

論点 13 「賃貸借は所有権の時間貸し」

1999/7

“借りた物を返す！”、この常識が日本の不動産に通用しなくなったのはいつ頃のことだろう、と問えば「昭和 16 年の戦時立法で導入された正当事由制度から」と答える人が増えた。今国会での審議が予定されている定期借家権の導入議論などが盛んに行われた成果と言えなくもない。次に「なぜそんな時代の法律が今も通用しているのか」と切り込むと、その答えを出せる人は激減する。それはきっと、空襲で焼け野原になった住宅難や、戦後の復興を効率的に果たした人口集中政策による大都市の住宅事情は、誰が振り返っても戦時中にも似た “非常事態の継続”、だっただけに違いない。だから、世論のバランス感覚は、居住弱者を守る “正当事由制度” を支持したのだろう。ただ、残念なのは、“守るべき弱者の特定と守るべき範囲” の議論を置き忘れてしまったことではなからうか？ 前者は、商業用不動産の賃借人も弱者扱いになることから “自由な取引・約束を守る” という経済原則を麻痺させる。後者は、老朽建物の建て替えや公共事業への “権利の乱用” が重い足かせとなる。当然このような問題を見過ごしてきたわけではなく、例えば、平成 3 年の借地借家法改正に先立ち検討され、結果的に先送りされた「居住用とそれ以外の区別」や、平成 9 年に立法化した「密集市街地防災街区法（正当事由の制限）」などがある。しかし、いずれもその前提が “賃借人の保護” であり、その対処療法となる議論はいつも本質を見失っていた。原点は “借りた物は返す”、ことであり、生業や居住という社会的な弱者には “既得権を保護” するのではなく、十分な予告期限確保を保護の範囲とすべきで、この事は将来の利用者への配慮でもある。香港の返還は約束の期限を守ろうとした結果であり “賃貸借は所有権の時間貸し” という世界の常識が実行されたに過ぎないと思うのだが。