＝悽惨，空から見た大火現場（朝日新聞提供）

＝夜空[illegible]こがす火の津波（愛宕神社から）

→熔鉱爐のような白熱光

借地.借家のについて

第四課長　阿川清道

去る八月十八日大館市において発生した火災は、市街地の中心部を焼き払い、焼失戸数一・三一二戸、罹災世帯七七〇世帯罹災人員三・七六六人という大きな災害を生ぜしめたという報告を受けました。これらの罹災者のうちには、借地、借家によつて生活し又は営業を行つていた人も少くなく、罹災後の借地、借家の問題をめぐつてこれらの人々と地主や家主との間に種々の法律問題もあることと推測されます。現に市役所に二〇件、警察に四件の法律相談が持ち込まれたと聞いたのでありますが、これらの問題のうちには従来の例に照らしてみて、法律の不知又は誤解に基因するものも相当多いのではあるまいかと思われるのであります。

御承知のように昨年十月一日新潟市に大火が発生し折柄の台風二十二号の影響を受けて燃え拡がり、忽ちのうちに市役所、郵便局、税務署、二大百貨店を焼き払い、同市の繁華街を一瞬にして廃墟にしてしまうという災害を齎らしたことがありました。焼失戸数九七四戸、罹災世帯数一・〇六九世帯、罹災人員七・三七三人というのが当時の報告であります。しかも罹災者の八割近くの者が借地権者又は建物の賃借人であつて再建復興に当り、地主又は家主との間に種々の紛争を生じ、裁判所にも多数の事件が持ち込まれたのであります。当時の法制上、罹災都市借地、借家臨時処理法を新たな災害の場合に適用するのは特別の法律をもつてしなければならないとされておりましたが、あいにく国会閉会中でありましたため、かかる立法措置をすることは不可能で、あつたのであります。さればといつてそのままこれを放任しておきますときは、無用の紛争を激化し都市の復興、再建を阻害するのはもちろん、ひいては由々しい社会問題をも惹起する、おそれもありますので、是非とも[illegible]地における借地、借家の[illegible]い法律関係を利害関係[illegible]る方々にわかり易く説明することによつて、法律の無知又は誤解に基因する

施行されたことは、皆様御承知のとおりであります。すなわち、災害が発生してから立法措置がなされるまでの期間は、新潟の場合が約二ヶ月半であつたのに比して、僅か二週間足らずでありましてそれだけ後に述べますように、借地人又は借家人が法律上の保護を受け得る機会が多いと考えられるのであります。

そこで説明の便宜のためまず最初に八月三十一日政令第二七六号によつて、罹災都市借地、借家臨時処理法が適用されるまでの間の借地、借家の法律関係についてお話し申上げ、その次に同法の適用後における法律関係についてその大要を説明することが分り易いであろうと考えます。

まず第一に罹災都市借地借家臨時処理法の適用されるまでの間の借地、借家の法律関係でありますが借地の関係について申し述べましよう。

㈠　借地関係

今回の大館市の大火による罹災地の借地関係は、八月三十日まではもつぱら借地法の適用を受けるものであります。昨年の火災による罹災地の借地関係が借地法によつて定められることは、もとよりいうまでもありません。

借地法によれば、借地権の存続期間は当事者の合意によつて堅固な建物については三〇年以上、普通の建物については二〇年以上であれば、その合意によつて定めたところによるのですが、それより短い期間を約束したのであれば無効であります。借地権の存続期間について当事者間になんらの合意がないときは、堅固な建物については六〇年、普通の建物については三〇年と法定されております。

借地権は、借地人の地代の不払等の債務不履行によつて契約を解除されることのない限り、存続期間が満了しなければ消滅しないのが、原則であります。ただ借地権の存続期間の満了前に建物が朽廃したときは借地権はこれによつて消滅するものとされております。ここに注意して戴きたいことは、建物の「朽廃」とい

れば三〇年間借地できることに法定されているからであります。また地主は借地権の残存期間が二、三年しかないので本建築をしては困るという異議を申し述べても、これによつて本建築を中止させることはできないのであります。ただ異議をのべておけば本来の借地権の残存期間が満了した際に敷地の明渡が請求することができるにすぎないのであります、しかしこの場合でも地主は、正当な理由があるのでなければ、借地権者の借地契約更新の、請求を拒絶することができず、また契約が更新されないときは時価で地上の建物を買いとらなければならないこととなります。

次に地主が借地を他人に売却した場合の法律関係について説明いたします。

地上の建物が焼失する前であれば、建物の登記がしてある限り第三者が地主から土地を買い受けて新所有者となりましても、建物保護法によつて従前の借地関係がそのまま第三者に引き継がれることになりますから、借地の利用関係にはなんら影響がなかつたのであります。ところが火災によつて地上の建物が焼失しまだ新建築の建物の保存登記をしないうちに、地主によつて土地が売却されてしまいますと借地人はその土地の新所有者に対して借地権

が借家人に対して解約の申入をし、また一年以上の期間の定めがある場合（一年未満の期間は定めても無効であつて、法律上当然に期間の定めがない賃貸借としてとり扱われます）には当事者が期間満了前六ヶ月から一年までの間に相手方に対して更新拒絶の通知をしなければ、賃貸借は終了せず、前賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなされるのであります。

しかも右のような解約の申入や、更新の拒絶をするには正当の理由を必要とすることになつておりますから、借家人が家賃の不払等の債務不履行をしたため契約を解除された場合のほかは、家主から立退を請求されることは普通はないと申してよいと思います。また借家が売られて家主がかわりましても建物の引渡を受けて借家に住んでいる、借家人は新しい家主に対し従前の借家関係を主張することができることになつておりますから、借家を出て行く必要はないわけであります。

しかし、俗に借家権といつておりますのは建物の賃借権でありますから、目的物たる建物が火災等のため滅失すれば、たとえ残存期間がありましても賃貸借は当然終了し、賃借権は消滅することとなります。したがつて借家人は家主に対して代りの建物を建てて貸してくれという請求はできずまた家主も火災後は借家人に建物を使用させていないのですから、その使用の対価たる家賃を借家人に対して請求することができないわけであります。

以上は八月三十一日罹災都市借地、借家臨時処理法が適用されるまでの間における借地、借家の法律関係の大要でありますが次に同法が適用されることによつて、どのようになるか借地人及び借家人は同法の適用によつて、どのような保護を受けることになるかについて、大要を説明いたします。

借地関係

八[illegible]十一日政令第二七六号の施行によつて、同日から大館市の大火による罹災都市借地、借家

間内に借地権を存続させる意思があることを申し出ないときは、その期間満了の時、借地権は消滅することとなるものとされております。

この場合注意しなければならないのは借地権者に対する地主の催告は口頭でもよいのですから、このような催告を受けた借地権者は必ず催告期間内に地主に対して借地権存続の意思があることを申し出なければならないということでありますもし借地権者が催告を受けたにもかかわらず、そのまま放置してこの申出を怠るときは催告期間の経過と同時に借地権は法律上当然に消滅してしまうからであります。また、地主としては借地権者が行方不明のような場合や催告すべき借地権者がわからないときには、法定の公示方法で催告することができます。すなわちこの場合には、地主は秋田地方裁判所大館支部の掲示場にその催告を掲示してもらうとともに、その掲示のあつたことを新聞紙に二回掲載しなければなりません罹災跡地に立札を建てて催告してみても全く意味がありません。

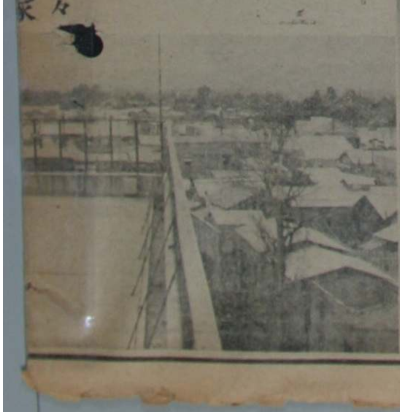
このような借地権の整理に関する措置は、大館市の大火前に借地権者が更に借地権を設定している場合、すなわち転貸借の場合には転貸借による第二の借地権を有する転借人に対しても適用されるのであります。

㈡　借家関係

罹災した建物の借主を従前の居住の場所に復帰させる途をひらくことが、罹災者救済のため必要であり、また同時に罹災都市の復興にも役立つものと考えられます。罹災して建物を借家として借り受け、多年その場所で営業をしておられたような借家人にとつては、建物が焼けたからといつて他の未知の地方に疎開して営業を開始することは多くの場合困難であろうと思われます。また旧家主も折角の貸家が焼失して損害を受けたことでありますので、再び同様な貸家を建築して貸付することも困難な事情が多かろうと考えられます

そこで罹災都市借地借家

家々



仮店舗の建設工事は夜も休みなく

焼失前の大町商店街