

3 委員会別の成立した法律等の要旨及び本会議における委員長報告（議案審議表付）

○法務委員会

・内閣提出法律案（二件）

（衆は提出時の先議院）

番号	件名	先議院	提出月日	参議院	衆議院	備考
82 120国会	借地借家法案	衆	三、一九	三、 九、一一	三、 九、二六 三、 九、三〇	三、 八、五 三、 九、一〇 三、 九、一一
83 120国会	民事調停法の一部を改正する法律案	〃	三、一九	九、一一	九、二六 九、三〇	八、五 九、一〇 九、一一

借地借家法案（第二百十回国会閣法第八二号）

要旨

本法律案は、近時の社会・経済情勢の大きな変化、特に土地・建物の利用に関する需要の多様化に対応し、より利用しやすい借地・借家関係を実現するため、関係法律を統合した単行法を制定し、現行法の基本的枠組を見直してより公平なものとするほか、新しい類型の借地・借家関係を創設するなどの改善を図ろうとするものであり、その主な内容は次のとおりである。

一、普通借地権については、当初の存続期間を三十年、更新後の存続期間を十年とするとともに、契約の更新後に建物が滅失した場合には、妥当な権利調整が行われるようにすること。

二、借地・借家関係の解消の要件である「正当の事由」を明確にするため、貸主及び借主が必要とする事情を中心として、従前の経緯、土地・建物の利用状況等いくつかの基本的判断要素を示し、もって、具体的な実情に一層即した判断をすることができるようになること。

三、更新のない借地権という性格を有する、定期借地権の制度を創設し、存続期間を五十年以上とする長期のもの、存続期間を十年以上二十年以下とする事業用のもの及び三十年以上経過した後建物を土地所有者に譲渡する建物譲渡特約によるものと

いう二つの類型を認めることとする。

四、借家関係においても、転動等の単なる貸主の意思を超えたやむを得ない事情で生活の本拠を移転せざるを得ないような場合には、その持家を一定の期間に限り貸すことを認めるため、更新のない確定期限の借家の制度を導入すること。

五、なお、既存の借地関係及び借家関係には、本法律案は適用しないものとする。

なお、本法律案については、衆議院において、借地権の更新後の存続期間を最初の更新に限り、二十年とするとともに、借家における建物の利用行為について「使用又は収益」としていたのを「使用」の語のみとする修正が行われた。

委員長報告

ただいま議題となりました二法案につきまして、法務委員会における審査の経過と結果を御報告いたします。

まず、借地借家法案は、借地法、借家法及び建物保護に関する法律を統合した単行法を制定し、現行法の基本的な枠組みである借地権の存続期間、借地・借家契約の更新等の仕組みを見直してより公平なものとするほか、新しい類型の借地・借家関係を創設するなどの改善を図ろうとするものでありまして、その主な内容は、普通借地権の当初の存続期間を三十年、更新後の存続期間を

十年とすること、借地借家関係の解消の要件である「正当事由」を明確にすること、更新のない定期借地権の制度を認めること、更新のない確定期限の借家の制度を導入すること等であります。

なお、衆議院におきまして、借地権の更新後の存続期間を十年としていたのを、最初の更新に限り、二十年とする等の修正が行われております。

次に、民事調停法の一部を改正する法律案は、宅地の地代及び建物の家賃についての紛争を調停をもって迅速かつ適正に解決することを促そうとするものでありまして、その主な内容は、地代及び家賃についての紛争がある場合に、原則として調停を経なければ訴訟を提起することができないとする調停前置主義をとることとするものであります。

なお、衆議院におきまして、調停委員会の決定に従う旨の当事者の書面による合意は、調停申し立ての後にされたものに限るものとするとの修正が行われております。

委員会におきましては、両案を一括して議題とし、公聴会を開催し、土地問題に関する特別委員会との連合審査を行うとともに、新法制定の必要性、普通借地権の存続期間の根拠、正当事由の中の立退料の意義、定期借地権の利用可能性、民事調停の今後の体制づくり等について質疑が行われましたが、その詳細は会議録によって、ご承知願います。

質疑を終わり、討論に入りましたところ、日本共産党を代表して橋本委員より、両案に反対する旨の意見が述べられました。

次いで、両案を順次採決の結果、いずれも多数をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、両案に対しましては、既存の借地・借家関係には更新等の規定は適用されないことの周知徹底を求めること等を内容とする附帯決議が付されております。

以上、御報告申し上げます。

民事調停法の一部を改正する法律案（第二百十回国会閣法第八三号）

要旨

本法律案は、宅地の地代及び建物の家賃についての紛争を調停をもって迅速かつ適正に解決することを促そうとするものであり、その主な内容は次のとおりである。

一、地代及び家賃についての紛争がある場合に、原則として調停を経なければ訴訟を提起することができないとする調停前置主義をとることとする。

二、調停委員の専門的判断を生かして、仲裁的な手続で地代及び家賃についての紛争の解決を図ることを可能にする趣旨で、調

停委員会が、当事者間に合意が成立する見込みがない場合又は成立した合意が相当でないとして認める場合において、調停委員会の決定に従う旨の当事者の書面による合意があるときは、その決定により紛争を最終的に解決する制度を新たに設けることとする。

なお、本法律案については、衆議院において、調停委員会の決定に従う旨の当事者の書面による合意は、調停申立ての後にされたものに限るものとするとの修正が行われた。

委員長報告

二六ページ参照