

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案要綱

一 趣旨

この法律は、大規模な災害の被災地において、当該災害により借地上の建物が滅失した場合における借地権者の保護等を図るための借地借家に関する特別措置を定めるものとする。 (第一条関係)

二 特定大規模災害及びこれに対して適用すべき措置等の指定

大規模な火災、震災その他の災害であつて、その被災地において借地権者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が発生した場合には、当該災害を特定大規模災害として政令で指定するものとし、この政令においては、適用すべき措置及び地区を指定しなければならないものとする。 (第二条関係)

三 借地契約の解約等の特例

特定大規模災害により借地権の目的である土地の上の建物が滅失した場合においては、二の政令の施行の日から起算して一年を経過する日までの間は、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができるものとし、この場合においては、借地権は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解

約の申入れがあった日から三月を経過することによって消滅するものとする。 (第三条関係)

四 借地権の対抗力の特例

借地借家法第十条第一項の場合において、建物の滅失があっても、その滅失が特定大規模災害によるものであるときは、二の政令の施行の日から起算して六月を経過する日までの間は、借地権を第三者に対抗することができるものとする。 (第四条関係)

五 土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可の特例

特定大規模災害により借地権の目的である土地の上の建物が滅失した場合には、裁判所は、二の政令の施行の日から起算して一年以内にされる借地権者の申立てにより、土地の賃借権の譲渡又は転貸について借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができるものとする。 (第五条関係)

六 強行規定

三から五までの規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とするものとする。

と。(第六条関係)

七 被災地短期借地権

二の政令の施行の日から起算して二年を経過する日までの間に、二の政令で指定された地区に所在する土地について借地権を設定する場合には、公正証書による等書面によって、存続期間を五年以下とし、かつ、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がないこととする旨を定めることができるものとする。(第七条関係)

八 従前の賃借人に対する通知

特定大規模災害により賃借権の目的である建物が滅失した場合において、従前の賃貸人がその敷地上に新たに建物を築造し、又は築造しようとする場合であつて、二の政令の施行の日から起算して三年を経過する日までの間にその建物について賃貸借契約の締結の勧誘をしようとするときは、従前の賃貸人は、従前の賃借人のうち知れている者に対し、遅滞なくその旨を通知しなければならないものとする。(第八条関係)

八条関係)

九 施行期日等

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。 (附則第一条関係)

2 この法律の施行に伴い、罹災都市借地借家臨時処理法(昭和二十一年法律第十三号)等を廃止するものとするほか、所要の経過措置について定めるものとする。 (附則第二条から第五条まで関係)

3 この法律の施行に伴う関係法律の規定を整備すること。 (附則第六条から第九条まで関係)