

土地貸付に係る賃貸借契約に関する件

<p>通報概要</p>	<p>本市の保有している土地貸付に係る賃貸借契約の更新に当たり、A係長が借地人への説明を行わず、また合意が得られていないにも拘らず、借地人に不利な新法（借地借家法）による契約に変更しようとしている。</p>
<p>委員の対応・ 不対応の判断 及びその理由</p>	<p>現契約は、借地借家法施行（平成4年8月1日）前の平成3年に締結された土地の賃貸借契約であり、期間は30年間とされているが、契約の更新に関して借地借家法を適用するとすると、既存の借地権に重大な影響を与えることから、同法附則第6条は「この法律の施行前に設定された借地権に係る契約の更新に関しては、なお従前の例による。」と定めているところであって、そうである以上は、現契約の更新については旧法による処理が必要となる一方で、地代又は土地の借賃につき同様の経過規定は存在しないから、現契約の賃料を改定するにあたっては、借地借家法第11条が適用され、同条に基づく処理が可能ということになる。</p> <p>よって、所属が当初、「新規賃料」を定めるために「現契約の合意解除」と「借地借家法に基づく新契約締結」に向けた事務手続を進めていたというのは、借地借家法附則第6条の法意に照らして疑義があるというほかないが、その後の検討により「現契約期間満了後は、合意解除による新規契約ではなく、現契約の更新とすること」及び「賃料は、新規賃料を基に決定すること」と改め、協議を進め、借地人の了承を得たというのであるから、法意に則って手続を修正したものと評価し得るところである。</p> <p>以上のとおり、所属の当初の見解では通報者が懸念する疑義があったが、所属で検討を行い、法令違反となるおそれはない契約更新で協議を進めていることが確認できたことから、本委員会としての対応を終了する。</p> <p>所属におかれては、今後も慎重に検討の上、事務を進めていくことを希望する。</p>
<p>本市の対応</p>	<p>対象事務は30年の長期契約の更新業務であり、過去30年間の法令等の改正、開発等の周辺状況や社会変化等も考慮しながら、契約内容、貸付料の算定方法の見直し等の必要があるため、より正確な情報収集や緻密な検討を要する事業と考え、今後も、相手方との相互理解のもと契約事務を進められるよう、情報収集や適時の協議、リーガルチェック、必要な議事録の作成・共有など、引き続き慎重かつ丁寧な対応を行い、適正な事務執行に努める。</p>