

「借地借家」法制の潮流と転機Ⅱ

時 枝 宏 寿

本稿は、先に「りべいる」終刊号に同一テーマで書いたものゝ続編であり、不可分一体のこの私論の、後半の1部である。

1. 既述の如く、明治以降の、我が国の資本主義経済が当初の生成期を経て初期の発展段階に這入りつつあった明治末期、日本社会の産業化や都市化が急速に進行し都市への急激な人口集中や、都市経済の活性化は当然のことながら都市に於ける宅地や建物の需給を悪化せしめたが、特に日露戦争後、物価の高騰と相まって都市の借地借家事情は極度に逼迫し、遂に「地震売買」と云う異変を生ぜしめるに至った。この最悪事態を禁圧するため、急遽制定されたのが「建物保護法」であり、その直接の立法目的は、なお寿命の残る建物の無益な取毀しを防止して、建物＝借地人の財産を保護し、引いては社会経済上の損失を回避する云わば財産保護立法であったが、併し同時に我が国の法制史上、重大な意義をもつものであった。即ち、その第1は地震売買禁圧のため、その発生の決定的原因であり、同時に民法上の賃借権の最大の欠陥である対抗力の欠如につき、初めてこれを認めて、民法上、物権と峻別される賃借権を強化し、更に対抗要件として、“賃貸借”（民、605条）に替へて“建物、（建保第1条）の登記を代置したことにより基礎法たる民法典の基本的な構成と原則の修正に正に先鞭をつけたことであり、更にその第2は、たとえ、立法者の意図が建物の無益な取毀しによる社会経済的損失を回避するにあったとしても、客観的には、これにより借地人の財産（＝借地上の建物）が保護され、同時にその建物に依存して営まれて来た借地人の居住や営業も保護されると云う現実の効果が齎されたことは明らかであり従って同法は一方に於て、民法典を修正する最初の特別立法として、そして亦、他方ではその立法目的や当時の一般的評価に拘らず、借地人の保護と云う社会法的効用を齎した社会政策的立法のはしりだったとも云えるのではなからうか。けだし、法は、法自体が内包する本来目的乃至は立法者の意図と、それが実社会に齎す現実の効果とは必ずしも常に一致するものではない（時として相反することも稀ではない）からである。かくて、同法は頻発する地震売買の対症療法として“売買が賃貸借を破る”民法典の法理の借地関係への適用を排除して賃借地権に対抗力を与へ建物保護の直接目的を完全に達成したかに思われたが、実はそうでなく、同法が爲しえたのは売買＝借地所有者の交替による建物取毀しの因果関係を除去したゞけであって、同一の結果を生じ得る、全ての原因を排除したものではなかったのである。凡そ所有地を賃貸する全ての地主の共通の目的は云う迄もなく最大限の地代の取得であり、その爲に彼等はあらゆる手段と機会を利用してそれを達成しようとするのであり、地震売買もその多くが、借地の処分を、地代値上げの最も効果的な手段として悪用する偽装売買であったことは前稿で詳述した通りだが、同法の成立により、これは封じられたものゝ、地主には、これに劣らぬ有効な手段が残されていた。即ち賃貸借の存続期間の短期約定である。民法典上、賃貸借の存続期間については、唯一最長期の制限（同、604条1項）があるだけで、最長20年の限度内で当事者が自由に約定でき、又、約定がなければ双方とも「何時ニテモ解約ノ

申入ヲ爲スコト」ができ、借地契約はこの申入後1年経過すれば終了する（同、617条）。更に更新については当事者の自由な合意による通常の更新の外、黙示の更新＝約定期間満了後、賃借人が賃借物の用益を継続する場合、これを知りながら異議を述べなければ、従前と同一の条件を以て賃貸借を更新したものと推定（同、619条1項本文）される、このいずれの場合にも約定の場合と同様最長期が20年に制限される。（同、604条2項）。従って、地主はたとえ、内心では長期の賃貸を予定或は覚悟していても一出来る限り約定期間を短期にして、更新回数を増やそうとする。けだし約定期間の満了は地主にとって、更新拒絶による建物の撤去と借地の明渡し請求と云う、ほとんど抵抗不能な決定的圧力をもって地代の値上げを達成する絶好の機会だからである。かくて同法の成立以後、新旧を問わず賃貸地主はこぞって借地期間の短期約定に専念した。同法は、所期の目的たる地震売買の鎮圧には成功したが、それが却って地主をして、同じ目標に達し得る別の途に走らせる結果を招き、借地契約の短期化と云う、見方によっては、地震売買以上に深刻な事態を惹起せしめたことは、皮肉と云う外はない、事実、同法成立後の借地関係の中には、当初契約の約定期間が借地人が築造を予定する建物の通常の耐用年数＝建物の平均寿命とは余りにも不相応な、つまり極めて不当・不合理な短期約定—例えば3年或は5年といった—も少なくなかった。

2. 民法典上、債権たる賃借権が多く脆弱性をもち、就中その最大の弱点が(1)対抗力の欠如と(2)存続期間の短期性であること、従って実社会の不動産賃貸借に於て、すべてに共通に賃借人の地位を極めて脆弱且つ不安定にしていることは前稿で詳述したが、建物保護法の成立により(1)は除去されたものゝ、(2)の残存によって、爾後も借地人の不安と困難は依然解消されなかった。けだし、一見別個に思われがちな不動産賃借権のこの二大弱点は実は相互に密接に関連する不可分一体のものであって、そのいずれか一方の補填だけでは賃借権の強化は達成し得ないのであり、たとえ対抗力を認めて所有者の交替による賃借権の覆滅を排除しても、当事者間での短期約定期間の満了による賃借権の消滅を放置すれば無益であり、又逆に存続期間を法定又は最短期を制限して、賃借権の短期性を是正しても、期間中の売買による賃借権の抹消を許せば無意味となり、いずれも問題解決には遠く及ばないからである。併し乍ら、目的達成のため、克服されるべき困難は、両者に格段の差異があり、結局は、この困難の大小がそれぞれの解決に10数年の前後の距たりを齎らしたのである。

(1) 対抗力

我が国を始め先進諸国の民法は物権と債権を区別し、賃借権を債権とする財産権の基本構成は共通であるが、不動産賃借権に対抗力を認めるか否か、即ち賃貸人が目的物を第三者に譲渡した場合、賃借人は賃借権を以て譲受人に対抗し得るか否か＝売買は賃貸借を破るか否かは各国それぞれの事情により異なる。例えば独、仏両民法では、共にこれを認め、（但し、對抗要件及び理論構成は異なる）従って、「売買は賃貸借を破らない」のに対してスイス債務法はこれを認めなかったものゝ、譲受人の告知は予告期間が必須であるため、多少の猶予が保障される。併し、我が民法典は賃借権の債権性を徹底して、譲受人は直ちに目的物の明渡し又は立ち退きを請求し得るので賃借人は告知期間の保護さえ受けないのである。そもそも、この問題は賃貸借の目的物の処分＝その所有者の交替によって、（いや、よってのみ）起こるのであり、従って譲渡人は常に、自らが締結した賃貸借の当事者として契約上の債務を負担し、その第1が「賃借人に目的物の使用収益をさせること（民、601条）」であるから、処分自体は適法でも賃貸借関係では賃借人に対し債務不履行による損害賠償責任を生ずることは云う迄もないが、（大判、昭和8・7・5同、昭和10・4・13はいずれも賠償額算定の基準についても判示している）同

時に亦、自らの意志で締結した賃貸借の継続中、いかなる事情があるにせよ、一方的に処分して、一挙に賃借権を喪失せしめて賃借人を窮地に陥らせることは信義則の上からも、背信の責を免れない。建物保護法の成法時、地主勢力の激しい抵抗が見られなかったのは、これが彼等に直接の不利益を齎らすものでもないことに加えて、何よりも同法の掲げる地震売買鎮圧の大義名分に抗拒しうる合理的論拠を見出し得なかったからに外ならない。

(2) 不動産賃貸借の短期性

通常不動産賃貸借の存続期間は借地、借家のいずれに於ても比較的短期であるが、特に借地関係に於て、建物所有の契約目的に相応しない不当又は不合理な短期の約定がなされることが屢々であった。即ち借地人が借地上に築造を予定する建物の平均的耐用年数＝通常の寿命と比べ余りにも短期の期間が賃貸人の一方的主導により約定されることが多く、これが上記の対抗力の欠如と並んで、いやむしろ、それ以上に借地人の地位を脆弱で不安定なものにしていたことは前述の通りだが、この点についても、既に同法の立法過程で、是正乃至は改善を図ろうとする動きもあったが奏功せず成法に至らなかった。借地人の悲惨とも云うべき地位の改善を求める借地立法運動が当初から主目標としたこの両者の、同法での成否を分けたのは、一言にして、立法政策上も、更に当時の社会経済上も両者の抱える問題性が大きく相違していたからである。対抗力の賦与と異なり、不動産賃貸借、とりわけ事態が最も深刻な借地関係の短期性を是正してその長期化を実現するには、存続期間の法定乃至は約定期間の最短期の制限が不可避であり、その実行には、これにより地代値上げのチャンスを奪われる地主階級の激しい抵抗は勿論のこと、借地関係に直接の利害を有しない知識人や一般市民の中にも私的自治を侵犯して、両当事者の自由意志による合意一たとえ当事者間の力関係が著しくアンバランスなため、その内容が有位な一方の主張をより強く反映するものであっても、劣位の他方には合意＝契約しない自由がある筈を否定することは契約の自由を無視するものとして、否定的乃至は懐疑的な意見が少なくなかった。実際に同法の立法過程に於ても貴族院での審議では、地主勢力の利益代弁者の他、学者や法制官僚なども反対したため結局同法には這入りえず、その成法には、経済的社会的諸条件の一層の進展と成熟をまたねばならず、後の借地法の成立迄なお、10数年の歳月を要したのである。

3. 冒頭に略述した如く、明治以降の資本主義経済は初期の発展段階の最中にあり、経済の主役も当初の商業資本から産業資本へ替りつゝあって、重化学工業の建設や運輸交通通信道路網など社会資本の整備の進行に伴う産業労働者層の生成や、急激な人口の都市集中は日露戦争後の物価高騰とりわけ地価の暴騰と相まって都市での宅地や建物の需給を逼迫させ、借地借家事情を極度に悪化させていた。建物保護法成立の後も、上記の重大な弱点を残して依然困窮する借地人の地位の強化を求める立法運動は、挫折を重ねながらも中断することなく続けられたが、事態の急迫は学界や司法界にも確かな反応を惹起せしめるに至った。特に後者に於て、下級審の判例の中には、余りにも不当な短期の特約について、“単なる例文に過ぎない”とか“地代据置期間ないしは証書書換期間であって、借地期間でない”との趣旨を以ってその効力を否認するものや、甚だしきは“借地権が20年を限度として建物の朽廃迄存続する”と判示するものさえ現れた。(前掲、鈴木「借地借家法」)、又学説も次第に借地権の強化と借地関係の長期継続の必要を説くものが増加して来た。更に、資本主義経済の発展に伴う、産業の資本と労働の急速な生長増大は一方に於て規模の大小はあっても様々な企業経営者ないしは事業者とこれに対応する産業労働者を量産して必然的に日本社会の既存の力関係に変化を生ぜしめ、一階層間の力関係に於ける地主勢力の相対的な地盤低下—他方に於ては、土地所有者と企業経営者の分離の

進行と相まって、借地関係に新局面を現出せしむるに至った。即ち、従来の借地関係に於ては、借地人の大半が借地に居宅を建て、居住するか、又は借地上の建物により商工業を営むかの居住用又は営業用借地人であり、しかも後者の多くが小規模な零細業者であったが、新たに、広大な借地に建物を始め各種の設備を築造して事業を営み、或は住宅やアパートを建て、賃貸事業を行う産業資本の参入が増加して、従来の、当事者間の力関係の著しいアンバランスが縮減して来たのである。これに加えて、上記の如き社会情勢が、おのずと世人の借地問題への関心を喚起し、借地関係の安定、引いては市民生活の安定を求める社会的要請に統合されて本格的な借地立法の可能性が現実化したのである。

かくて成立した大正10年の借地法の内容については前稿で詳述したので、ここでは、繰返さないが、同法成立の意義を明らかにするためその主要点のみ概括すれば

- (1) 民法典上の物権と債権の峻別を撤廃し、「借地権」として一括して（同法1条）ほぼ同一に取扱ひ、不動産賃借権の物権（並み）扱い＝「不動産賃借権の物権化」の方向を初めて明示した。
- (2) 建物保護法成立後、賃借地権に残存する最大の弱点たる存続期間の短期性について(イ)借地関係の全ての存続期間を法定して、借地人の債務不履行の場合を除いて地主の解約による借地権の消滅を抹消し(ロ)約定期間の最短期を制限して（同、2条2項）これに反する特約を無効とし（同、11条）(ハ)法定期間を大幅に伸長して存続期間の長期化を強行した（同、2条1項）ことにより借地関係の長期存続を保障し、あわせて建物取毀しの可能性を減少せしめた。
- (3) 期間満了による借地関係終了の際、借地人に地主に対する借地上の建物などの買取請求権を賦与して、投下資金の回収を確実ならしめ、（同、4条2項）た。
- (4) 不動産賃借権の第3の弱点たる「譲渡性の欠如」＝賃借権の譲渡と賃借物の転賃の自由の欠如—これだけは是正せず、従って従来通り借地人は地主の承諾がなければ、借地権の譲渡も借地の転賃も出来ないが、たゞ借地人が期間満了前に建物を処分し、地主が借地権の譲渡又は借地の転賃を承諾しない場合、建物の譲受人に、地主への買取請求権を認めて（同10条）、地主に間接的、心理的に承諾を促す効果を与え、建物の処分をより有利にすると同時に借地権の処分をも僅かながら容易にすただけにとゞまった。
- (5) 本法は立法趣旨の徹底を期するため、主要な規定（存続期間及び更新に関する第2、第4、ないし第8条、譲受人の買取請求に関する第10条）に強行性を与えて＝強行規定、これに違反し、且つ借地人に不利益な特約を無効として（同、第11条）、その実効性を保障している。

以上を骨子とする、大正10年の借地法は、

先ず第1、不動産賃貸借の中、民法典上の賃借権の重大な脆弱性がストレートに且つ深刻に現れるのが借地関係であり、従って借地人の地位が最も困難で不安定である。けだし、原因の如何を問わず、借地権の消滅は即時に建物の取去を余儀なくさせ、貴重な財産を失うだけでなく、それに依存して営まれて来た居住や営業も危うくなるからである。地震売買禁圧の緊急措置法と云うべき建物保護法が借地権に対抗力を賦与して、売買による借地権の覆滅を排除して建物保護の目的を達した後も、借地権には、同じ結果＝建物取毀しを招来する別の原因が残存して、借地人の困難はさほど改善されなかった。借地法は、借地権に残存する最大の欠陥につき、上記(2)の措置を構じて存続期間の長期化を強行したが、その爲、同法は單に民法典の規定を修正したゞけにとゞまらず、近代民法の指導原理であり、更には市民社会の基本理念とされて来た「契約の自由」に初めて制限を加えたことに依り基礎法を修正する厳密な意味での最初の特別立法として、同時に成立した借家法と共に我が国の借地借家法制の支柱となったのである。

第2、同法は借地期間を大幅に長期化して、借地権の、譲渡性以外の主要弱点を補填し、以

って借地関係の長期存続と安定化を保障すると共に、なお残存する建物取毀しの原因のほとんどを一建物朽廃前の借地期間満了と地主の更新拒絶による借地権消滅の際の可能性は残るが一除去して建物の保護を更に徹底し、加えて、借地人に、借地明渡しの際、地主に対する建物買取請求権を新たに賦与して、借地への投下資金の回収を確実にして、財産＝建物と財産権＝賃借地権保護の目的をほぼ達成したが、これは同時にその建物に依存して営まれている借地人の居住や営業の保護に直結し、その生活の保護にも通ずるものであったことは云う迄もない。

従って同法は基本的には財産ないしは財産権の保護立法と云うべきであろうが、同時に当時極めて困難且つ不安定な状況に置かれていた多くの借地人の生活保護の現実的効果を齎らしたことは疑なく、立法目的の如何にかゝらず事実上の社会政策的立法と云うべき側面をもち、引いては遙か後の現在の社会法に通ずる道の正に出発点だったとも云えるのではなかろうか。

4. 借家

(1) 建物賃貸借

前稿の初めに述べた如く、我が民法典には土地以外の財産の用益物権は無いため、(ドイツ民法やスイス債務法は賃借権の外に他人の建物を居住に使用する制限物権＝継続居住権を認める)他人の建物の利用は全て賃貸借によるしかない。従って他人の建物に居住し又はそれにより商工業を営む全ての借家人＝建物の賃借人の地位が、借地人と同様、極めて脆弱であることは再説するまでもない。日露戦争後、明治末期から大正初めにかけての経済社会情勢の下で一般物価就中家賃の高騰と都市での住宅難は借家人にも借地人と同様多大な困難と不都合を齎らしていたにも拘らず、借家人の保護を求める立法運動は(皆無ではないが)注目するほどのものではなく、政府も少なくとも表面上は関心を示さなかったが第1次大戦による好況に乗じた家主の家賃値上げが激化し、大都市に於ける住宅事情が極度に悪化したため、急遽借家立法に着手し、大正9年初めて借家法案を発表、借地法案と共に提出せんとしたが、議会の解散により果せず翌10年、一部を手直しして借地法案と共に帝国議会に提出、衆議院では無修正、貴族院でも原案のごく一部が修正されただけで無難に可決され借地法と共に成立したのである。借地法が、それへの橋頭堡となった建物保護法の成立以前から開始され、幾多の困難と迂余曲折を経つ、間断なく続けられて来た立法運動に支えられ、立法過程に於ても幾度もの挫折を重ねて漸く成法に至ったのに反し、借家法は、云うに備する沿革を持たず、突如として現実化し、奇しくも同年、同議会で極言すれば前者に附従ないしは相伴して同時成立したと云えるだろう。併し乍ら、これは単なる偶然でも、不自然な成行だったわけでもなく、諸般の事由がしからしめた当然の結果だったのである。即ち、先ず第1は、何よりも両法の内容に大きな差異があったことであり、次に詳述する如く、両法が夫々当事者双方に及ぼす直接の効果、つまり賃借人＝地主と家主に与える不利益ないしは不都合とその対照効果として賃借人＝借地人と借家人に齊らず利益が大きく異なり、従って夫々への反対の多寡と強弱も、名分の有無と当否も、当然、格段の相違があったからである。

第2は両法夫々の当事者間の力関係即ち、借地関係に於ける地主と借地人間、及び借家関係での家主と借家人間の力関係の差異である。前者に於ては、一方の地主が、日本資本主義の発展に伴う経済社会情勢の進展により社会階層間の勢力関係に変動が生じて、地主階級の影響力が相対的に低落していたとは云え、なお侮り難い勢力であることに変わりはなく、他方の借地人の大半は借地に建てた家屋に居住するか又はその家屋で小売業や町工場を営む零細業者であって、広い借地に賃貸用の建物を築造して賃貸事業を經營する第3の借地人は未だ小数にすぎず、それも資本主義的事業經營者と云うより、小金を貯めて数戸の貸家を建て、その家賃で

生活するといった中産階層の借地人がほとんどであり、従って地主と借地人間の力関係のアンバランスに著しい改善は見られなかった。これに対して後者に於ては一方の家主の多くは父祖から継承し、又は自ら建てた数戸の家作を賃貸している中産階層の家主であり、他方の借家人は日清戦争後の軽工業の振興に続く日露戦争後の重化学工業の建設と増強が創出した賃金労働者や、政治経済の都市集中と中央集権化が急増せしめた俸給生活者が都市の借家関係に参入して多数を占めつゝあった。もともと、借家関係に於ける当事者間の力関係は借地関係に於けるほどの著しい格差がないのに加えて、一方に於て、こうした新しい社会層（ブルー、ホワイト両カラーを合せて）の形成は住宅難や借家問題への社会一般の関心と同情を喚起して、借家立法の支持を急速に拡大し、他方で、第1次大戦後の不況の長期化の中で労働争議や小作争議が頻発し、所謂社会運動も漸く始動しつゝあった当時の社会情勢に対応すべく、政府立法当局も当時流行の“社会政策”実施一少くともそのポーズをとる一の必要に迫られ、借地法以上にその効果を期待でき、しかも抵抗はより少ない借家立法に踏みきったのである。

(2) 借家法（大正10年、法律第50号）

本法は「本則8ヶ条、附則3ヶ条」より成り、借地法と同様、当初は適用地域を借家事情が極度に逼迫し、紛争が最も激化していた東京、大阪など5大都市及びその隣接地域の一部に限定して施行（大正10年、勅令207号）されたが、その後、順次拡大し、昭和16年の本法改正により制限を撤廃して全国に施行された。既述の如く不動産賃借権に共通する重大なウィーク・ポイントは(1)対抗力の欠如(2)存続期間の短期性(3)譲渡性の欠如の3点であり、借家権も勿論、全く同様であるが、借地権が既に建物保護法により(1)を賦与されていたのに対し建物賃借権＝借家権には未だ無く、従って家主の借家処分＝所有者交替により借家権が消滅して立退きを余儀なくされる地震売買と同様の最悪事態の発生が借家関係に於ては継続していた。「売買が賃貸借を破る」民法典の法理が、借地、借家両関係のいずれにも全く同一の因果関係を発生せしめるにも拘らず、夫々への対策立法に10数年もの前後を生ぜしめたのは云う迄もなく建物損失の有無である。本法の第1の目的が同じ不動産賃借権に生じた重大な相違を是正し、借地権との整合を図るためにも借家権への対抗力の賦与であったことは当然である。

① 対抗力の賦与（第1条）

「建物ノ賃貸借ハ其ノ登記ナキモ建物ノ引渡アリタルトキハ爾后其ノ建物ニ付、物権ヲ取得シタル者ニ対シ其ノ効力ヲ生ス」（同条1項）、政府の当初案は建物賃貸借自体に無条件で認めるものであったが、後でこれを改め最終案では建物の引渡しを要件として対抗力を賦与した。こゝで注目すべきは「引渡」を対抗要件としたことである。既述の如く建物保護法は「借地上の建物の登記」を要件として賃借地権の対抗力を認めることにより、「不動産上の権利関係はそれ自体の登記によって公示」と云う厳密な意味での民法典の公示原則（民、605条、不登、127条）を事実上変更したが、併し、なお「登記による公示」と云う不動産公示の基本原則を全く逸脱するものではなかった。しかるに本法は引渡し＝占有移転と云う動産並みの一動産の公示と同様一事実或は現実状態を対抗要件として認めて、遂にこの基本枠をも撤廃したことである。併し、こゝで問題となるのは引渡しを現実の占有移転に限るか否かである。即ち、借家人が既に入居して居住を始めたとか、予定する営業のための改装に着手した、などの借家人による占有開始（民、182条1項）の事実が確認される場合に限るか、それとも占有改定（民、183条）一例えば、所有者が自ら居住中の居宅を賃貸して後日立退いて引渡す契約をした場合一や、指図による占有の移転（民、184条）一例えば、転借人が転借物の賃借権を譲受けた場合一なども含めるか、であり、学説や判例の分れるところだが、認否を一律にすべきでなく、公示原則本来の趣旨に徴して個別の合理的判断をすべきものと思

う。

② 適用範囲

借地法の適用範囲＝「建物ノ所有ヲ目的トスル土地」(同法、1条)の認定は特殊なものを除けば、さほど困難ではないが、本法適用の対象たる“建物”は正に千差万様であって、その判定は容易ではない。本法の成立当時においては借家の大半が立法者の想定通り一戸の独立家屋であって、これ以外のアパート―大正に入って漸く数を増していたが一や家屋の一部のみの賃貸借などは全体のごく一部でしかなかったが、爾後、時代の推移と社会事情の変化に伴い現実社会での建物賃貸借の実態は多様化の一途をたどり、特に戦後の日本社会の激動の中でその極に達していることは、民事々件の中で、本法に関するものが常に上位を占めて来た事実が何より雄弁に物語っている。問題となる主要な類型は

Ⅰ 目的物が構造上、建物の一部である場合

(イ) アパートの居住単位

我が国に於ける住宅の居住形態はかつては独立家屋―各戸間に空間のない所謂長屋式のものを含めて一が圧倒的に多かったが、大正の頃からアパートが増加し始め、今日では、マンション、団地など集合住宅が都市での居住の標準型となっていることは周知の通りである。その中の1室ないし数室より成る1区画が個別に区画され、独立の入口を持ち、更にキッチン、トイレ(或はバスも)など居住に不可欠なスペースが設備されている場合、本法の適用があることは、下級審判決も古くから認めてをり異論はない。

(ロ) 営業のための、建物の一部の賃貸借

営業用の店舗又は売店に本法が適用されることも上記と同様だが、これには否定するものもある(東京地判、昭和39年判タ163号)、又特殊の事案につき否定したものもある(同、昭和31年)

(ハ) 日本式家屋の一部

最もデリケートなのが日本式家屋の1室又は数室の間借である。類似するものでも各個の事案によって、事実や状況に多少とも差異があるため、判例も様々に異なり、認否いずれも多数に上るが、そのほとんどが戦後のものである。

(ニ) 同上の更に1部

上記(ハ)の特殊なものとして、1室の1部の賃貸借については、(A)和室の1部につき、これを否定したものがあるが(津地判、昭和28年)、(B)ビルの1室を更に間仕切りした部分には判例がないので間仕切りの具体的状況など当該部分の独立性の程度により判断すべきであろう。(C)更に特異なものとしては、寺の境内の地蔵堂の庇部分を易判断業に使用した事例に適用を認めたものがある(京都簡判、昭和27年)。

(ホ) 下宿屋の1室又は数室については適用を否定した古い下級審判決(東京地判、昭和4年)があるだけだが、恐らく裁判をしてまで争うほどのことではないからであろう。

(ヘ) 貸ビルなど営業用建物

所謂貸ビル、即ち中高層の鉄筋ビルを事務所其他営業用に賃貸借する場合については(A)経済的、社会的に全く対等な当事者間の商行為であって借家法の予定する社会関係と異なり、実際にも、そこで生ずる紛争には同法に関するものは、殆どないとの理由で同法の適用を全面的に否定するものと、投下資本の合理的回収と社会経済的損失防止のため、これに関する5ヶ条のみを適用すべしとする部分的肯定説とがある。併し、一口にビルと云っても巨大なものから通常建物とさしてかわらぬもの迄様々であり、而も後者に於ては両当事者の地位が必ずしも対等でないことも多く、他方、同法の適用に

よって著しく不合理な結果を生じることもないようであるから基本的には適用を肯定しつつ、個別に判断すべきであろう。

② 以上は全て賃貸借の目的が建物であることが明白である場合だが、この他に賃貸借の目的の認定自体—その如何が直接同法適用の有無を左右する—が争点となる場合がある。即ち、建物や附属施設を含む営業の賃貸借であるが、判例は嘗って附属機械と得意先を伴う、工場の賃貸借につき、本法の適用を否定したが（大判、昭和11・5・12）、後に最高裁は類似の事案で、これを肯定し（最高判、昭和26・5・18）、更に又、収益を考慮して毎年賃料額を約定する浴場用建物の賃貸借にも同様に判示（同、昭和31・5・15）している。営業の賃貸借に関する特別法はないが、建物賃貸借を居住用と営業用とに区別して、それぞれ別個に取扱うドイツやフランスの民法と異なり我が民法典は建物をその用途に関係なく一律に扱い、本法も亦これを区別する規定を有しない以上、両法共に「建物は営業用の建物を含むことは自明であり、加えて営業の賃貸借では、大抵建物や設備が含まれる実態を考慮すれば、営業自体が不可分の一体として賃貸借の目的であることが明瞭であり、建物はその1構成要素にすぎないような場合を除き本法の適用を肯定すべきであろう。

③ 本条により借家権が対抗し得べき物権取得者

建物保護法第1条に云う第三者と同義であり、賃貸借の目的たる建物につき、所有権はもとより質権、先取特権、又は抵当権を取得した者を含み、又所有権の取得も売買の他、競落（大判、昭和3・10・12）、国税徴収法による公売処分（大判、昭和18・5・17）、又借地法第10条に基づく借地人の建物買取請求権行使による地主への所有権移転等その原因を問わない、但し、借家権の対抗力発生は建物の引渡後であるから、引渡前に物権を取得し、その登記をした者及びその競落人に対抗し得ないのは云う迄もない。

④ 一時使用のための借家権

本法は「一時使用ノ爲建物ノ賃貸借ヲ爲シタルコト明ナル場合」（同法、第8条）にはすべて適用されない。同じ一時使用のためであっても、借地権が特定の規定の適用を除外（＝部分的除外）したのと異なり、借家権に於ては全ての規定の適用が除外される（＝全面的除外）。けだし居住又は営業のための建物賃貸借の合理化と安定を図らんとする本法の趣旨に鑑み、適用すべき合理的理由がないからであるが、問題は一時使用の認否の具体的基準である。借地法は「臨時設備其ノ他」（同法、第9条）として例示しているのに対し、一実際にはさほどの意味はないが一本法にはないが、趣旨は同一であるから、これに準じて判断すべきだろう。(イ)先ず、建物の使用目的自体が居住や営業以外の臨時のもの、例えば祝典、展示会、講習会、避暑などに数日ないし数ヵ月使用するときのように建物利用の性質上その目的が時間的に特定されている場合や(ロ)目的が居住であっても、マイホームが完成する迄の工事期間中、家族の居住又は家財の置場に使用したり、或は海外旅行中、居宅を賃貸する場合のように賃貸借の動機又は理由から、それが限定された一定期間であることが客観的に明瞭であることが基準とされるべきだが、これにつき、一般論を述べた最高裁判決がある「必ずしもその期間の長短だけを標準として決せられるべきものではなく、賃貸借の目的、動機その他諸般の事情から、該賃貸借契約を短期間に限り存続させる趣旨のものであることが客観的に判断される場合であればよい」（最高判、昭和36・10・10）と判示している。

前述した如く、民法典上、不動産賃借権の二大脆弱性は理論上別個に論じられはするが、両者は密接に関連し、いずれか一方のみの補填では有効な現実の成果は得られない。借地権が既に建物保護法によりその1つが完全に排除され、更に本法と同時成立した借地法に

よって残る1つも充分とは云えない迄も著しく是正されて以って借地権の強化と借地人の地位の安定が達成されたのに対し、借家権は本法により漸く対抗力は具備し得たものゝ、残る1つは僅かな手直しがあった以外、殆ど是正されず、従って現実の借家関係に於ける借家人の困難と不安は余り改善されなかつたのである。

③ 存続期間と解約期間

本法の成立迄、全て民法典によって規律されて来た借家関係は両当事者の当初契約によって成立し、存続期間の約定がある場合は合意による更新（民、604条2項）、又は黙示の更新（同、619条1項本文）がない限り、約定期間の満了により終了し、又約定がなければ当事者のいずれも「何時ニテモ解約ノ申入ヲ爲スコトヲ得」（同、617条1項本文）て、賃貸借はこの申入れから3ヵ月経過すれば終了する（同、617条1項2号）。従って、たとえ約定期間中であっても一たび借家の売買が行われれば（既存の借家契約に拘束されない）買受人＝新所有者は直ちに借家人に明渡しを求めることが出来、借家人は借家権を失って立退きを余儀なくされたのである。本法によって、借家権が対抗力を具備したことにより、借家権は売買によって覆滅されず、従って買受人は即時の明渡しを求めることが不可能となり既存の約定期間の満了迄待たねばならなくなったのである。併し乍ら、既存契約に存続期間の約定がない場合、借家の新旧所有者いずれも従来通り何時でも解約が可能であり、従って、借家権への対抗力賦与の直接的効果は既存契約に存続期間の約定がある時のみ、従来は即時になすことが可能であった借家の譲受人の借家明渡し請求が、約定期間の満了迄猶予されることが保障されただけに過ぎない。通常、借家契約では存続期間の約定のないものが少くないが、この場合は上記の如く、何時でも一契約の翌日にでも一解約が可能で、その申入れ後3ヵ月で賃貸借は終了するが本法は民法617条を修正してこの解約申入れ期間を僅かに延長し6ヵ月とした（3条1項）、これにより借家人は何時解約申入れを受けても立退き迄に6ヵ月の猶予を保障された訳である。この立退猶予期間の延長は居住借家人には殆ど無益だが、一引越先を見つけて家人と家財を移転するのにそれ程日数を要しない一営業借家人にとっては間違いなく有益である。けだし、その間の営業の継続は勿論、営業の移転には、人や物を始め彼の営業を構成し、ないしはそれに附随する様々な事実関係—顧客、銀行取引の実績、その地域での信用などにつき移転先の選定とからんで移転による損益の考慮が容易でないからである。

④ 造作買取請求権

「賃貸人ノ同意ヲ得テ建物ニ附加シタル^{*}畳建具其ノ他ノ造作アルトキハ賃借人ハ賃貸借終了ノ場合ニ於テ、其ノ際ニ於ケル賃貸人ニ対シ時価ヲ以テ其ノ造作ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得」（第5条）として借家人に賃貸借終了時の家主に対し、彼が借家に附加した造作につき時価での買取請求権を認めたが、これは借家人が賃借家屋に投下した資金の合理的回収を認めると同時に借家の客観的価値を増加させている造作の取外しによって生ずる社会経済的浪費を回避せんとするもので、借地人に地主に対する、借地上の建物の買取請求権を認めた借地法第4条2項と趣旨を同じくする。民法典上、借家人は賃貸借終了の際、賃借中に、賃借家屋に加えた造作につき(i)それが1個の有形の独立物と認められる場合は、その所有権に基づき收去する（同法616条、598条）か、又は(ii)それが賃借家屋の構造上の1部と化して、借家所有権に吸収された場合は、家主に対し、有益費用償還請求（同、608条2項）をすることが可能であるが、併し前者では賃借家屋に最適に附加された造作を分離して收去しても、その価値は激減して何程の役に立つものではなく、又後者に於ても家主の意の儘に、その温情にすがって買取って貰う他なく、いずれの場合も投下した資金の回収は極めて困難であった。かゝる借家人の不利益を除去し、その投下資金の回収を保障し、併せて造作收去

による社会経済上の浪費を回避する爲に設けられたのがこの造作買取請求権である。

※ 本條で云う造作は、①建物使用上の便益を増し、建物の客觀的価値を増加させているものであり、且つ②借家人の所有権の目的たり得る独立のもの（大判、昭和12・2・2）—例えば、排水工事の施設の改良、商品陳列棚の取付け、井戸の改修、畳、障子、襖の取換えなど—でなければならず、専ら、借家人の個人的趣味や、特殊の用法にのみ適するものであってはならない—例えば広告用看板、植木棚、日覆などで羽目板、押入、床板などは当らない。

併し乍ら、本條が実益を齎らすのは、3条1項と同様に、専ら營業借家人であり、居住借家人にとっては、居住用借家の殆ど全てが畳建具等の造作付きであって、この制度は無益に近い。但し、前者の買取請求の具体的内容は營業用の設備や内装など有体物に限られ營業価値では、むしろこれを上廻る無形資産—顧客、銀行取引、知名度や信用など—は含まれないと解されていた。

⑤ 賃料増減額請求権

「建物ノ賃貸カ土地若ハ建物ニ対スル租税其ノ他ノ負擔ノ増減ニ因リ、土地若ハ建物ノ價格ノ昂低ニ因リ、又ハ比隣ノ建物ノ借賃ニ比較シテ不相当ナルニ至リタルトキハ契約ノ條件ニ拘ラス当事者ハ将来ニ向テ借賃ノ増減ヲ請求スルコトヲ得」（第7条）るものとして、家賃が事情の変更により不相当になった時、その増減額請求権を認めたものであり、借地法第12条と同様、継続的法律關係たる借家關係についても、所謂事情変更の原則を明文化したものであるが、これについては既に大正の初めに判例が「当事者間に賃料増額の特約がないときは慣習による増額請求権が存する」として、借地關係につき、地主の地代増額請求を認めていたが、本法はこの判例理論を成文化し、且つ公平の見地から借家人の減額請求も合せて本条を置いたのであろう。

⑥ 以上が借家法の主たる内容であるが、之を要するに、同法は(1)既に建物保護法が15年余早く認めた対抗力を遅ればせながら借家權に賦与して借地權との整合を図り、売買による借家權の覆滅は排除したものと、(2)不動産賃借權の最大の欠陥と云うべき存続期間の短期性については、借地法が断行した存続期間の法定ないしは約定最短期間の制限など借家權の存続と安定に不可欠な有効措置を全く構せず、僅かに解約期間を延長したに留まり(3)造作買取請求制度を設けて、借地法と同様、借家人に投下資金の回収を容易ならしめた点は評価し得るが、全体として不十分で、中途半端な、極言すれば両当事者のいづれにも毒にも薬にもならないものだったと云えるのではなからうか。即ち同法は、一方の家主にとって、地主の如く、短期々間約定の自由を奪われなかつたため、さしたる不利益を与えるものではなく、一正にそれ故にこそ、同法は、殆ど抵抗も困難もなく成法に至ったのであるが同時に亦、他方の借家人にとってもその困難な立場を大きく改善し得るものでなく、結局は借家關係の合理化と安定に著しい成果は見られなかつたのである。だが併し、こゝで見落してはならないのは、同法の成立が齊らした社会的、心理的効果である。当時西欧諸国では第1次大戦を契機に小作人や借家人保護のための特別立法が相次ぎ特にドイツでは戦後、深刻化した住宅難と移民対策のため、同民法に制定後初の大修正を加えて画期的な借地立法（＝世襲建築權令1919年、なお同年ワイマール憲法成立）—を始め、借家、小作等の社会立法が本格化していたが、我が国に於ても大戦後、不況が拡大する中で漸く各種の社会運動も活発化して、社会政策や社会立法への関心と期待が高まりつゝあった。他方、借地、借家の兩關係に於て、直接又は間接に、これに関わる人の数も範囲も、後者が前者を遙かに上廻り而も両賃借人がそれぞれ所屬する階層も明らかに異なり、前者＝借地人の多くが中産階層であり少なくとも全員が（借

地上の) 建物所有者であるのに対し、後者＝借家人の大半は資本主義経済の発展が創出した産業労働者や各種の俸給生活者を中心とする広義のプロレタリアート、ないしは一般大衆＝庶民層であり従って上記の社会状況に於て本法は、それぞれの内容と実質的機能とは逆に、むしろ借地法以上に社会政策的立法としての社会心理的効果を齎したことは疑ない。かくして一方は難産の末、他方はさしたる困難もなく同時に成立した借地借家両法は、共に両法制の基本法として爾後数度に互る自己修正と数多の関連諸立法を加えつゝ終始我が国の借地借家法制の支柱として、ほゞ同伴して推移し最近に至ったのである。

5. (1) 借地借家調停法 (大正11年、法41号)

法律上の紛争処理の手続には裁判の他に調停があるが、長期に亘り、且つ類雑な手続を要する裁判に比べ調停は簡便で短期間で済む利点があり、従って、多発し訴訟件数も特に多い借地借家紛争に調停制度を導入すべしとする意見は早くからあったが、借地借家両法の成立過程に於て議会でも問題となったため、政府も立案に着手し翌11年本法が成立して、我が国最初の調停制度として「借地借家調停制度」が創設され、後にこれに倣って作られた小作調停、金銭債務調停など各種の調停制度と共に、戦後、民事調停法 (昭和26年、法222号) に統合されて、文字通り民事調停の出発点となったのである。而も本法は奇しくも、成立直後に起こった関東大震災の善後処理に早速大きな効用を發揮したのである。なお、借家調停は、年を追って利用も増加し、成立の割合も年によっては70%を越える高率に達したが、その主要な理由は、裁判に比べて容易であることに加えて、紛争の長期化を避けたい家主側の譲歩もあって裁判によるよりは多少とも借家人に有利な解決が図られることが多かったからである。

(2) 借地借家臨時処理法 (大正13年、法16号)

大正12年9月の関東大震災は東京や神奈川を中心に大惨害を齎らし、おびたゞしい建物が倒壊又は焼失して多数の借地人や借家人が一挙に生活の本據を失って、社会不安をかもし、加えて極度の困難に陥った借地人や借家人と地主や家主との深刻な紛争が頻発して、復興に大きな障害となるに至り、既存の法規では事態の收拾が困難なため、民法の原則を度外視した、云わば非常措置として立法されたものであり、当初は施行の地域も期間も限定した臨時法として施行された。即ち施行区域は災害の最も大きかった東京市とその隣接区域に限り、又有効期間も当初は大正18年 (=昭和4年) 迄 (勅、174号) であったが、後に再度 (昭和4年、法7号、同14年、法12号) 延長されて終戦に至り戦後、罹災都市借地借家臨時処理法に継承された。その主要な点は

① 不当な契約内容の是正 (同法2条)

極度の住宅拂底に乗じた賃貸人の不当な要求によって締結される借地借家契約を公平、妥当に是正するため地代、家賃、敷金、その他内容が著しく不当な借地借家契約について、不利益を蒙る当事者 (賃借人) に直ちにその改訂を請求し得るものとし、賃貸人がこれに応じない場合裁判所の変更命令によって是正することになる。

② 優先賃借権 (同、3条～5条)

災害で生活の本據を失った借家人に居住や営業の再開と継続を確保するため、震災に因って倒壊又は焼失した家屋の借家人に対し、同所に再築された建物への優先賃借権を与え建物建造者の賃貸の自由を拘束した。

(3) 被災借家人の跡地優先賃借権 (同、6条)

本法の最も注目すべき措置として被災した借家人が焼跡にバラックなどを建て、滅失家屋の家主＝借地人から跡地使用の同意を得た場合、地主＝跡地の賃貸人は目的物 (=跡地) の無断

転貸を理由に借地契約の解除をなし得ないものとしたのである。民法上賃借人は賃貸人の承諾がなければ、賃借権の譲渡又は賃借物の転貸をなし得ず、そのいずれがあっても賃貸人は直ちに解約し得る（民、612条）のであるが、震災後の被災地では被災した借家人が急場しのぎのバラックを建て、何とか営業を再開する例が多く、彼等には跡地の使用権がない爲、家主＝地主又は借地人との紛争が多発して、世人の関心を集めた。所謂「焼跡バラック問題」であるが、かゝる実情を考慮し、何よりも早急の復興を再優先として、民法を修正一と云うより度外視一して、緊急止むを得ないとは云え、民法上許されざる無断転貸を事実上容認したのが本条である。

(4) 要件を欠く借地権（同、7条）

震災で滅失した家屋の中には借地人の所有するものも多く、借地人の跡地使用の継続を確保する爲、倒壊又は焼失して所有家屋を失った借地人に対して、「登記ある建物の存在」を要件とする建物保護法の適用を除外して、借地上の建物が滅失している場合にも跡地の譲受人＝新地主への対抗力を認めたのである。

之を要するに震災の善后処理と早急の復興のための文字通り緊急非常立法であった同法はその適正な諸措置によって目的達成に多大の貢献を果した事実は高く評価されるべきであり、それ故にこそ震災を遥かに上廻る未曾有の惨禍に直面した戦後の日本の復興のため、一層整備、充実された新法＝罹災都市借地借家臨時処理法（昭和21年、法13号）にそのまゝ継承されたのである。

6. (1) かくして不動産の三大利用関係の中、小作以外の借地、借家両関係は基本法としての借地、借家両法の成立により、その前後の立法も加えて、日本人の私生活全般を規律する一般法たる民法とは異なる特別法の規律する法律関係となり又、判例もこれに呼応して借地借家関係の特殊性を考慮してか、多少とも一般の場合と異なる解釈を示す傾向が定着したのである。

なお、残る小作関係については、多発する小作争議に対処するため、借地借家調停法に倣い小作調停法（大正13年、法18号）が制定された以外は、昭和13年に漸く農地調整法（昭和13年、法67号）が成立して、賃借小作権につき若干の補強がなされたにすぎず、小作関係の基本法となるべき小作法は遂に敗戦迄成法に至らなかった。けだし農村地主は、戦前の日本社会に於て端倪すべからざる社会勢力として終始強大な政治的、経済的影響力を保持し、政府部内や議会の多数の利益代弁者達が彼等に不利益な立法を許さなかったからである。当時の農村に於ては、我が国の農業生産を支える耕作農民の大半が自らの農地を有せず、少数の大地主から僅かな農地を借りて営農する賃借小作人であり、而も、その小作は、殆どが契約によらず旧来の慣行によって行われる不当或は不合理なものであって、小作人の不利益と困窮は都市の借地人や借家人の比ではなく、かゝる少数の大地主の専制支配と不当な慣習の小作関係を主軸とする農村の封建性は旧態依然のまゝ放置され不況の長期化と経済の沈滞に伴い疲弊と貧窮はその極に達して結局は、一方で嘗っての職業売春や女工哀話に象徴される深刻な社会問題を生ぜしめ、他方で、日本社会の近代化を阻害する最大の原因となったのである。

(2) さて上記の借地借家両法と引続く震災対策立法などの成立後は、唯一、防火地域内借地権処理法（昭和2年、法40号）を除いて、法制上の変化はなかったが実社会の借地借家関係は、借地借家両法それぞれの内容をそのまゝ反映して大きく相違することになった。即ち、借地法が、なお問題が残るとは云え、民法の聖域に迄介入して、借地権の強化と借地関係の安定に必要な最小限の、併し同時に当時の政治的、経済的そして社会的情勢下では恐らく可能な最大限の措置を構じて、結果的に借地人の居住と営業の保護を果したことにより、以前ほどの重大な社会問

題ではなくなり、同法成立後も、借地権の一層の強化を求める改正運動が行われてはいたが、少なくとも問題解決の緊急性を失って概ね鎮静化した。これに反して借家関係は、借家法が肝心の借家権の長期存続の保障に何等有効な措置を構じなかったため、借家人の不安定な地位は殆ど改善されなかったばかりか、経済情勢の変化に伴う、新たな困難が加わって却って悪化することになった。即ち不況の長期化と経済の停滞により一般物価が低落傾向にあったにも拘らず家賃は逆に上昇を続け、居住借家人の多くを占める給料生活者にとって、今や借家一般が足りなくて困るのでなく、彼の収入で借りられる借家の発見が困難になったのである。之を要するに、借家法の内容と当時の経済情勢との結合が皮肉にも同じ借家人であっても、居住と営業の違いによる利害の相違を生ぜしめたのである。同法がたんに解約期間を延長しただけで、借家関係の存続を保障しなかったことは居住借家人にとっては、引越しを余儀なくされるだけで、よほどの借家不足で引越先がないのでない限り、引越し自体が一些少の費用と面倒はあっても一不都合ではなく条件が今より不利にならない家賃が彼の定額収入で賄える一引越先の確保が問題であるのに対し、営業の移転を迫られる営業借家人にとっては、移転先の家賃の多少の増減は当然営業に吸収されて経費として処理されるため不都合はないが、今の借家での営業の継続が不可能になることによって、現在の営業を構成している有形無形の資産や利益が解体され、借家に附加した設備などの有体資産は家主への造作買取請求によって回収可能だが、そこでの顧客関係、銀行取引、地域での店の信用など無形の利益は可成りの損失を免れず、借家権存続の無保障は彼等にこそ多大の不利益を与えたからである。かくして、居住借家人就中その多数を占める定額収入（＝給料など）生活者にとって、借家関係は、借家法など法的要因によってより、むしろ家賃や敷金など経済要因によって大きく左右されることになったのだが、基本的には需給を始め経済諸条件によって変動する家賃と云う物価の取扱いは私的生活関係の合理的調整を本旨とする私法の領域外であり、経済統制法などの公法的規制による外なく、又生活に密着する諸物価の中、家賃のみを統制することが困難なことは云う迄もない。

昭和10年代に入り、日華事変の勃発により戦時体制の構築が本格化する中で戦争の遂行に不可欠な民生の安定と、併せて軍需産業への人的物的供給を円滑にする為様々な社会統制が一層強化されたが、その支柱の一つが物価統制であり、就中、米価と共に物価の指標として国民の心理面での影響の大きい家賃や地代の統制だったのは不可避のことだったと云うべきだろう。

(3) 地代家賃統制令（昭和14年、勅704号）

昭和13年、戦時総動員体制の法的骨格として成立した国家総動員法に基づき翌14年10月に価格等統制令などと共に公布施行されたのが本令である。その骨子は、原則として(イ)昭和13年8月4日当日に於ける地代家賃の既定金額、又は(ロ)同日以後、最初の約定金額に据置き、増額を認めない。但し、特別な事由がある場合は、地方長官の認可を得て、之を超える額にすることが出来、逆にそれが不当に高い時は地方長官はその減額を命ずることが出来るものとして、修正の余地を残している。そして、この減額命令の基準を地代（則、4条）、家賃（同、7条）、室料、部屋代（同、7条）につき、それぞれ具体的に明示している。

そもそも、当時の経済統制諸法令全てが、戦争遂行と民生の安定の名の下に経済原則を無視して強行されたものであって、それに合理性と妥当性を求めること自体無理な注文ではあるが、本令の場合も経済社会情勢の変動に拘らず凍結された賃料特に家賃は建築費は勿論、負担金利や維持費に、適正な利潤を加えた当然償却されるべきものとは明らかに不相応であり、大半の中小家主達に貸家業の非採算性を痛感せしめただけでなく、新たな貸家供給を停滞せしめて貸家不足の深刻化に却って拍車をかける結果を招来した。

以上述べた如く、大正10年に同時成立した借地借家両法は、以後同伴して推移して来たが、

昭和16年に至り、戦時総動員体制がほぼ確立し翼賛政治が本格化する中で、殆ど抵抗もなく共に重大な改正が加えられた。

7. 借地借家両法の改正

この両法の同時改正は趣旨も主眼も全く同一であったにも拘らず、従前の両法の内容の重大な相違により、その意義と効果は全く異なる。即ち、不動産賃借権の最大の難点たる存続の保障につき、既に大正10年の借地法により、ほぼ充分な有効措置が構じられた借地権は、これが更に徹底したわけであるが、借家法の無策により無保障のまま放置されて来た借家権はこの改正により、初めて而も一挙に徹底した存続の保障を得て、漸く借家関係は法的に安定したのである。大正10年の両法の同時成立が主たる借地法に従たる借家法が附随したのとは逆に、この同時改正の主役は借家法であって、借地法がこれに附従したものと云えるであろう。

(1) 借地法改正（昭和16年、法55号）

本改正法は改正前の同法（以下旧法と云う）の第4条（借地人の更新請求権と建物買取請求権）と第6条（借地人の使用継続による法定更新）を改正して同年3月10日より施行されたが、その主眼は地主による借地権の消滅を一層厳しく制限して、借地関係の存続と安定の保障を更に徹底しようとする点にある。

旧法では

- ① 期間満了による借地関係終了の際、借地上の建物があれば借地人は地主に対し、契約の更新を請求出来るが（＝更新請求権）、地主はこれに応ずる義務はなく自由に拒絶し得る（旧4条）、そして拒絶すれば借地関係は終了する。
- ② 期間満了後、借地人が借地の使用を継続する時、地主が遅滞なく異議を述べなければ更新したものみなされる（＝法定更新）が（旧6条）、述べれば終了することになっていたが、

改正法は

上の①、②いずれの場合にも「自ら土地ヲ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由」が有ることを要するものとして、これがない限り、借地人の更新請求の拒絶も、使用継続に対する異議申立てもなし得ないものとしたのである。換言すれば、従来は期間満了により原則的に借地権は消滅し、特定の場合にのみ例外として存続していたのが、改正により期間満了によって、当然には借地関係は終了せず、正当事由が有る時のみ終了することになり借地関係の存続と終了が原則的に逆転した訳である。これにより、借地関係の継続と安定はほぼ完全に保障されたと云っても過云ではなく、そして、その結果が借地人の居住や営業—その生活—の保護と安定に直結したことは疑いない。

（略語）大判—大審院民事部判決

最高判—最高裁判決

東京地判—東京地裁判決

京都地判—京都地裁判決

勅—勅令

不登—不動産登記法

参考文献

我妻 栄 債権各論中巻1 岩波書店

星野英一 借地借家法（法律学全集26巻）有斐閣

広瀬武文 借地借家法（法律学体系コンメンタール19）日本評論社

鈴木禄弥 借地借家法（日本近代法発達史11巻）勁草書房