

## 論文要旨説明書

**報告論文のタイトル**：借地借家法を再考する ― 事実をもとにした検証

**報告者・共著者**（大学院生は所属機関の後に（院生）と記入してください。）

**報告者氏名**：西正 稔 **所属**：マンパワーグループ株式会社

**共著者 1 氏名**： **所属**：

**共著者 2 氏名**： **所属**：

## 論文要旨（800 字から 1200 字、英文の場合は 300 から 450 語）

本稿では、これまでの借地借家法に関する議論が充分ではなかった事実を示した上で、適切や借地借家規制の在り方を提示する。適切な借地借家規制を提示する際は、借地借家法の規制対象が多岐にわたる事実を指摘し、規制対象をセグメントする。その上で、それぞれのセグメントに対する望ましい規制手法を経済学をベースに考察することになる。

借地借家法の賃借人保護規定の是非は、我が国の法と経済学研究における原点と表現でき、その存在意義が活発に争われてきた。具体的には、経済学者と一部法学者が、過度に賃借人を保護しているために、良質なファミリー向け賃貸物件が供給されないと主張し、他方多数の法学者が賃借人保護に合理性がある旨反論するような状況であった。

この論争が借地借家規制にどの程度影響を与えたのか、評価する者により判断は分かれる。定期借地権の制定に大きな影響を与えたと考える者がいる反面、さほど大きな影響がなかったと考える者も存在する。

筆者は、双方の立場とも論争を行う以前の実態(賃貸借関係の整理と類型化)の把握が充分ではなかったため、噛み合わない議論をしていたと考えている。それぞれの立場(見方によっては双方の立場)に対する反例をいくつか示すことになるが、2 つ挙げておくと、まず鍵のレンタル契約に代表されるように現在の賃借人保護規定でも保護できないような事象が存在しているし、定期借家契約が制度化されたことでサービスアパートメントのような良質なサービスを事業展開しやすくなったことも事実である。

そこで、本稿の分析においては、森田果准教授が金融取引を分析した際に主張した「ミルフィーユ構造」（「金融取引における情報と法」商事法務 2009 年）を参考に、規制対象となっている借地借家取引が複数のセグメントから構成されていることを指摘する。その上で、各セグメント毎に適切な規制を考える必要があることを示す。また、判例の射程を考える際にも下された判決がどのセグメントに関しての判断だったのか、さらには、異なるセグメントにおける判断を援用する際の基準を考察する。

結論としては、賃貸人・賃借人とも複数のセグメントの存在を前提に当事者間の交渉に委ねてほぼ問題ないセグメントがある一方で、一部セグメントに関してはこれまで以上に行政権が介入した方が望ましいことと適切な介入手法を提示することになる。