

今、定期借家権論争がさかんだ。91年の借地借家法改正で定期借地権が創設されたが定期借家権はこの時見送られた。しかし96年、経済審議会行動計画委員会の土地・住宅ワーキンググループ報告書(岩田規久男座長)で定期借家権の導入が提唱されるや急速にその影響力が広まった。そのため法務省も研究会を設置して97年「借家制度等に関する論点」を公表し、各界からの意見聴取を開始した。また自民党は法務省主導ではその実現は困難とみて議員立法を目指す特別調査会を設置した。新聞紙上での識者の討論もさかんだが、推進派は経済学者が多く、法律学者は概ね慎重・反対派が多い。弁護士会も同様だ。これは自由な市場での競争原理を前提とする経済学者は規則緩和・自由競争が叫ばれている今、既存の借家権は自由な借家の供給を阻害するものと見るが、社会法や片面的強行規定の意義をたたきこまれてきた法律学者は「聖域」として「定着」してきた借家権に手をつけることに恐さとためらいがあるためだ。ただ福井秀夫法政大学教授、阿部泰隆神戸大学法学部教授はその例外で、阿部教授は法政策学の立場から「間違いだらけの定期借家権批判」「みんなが得する定期借家」とその積極的導入を提唱し、既存の法解釈学の限界を指摘する大論陣を張っている。

借家契約につき家主からの更新拒絶・解約申入れに「正当事由」を必要とする制度が創設されたのは1941(昭和16年)だが、今日まで良くも悪くもこれが借家人保護の社会法として機能し、日本の借家制度の根幹を形成してきた。これに対し定期借家とは、期間満了により正当事由がなくとも借家契約が消滅する類型で、推進派はこのメニューを追加する(既存の契約には一切無関係)ことによって良質な借家の供給が促進されると主張する。弁護士の立場で従前の法解釈学的発想をすれば法律学者の慎重論は十分理解できるが、金融ビッグバンをはじめとする戦後日本社会の総改革という大きな視点で既存の借家権をみれば①再開発における借家権割合や借家人補償の算定②バブル期における正当事由の補完としての莫大な立退料の是非、等多くの問題点が浮かびあがり、私は今この問題にどう発言すべきか迷い悩んでいる。ただ福井教授の①官僚主導の論争には問題がある②法的紛争を職業領域とする人達が法的紛争が減る方向に反対するのは望ましい構図ではない、との指摘は正当で、①国民的議論の中で真の国民のニーズを探ること②弁護士達が既得権益擁護の立場から定期借家権の是非を論じないことが大切だ。

今や定期借地権は社会経済的に定着し、再開発や区画整理の現場でもこれを活用した多くの事業が動き、コーディ協傘下のコンサルもこれに加わっているが、定期借地権の創設についてコーディ協が十分な議論をした痕はない。作られた制度を利用活用しているだけだ。私にはコーディ協は今日まで様々な法理論面の研究活動にはあまり熱心ではなく、定期借家権導入問題についても十分な関心がないように見えるがそれではダメだ。コーディ協には現場でのまちづくりの実践のみならず、理論誌の発行をはじめ技術研究・受託研究等シンクタンクとしての大きな役割がある筈だ。コーディ協は長年の知識と経験を生かして定期借家権導入の功罪やその活用法等について積極的に発言するべきだ。経済・法律学者とは一味も二味も違うまちづくりの専門家集団としての建設的な意見を期待したい。