

博士論文 概要書

借地契約の終了と利益調整

— イギリス定期借地制度との比較研究 —

The Adjustment of Interests
at the Expiry of the Term of Land Lease Contract

— A Comparative Study of the Long Leasehold System
in England and Wales —

大 野 武

序論 本論文の検討課題と目的

1. 問題の所在

建物所有を目的とする土地賃貸借（借地）は、借地人が地代の支払いと引き換えに土地負担を回避しつつ、土地に資本を投下して建物を所有することを可能とするものである。所有権との関係において確実な法的保護を与えられるならば、この方式は資本主義的土地利用にとって最良のものであるといえることができる。しかし、現実に存する多様な借地形態においては、その建物が資本主義的に利用される場合もある一方で、借地人自らが建物に居住したり、あるいはそこで生業的な事業を行ったりするなど必ずしも資本主義的とはいえない利用がなされる場合もある。そのため、果たして後者のような場合においても借地が最良のものであるといえるかどうかについては、さらに検討すべき点があるように思われる。

後者のような借地では、その存続期間の満了は借地人の居住利益や生業的な事業利益の喪失をも意味することになるが、そのような借地人の利益は事前に合理的に計算すること自体困難であり、また借地権の存続期間内において完結するようなものではないので、借地人がたとえ借地権設定時に存続期間のあることを了解していたとしても、自己の生存の基盤をなお維持するために借地契約の更新を求めることはいわば自然な反応であるといえる。そのため、借地権は論理必然的に物権化が要請され、さらには、その建物が自己居住用建物の場合には、借地人の居住利益保護＝存続保護も要請されることになる。

しかし、このような要請は、存続期間満了により土地の返還を希望する土地所有者の利益と対立することになる。土地所有者にとっては、自己や家族のために土地を必要とするのであれば生存権的利益の実現が問題となるし、再開発のために土地を必要とするのであれば財産権的利益の実現が問題となる。このように、借地人の土地利用目的が自己使用を主たる目的とする場合には、借地権の存続期間満了時に、借地人の生存権的利益と土地所有者の生存権的利益あるいは財産権的利益の対立が不可避的に生ずることになる。借地人にとっての生存権的利益は、自己の生存に関わるものであるため簡単に放棄することができない性質のものであるので、借地人と土地所有者との利害対立の程度は大きく、それゆえその調整も容易ではないため、存続期間満了時には不可避的に深刻な利害対立を引き起こすことになる。

このように、自己使用を主たる目的とする借地においては、借地人と土地所有者との間に不可避的な対立構造が存在しているにもかかわらず、現行の借地制度の存続期間満了時の法制度は、借地人の利益か、土地所有者の利益かのいずれか一方の利益に偏ったものとなっており、両当事者の利益調整が合理的に図られる制度となっていないという問題点が存する。すなわち、普通借地権においては、借地人の生存権的利益がより保護されることになっているため、このことが土地所有者の財産権的利益を大きく減少させることになるという、借地人の利益に偏った制度となっている。これに対して、一般定期借地権においては、土地所有者の財産権的利益が保護されることになっているため、このことが借地人に生存権的利益の喪失に伴う将来的・潜在的な不安感を抱かせることになるという、土地所有者の利益に偏った制度となっている。このことから、本論文においては、自己使用を主たる目的とする借地権の存続期間満了時における借地人と土地所有者の利益調整を合理的に行うための法制度

をいかにして再構築するかということが、今日における借地制度の基本問題であると考えられる。

このような問題意識に基づくならば、具体的な検討課題は次の2つに絞られてくるだろう。1つは、借地人が自己使用を主たる目的とする場合において定期借地権の利用を許容することがそもそも妥当であるのかという点である。一般定期借地権においては、その存続期間が満了するとき、借地人は建物取壊し更地返還の特約によりその生存基盤を喪失することになるが、実際にはそれだけに留まらず、存続期間の経過による資産価値の減少という借地人の財産権的利益に関する問題や存続期間の満了間近の建物の荒廃・スラム化という公共的利益に関わる問題も生ずることが懸念されている。そのため、将来的に、このような問題は、現行法の下で解決することは可能なのか、それとも何らかの法的な措置が講ぜられる必要があるのかということが課題となり得るが、果たしてのその課題を克服することは可能なのだろうか。仮に克服することが困難であるとするならば、定期借地権そのものの当否が問われてくるであろう。もう1つは、普通借地権の正当事由制度が現状のままでよいのかという点である。現在の正当事由の判断要素では、借地人の生存権的利益がより保護されるように作用しているが、今日の状況を踏まえるならば、そこに土地所有者の財産権的利益も考慮されるような判断要素（すなわち、土地所有者の「土地の有効利用の必要性及び相当性」）を加えることにより、両当事者にとって公平かつ合理的な正当事由制度のあり方が問い直されてよいように思われる。

以上のことから、本論文においては、最終的に、「定期借地権の当否」と「正当事由制度の再構成」という2つの検討課題について考察することを目的とする。

2. 考察の方法

それではなぜ、以上のような借地制度の基本問題が今日においても依然として解決されておらず、「定期借地権の当否」と「正当事由制度の再構成」が検討課題とされるに至っているのだろうか。借地制度に関しては、すでに多数の重要な学説や裁判例が蓄積されてきたにもかかわらず、結果的に上記のような問題が残されることになったことを踏まえるならば、既存の学術的なアプローチにおいて十分に考慮されてこなかった視点があるからであると思われる。そこで、まず、第1章においては、そもそもなぜ借地人あるいは土地所有者のいずれか一方の利益に偏った法制度が形成されることになったのかについて検討する。具体的には、これまで展開されてきた基礎理論としての不動産賃借権物権化論、正当事由に関する判例理論、そして借地権の存続保障をめぐる政策論についての再検討を行うことによって、その問題の状況を具体的に明らかにすることを目的とする。

そして、こられる検討を通じて、上記のような「定期借地権の当否」と「正当事由制度の再構成」という2つの検討課題が明らかになってくるが、これらの検討課題はどのような観点から考察をし、それによってその解決の方向性をどのように導いていけばよいかが次なる課題となる。しかし、これらの検討課題を考察するにあたっては、これまでの日本法においては必ずしも十分な議論の蓄積があるとはいえず、日本法の研究のみでは一定の限界があるといわざるを得ない状況である。そこで、第2章から第4章において、イギリスの定期借地制

度を参照することによって、日本の借地制度の特異な問題状況をより明確化し、問題解決の方向性を探求することとする。

第2章においては、イギリスの定期借地制度はどのような権利構造となっているのか、その制度が各都市にどれくらい普及することになったのか、そしてその制度が具体的にどのような住宅問題を引き起こすことになったのかについて検討する。第3章においては、その住宅問題に対する解決策として19世紀末に提唱された方法が政治的な議論の場でどのように扱われたのか、その方法が第二次世界大戦後に改めて提唱されたとき、どのような政策的意図の下で立法化されることになったのか、そしてその法制度にはどのような問題点があり、どのような修正がなされたのかについて検討する。さらに第4章においては、第3章で立法化された法制度が集合住宅にも拡大されていった状況について検討する。定期借地権に基づく集合住宅はどのような権利関係となっているのか、その賃借人を保護するためにどのような法改革の政策論が提唱されたのか、そして最終的にどのような法制度が確立され、そこにどのような課題が残されたのかについて検討する。

以上の考察を通じて、イギリスの定期借地制度が必然的に一定の住宅問題を引き起こすものであり、この問題は定期借地権を普通借地権化あるいは所有権化することでしか解決することができないものであることについて明らかにする。そして、最終的に立法化された法制度も、賃借人の利益の保護に偏ったものではなく、賃貸人の利益にも配慮したものであり、両者の合理的な利益調整が図られる仕組みとなっていることについても明らかにする。

そして、このようなイギリスの定期借地制度の比較研究から得られた示唆を踏まえて、第5章において、本論文の検討課題として設定した、日本法における「定期借地権の当否」と「正当事由制度の再検討」という2つのテーマについて考察を行うものとする。そして、これにより、自己使用を主たる目的とする借地権の存続期間満了時における借地人と土地所有者との合理的な利益調整のあり方はいかにあるべきかという問いに対して、一定の私見を提示することとする。

第1章 借地制度の基礎理論・判例理論・政策論の再検討

本章では、上記のような借地制度の基本問題が今日においてもなぜ解決されないまま残されているのかを明らかにするために、基礎理論としての不動産賃借権物権化論、正当事由に関する判例理論、そして借地権の存続保障をめぐる政策論について再検討を行う。

まず、不動産賃借権物権化論の検討では、一連の議論の主たる目的は資本の価値法則が正常に貫徹した形態における近代的借地法の一般法則を析出することであり、その考察の対象は専ら賃借人の市民法的財産権の確立という側面であったため、そもそも自己使用を主たる目的とする借地人の社会法的生存権の擁護という側面についてはほとんど議論が深められなかったことを明らかにする。このため、自己使用を主たる目的とする賃借人の生存権的居住利益の保護という側面については正当事由をめぐる判例理論に委ねられたのであった。

そこで次に、正当事由に関する判例理論の検討では、借地関係における正当事由制度がどのようにして立法化されたのか、そしてその制度が裁判例の集積を通じてどのようにして確

立していったのか、さらにはその判例法理はどのような問題点を残したのかについて検討する。最後の論点については、①正当事由制度が借地人に有利に機能する結果、「借地権の亜所有権化」現象が生じ、これにより借地制度の利用者が減少するという問題と、②借地人の土地利用の必要性を重視するあまり、もはやその地域に適さなくなった土地利用が継続される結果、社会全体の公共的利益が犠牲にされる場合があるという問題とが存することを明らかにする。これらの問題点については、定期借地権の創設と正当事由制度の明確化という立法論によって解決が図られることとなった。

このことを踏まえて、借地権の存続保障をめぐる政策論の検討では、これらの立法論が判例理論の問題点に対する妥当な解決策であったのかについて検討する。そして、定期借地権については、立法過程において理論的裏付けを欠いた定期借地権が創設され、とりわけ自己居住を目的とする場合にはその妥当性が問われる状況が作り出されたこと、正当事由制度については、抜本的な見直しが回避されたことにより、判例法理の問題点がそのまま先送りされる結果となったことを明らかにする。

以上の考察から、本論文の問題意識に基づく借地制度の基本問題は何ら解決されておらず、むしろ新たな問題の発生と既存の問題の先送りという状況が存しているといえる。そして、このような状況を改善し、より合理的な借地制度を構築するためには、私見では、まず、自己使用を主たる目的とする定期借地権は廃止し、そのような目的の借地権は普通借地権においてのみ許容する。その上で、土地所有者の「土地の有効利用の必要性及び相当性」を正当事由の判断要素に加え、その条件として、土地所有者による具体的かつ実現可能な「土地利用計画」の提供と借地人に対する正当な補償を要するとするというような正当事由制度の抜本的な見直しが必要であるとした。そこで、この私見が妥当であるかを論ずるための示唆を得るため、第2章以下においてイギリスの定期借地制度を考察することとした。

第2章 イギリスの定期借地制度と住宅問題

居住用の借地制度が存在するところではどこでも、特別な立法措置がなされない限り、その存続期間の満了とともに賃借権は消滅し、それによって賃借人は自ら投下した建物資本とその建物についての居住利益を同時に喪失するという問題に直面することになる。この問題が具体的な住宅問題として顕在化し、その解決の必要性が認識されたときに、特別な立法措置が図られ、そのことを通じて賃借人の保護制度が確立していくこととなる。

イギリスで普及した建築用不動産賃貸借は、長期不動産賃借権の設定を受けた土地賃借人がその土地上に自らの費用で建物を建築するというものであり、この点においては日本の借地制度に相当するものであると理解することができる。ただし、「土地に附加された物は、すべて、土地に属する」という法準則が適用される結果、たとえ土地賃借人がその土地上に建物を建築したとしても、法律上は、その建物は土地所有者に帰属することになり、土地賃借人は土地建物の賃借人ということになる。しかし、土地賃借人にとっては、少なくとも建物資本に対する権利は自らに帰属しているはずであるとして、実質上は、建物の所有者であるとも観念されたのであった。そして、このような法律上の側面と実質上の側面の乖離が、

長期不動産賃借権の存続期間満了時に、賃借人の投下資本に対する財産権的利益の保護と生存権的居住利益の保護とをめぐる法律問題を発生させることになったのである。この点において、日本法とイギリス法の法制度上の相違点にもかかわらず、両者に共通の基礎を見出すことができるといえる。

イギリスの建築用不動産賃借権においては、具体的に次のような法律問題が発生した。すなわち、長期不動産賃借権の存続期間の満了時に土地と建物が賃借人に復帰するとされていることから、①経済的価値の喪失の問題（不動産賃借権の存続期間の満了時に、賃借人自らが建築あるいは購入した建物が何らの補償なしに賃借人に没収されることになるという問題）、②公共的利益の阻害の問題（長期不動産賃借権の存続期間の満了時が近づくにつれて住宅の荒廃が著しくなり、衛生上・道徳上の見地から極端に有害な状況に陥ることがあるという問題）および③交渉力の不均衡の問題（賃借人と賃借人との間の交渉力の格差から、賃借人に一方的に有利な契約条件が締結されたという問題）が発生した。

そして、これらの住宅問題を解決するために、不動産賃借権解放論が提唱されたのである。不動産賃借権解放論とは、長期不動産賃借権の賃借人に賃借人の有する自由土地保有権を強制的に購入する権利（不動産賃借権解放権）を付与することによって、不動産賃借権を自由土地保有権へと解放しようとする主張であるが、この主張の要点は、「建物は実質上賃借人の所有に属する」という前提に基づき、賃借人は土地の価格のみで土地建物の自由土地保有権を買い取ることができるという点にある。この主張の提唱者は、賃借人に不動産賃借権解放権が付与されれば、建築用不動産賃借権の基本問題は解決され、延いては住宅問題も解決されるという理解に基づいていたのである。

本章では、以上のような問題状況の背景を明らかにするために、建築用不動産賃借権の法的性質やそれが普及した歴史的経緯を確認し、そして建築用不動産賃借権と19世紀末ロンドンの住宅問題との関連性を明らかにする。

第3章 不動産賃借権解放権による賃借人保護制度の確立

本章では、19世紀末の住宅問題を契機に提唱された不動産賃借権解放論がどのように議論され、最終的に立法化されるに至ったのか、そして1967年に立法化された不動産賃借権解放権にはどのような問題があり、その後どのような修正がなされていったのかを検討する。そして、本章における主たる論点は次のとおりである。

1967年不動産賃借権改革法において、不動産賃借権解放権（賃借人が、賃借人との合意を要することなく、住宅その他の不動産に対する自由土地保有権を賃借人から買い取ることができるという権利）と延長賃借権（賃借人が、賃借人との合意を要することなく、期間満了後50年間の新賃借権を設定することができるという権利）とが立法化された。これらの権利に基づく賃借人保護制度は、賃借人の財産的利益を犠牲にして、賃借人の居住利益と財産的利益を保護することのみを目的としているように見えるが、賃借人の側にも賃借人の不動産賃借権解放権あるいは延長賃借権の行使に対抗できる事由がいくつか存在しており、これらの事由の存在も含めて評価するならば、この制度はむしろ、長期不動産賃借権の存続期

間満了時の契約当事者間の契約調整を立法的介入によって図ったものであると評価することができる。これを図式的に整理すると、次のように整理することができる。

- ①賃借人が不動産賃借権解放権または延長賃借権の資格要件を満たす場合、賃借人は賃貸人から自由土地保有権あるいは延長賃借権を取得することができ、その場合、賃借人は賃貸人に対し自由土地保有権あるいは延長賃借権の価格を支払うことになる。
- ②賃貸人の自己（家族）使用の必要性がある場合（すなわち、賃借人の居住利益と賃貸人の居住利益とが対立する場合）、賃貸人による不動産の占有回復が認められ、その場合、賃貸人は賃借人に対し延長賃借権の価値相当分の補償金を支払うことになる。
- ③賃貸人の再開発利益実現の必要性がある場合（すなわち、賃借人の居住利益と賃貸人の財産的利益とが対立する場合）、存続期間の満了をもって賃貸人による不動産の占有回復が認められ、その場合、賃貸人は賃借人に対し延長賃借権の価値相当分の補償金を支払うことになる。ただし、このときに、賃借人が自由土地保有権を購入することを申し出た場合、賃借人は賃貸人から自由土地保有権を取得することができ、その場合、賃借人は賃貸人に対し自由土地保有権の価格を支払うことになる。

このような存続期間満了時の法的処理には、基本的には賃借人の利益を保護することが前提とされているが、賃貸人の利益にも配慮するという公平性の観点と、存続期間満了後の不動産の所有と利用を賃貸人と賃借人のいずれに委ねた方が公共の利益に適うかという公共性の観点とが存しているということができる。

第4章 集合住宅への不動産賃借権解放権の適用拡大

本章では、1967年不動産賃借権改革法において不動産賃借権解放権等の適用対象外とされた集合住宅について検討し、その後の立法において集合住宅に対しても不動産賃借権解放権等の適用が拡大されていったことについて検討する。そして、本章における主たる論点は次のとおりである。

1993年不動産賃借権改革・住宅・都市開発法において、団体的解放権（各フラット所有者を代表する機関（フラット管理会社）が不動産賃借権解放権を団体的に行使することができるとする権利）と新規不動産賃借権の個別的取得（各フラット所有者が、90年間の不動産賃借権を市場価格で購入し、それを既存の未償却の残存期間に組み入れて、新規の不動産賃借権として設定することができるとする権利）とが立法化された。これらの権利に基づく賃借人保護制度は、賃貸人の財産的利益を犠牲にして、賃借人の居住利益と財産的利益を保護することのみを目的としているように見えるが、賃貸人が自ら建物に居住している場合や非営利目的の団体である場合には団体的解放権あるいは新規不動産賃借権の個別取得権の適用対象外とされており、また、それらの権利の適用がある場合であったとしても、賃貸人の財産的利益の方が優先される優越的権利も認められていることも含めて評価するならば、この制度はむしろ、長期不動産賃借権フラットの問題解決にとって社会政策的判断において望ましいとされる契約調整を立法的介入によって図ったものであると評価することができる。これを図式的に整理すると、次のように整理することができる。

- ①賃借人が団体的解放権の資格要件を満たす場合、賃借人の団体は賃貸人から共用部分の自由土地保有権とフラットの将来不動産権を取得することができ、その場合、賃借人は賃貸人に対しこれらの権利の価格を支払うことになる。あるいは、賃借人が新規不動産賃借権の個別取得権の資格要件を満たす場合、個々の賃借人は賃貸人から新規不動産賃借権を取得することができ、その場合、賃借人は賃貸人に対し新規不動産賃借権の価格を支払うことになる。
- ②賃貸人が小規模な集合住宅に自ら居住している場合（すなわち、賃借人の居住利益と賃貸人の居住利益とが対立する場合）、賃借人が団体的解放権を行使することは賃貸人の居住利益を奪うことになるので、賃借人は新規不動産賃借権の個別取得権しか認められない。個々の賃借人がこの権利を行使した場合、個々の賃借人は賃貸人に対し新規不動産賃借権の価格を支払うことになる。
- ③賃貸人の再開発利益実現の必要性がある場合（すなわち、賃借人の居住利益と賃貸人の財産的利益とが対立する場合）、賃借人は団体的解放権を行使することはできず、存続期間の満了をもって賃貸人の占有回復が認められる（すなわち、賃借人の居住利益よりも、賃貸人の財産的利益が優先される）。ただし、賃借人が新規不動産賃借権を取得しているときは、賃貸人は個々の賃借人に対し新規不動産賃借権の価値相当分の補償金を支払うことになる。

以上の整理から、1993 法は、保護すべき利益の序列化を行い、その上で当事者間の公平性と社会的な公共性の両立を図ったものであると評価することができる。

第 5 章 日本の借地制度の再検討

本章では、序論および第 1 章において提示した「定期借地権の当否」と「正当事由制度の再検討」という 2 つの検討課題とそれに対する私見について、イギリス法から得られた示唆を踏まえつつ検討する。

「定期借地権の当否」については、自己使用を主たる目的とする定期借地権の存続期間満了時における問題点に対する解決策を検討し、問題の解決がいかほど困難なものであるかを検証する。このことを通じて、そのような定期借地権は廃止されるのが妥当であることについて論ずる。結論としては、法 22 条の定期借地権は、とりわけそれが居住目的で利用される場合、存続期間満了時には土地所有者と借地人との間で対立関係に立つこととなり、しかもその紛争を合理的に解消することが極めて困難な性質を帯びるものであるから、その必要性・有用性に比して解決困難なデメリットの方がはるかに大きいことから、法 22 条の定期借地権は廃止されるべきであり、その後の居住用の借地権は普通借地権においてのみ設定可能なものとすべきであるとした。

また、「正当事由制度の再構成」については、契約当事者間の私的自治（主として解約の自由や更新拒絶の自由）を制限する正当事由制度がなぜ肯定されるのかというこれまでの議論を検討し、今日の借地関係の実態に適した正当事由制度の正当化根拠はどのようなものであるかを検証する。このことを踏まえて、より望ましい正当事由制度の理論枠組みを提示す

ることを試みる。結論としては、今日における正当事由制度の存在意義を、まずは「借地人の生活空間を主体的に形成する自由」を保障するものであるが、基本的には「契約当事者間の交渉力の不均衡」を是正するものであるとした上で、正当事由制度をそのような定義に基づくものとして再構成するためには、既存の正当事由の判断要素に「土地の有効利用の必要性及び相当性」を追加し、その事由が認められる場合には土地所有者の正当事由は肯定されるが、その場合、土地所有者に借地権価格や建物価格の完全な補償を義務づけることによって、借地人の生存権的居住利益の保障を前提としつつ、土地所有者の財産権的利益との調整が図られるような制度に改められるべきであるとした。

注釈)

- 2 ページ以降は No. 1 を複写してご利用ください。
- 副題は使用される場合のみ記載してください。
- 本文が英文による場合、和文・英文の表記位置を入れ替えてください。