

暮らしに「ほっ」を届けるマガジン

コロポックル

vol. 1
2011年
夏号

Koropokkuru

札幌司法書士会会報



特集

く お盆前のちよつとイイ話 く
『帰ってきたおとうちゃん』

市民の
みなさんへ



コロポくん

「アリか？ナシか？」

罹災都市借地借家臨時処理法

東日本大震災への適用の是非を考える！

平成23年3月11日に発生した東日本大震災。多くの尊い人命が失われるとともに、建物も広範囲に渡って被害を受けた。復興に向けた対策が急務となっている今、問題となっている法律がある。

「これで住宅ローンを組んでまで家を建てる人がいるのだろうか」「災害救助法に基づく現物支給の制度を広げる方が有効では」と首をかしげる司法書士もいる。一体どのような法律なのか――



被害を受けた仙台市若林区の写真。
このような光景が見渡す限り広がっているという。



賑やかな野球場(Kスタ宮城)の様子。復興の兆しが垣間見える。

1

「罹災都市借地借家臨時処理法（罹災法）」とは？

この法律は、災害で建物を失った借地人及び借家人を保護し、建物の再築等を促進することによって、復興を図ることを目的としている。災害発生後、政令でその被災地を適用地区に指定することで適用が決まる。

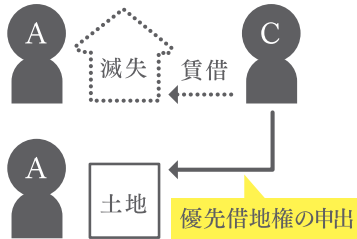
（1）借家人Cの保護内容のポイント

〈ケース① 優先借地権（2条）〉

Cは、Aが自分の土地に建てた建物を借りていましたが、災害により、建物が失われました。

罹災法が適用されれば大丈夫。

Cは、建物を再築するためなら、Aから優先的に土地を賃借できます。



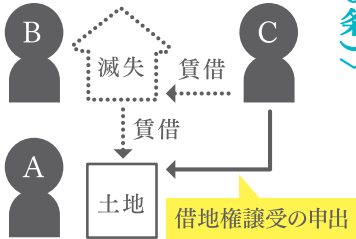
〈ケース② 借地権優先譲受権（3条）〉

Cは、BがAから土地を借りて建てた建物を借りていましたが、災害により、建物が失われました。

罹災法が適用されれば大丈夫。C

は、建物を再築するためなら、Bから優先的に「Aから土地を借りる権利

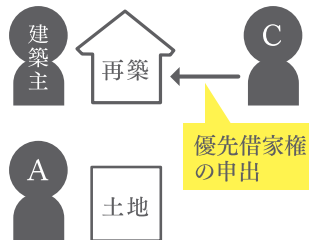
（＝借地権）」を譲り受けることができます。



〈ケース③ 優先借家権（14条）〉

Cは、Aの土地に建っていた建物を借りていましたが、災害により、その建物が失われました。

その後、Aの土地に新たに建物が再築されても、罹災法が適用されれば大丈夫。Cは建物完成前に申し出れば、優先的に新しい建物を賃借できます。

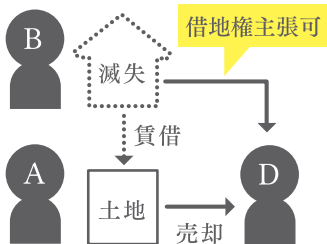


（2）借地人Bの保護内容のポイント

〈ケース④ 对抗要件の特則（10条）〉

Bは、Aから土地を借りて建物を建てましたが、借地権の登記をしていなかったところ、災害により、その建物が失われました。

その後、Aが土地をDに売却してしまっても、罹災法が適用されれば大丈夫。Bは、Dに対して、5年間は借地権を主張できるので、建物を再築できます。



〈ケース⑤〉 存続期間の延長（11条）

Bは、Aから土地を借りて建物を建てましたが、災害により、その建物が失われました。

借地権の期間が残り1年でも、罹災法が適用されれば大丈夫。借地権の残存期間が10年に延長されるので、建物を再築しても直ぐに取り壊さなければならぬ、という事態が防げます。

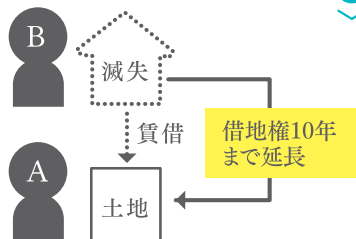
国会からは、今般の大震災において罹災法を適用すべきの方針が発表されている。一刻も早い復興のために、早急な適用が望まれる。

…と思つたら、そうでもないらしい。

2 問題点

日本弁護士連合会では、平成22年10月20日付及び平成23年5月26日付で、罹災法を改正すべきこと、現行法のまま東日本大震災の被災地に適用すべきではないことを内容とする意見書を発表した。

仙台弁護士会でも、平成23年5月25日付意見書において、被災地に罹災法を適用しない旨の決定を早急に行うべき旨を提言し、被災地の実情として、罹災法が適用されるか否かの見通しが不明確で、相談の現場で混乱が生じていること、借地借家問題は話し合いによる解決が望ましく、罹災法の適用はかえって無用の混乱を生じさせる懸念があることなどを指摘している。



罹災法、一体何がそんなに問題なのか。以下、これらの意見書を参考に、主な問題点を述べる。

①「空襲」？「戦争」？「防空上」？ 制定当時の歴史的背景

罹災法第1条に出てくる「空襲」「戦争」「防空上」という文言。そう、この法律が制定されたのは、1946年（昭和21年）。そもそもは第2次世界大戦後の戦災処理が目的だったのだ（なお、後の改正で、災害時の適用についての規定が置かれている）。

終戦直後は建築資材の不足等により、建物の価格が高騰した。公的支援も乏しい状況だった。そこで、戦災で住居を失った人々の多くは、元の敷地の上に簡易なバラック小屋を建てて雨露をしのいだ。そうした人々の敷地利用権を確保するため、当時価格が低かった借地権で調整を行う、というのが制定当時の趣旨だった。

②借家人が借地人に ケース①、②の問題点

優先借地権、借地権優先譲受権は、建物を再築するという借家人Cに借地権を与える、という趣旨だ。

これは、建物滅失と同時に失うはずだった借家権を、借地に昇格して復活させるという意味合いを持つ。借家人Cは保護される一方、同じ被災者だろう土地所有者A、借地権者Bは、契約の自由の制限という負担を強いられる。私法秩序という面から見ても、無理が生じるのではないか。

(3) どんな建物か建ってみたいとわからない
〜ケース③の問題点〜

優先借家権は、他の人によって建物が再築されても、借家人Cが優先的にその建物を賃借できるようにする、という趣旨だ。

しかし、どんな建物を再築してもらうか、申入れまでできるわけではない。そのため、かつて安い賃料で住んでいたのに、新しい建物が高額賃料物件となり、かえって負担が増す、というケースも考えられる。

また、権利行使の申出は建物の完成前まで可能とされているため、建築主にとっては法的に不安定な立場に置かれる。オフィスビルを建てている途中に、前のアパートの住人から申出される、ということもありうる。これでは復興の妨げにもなりかねないだろう。

(4) 未登記で5年、掲示で2年?
〜ケース④の問題点〜

罹災法では、借地権の登記等がなくても、政令施行の日から5年間は、登記なしで対抗力が認められる。何ら公示は不要だ。

これでは、買主Dにとっては、土地購入の際に借地権の有無を調べる手段がないことになってしまう。取引の安全上、何らかの公示は必須だろう。

なお、借地借家法10条では、借地権の対抗力について、借地上に登記された建物を所有すればよいとしているが、更にその建物が滅失しても、必要事項を借地上に掲示すれば、2年間、対抗力が認められる。

(5) 最近の適用事例

罹災法は、平成7年の阪神・淡路大震災、平成16年の新潟県中越地震において適用されたが、有効に機能しない部分もあつたいう。

罹災法上の権利は、土地所有者等に大きな負担をかける一方、正当事由があれば権利行使の申出を拒絶できるとなっている。その正当事由が広く認められたケースが多く、実際は成立する例が少なかった。仮に成立しても、高額な一時権利金を必要とする例が多かった。また、成立する権利も複雑だったため、なかなか復興に結びつかなかつたという。

金銭授受により罹災法上の権利を放棄し、契約関係を解消する事例もあつた。しかし、中にはそれを経済的戦略に利用するような、本来の趣旨からかけ離れた事例もあつたようだ。

本来であれば、公的施策で行うべき災害復興支援。現在、罹災法の適用について、国会では審議がストップしているという。

一体どうなってしまうのか。今後の行方を見守りたい。



司法書士が答える

「ほっ」と相談室 vol.1

～相談内容～『借金の相続人はどこまで?』



今回の回答者

札幌司法書士会所属
司法書士

中西 晃弘

相 父が多額の借金を残して亡くなりました。父の子は私だけなのですが、父の借金の返済をしなければならないのですか？



相続人は、亡くなった人の財産だけではなく借金などの負債も全て引き継ぐことが原則です。しかし、負債の方が明らかに多いとわかったときは、家庭裁判所に相続放棄の申し出をすれば借金の返済をする必要がなくなります。ただ、相続放棄はいつでもできるというわけではありません。相続放棄ができる期間は、原則として自分が相続人になったことを知った時から3箇月以内と決められています。

相 それでは、私が相続放棄をすると父の借金は誰が返済することになるのでしょうか？



相続人となる人の範囲や優先順位は法律で決められていて、第1順位は子となっています。しかし、子がいない場合や子の全員が相続放棄してしまうと、第2順位として親が相続人となります。ですから、唯一の子であるあなたが相続放棄をすると、父の借金は今度はあなたの祖父母が返済しなければならないようになりますね。

相 でも、祖父母はとうの昔に亡くなっているのですが…



そうですね、その場合は第3順位として父の兄弟姉妹が相続人となりますね。今月号の特集「帰ってきたおとうちゃん」のところでも詳しく説明してあるので

間違いないですよ。(市民編4ページを見て下さい。)

相

えっ! そうなんですか。それでは叔父や叔母が父の借金の返済をしなければならなくなるんですか。叔父や叔母にそんな迷惑を掛けられないですよ。



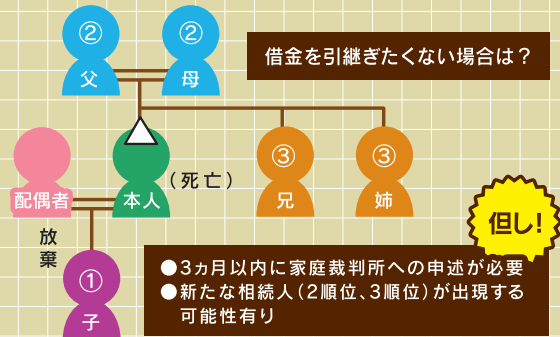
大丈夫、叔父や叔母も相続放棄をすればいいんですよ。そして、相続放棄した場合の相続人の順位はここまでですから、父の兄弟姉妹が相続放棄をすれば、借金の返済をしなければならない相続人はもはやいなくなります。

相

よかった。じゃあ、このことをお母さんに話しておきますよ。



ぎょっ! お母さんが居るんですか。お母さんは、配偶者として相続人の順位に関係なく常に相続人となりますから、お母さんも忘れずに相続放棄しておくように伝えて下さいね。



お悩みの方は、下記の相談センターまでコール

申込方法 下記番号まで、希望相談日時をご予約ください。

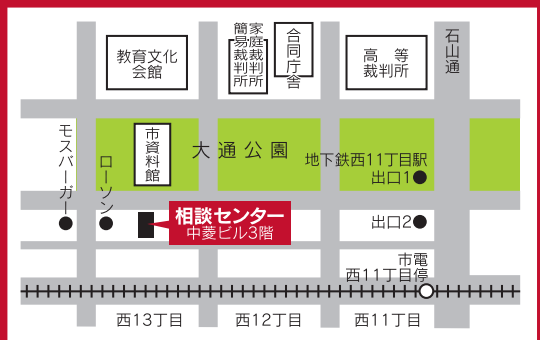
電話予約 **011-272-9035** (月～金/9:00～17:00)

相談員 認定司法書士

住所 札幌市中央区大通西13丁目 中菱ビル3階

下記地区においても相談を受けています。

- 滝川地区 / 0125-23-7737
- 苫小牧地区 / 0144-33-8885
- 小樽・余市地区 / 0134-62-6734
- 岩見沢地区 / 0126-20-2575
- 日高地区 / 01463-2-3538
- 室蘭地区 / 0143-46-8585



「話し合い」で解決してみませんか？

札幌司法書士会ADRセンター

身の回りで起こる様々なもめ事やトラブルを解決する方法といえば、裁判が代表的です。それ以外にも、トラブルを解決する方法 裁判外紛争解決手続 (ADR = Alternative Dispute Resolution) があります。

これは、民事上の紛争を、当事者と利害関係のない公正中立な第三者が、当事者双方の言い分をじっくり聴きながら、専門家としての知見を生かして、柔軟な和解解決を図るものです。

札幌司法書士会では民事に関する140万円以内の紛争について、平成19年から裁判外紛争解決手続の試行を続けて参りました。このたび、平成23年6月29日第101号として、法務省からADRの認証を受けたことにより、皆様にさらに安心してご利用いただける紛争解決機関となりました。

平成23年
6月29日
法務省の
認証取得!!

札幌司法書士会ADRセンターでは、民事に関する140万円以内の紛争について、以下のようなトラブルが話し合われています。

- <家賃・アパートについての問題>…大家さんから立ち退きを要求されている。分割で支払いたい。
- <男女間についての問題>…夫と不倫していた相手に慰謝料を請求しているが払ってくれないので話し合いたい。
- <事業についての問題>…相手方と共同で企画したイベントの立替金・経費について、分担割合を話し合いたい。

話し合いはしたいけれど、
どう進めて良いのかわからなくて不安…。

札幌司法書士会ADRセンターでは、専門のトレーニングを受けた司法書士が手続実施者として公正中立に話し合いの進行をするほか、利用者さん双方にパートナー司法書士が選任され、それぞれの言い分をじっくりと聴き、専門家としての知見を生かして相談を受け、柔軟で納得のいく解決方法が見つかるようお手伝いをいたします。



お問い合わせは、札幌司法書士会ADRセンターまでお願いします。

ADRセンター事務局 … [電話] 011-272-0090
[住所] 札幌市中央区大通西13丁目4番地 中菱ビル6階

理事会の休憩時に林会長が突然驚くべき発言をした瞬間を
取材班のカメラがとらえました。発言の中身は次号に・・・



札幌司法書士会
新役員の紹介

左から順に…【理事】石橋孝彦、【理事】岡田誠司、【理事】中村謙司、【理事】坂本英俊、【理事】埴博喜、
【理事】廣瀬充弘、【理事】坂口亜子、【会長】林和宏、【副会長】大和義広、【副会長】中澤勝、
【理事】高木勝正、【理事】寺西広、【副会長】猿田史典、【理事】馬場康之

誌上研修(こぼれ話)

「民事訴訟手続勉強会～人証～」

6月24日
in 札幌市教育文化会館

じんしょう?にんしょう?

今更、人に聞けない「人証」の読み方。『にんしょう』という読み方もありますが、本来の読み方は『じんしょう』です」とのこと。

1km = 37円

証人は、裁判所に出頭するための旅費や日当などを請求することができる。その旅費の計算方法として、公共交通機関がなく車で出頭する場合の基準は、1km = 37円らしい(勿論、ケースバイケースである)。ちなみに、飛行機の場合のみ、片道の半券が必要だという。なくさないようにしておこう。

証人尋問の打合せは
「3回やれ!」

当事者尋問もそうだろうが、尋問をする方もされる方も、本番ではかなりの緊張を強いられる。何回かのシミュレーションが不可欠だが、あまり何回もやりすぎるとリアリティーが失われ、逆に裁判所に「よくできた話だねえ」と思われる可能性もある。そうならないための回数の目安が「3回」だという。最も、どんなに慣れていても、本番では予想外の切り返しをされることが多い。そこをポーカーフェイスで乗り切ってこそ、プロである。

お知らせ

8月3日は 司法書士の日です。

明治5年の8月3日は、
太政官達「司法職務定
制」が布告され、司法書
士の前身である代書人
の制度が定められた
日であり、これを記念
して日本司法書士会連合会が2010年に
8月3日を司法書士の日として制定しました。



覚えてすぐ使える!!

ワンポイント手話教室

第1回

『こんにちはは』



◎「こんにちは…」

ひとさし指となか指で
時計の針をつくり
額の前でお昼の12時を
あらわします。



◎「は」

胸の前で、
両手のひとさし指で
人と人がお辞儀している
様子をあらわします。

札幌司法書士会会報

コロポックル

キャラクター紹介

はじめまして、“コロポ”です。

みなさんをはじめまして、このマガジン「コロポックル」の
キャラクター、コロポ(小六法)です!市民の皆さんには安心
をお届けする情報を、司法書士の皆さんには最新の業界
情報をお伝えします♪



コロポくん

必須アイテムの
六法全書。
イロイロな悩みに
答えます!



コロポックルは
アイヌ語で“蔞(フキ)
の下に住む人”という
意味なんです。

元気と太陽を
象徴する赤色で
皆さんにパワーを
与えます!

vol.1

2011年
夏号

創刊記念
特集

”今“を見つめる、”明日“を読む

コロポックル

「アリか？ナシか？」

罹災都市借地借家臨時処理法
東日本大震災への適用の是非を考える！



司法書士の
みなさんへ



コロボくん

[編集・発行]

札幌司法書士会

札幌市中央区大通西13丁目中菱ビル6F

TEL.011-281-3505

FAX.011-261-0115

<http://www.sihosyosi.or.jp>