

「定期借家権構想」をめぐる論議

月 岡 利 男

目 次

- 一 はじめに
- 二 「構想」を支える理論的背景
- 三 経済学サイドの提言に対する法律学サイドからの反応
- 四 おわりに

一 はじめに

昨今、「定期借家権構想」がその導入を目指して主張され、その声はマスコミ上にまで聞こえるようになった。専門誌もこの構想をめぐる賛否の主張を重ねて特集するにいたって、昭和二六（一九四一）年以来、紆余曲折の中で発展・定着してきた借家権の継続性保障の趨勢（理念と現実）^①に対する見直し機運が無視しえないまでに至っている。この機運を受けて、日本土地法学会・関西支部は、平成一〇年二月にその定例学術総会のシン

ポジウムを「定期借家権構想の将来と課題」というテーマで開催し、筆者もそこで本稿と同名の報告をする機会を与えられた。⁽²⁾ 本稿では、そこでの議論を基調として、「定期借家権構想」導入をめぐる賛否両論を紹介しつつ、その議論が稔りあるものになってくれることを期待して、両論の対立項の意味を明らかにしたい。

この定期借家権をめぐる議論は、借地借家法を改正して、新制度としてこれを改正法に導入しようという積極論とこれに反対する消極論との対立がその核心をなしているが、最近発表された、加藤雅信教授「定期借家権」論の倫理と論理——立法試案の提示をかねて——⁽³⁾では、この状況が「轟音を響かせんばかりの論争」と表現されているものの、この喧騒から少しばかり離れたところからみるかぎり、その「轟音」はいささか虚しく響くばかりで、いまだ空砲に近いものが多いことも否定しがたいように思われる。双方の立論のそれぞれ前提していると思われるいくつかの論点を整理しておきたい。

二 「構想」を支える理論的背景

(1) 定期借家権構想には、その前史ともいうべき時期に二つの段階が考えられる。第一の段階は、昭和五一年の岩田論文（岩田規久男「借地借家法の経済学的分析」季刊現代経済二四号など）、平成元年の野口論文（野口悠紀雄「一層の自由化が必要」ジュリスト九三九号など）⁽⁴⁾に代表される、経済学者の側からの、いわゆる借地借家自由化論の主張が現れた時期であり、これらの主張は、平成三年の借地法・借家法の改正論議にさまざまな意味で影響を与えたと見ることができ、第二の段階は、平成六年二月の「今後における行政改革の推進方途について」という閣議決定にはじまり、平成九年六月に法務省の設置した「借地借家等に関する研究会」によって発表された「借家制度等に関する論点」に至るまでの時期で、行政主導に特徴が見られる。

(2) 政府サイドでは、平成元年の住宅審議会の答申において、前述の第一段階ともいべき経済学者の問題提起ないし働き掛けに対するレスポンスが現れる。そして、平成六年の閣議決定と同七年の「規制緩和推進計画」(閣議決定)はさらに一步踏み出してこの動きを加速させている。そこでは、①定期借家権を含め供給促進策を講ずること、②平成九年六月までに検討結果を公表すること、③速やかに所要の措置をとることを決定し、具体的な改正スケジュールを提示する。ついで、同七年の政府行政改革委員会・規制緩和小委員会の報告書は、正当事由の事後的判断システムが借家の供給減をもたらしているという現状認識を示した上、①公的な住宅弱者保護策のほか、②定期借家権を含む、借地借家供給策の検討を促しているが、ここではまだ定期借家権は供給策の一方策でしかない。その後も、各種提言が続くことになるが、昨年、二つの閣議決定(二月の「新総合土地政策推進要綱」、三月の「規制緩和推進計画の再改定」)が現れ、前記「研究会」の検討結果取りまとめを要求している。

これらの提言に特徴的なことは、「定期借家権を含め、良好な借地・借家の供給促進を図るための方策の検討」を促していることであるが、平成八年の経済審議会が、「従来型の借家権を前提として、…定期借家制度の創設」を建議するに至って「定期借家権構想」がその全貌を現すことになる。

こうして「定期借家権構想」は、「研究会」がその「論点」を提示し、これに対する各界の反応を集約するに至り、また、他方で、政府与党である自民党の「定期借家権等に関する特別調査会」が九月に旗揚げをするや、その輪郭が明らかにされるに至る。

これが前史を終えた現段階の状況ということになるが、こうして漸く、「定期借家権構想」の内容がわれわれの検討の対象とされることになる。

(3) 前述の岩田論文は、現行借地借家法が住宅供給を阻害する一因であるとして、供給サイドから、制度の

見直しを提唱するものであるが、さらに野口論文は、平成元年の借地法・借家法改正要綱試案の批判にはじまり、同三年の借地借家法における定期借地権の限定的導入に対しても批判を加え、一層の自由化を主張している。ここではこれらの経済学者の主張を概観する。

岩田教授の主張をより簡潔な論稿によって示せば、以下の通りになる。⁽⁶⁾ まず、現行借地・借家法の経済効果について、借地・借家法の歴史的背景を概観して、「正当事由」に関するリーディングケースである最高裁昭和三七年六月六日判決（民集一六卷七号一二六五頁）を引用しつつ、「現行の借地・借家法と戦後の借地・借家訴訟の判例は、果たして借地・借家人の保護、究極的には土地・住宅問題の解決に役立ってきたのであろうか。さらに、戦時中から戦後にかけて物資の超欠乏期における緊急避難的な借地・借家法とその運用を、いまもつて守り続けることに合理性があるであろうか」と問題の性格を明らかにしたうえで、借地・借家人の保護強化のしすぎが借地権・借家権価格の発生を促し、借地・借家の供給を減少させるだけではなく、権利金や敷金とその利息分を借地借家の費用に加算させるに至って、借地・借家人の負担の増大をもたらしている、とその持論を展開する。しかもここ半世紀にわたる地価上昇の趨勢下では、「安すぎる価格」での借地権の売却の上に「ただ同然の地代・家賃」を負担するだけの借地・借家人が生み出され（「絶対的な賃借権」の発生）、この「既得権益」が「新規に土地・建物を借りようとする人々」と土地の非有効利用という「犠牲」の上に生み出されている事実注目するよう促している。「低所得者の住宅難を解決するためばかりではなく、土地の有効利用を促進するためにも、借地・借家契約をできるだけ自由化して、借地・借家経営を有利にし、それらの供給を増やすべき時代になってから、すでに久しい」という時代認識を提示し、この「借地・借家契約の自由化」が、借地・借家の供給増を促し、高い権利金の支払いを要する代わりに、契約期間が長く、解約条件の厳しい、地代・家賃の低い契約から、権利金の支払いを要しない代わりに、期間が短く、解約条件も緩やかで、しかも地代・

家賃の比較的高い契約まで、契約選択の多様化をもたらす、ことを期待する。

かくして、この立場から、①借地・借家契約の自由化は、借地・借家人の保護の弱体化、利用者の減少、借地・借家市場の狭小化をもたらす、②契約の更新保障が失われることにより、耐用年数の短い建物が多くなり、経済的効率が阻害される、という批判に対し、または③土地の利用権・居住権保護の歴史的流れに逆行するという歴史認識上の異論、あるいは①とは逆に、④借地供給減の原因は、昭和三〇年代半ば以降の地価高騰によって地主がキャピタル・ゲインの実現をめざしたことにあり、という主張、最後に、⑤立ち退き料は、借地人が建物を建てて地価高騰に寄与している以上、寄与分の分配を受ける当然の権利がある、という見解に対して、次のように反論する。

まず、①に対しては、選択の多様化による市場の活性化を対置し、②に対しては、耐用年数の短い建物で借手の採算が採れなければ、やがて貸手は借手を失うだけであるとし、③に対しては、現行借地・借家法の下での借地・借家人保護は一部借地・借家人からなる既得権益層にしか及ばず、議論の前提に誤解のあることを指摘する。また、④に対して、地主が仮に将来の土地売買を予定していても、賃貸借契約が原則自由であれば、売却までの間は賃貸のインセンティブが働くはずであり、それにもかかわらず借地・借家が減少するとすれば、その減少の原因は地価高騰にあるのではない、と反論する。そして、⑤に対しては、土地のキャピタル・ゲインを貸手と借手の間で分配しようとする発想自体に問題があり、これを助長することは借地権投機を促し、これによって土地の有効利用を阻害することになり、土地投機と同様、その抑制が図られねばならない。

岩田論文の要点は、そこで指摘されたように、「法律家は、借地・借家紛争が起こった時のその場の処理を考える。……しかし、そうした一つひとつの当座の紛争処理がその後の借地・借家市場にどのように影響をもたらすかという点はほとんど考えようとしない。……しかし、借地・借家法が土地利用と地価・地代・借地権価

格などに影響を及ぼす限り、そういう態度は無責任である」というところにある。もちろん法律家として、だれもが借地・借家法の政策性を否定している訳ではない。しかし、その仕事から紛争処理を第一義的に考えていることも事実である。問題は、その場その場の紛争処理が地価の右肩上がりの趨勢とその異常な水準のまま経過する異常事態の中で、さらに権利金等の一時金の高額化がもたらされる中で、立ち退き料名目のキャピタル・ゲイン分配論を正当化するに至ったことにあるが、地主側にしてみればいつまでも「帰属地代を反映しない地価」、地価実現に追いつけない低廉な地代にしぶれをきらして、高額とも思える立ち退き料を支払ってまで土地明渡しの実現へと向かわざるをえないものの、事態は、収益性と無関係なあまりにも異常な地価を帰属地代に反映させることには躊躇せざるをえないという悪循環の渦中にあつたことも否定しがたい。しかし、岩田論文も認めるように、キャピタルゲインの「公共への還元」のしくみが極めて放漫な税制の下にあつたことを思えば、借地・借家市場の枯渇へと向かうジレンマに苛立ちながら、必要な法政策への模索を怠つたことも致し方なかつたのかもしれない。

「国が保障すべきは土地所有ではなく、シビル・ミニマムとしての住宅サービスである」ことも、「土地の有効利用と分配政策を区別して、後者については独立の政策を用意すべきである」ことも、基本的にはその通りである。したがって、借地・借家法がその政策分担をある意味では軽減され、「低所得者に対する居住権の保障」という分配政策は、公共住宅や家賃補助といった別の分配政策によって対処すべきなのである」と考えることも理念的には異論はない。しかし、「借地・借家法は土地の有効利用を目指すべきである」という主張には、たとえば借地・借家法を政策法の一つと考えるとしても、「土地の有効利用」を第一義の政策目的として借地・借家法にこの政策目的を主導させることには同調しえない。岩田論文も認めるように、地価を抑制・低下させ、かつ公共住宅供給費用の低減を図り、また家賃補助の資金源調達に必要な方策である固定資産税や土地キャピ

タル・ゲイン税等の土地税制の強化の実現が図られるべきであり、その実現の上にも「地主・家主という私人に慈善を求めることによつて土地・住宅問題を解決できないし、すべきでもない」という主張が現実性を持ちうるのではなからうか。そのときはじめて、借地・借家法はその過大な負荷から開放されて、貸手と借手の利害調整という私法目的への自己限定が正当化されることにならう。したがつて、そのときなお借地・借家法が借地・借家市場の活性化を妨げ、土地の有効利用の阻害因であり続けることは到底許されることではない。

(4) 野口悠紀雄「日本の都市における土地利用と借地借家法」、同「一層の自由化が必要——経済学的観点からの分析」⁽⁸⁾のうち、前者は、三年前の後者の議論をさらに繰り返したものであるが、その特色は、一九八九〇年の二年にわたる実態調査⁽⁹⁾から、借地・借家法が土地利用の高度化を阻害している理論上の可能性を実証せんとしているところにある。

野口論文は、土地利用の阻害要因を、土地所有者による資産所得（主としてキャピタルゲイン）の最大化を目指す行動に求め、その原因は、高い地価上昇率、税制の歪み、借地・借家法（とくに前者）による賃借人の過剰な保護にあると主張する。ここで借地・借家法が土地利用の高度化を阻害する可能性とは、第一には、「潜在的供給が顕在化しない」可能性であり、第二には、既存借地の非効率的土地利用が新規の効率的土地利用を妨げている可能性を意味する。そして、「特に借地法についていえば、既得権を保護する半面で土地の有効利用を阻害し、真の社会的弱者に大きな犠牲を強いるものとなっている」として、「居住形態別世帯の平均生活条件」⁽¹⁰⁾を比較することにより、既存借地が比較的都市的条件に恵まれた環境に位置していることと同時に、借地権者が「社会的弱者」でないことを明らかにし、第二の可能性を実証する。ただし、居住用借家世帯については、ライフサイクルの初期段階にあることもあって（子持ち世帯に貸すと返ってこないという貸主の思惑が、借家供給にバイアスを懸けた結果であり、そこに借家法の影響を見る）、その所得・資産は少なく、この評価は当て

はまらないとしながら、大部分の借家居住者は、将来の持家への住み替えを期待しているから、一方では買換え条件の整備を進めるとともに、他方では居住権の保護よりも、「回転を上げて供給を増やす方が、居住者の立場からも望ましい」と評価されるから、定期借家権導入の条件をここに肯定するものと思われる。

しかし、従来の典型的な住宅（居住）ローテーションにおいては、子どものいない夫婦世帯が直ちに持家へと移転する例は乏しく、第一子ないし第二子の学齢到達時頃が最盛期であったことを考えれば、その間を公営・公団賃貸住宅等に委ねるのでなければ、単に買換え条件の整備で足りるとは思えない。その上、最近の不況下での労働市場の流動化は、この住宅ローテーションに決定的なダメージをもたらし、ときに戸建マイホームからの撤退（永住自口所有マンションないし賃貸住宅への撤退）すら珍しくない状況では、この政策判断の前提が瓦解したといわざるをえない。また、「回転を上げて供給を増やす方が、居住者の立場からも望ましい」という評価は、そこで供給される住宅が小学生程度の子どものいる世帯向きのものにまで拡大される限り、維持されてよい。しかし、最近の賃貸住宅の需給関係や賃料の動向⁽¹¹⁾、とりわけ「賃貸住宅が安定収益を生むのは、新築の新規供給が不足しているためでもある」という事情を考慮すれば、ここでの供給阻害原因は既存借家の回転率の悪いことにのみ求めることはできず、既存借家の流動化は専ら新規に供給される賃貸住宅によって図られねばならず、しかも、そこでの新規ユーザーが、住宅ローテーションを逆流しつつある「住宅購入断念者」たちであるとすれば、「大部分の借家居住者は、将来、持家に住み変えることになる」という前提には、いまま少し慎重な検討が必要であろう。

(5) 事業用借地・借家（中小企業）についての実態調査の結果によれば、独立建物では、借地が一六%、借家が三八%、集合住宅では、借家が九三%、店舗兼住宅では、借地が三二%、借家が五七%であり、⁽¹²⁾「事業用に関するは、借地・借家契約（とくに借家）⁽¹³⁾がかなり利用されている」のが実情である。

借地については、独立建物の所有を目的とするものでは契約開始年の平均が一九七五年であるのに対し、店舗兼住宅の所有を目的とするものでは一九五七年であり、「昔からの契約が固定してしまっていることがうかがえ」、「逆にいえば新規の供給がない」という評価が下されている。また、土地利用度を建物の階数から見て、独立建物では二・六階、集合住宅では五・八階、店舗兼住宅では二・三階であり、独立建物がその用途（工場・倉庫が多い）からもこの階数が限度であるとすれば、土地利用の高度化の障害となっている可能性は専ら店舗兼住宅にのみ認められることになる。また、「自己保有分も問題がある」ことは、「駅からの距離で見て便利な地点であるにもかかわらず、建物の階数が集合住宅ほど高くない」という指摘からも明らかであるが、この調査の結論は、店舗兼住宅の所有を目的とする借地についてのみ「潜在的供給を顕在化させない」可能性を認め、かつ、土地利用の効率化を阻害している可能性を強調している⁽¹⁴⁾。

借家については、独立建物と店舗兼住宅の家賃水準が「合理的な水準」を下回り、「現在の地価から産出される地代程度にしかなくなっていない」ことが、潜在的供給の顕在化に対して阻害要因となっているとし、また、店舗兼住宅では借地と同様に、建物階数が最も低く、土地利用の高度化を妨げているとする。したがって、少なくとも、借家については、家賃水準の制度的工夫が凝らされるならば、いわゆる併用住宅についてのみ「定期借家制度」が借家供給増に意味を持つ可能性を肯定すれば足りることになる（これは実態調査に基づく結論であり、一般的には、「事業用定期借家権の導入」をも主張される）。

(6) 野口論文の提案する借地・借家法改正（方向）の特徴は、新規契約と既存契約とを区別して論ずるところにある。新規契約については、「完全に自由化しても誰も損害をこうむらないはずであり、とりわけ、土地の賃貸借契約についてはそうである」とし、また、借地借家法の導入した定期借地制度についても、事業用定期借地権（法二四条）が借地供給に資すると評価するものの、一般（長期）定期借地権（法二二条）や建物譲渡

特約付定期借地権（法二三条）には供給サイドに与えるインセンティブがほとんど認められないと批判的である。ここでは借地の自由化を強調して、借家についてはとくに言及していないが、「自由化は、均衡賃貸料を引下げ、賃貸供給を大幅に増加させるだろう」というテーゼが一般的に妥当するというのが議論の主旨であろうと推察される。

既存の借地・借家契約については、「現行法秩序の安定性が必要である」ものの、「理想的には、……更新拒絶の可能性を拡大し、また更新後の契約について自由化を進めるべきである。この結果、現在低度利用にとどまっている土地の高度利用が促進され、土地問題が改善されるであろう」という一般命題から出発し、とくに「借地の存在が利用転換を阻害している可能性」を強調しているところから推察すれば、ここでも既存の借地契約の自由化が重要視されているものと見られる。しかし、事業用土地利用については、「店舗兼住宅の古い借地・借家契約が土地利用高度化の妨げになっている可能性」を指摘し、ここでは借家についても、「既存契約に踏み込んでの自由化が必要」であるとする。

(7) 前掲野口論文は、さらにその議論を自ら要約し、結論として提示している。本来、借地・借家契約が、「不動産の所有と利用を分離し、その高度利用を促進するための手段である」以上、この（資源の効率的利用）目的を阻害する要因は速やかに除去されねばならず、除去すべき阻害要因は、まず第一に経済的不効率ゆえに「潜在的供給が顕在化しない」でいるか否か、第二に再開発による土地利用の高度化が可能であるにもかかわらず、これが妨げられているか否か、によって判定される。第一のチェック・ポイントでは、居住用借地、店舗兼住宅所有目的の借地、店舗兼住宅用借家に供給阻害傾向を認め、第二のチェック・ポイントでは、居住用借地に高度利用の阻害要因を認める。したがって、定期借家権構想の導入是非を考える本稿では、店舗兼住宅用借家についてのこの結論（「事業用定期借家権」導入の検討を提案している）を確認して置くことが肝要である。

う。

なお、上記の「資源の効率的利用」の観点からする評価に加えて、「社会的正義」の観点から、居住用借地については、すでにその借地人が「社会的弱者」ではなく、その既得権が新規住宅ユーザーの犠牲の上に成立していることを指摘し、この点では「許容」の限度を超えていることに注意を促している。

また、野口教授は、これに加えて、「貸手の立場は強い」、「自由化すると短期契約しかできない」、「期間だけの保護にも意味がある」、「借地借家法は政策法ではない」という考え方を取り上げて、これに反論している。既に岩田論文について取り上げたところと重複するので、ここでは簡単に触れておくことにする。おそらく民法サイドからの議論に舌足らずのところがあつて、経済学サイドにも「誤解」があろうかと思われるが、そこで展開される議論には基本的に異論はない。但し、「独占的供給者でさえ、需要曲線から離れた点を選ぶことはできないのである。ましてや、現実の世界では、多数の貸し手が存在し、互いに競合的な立場にある。したがつて、契約内容は、貸手の意向とともに借り手の意向が必ず反映されることになる」ことを理論上承認したとしても、また、独占的供給者の恣意的選択が偶発的にありうることは問わないとしても、現実の市場がここで想定されているように必ずしも理想的に存在していないことへの苛立ちを持ったとしてもそれはやむを得ないこととであり、理想的市場の実現を妨げているものを除去すべく対応することが求められても、そのための諸条件を議論するのが先決問題であろう。その議論が欠けていることを指摘せざるをえない。野口論文自体、借家市場の歪みが適正を欠く家賃水準として現われることのあることを否定していない。これを解消するための政策的な低利融資制度や補助金制度などの「一定の措置」を導入する必要があるからである。

なお、野口論文は、「大部分の土地所有が零細化し、半面で資金調達可能性が高まった現在の日本では、借地という形態がどの程度重要かについては、疑問が残る¹⁵⁾」としていることを付言しておこう。

三 経済学サイドの提言に対する法律学サイドからの反応

(1) 前掲の岩田・野口論文に続いて、借地借家法の施行後の一九九四年には福井秀夫「借地借家の法と経済分析(上)(下)⁽¹⁶⁾」が現れるが、ここでは紙幅の都合もあり、直接の検討は避け、この福井論文を「さしあたっての標的として、私見を展開」された鈴木祿弥「いわゆる『定期借家権構想』について——福井秀夫東京工大助教授の論稿を読んで——」⁽¹⁷⁾をここで取り上げておきたい。

鈴木論文によれば、定期借家権構想(の当面の目標)とは「両当事者が借家契約を締結するにあたって、その借家関係につき一定以上の存続期間を約定し、その期間が満了すれば、正当事由具備も立退料の支払も問題にならずに借家関係が終了する旨の合意を有効にする旨の立法をすべし」という主張であり、「論者の本心」が「両当事者(特に借手側)の自己責任の原則が貫徹されれば、見えざる手の調整によって、借家問題さらには住宅問題のすべてがうまくいく」と考えるところにある以上、「この契約の存続期間もまた両当事者の合意によって定められるべきであるから、『期間の定めのない借家契約』もまた有効とされるべきだ、と考えておられるようであり、その主張を「定期借家権」論と称されるのは、立法運動上の反対を緩和するための戦術上の一時的妥協である、とみられるべきであろう」から、ここで検討される定期借家権構想の「実体はもっぱら『期間の定めなき借家権論』を含むもの」と解されることになる。

(2) 鈴木論文の論旨は、「定期借家権論の問題点」並びに「立法論的考察」に及んでいる。前者においては、①「借家法制による家主の犠牲の除去について」、②「契約自由ないし自己責任の原則の貫徹について」、③「いわゆる社会的規制の緩和について」、④「不動産価格の恒常的騰貴を前提とする論議について」という項目を立

てて、①では、教授のライフワーク『居住権論』¹⁸から、「借家法は、家主の所有権の自由を否定し、終局的には独占資本の利益のために貸家資本に損害を転嫁する仕組みのものではあるが、直接には大衆の居住の安定を図りその人間らしい生活を保障するものであるから、社会法一般の強化発展が望まれるべきであると同様に、借家法の強化発展ないし少なくとも現状の維持のための努力がなされるべきで……同法に対する家主層の不満に對しては、『家主は(統制令に定められた)正当な家賃を受取っているから別段損害はないのだ』という説明も、一応の説得の手段(現行法を一応合理的なものとして説明しなければならぬ実用法学の立場)としては、やむをえない」という記述を援用して、「この私の考えは、住宅難が解消し、家賃統制が撤廃されている今日でも、根本的には変わっていない」と現在の立場を明らかにし、公営住宅等の完備に先行しての、現時点での定期借家権即時実現論に異議を挟まれる。しかし、法律学にとっても、一方で、「正当事由」などの拡大解釈運用を肯定しながら、他方において、「現行法を一応合理的なものとして説明しなければならぬ実用法学の立場」を持ち出すのは、「やむをえない」許容範囲を超えている疑いを否定できない。また、ここで必要な利益考量は貸主・借主間においてよりも、既特権化している現在の借家人の利益と将来の潜在的借地人の失われている利益との調節が問われていることを思えば、議論がやや概論にとどまってしまった感じがしないでもない。

②は、借地借家の存続期間の自由化論をめぐる福井論文の提起した論点に関する反論である。ここでは「貸手の横暴により短期間の契約しか締結されなくなる懸念」に對して「長期的には、代替家屋、代替地が豊富に、しかも安価で存在するようになり、貸手の競争が確保されることから、一方的な契約は成立しなくなる」という「経済学の自然調和論」に對し、「かなりの疑念」を示しつつ、ここでの需給の調和は「追い立てを受け」た旧借家人には間に合わず、このタイムラグは致命的であるとしてこれを退けている。しかし、ここで批判の向けられる調和論はそれ程楽天的な議論ではなく、「かなり高度の政策複合が必要」であることを認めて、「とり

わけ重要なのが土地税制及び都市計画・建築規制⁽¹⁹⁾であり、さらに「市場で対応できない社会経済的弱者に対しては、社会福祉的観点からの分配、すなわち、公営住宅、家賃補助、生活保護等により公的支援を行うことが必須となる」とした上で、これらの住宅・土地政策の実現と「セット」で「自由化」実現を構想する限り、仮に既存借家にも自由化を持ち込むとしても、「具体的な多くの借家人の生活の維持が著しく害される……立法論」とまで誹謗するのはいささかフェアではないし、これがなお旧借家人の追い立てに直ちに繋がるものであり、かつ「不動産所有権の侵害にいわばみてみぬふりをする現在の判例下での不都合をはるかに超える社会的不都合が生ずる」ならば、そこに自由化論の下でなお必要な具体的な利害調整方法を検討する余地がないか、尋ねることは無意味ではないであろう。

③の社会的規制緩和の是非については、いわゆる規制緩和白書「規制緩和推進の現況——より自由により豊かに」（総務庁、平成七年）の経済的規制と社会的規制の定義に従いつつ、「借地借家の問題は、まさしく経済的問題と社会的問題との複合問題である」としたうえ、「借家問題は、ことが人々の住居という各自の生活に直接関係するから、借地問題に比しても、一層社会的問題であることの比重が強いことは、否定できまい」として規制緩和に疑問を投げかける。注意すべきは、「一層社会的問題であることの比重が強い」のは、ここでも「人々の住居」に直接関係するケースに限られる、ということである。また、ここで俎上に上がっている定期借家権論とは、「名目は『定期』借家権論と称していても、究極的には、『期間の定めのない』借家権の実現をめざしている」議論と解するから、「僅々数カ月の明渡猶予期間を与えられたのみ」の「自炊設備つきの旅屋」への墮落を懸念せざるを得なかったのであり、近時のいわゆる「定期借家権の構想」をここまで拡大して議論するこの意義は定かではない。問題は、経済学サイドのいうように比較的近隣に豊富な借家供給が想定でき、それまでの借家から比較的容易に新規の借家に移行できるならば、「追い立てられる不安」に対する懸念や特別の配

慮は不要であろうが、そこまで市場が成熟する保障がないという前提で考えるならば（ここで依然として「市場調和論」との間に意見の対立が残ることになる）、何らかの「利害調整の方法」が必要かもしれない、という点にある。もつとも、「業としての家主が定期借家を選ぶとすれば、そのねらいは貸家の返還自体ではなく家賃の増額を確保することにある」⁽²⁰⁾ならば、家賃補助等の「方法」の是非も検討されてよいであろう。議論の余地を残しておきたい。

④の「不動産価格の恒常的騰貴を前提とする論議」とは、周辺土地の開発利益の帰属ないし分配の問題である。「土地の値上がり利益を地主が全部ふところに入れることは、いわば社会的な不労所得といつてよ」⁽²¹⁾いが、反面、「土地の値上がり利益を借地人にすべて享受させることは、これまた不合理であろう」という考え方から出発し、この開発利益（土地の価値の増大）が、「多くの場合、インフラストラクチャーの整備や土地利用計画による外部不経済の排除といった公的部門を通じた不特定多数の市民の負担（納税や利用料金）によってもたらされたものであって、本来、自らの寄与によらない土地からの利得は、税制を通じて公共に還元するのが分配の公平にかなう」⁽²²⁾と解することには、鈴木・福井両教授の見解の間に差異はない。のみならず前者は、後者の提案を「究局案」と評し、かつ、これを「完全な正義」に適合すると評価しながら、前者は、税制を通じた公共への還元が「今日のわが国の政治の実情下で定期借家権制度の新設と同時に実現されうる」とは予期できない以上、これをひとり「不動産所有者に独占させるよりは、現行の借家人保護の根幹を維持して、家賃値上げ請求の幅を抑制し、……少なくとも部分的には当該地域の開発に貢献したといえる借家人にも不動産価格の高騰の利益の一部を享受させることが……なお正義にやや近いことは否定できない」と解するのに対し、後者は、さきの「疑問はもつともである」としつつ、「立退料や継続賃料抑制という形で土地の価値の増大分を貸手と借手という私的な二当事者間のみで分配してしまうという思考自体に……問題がある」として、「地家主に結果と

して発生する利益を、地主や借手の寄与により増大した土地の価値についてはこれを控除したうえで土地税制により吸収し、社会化・公共化する」ことを提言している。⁽²³⁾ここでも両者を分ける対立点は、「タイムラグ」をどう克服するかにある。しかし、前者において、開発利益の分配にあずかれる借家人が、「少なくとも部分的には当該地域の開発に貢献したといえる借家人」でなければならず、借家人であるというだけで当然に分配にあずかれる訳ではない。また、後者においても、開発利益から控除すべき「地主や借手の寄与により増大した土地の価値」をどう算定するのか、が明らかにされなければならないが、いずれの立場からも、開発利益に対する両当事者の一部貢献・寄与を認めていることでは変わりはない。問題は、両当事者の寄与分をどう算定し、その残部を公共へと還元する方法いかんであり、これが残された課題である。

(3) 前掲鈴木論文とその批判の対象とされた福井論文との差異は理論上はそれほど大きくないことは前述したところである。しかし、鈴木論文は、いわゆる定期借家権論も「公営住宅等がなお不十分である現状下の即時立法論としては承服しえない」としつつ、「結局は中間的妥協的な……現時点の私の立法論」を提唱される。まず、実体法的側面について、「借家人保護の範囲を限定すべしとするのが定期借家論の真意であるとすれば、それにも少なくとも部分的には大いに教えられるべきところがある」として、「それに即して」「借家人保護規定の適用されるべき範囲を何らかの形で限定していくことをともかくも試み」られ、定期借家を導入した場合の問題点を指摘している。その第一は、建物の用途による適用の区別である。一般的に事業用建物に適用を肯定しながら、事業規模の小さい零細区分に該当するケースやいわゆる併用住宅については、消極的ではあるものの、結論を明示していない。第二は、存続期間ないし期間終了時の利害の調整である。前者については、二〜三年で自動的に終了することには賛成しかねるとし、妥協案として、借家人一代限りの不確定期限付借家の導入を示唆している。その上で、これを法文化するには数年の立法作業では足りず、「それが実現されるまでは、

……中途半端な立法論でお茶を濁しておくほかない」として、「借家をめぐる紛争解決のための手続規定」についての「立法論」を試みている。

ここで取り上げられる紛争解決のための手続規定とは、「正当事由」判定手続と家賃増額請求手続である。前者については、借家権の存否自体を「正当事由」の判定に直接懸からせるのではなく、「他の諸事情の総合によって判定された正当事由具備あり、ないしは正当事由具備せずという一応の結論をくつがえすための要件」として家主に相当額の立退料の提供を命じ、または借家人に更新料の提供を命ずるものとし、この作業を非訟事件手続においてすることを提唱する。この手続では、借家権の存否（継続・消滅）を正当事由から切離し、正当事由の存否を借家権の前提事実にとどめ、借家権の存否は更新料の提供ないし立退料の提供に懸からせるのが特徴であり、借家権存否の判断を要しない手続とすることによって、この手続を非訟事件手続にとどめることが可能になる。巧妙な法律構成といわねばならない。もちろん、正当事由の具備・不具備を借家権存否判定の「一応の結論」にとどめたのは、これを「係争家屋の使用を家主および借家人のいずれに配分すべきかの住宅政策判断の一つ」にすぎないとしたことによるものであるが、これを裁判官の司法判断とすることの是非はまた別問題であろう。また、この判断が、実質的には正当事由存否の判断と変わらないものとするか、より率直に政策色を鮮明にするのかによって、その正当事由判断において問われる要素がどんなものかが、ここではまだ明らかではない。さらに借家権存否が最終的に依存させられている立退料や更新料とは、同論文の認めているように、「不動産価格の恒常的騰貴」を前提にして、かかる高騰した利益の一部配分を意味するものであるならば、これを住宅政策判断に接ぎ木することには、なお議論の余地がありそうである。

なお、この種の間接妥協案として、同論文は、賃料増額請求事件そのものを非訟事件手続に移行させることによる、事件処理の「一層の簡易・迅速」化または専門家・関係団体等の参加する民間組織による「示談ない

371
し仲裁」方式をも提言している、ことを付言しておく。

(4) 一部経済学者の間から提起された借地・借家法の自由化の主張に対して、その考え方に同調するものは少なくないが、その市場の動向予測を前にして足踏みが続いている。その中で、加藤雅信教授は、基本的にこれに同調しつつ、「定期借家権」の具体的な立法提言を行っている。⁽²⁴⁾ その立法提言の内容について検討することは、紙幅の都合もあり、別稿に譲るとして、ここでは基本的な論旨を紹介するにとどめなければならぬ。まず、借地借家法学の現状について、「住宅市場の復活・成立とともに、直接的コントロールを中心とする戦後借地借家法学の理論的モデルは機能しなくなった⁽²⁵⁾」という認識に賛意を示した上、借家法の負の機能、すなわち、借家法による借家人保護が「結局のところは良質な借家の供給を阻害することによって、劣悪な居住環境を生じさせている」（平成八年十二月経済審議会建議「六分野の経済構造改革」）ことを「否定できない」事実と受けとめて、定期借家権の導入に賛成することを明らかにしている。ただし、その導入に幾つかの条件（「消費者保護的な観点を中心とした一定の歯止め」）を設けていることには注意を要する。

第一は、既存借家への即時の定期借家導入を許容しないことである。昭和一六年以降に設定された借家契約は、正当事由なき更新拒絶が不可能であることを前提に締結されている以上、補償なくして借家人にこの利益を失わせることは「火事場泥棒」に等しい、というのがその理由である。第二は、消費者保護的視点から、①契約締結時の保護、②既存借家更新時における定期借家への変更手続に配慮し、かつ、借家権の財産価値の補償を考慮すること、③契約終了時における保護⁽²⁶⁾、を必要とする。第三は、多様なニーズに応えうるように、従来型の借家、定期借家とならんで、更新予約権付定期借家や先借り権予約権付定期借家等の、中間的な契約形態の選択の余地を残すことである。第四は、弱者保護の観点から、低所得者に対する公営住宅政策の充実の必要である。

これに対して、稲本洋之助教授は「借家法改正論について」という一文を草して、定期借家権導入の道を探っている。⁽²⁷⁾同論文によると、「借家法改正に関する論議の関わりで」確認すべきは、第一は、市場の動向、第二は、正当事由制度の現実の機能、第三は、住環境という観点から見た改正の要否である。まず、市場の動向については、建設省の「不動産業リノベーション研究会報告書」（一九九七年六月）の記述から、総住宅数が総世帯数を上回っている状態が今後も続くであろうという推測や民間賃貸市場が「貸し手市場」から「借り手市場」へと移行している現状認識を引用しつつ、「住宅の賃貸を業としている地主Ⅱ家主層」に対する聞き取り調査の結果から、「①正当事由条項はできれば無い方がよい、②借り手があるならば定期借家として貸すことも考える、③家賃を下げても定期借家として供給することは考えない」という声を紹介しつつ、「貸家の過剰に悩む現下の状況（これは予想以上に重い）では、さらに低い家賃で新規貸家を定期借家方式で供給したいという意向は現実にはまったくなく、良好な賃借人を確保できれば現行のままでもよい」というところに大勢を集約している。

ここから、教授は、現行の借地借家法を「定期借家権」の創設という方向で自由化しても、市場は必ずしも借家の供給増へは動かないという予測に与し、併せて、「定期借家もたらす反作用への危惧」、「定期借家であることが貸し手にとって新たな不安（当事者間の信頼の欠如）の原因となる」という認識が定期借家を設定することへの慎重論を「支配的」にしている、と結論する。そこで貸し手を困惑させている事情として指摘されているのが、期間満了時における明渡しを担保する方策には敷金しかないにもかかわらず、その額をいくらにするかのジレンマに陥る危惧が拭い難く、そこに定期借家の終了時の利害調整の難しさがあることを示唆している。

(5) 稲本論文は、居住者の居住確保が「借家人Ⅱ弱者保護」として絶対的な要請であった時代は既に過去の

ものであり、今日の正当事由制度の機能が、「理由のない、または家賃の増額等契約条件の一方的変更を目的とする解約等」に対する抑止や、「土地の再開発ないし建物の利用転換（またはそれを目的とする売却）を目的とした借家契約の解消のコントロール」にあることを強調し、それにもかかわらず借地借家法二八条が正当事由の判断に際して「財産上の給付」の申出を考慮すべきものとしたことによつて、「借家に関する正当事由条項の金銭化」が進み、この「借家権の金銭的補償が終了に伴う諸利益の調整の域を超えて増大し」、一方では貸し手に大きな負担感をもたらし、他方では財産上の給付が見込めない老朽貸家の解消に際しての正当事由の判断からの確さを失わせてしまうなど、正当事由の本来の機能を阻害するに至つてゐることを指摘している。問題は、正当事由をして上の二つの機能を担わせることの是非であり、それぞれ目的適合的な制度的方策を模索すべきであろう。⁽²⁸⁾

定期借家権導入に伴う問題点として、教授はさらに、これまでも既に取り上げられてゐると同様の指摘を繰り返している。一つは、定期借家の導入を差し当たり新規借家に限定しても、この制限は暫定的なものに止まり、民間借家への拡大は止めようがないという事態をどう評価するかであり、他の一つは、期間満了時における明渡しがスムーズにいくとは予測できず、しかも、「迅速かつ低廉で社会的評価に値する明渡し確保の手段は存在しない」ならば、そこに「モラルハザードの状態に陥る恐れ」が否定できないであろう、というものである。

定期借家権構想の眼目が、「借家契約終了の際の利益調整の仕組みを切り落とした定期借家」の「短期」の間設定にあるとしても、それをどんな内容で受け入れるかはまた別問題である。ことに市場供給増がすべての借家市場において期待できないとすれば、当面は、市場の多様化を念頭におきながら（前掲加藤教授の提唱される第三の措置を参照）、市場の合理性回復の道を探ることが必要であろう。既存借家への定期借家権導入を否

定する見解にも、前掲加藤教授の見解のように、既存借家の更新時には一定の条件の下で（ある種の補償と引換えに）定期借家への転換を認めるものがありえよう。しかし、「借り手市場への移行」の中で、「業としての家主が定期借家を選ぶとすれば、そのねらいは貸家の返還自体ではなく家賃の増額を確保することにある」といえるならば、また、現時の正当事由に期待される機能の一つが家賃増額交渉の決裂に伴う解除制限にあるならば、「新家賃による再契約に成功しない場合には、更新と同一の結果に甘んずるか、明渡しを請求を断行するか以外に方法がない」としても、前者の賃料交渉の道を整備することによって後者の問題を回避する余地が残されているのではなからうか。

おそらく定期借家権導入に道を開けば、その定期借家は、一方では、期間終了後の返還が正当化される特殊な目的が家主側にある場合と、「その狙いが家賃の増額確保」を目的とする場合とに分極化してくると推測される。問題は、これらのニーズに法律サイドでどう対応しうるか、であろうが、そうであれば定期借家権の導入を一般的に否定する理由はない。もちろん、いづれにしても極端なケースに対する予防策は必要であろうが、加藤教授が、試案として提示されている法文にあるように、「一年未満の定期賃貸借契約を締結したうえ、その更新にさいして二〇%以上の賃料増額を図ること」を制限するなどは、かかる試みの一つであろう。

貸家供給増を目的とする定期借家構想には消極的であるものの、稲本教授は、「老朽不良住宅において借家が占める比重が高く、かつ、その修補等について家主も借家人もその意欲・能力を欠きがちである」という事情をあげて、最初の契約時に「築後何年までの定期借家」であることを公正証書で特約し、公示方法を講ずることを要件に、当該「時期の到来をもって建物の取壊しを目的として借家人に対する一定の補償のもとに借家契約を終了させる選択権を建物所有者に付与する」ことを認め、かかる住環境の整備を目的とする定期借家権の導入に賛意を表している。借家権多様化の一環として十分検討に値するものであろう。⁽²⁹⁾

四 おわりに

(1) 「定期借家権構想」の底流にあるものは、経済の低成長下における景気刺激策であったり、規制緩和、経済構造の改革、借家供給の促進等さまざまな思惑であろうが、論議そのもの、構想そのものに限っていえば、その問題提起が平成三年の法改正に向けられていたことから判るように、ここではその法改正の積み残し問題の解決が迫られているのだということもできる。勿論、平成三年の法改正の出発点になる「借地・借家法改正に関する問題点」（法務省参事官室・昭和六〇年）が、借地借家法の改正について、借家供給促進とは無縁のところ、「独自の立場で行われる」ことをわざわざ断っているのに対し、今回の「論点」は、「供給の促進を図る方策等」の検討作業の一環であることを隠してはいない。

それにもかかわらず、「定期借家権構想」をめぐる議論は、その法改正の論議が平成三年の法改正の積み残し問題に由来していることに必ずしも自覚的ではない。鈴木禄弥教授は、今回の改正論に対し「朝令暮改」として反感を示している法務省民事局の空気を伝えているが、⁽³⁰⁾こう考えれば納得できよう。その上、「研究会」の発表した「論点」も、専ら供給論の是非を問おうとしているかのようである。正当事由についてもその要否を尋ねるだけであり、定期借家権との関係でのみ借家の用途を問い、借家用途との関係で正当事由の適用・不適用を問題としていない。仮に供給論との関係で正当事由の機能を問題とするのであれば、問われるべきは「正当事由による貸主・借主間の所得分配政策」の是非であったはずである。⁽³¹⁾もともと平成三年の法改正のミスは、正当事由の判断にあたって考慮すべき要素の一つとして、貸主からの「財産上の給付」の申し出を法文に採り入れ、「立退料」に始まって「財産上の給付」へと変質しつつあった判例実務を無批判的に容認してしまったの

であるから。

(2) 「定期借家権構想」の輪郭は、①更新のない借家を「定期借家権」として導入し、借家の供給増を図ること、②定期借家の導入は、新規契約に限定すること、③借地借家法上は、継続性の保障を受ける「従来型」と併存させること、④弱者保護を別途考慮（公営住宅等で）するといふものである。その内容についても、やがて「論点」、自民党調査会案、澤野案³²、内田（貴）案、加藤（雅）案等が現れて、定期借家権の内容自体も具体性を帯びてきたように思われるが、ここでは紹介にとどめ、その検討は別稿に譲らねばならない。

「論点」は一般的定期借家と特別の定期借家の導入を問いかけて、前者を「期間満了により借家関係が終了する類型」と位置づけ、後者には非居住用借家を取り込んでいるところに特徴が見られる（ここでは終了時の利害調整を問うている）。また、前者では、存続期間と適用範囲（既存借家への適用排除、規模と用途による区別）を問題としている。

その他の提案については、特徴的なところを列挙するに止める。①住宅建設関係法としての特別法を法源とする、②用途を制限し、居住用なら一定規模（八〇〜一〇〇平米）を下限とする、③設定には公正証書を要求するか、「重要事項」扱いが必要、④期間は、無限定、不確定期限、二年から一五年以上、⑤賃料は普通借家の八割程度、一時金は、敷金二〜三か月、⑥借主からの解約については、一定の猶予期間を置いて肯定、⑦普通借家からの転換には公正証書等の書面による合意を要し、貸主による補償条件の提示が必要、⑧終了時の措置として、六か月前の通知を要する、など。

もちろん、制度として導入する以上、単に供給増加に資すればよいという訳にはいかない。借地借家法の基本とするところとの整合性が検証され、かつ合理的な運用への細心の配慮が必要である。ここに揚げたものには供給増加の目的を蔑ろにしかねないものもあり、そのままでは肯定できないが、仮に導入を肯定するとして

も、期間、設定方式、中途解約、普通借家との相互転換、それに適用範囲は十分な検討が必要であろう。

(3) 学説の共通の検討課題とすべきは、居住用・非居住用の区別の是非である。平成三年以来の宿題であるというだけではなく、今回のモチーフである借家供給論の観点からも最も流動的な市場である非居住用借家についてまず結論をだすべきであろう。定期借家権導入の是非が、そのモチーフとの関連で議論すべきだとすれば、適用領域の個性・特質の吟味から始めることが必要である。丸山英気教授は供給サイドから市場モデルの類型を提示してこの問題に先鞭をつけ、①土地を購入しての「家族用借家」の供給、②都心の高齢者所有住宅の全部・一部の供給、③農地や・工場跡地上の借家供給、④学生、独身サラリーマン・OLを借家人とする借家供給、⑤非居住用借家の供給などを掲げて、①は採算性からみて見込薄、②は期限付借家の拡張として資源の有効利用に資する、③は政策的フォローによっては期待可、④は市場原理が働いていることから導入可能だが、政策的に意味がない、⑤は導入可として、これによって、定期借家による供給促進論の是非が問われるべきは①、③であることを明らかにしている³³。仮に供給増が期待できないとすれば、そこにどんな政策的条件を設定すべきかも明らかにするはずである。但し、③には若年の家族持ちサラリーマンをも加えるべきであり、そうすれば、借地借家法の保護を「事実上、必要としていない」のではなく、現実には保護の外に置かれていくという事実が見えてくるに違いない。したがって、「政策的に意味がない」のではなく、「正当事由」による継続保障も抑制の効かない賃料によって絶えず脅かされている歪んだ「市場」とこれを是認し続けている借地借家法に対する然るべき政策的対応こそ期待されているのではないか、と思われる。ここでもまた、「何のための定期借家権論争なのか、改めて議論すべきではないか」というところから、出発すべきであろう³⁴。

- (1) 特集「定期借家権の検討」ジュリ一〇八八号三〇頁以下、特集「定期借家権構想の問題点」ジュリ一一二四号四頁以下など。
- (2) 『震災と都市計画・定期借家権』土地問題双書33参照。
- (3) 加藤雅信「『定期借家権』論の倫理と論理——立法試案の提示をかねて——」判夕九五四号六七頁以下。
- (4) 野口悠紀雄「日本の都市における土地利用と借地・借家法」宇沢弘文『堀内行蔵編『最適都市を考える』一五三頁は、現在の制度の問題点は、「社会的弱者に対する措置」を「賃貸借契約に対する制限」という形で行っていることにある、という。
- (5) 借地借家等に関する研究会「『借家制度等に関する論点』に対する意見の概要」NBL六三四号五七頁以下、同六三五号四四頁以下、同六三六号五六頁以下。
- (6) 岩田規久男「借地・借家契約の自由化」岩田・小林重敏・福井秀夫編『都市と土地の理論』五九頁以下参照。
- (7) 野口・前出注(4)一三三頁以下。
- (8) ジュリ九三九号一四八頁以下。
- (9) この実態調査とは、野口教授らのグループによって行われた居住用不動産と事業用不動産に関する調査である。
- (10) 野口・前出(4)一三九頁は、東京駅を中心として半径四〇キロ圏内の二〇才以上の世帯主を対象とする居住用不動産に関する調査から、一戸建て、マンション、借家、社宅という「居住形態別」に居住者の「年齢、所得、金融資産、負債、住宅面積、駅までの距離、通勤時間、居住開始年」についてその結果を集約している。
- (11) 日本経済新聞一九九八年四月四日朝刊によれば、賃貸市況は一九九七年末以降回復傾向が鮮明になりつつあり、首都圏では、一九九八年二月の分譲件数が前年同月比六・一％減の八四〇件であるのに対し、賃貸物件成約数は前年同月比四・三％増の二二、〇〇〇件に達している。また、賃貸マンションの賃料変動率は、昨年一月の一％台から二・八％へ回復しているが、この動向を支えるのは入居率の高いワンルームマンションであり、しかも、この「好調な賃貸市場を支えているのは、住宅購入を断念した人たち」である。
- (12) 独立建物、店舗兼住宅について、それぞれ自己保有(所有)地上の建物か、借地上の建物か、借家かの調査結果を割合で表示したものである。また、集合住宅については、自己保有と借家の比率である。
- (13) 野口・前出注(4)一四〇頁。

- (14) 居住用借地の弊害については、ここでは調査対象の偏りのせい、評価の対象とされていない。
- (15) 野口・前出注(4)一五三頁。
- (16) ジュリ一〇三九号七六頁以下、同一〇四〇号八七頁以下。
- (17) NBL五八六号六頁以下、同五八七号二五頁以下。
- (18) 旧版は昭和三四年、新版は昭和五九年。
- (19) 福井・前出注(16)一〇四〇号九〇頁。
- (20) 稲本洋之助「借家法改正論について」月刊民法情報一三七号四頁。
- (21) 水本浩「住宅・土地問題と借地・借家法の動向」法時五六卷一二号九頁以下。
- (22) 福井・前出注(16)一〇四〇号九一頁。
- (23) 福井・前出注(16)一〇四〇号九一頁。なお、この土地税制については、土地キャピタルゲイン税や売却時中立課税を示唆している。
- (24) 加藤(雅)・前出注(3)六七頁以下。とくに七四頁以下。
- (25) 内田勝一『現代借地借家法学の課題』七頁。
- (26) 内田貴「管見『定期借家権構想』」NBL六〇六号一一頁以下参照。
- (27) 稲本・前出注(20)二頁以下。
- (28) 水本・前出注(21)一二頁は、「正当事由制度の運用は、借家の形態が多様化していく中において、借家類型に適合するよう
に分化して運用されていくべきであろう」と将来を予測している。
- (29) 水本・前出注(21)一三頁は、借家の多様化に即した類型的処理の必要をつとに強調している。
- (30) 鈴木・前出注(17)五八七号二五頁。
- (31) 内田(貴)・前出注(26)一四頁は、正当事由による所得再分配政策を支持できないとしている。
- (32) 澤野順彦「定期借家権構想の課題」ジュリ一二四号四一頁以下。
- (33) 日本経済新聞平成九年七月二九日朝刊。
- (34) 長谷川徳之輔「定期借家権の意義と必要性を問う」ジュリ一二四号四七頁以下参照。