

第42回

法律研究部で活躍する若手に聞く～不動産法部 編～

聞き手：新進会員活動委員会委員 松井 麻里奈 (63期)

法律研究部で活躍する若手に聞くシリーズ第4弾として、前回の倒産法部に引き続き、今回は、東弁法律研究部の不動産法部に所属の小石川哲会員(60期)にお話を伺いました。

— 不動産法部の概要を教えてください。

当部では、その名の通り、不動産に関わる法律の研究を行っています。不動産に関わる法律は多岐にわたっており、民法や借地借家法、旧借地法・借家法はもちろんのこと、消費者契約法、宅地建物取引業法、行政法規や条例等を扱うこともあります。

部員は、30期代の会員から新入会員まで幅広く、登録人数は86名ほど(2012年9月現在)です。そのうち、定例会に出席されている会員は、毎回10名程度だと思います。定例会は、月1回、主に第4水曜日に開催し、不動産法の研究・発表及び検討等を行っています。

なお、部員数も少ないですので、特に部会はなく、また、当部の活動は、月1度の定例会と、忘年会のみです。

— 定例会での研究・発表とはどのようなことをされているのですか。

毎年4月にテーマを決定し、そのテーマに沿った判例等の研究をしています。今年のテーマは、2011年度から引き続き「借地借家法改正後の正当事由」であり、今年度は特に借家に焦点を当てて検討しています。判例研究といっても、ただ事実と判旨を紹介するのではなく、物件の所在地や賃借人の属性に着目し、地域の特性や賃借人の特別の事情等、事細かに分析を行っています。そのため、〇〇区の賃料相場等、不動産取引の生の情報に詳しくなります。

また、重要判例や債権法改正等、目を引く問題がある場合は、テーマにとらわれず、適宜その研究を取り入れています。

— 小石川会員はどのようなきっかけで不動産法部に入部されたのですか。

倒産事件等において不動産の処分に携わることが増え、その評価額を検討するうちに、評価方法自体に興味を持ったのがきっかけです。弁護士登録3年目のときに入部しました。

当部では、数回、顔を出せば、発表担当を割り振られることも多く、私もすぐに発表を担当することになりました。発表担当になると、事前にしっかりと準備する必要があり、不動産法の理解が深まりますし、その分野のベテランの会員方の前で発表することで、様々なご意見やご指摘を頂けるので、当部での判例発表は非常に刺激的で貴重な機会だと感じています。

このような当部の研究スタイルが私の肌に合っていたこともあり、その後も積極的に活動に参加しています。

— 不動産法部での研究が業務に活かされたことはありますか。

業務に直結したわけではありませんが、当部に入部して良かったと思うことは多々あります。その最たる例が、自分の扱っている案件の相談を他の会員に気軽に任せ、場合によっては部会において話し合ってもらえることです。



小石川 哲 会員 (60 期)

また、会員の方のなかには、不動産鑑定士等と繋がりをお持ちの方も多く、業務に必要ならば、ご紹介頂けると思いますし、安心して不動産関係の案件に取り組むことができます。

—— これまで扱った研究・発表の中で印象に残っているものを教えてください。

今年度のテーマに関係するのですが、更新拒絶の正当事由の判断要素として、借家人が生活保護受給者であることをどのように考えるか、裁判例によって扱いが全く異なっていたのが印象に残っています。一般的には、生活保護受給者は経済的に余裕がなく、引越費用を捻出できません。裁判体によっては、人道的見地から判断しているように思われるものも多くあります。

しかし、自治体によっては、自治体が生活保護受給者の引越費用を負担する場合もあり、そうすると、生活保護受給者であることが、正当事由として賃借人に不利な方向で考慮されてしまうこともあるのです。

社会保障と不動産法がクロスする分野で、同じ生活保護受給者という要素でも、全く逆の方向に判断されるため、非常に面白いと感じました。

—— 小石川会員が賃貸借契約に関する研修講義をご担当されたとのことでしたが、これは不動産法部の活動の一環ですか。

はい。法律研究部で研修講義枠を受け持つことがあり、今年は私が当部の一員として講師を担当させて頂きました。研修テーマは、「賃貸借契約の最新実務—特約条項、原状回復」となっており、これまで当部で研究した判例をもとにしています。

現在、条例を含む不動産賃貸借の関連法は、判例をもとにガイドラインが整備されていく傾向にあり、そういう意味でも最新判例が重要となります。例えば、2011年の最高裁判例では、更新料条項につき、その金額が不相当に高額でない限り、消費者契約法10条に違反しないとされたことは記憶に新しいかと思いますが、少々読み方が難しい判例であるためか、条例やガイドラインはまだこの判例を反映できておらず、法整備されていない状況です。そのため、近時の判例の動向や、今後の実務の辿るべき方向性に重点を置いて講義を行いました。

講義時間は2時間枠で、内容は非常に充実したものとなっております。まだ東弁ネット研修では配信しておりますので、興味がありましたら、ぜひご視聴ください。

—— 最後に、不動産法部の魅力を教えてください。

不動産法は、もちろん民法に根拠を持ちますが、物権法や債権法だけでなく、社会福祉やファイナンス等、いろいろな分野の法律が交錯する興味深い分野で、研究すればするほどその奥深さを実感できます。また、不動産法という括りで研究されている方も、まだ少なく、総合研究があまり進んでいない分野でもあるため、やりがいもあります。

不動産法に興味をお持ちの方で、研究発表形式を負担と感じない方は、是非当部に顔を出してみてください。