



被災借地借家法 Q&A

被災地における借地・借家関係に関する特別の措置を定めた「大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法」（被災借地借家法）が、平成25年6月26日に公布され、同年9月25日に施行されました。

このパンフレットは、被災借地借家法について理解していただくため、その概要をQ&A方式で説明したものです。

法 務 省

Q1

被災借地借家法は、なぜ制定されたのですか。

A 被災借地借家法ができる前は、大規模な災害により建物が滅失した場合における借地・借家関係をめぐる法律関係について臨時の措置を定めた法律として、罹災都市借地借家臨時処理法がありましたが、同法は、昭和21年に制定された後、全面的な見直しがされていなかったことから、その定める制度が復興の妨げになりかねず、現代的ニーズに対応していないと指摘されるようになりました。

そこで、今後想定される大規模な災害に備えて復興の妨げになりかねない制度を廃止するとともに、現代的ニーズに対応する制度を創設するため、罹災都市借地借家臨時処理法が廃止され、被災借地借家法が新たに制定されました。

Q2

被災借地借家法は、どのような制度を定めていますか。

A 被災借地借家法は、大規模な災害により借地上の建物が滅失した場合における借地人の保護等を図るため、以下のような借地・借家に関する特別な制度を設けています。

1. 借地人の保護に関する制度

大規模な災害により借地上の建物が滅失した場合について

- ①借地人による借地契約の解約を認める制度
- ②一定期間掲示をしなくても借地権の対抗力を認める制度
- ③借地権の譲渡・転賃について、地主の承諾に代わる裁判所の許可の制度を設けています。



2. 暫定的な土地利用に関する制度

仮設住宅や仮設店舗の用地に使用する場合など、被災地における暫定的な土地利用の需要に応えるため、短期の借地権の設定を可能にする制度を設けています。

3. 借家人の保護に関する制度

大規模な災害により滅失した建物の家主が建物を再築して賃貸する場合、従前の借家人にその旨を通知する制度を設けています。

Q3

被災借地借家法は、どのような場合に適用されますか。

A 被災借地借家法が適用される場面は、大規模な火災、震災その他の災害であって、その被災地において借地人の保護その他の借地借家に関する配慮をすることが特に必要と認められるもの（特定大規模災害）が発生した場合です。適用するためには、①特定大規模災害、②当該災害に対し適用すべき措置及び③これを適用する地区を政令で指定することが必要です。



Q4

▶ 借地関係

借地上の私の建物が全壊しました。被災後、借地の地代を支払うのが苦しい状況にあります。借地契約の解約はできますか。

A 大規模な災害により借地上の建物が滅失した場合に、被災借地借家法3条が適用されれば、借地人は、その適用を定めた政令の施行日から起算して1年間は、地主に対して借地契約の解約の申入れをすることができ、申入日から3か月を経過すると借地権は消滅することになります。解約の申入れ方法は法律に定められていませんが、後日の争いを防ぐためには、書面で申入れをしておくのが望ましいでしょう。なお、借地契約の解約の申入日から3か月を経過するまでの間は、借地の地代を支払う必要があります。

Q5

借地上の私の建物が全壊しました。その後、私が建物を再築する前に地主が変わり、新しい地主から立ち退きを求められましたが、立ち退かなければいけないのですか。

A 被災前に借地人が借地上に登録された建物を所有していた場合に、被災借地借家法4条が適用されれば、借地人は、その適用を定めた政令の施行日から起算して6か月間は、借地権を新しい地主に対抗することができます。

また、借地人が借地上の見やすい場所に、①滅失した建物を特定するために必要な事項と②新たに建物を築造する旨を記載した掲示をしたときは、政令の施行日から起算して3年間は、借地権を新しい地主に対抗することができます。

したがって、借地人は、上記の期間内に、必要な掲示をした上で、新しい建物を再築し、その建物について登記をすれば、立ち退く必要はありません。



Q6

借地上の私の建物が全壊しました。建物を再築するお金もないので借地権を譲渡したいと思っているのですが、地主が承諾してくれません。この場合どうしたら良いのでしょうか。

A 大規模な災害により借地上の建物が滅失した場合に、被災借地借家法5条が適用されれば、地主が借地権の譲渡・転賃を承諾しないときは、裁判所は、借地人の申立てにより、借地権の譲渡・転賃について地主の承諾に代わる許可を与えることができます。この許可を求める申立てをすることができるのは、その適用を定めた政令の施行の日から起算して1年間です。

Q7

被災地の土地を所有していますが、仮設住宅を建てるために被災地短期借地権の制度を使って期間限定で私の土地を借りたいという申入れが町からありました。被災地短期借地権とはどのような権利ですか。

A

被災地短期借地権とは、被災借地借家法7条が適用された場合に設定することができるもので、被災地において設定される、存続期間が5年以内であり、契約の更新がなく、建物の建築による存続期間の延長がない旨を明確にした借地権のことをいいます。被災地短期借地権を設定することができるのは、その適用を定めた政令の施行日から起算して2年間です。その設定は、公正証書等の書面によって行う必要があります。

▶ 借家関係

Q8

私の所有する賃貸建物が全壊しました。建物を再築して賃貸に出す予定なのですが、そのことを従前の賃貸建物の借家人に知らせる必要がありますか。

A

大規模な災害により借家が滅失した場合に、被災借地借家法8条が適用されれば、従前の家主が建物を再築して賃貸しようとするときは、従前の借家人のうち所在が分かっている者に対し、その旨を通知しなければなりません。これは、従前の借家人に対し、家主との間で再築後の建物について新たな借家契約の締結に向けた交渉をする機会を与える趣旨です。この通知をしなければならないのは、その適用を定めた政令の施行日から起算して3年間です。

Q9

私の借りていた建物が全壊しました。今は、被災地を離れて暮らしているのですが、元の家主が建物を再築するのであれば、改めてその建物を借り、被災地に戻りたいと考えています。その場合どのようにすれば良いですか。

A

家主が建物を再築しても、従前の借家人は、再築された建物について賃借権等の権利を当然に取得することはできません。しかし、Q8に記載したように、被災借地借家法8条が適用されれば、従前の家主は所在の分かっている借家人に対しては、建物を再築して賃貸する旨を通知しなければなりません。したがって、従前の家主に対し、自らの住所や電話番号等の連絡先を伝えるなどして、確実に連絡を受けることができるようにしておくとい良いでしょう。再築された建物を実際に借りることができるかどうかは、家主との任意の交渉によることになります。

法務省民事局参事官室

東京都千代田区霞が関1-1-1

TEL 03-3580-4111 (代)

ホームページ <http://www.moj.go.jp/>