

《借地問題講演会》

“賢い借地人になるために”

—— 借地の基礎知識 ——

2017年10月15日

於 静岡交通ビル

お話しする人 弁護士 大橋昭夫

主催 静岡市借地借家人組合



1 はじめに

- 借地権は法的に守られた権利であり、地主の言いなりになる必要は毛頭ない
- 借地人の権利は旧借地法、新借地借家法によって強く保護されている。
- そのために借地人は借地権がどんなものであるかをよく知り、地主に対抗しなければならない。
- 本日は今後発生しやすい問題について借地人の皆様から事前に出された問題について Q&A の方式でお話ししたい。

2 よく発生しやすい問題

Q1 更新料は支払わないといけないか。



A1 借地契約更新にあたり更新料を支払わなければならないという法律はない。

最高裁判決は「契約書に、更新の際に支払う更新料の金額もしくは少なくともその基準が記載されているなど具体的な定めがある場合を除き更新料は支払う必要がない。」としている。

そのために地主との合意があれば更新料を支払う必要が出てくるが、額が具体的に定められている場合でも、それが著しく多額な場合、減額されることになる。

いずれにしても地主と借地人との間で更新料を支払うという合意をしない限り更新料を支払う必要はない。

Q 2 借地の契約期間が到来するが黙っていても継続するのか。

A 2 一般の場合において、期間の定めのある場合、期間が経過したときにはその契約は終了する。

但し借地契約の場合には建物がある時に期間が終了しても、借地人が更新の請求をした場合や、借地人が期間満了後も引き続き土地の使用を継続する場合で、地主がすぐに異議を述べなかった場合、同じ条件で借地契約が更新されたことになる。(借地借家法5条、旧借地法4条、6条)

地主の異議があった場合も「正当事由」が必要になる。

この「正当事由」は地主側の事情ばかりでなく、借地人側の事情も考慮されるので「正当事由」が認められる余地は少ない。

借地人としては契約期間満了時に黙っていても建物に居住をしていれば、借地権は更新されることになる。

しかし、借地人から地主に対して更新請求した方が安心して建物を使用することができる。

Q 3 地主が土地を使用したいとして、借地契約の更新を拒否してきたが、どうしたらよいか。

A 3 A 2でも指摘したように、地主からの更新拒絶には「正当事由」が必要である。(借地借家法6条)

この「正当事由」は土地の使用を必要とする事情や、それまでの経過や現在の土地の利用状況、明渡し条件として地主から借地人に提供される金額等を考慮して裁判官によって総合的に判断される。

しかし「正当事由」が認められることはほとんどない。

借地人が借地上の建物に住み続けている限り、どんなに地主がお金を積んでもその立退料が「正当事由」の補完事由となることはなく、借地の明け渡しを求められることはない。

店舗や工場等の建物であっても基本的には同じことである。

Q 4 借地契約更新の際、地代の値上げを請求されそうだが、どのように対処したらよいか。

A 4 借地契約更新の際、地主が地代の値上げを請求することは、静岡市内でもよくある。

地代の増額は、借地の固定資産税の額が上がったり、借地の時価が上がったり、あなたのまわりの借地の借地料と比較して、不相当に安い場合には認められる場合がある。(借地借家法11条1項)

しかし、今は地代の値下げはあっても、値上げの要因はほとんどないものと思われる。

たとえ、更新時に地主から値上げの請求があったとしても、地代が著しく安い場合を除いてはこれに應ずる必要はない。

借地人が値上げを拒否すれば、静岡簡易裁判所に地主が賃料値上げの調停の申立てをすることになるが、地代が不相当に安くなければ何も心配することはない。

このことは、調停が不成立となり裁判になっても変わることはない。

地主の値上げ要求に応じないからといって、借地契約は決して解除されることはない。

Q5 バブル時に上がった地代の値下げをしたいがどのようにしたらよいか。

A5 まず、地主に地代の値下げを要求し、これが拒否されたら、静岡簡易裁判所に地代値下げの調停の申立てをすることになる。

調停前置主義になっているので、すぐに裁判をすることはできない。

地代は、借地の時価、固定資産税の額、近くの借地の地代等を参考にして、調停委員会が借地人、地主の話を聞きながら合意に持っていく。

バブル時の地代は、かなり高額な場合が多いので、ほとんどの場合、値下げされることになるものと思われる。

調停が不成立となった場合、裁判を提起し、裁判官が地代を決めてくれることになる。

Q6 地代の供託を長く続けているが大丈夫か。

A6 地主から地代の値上げ要求があり、これに借地人が不服であれば、従前の地代を静岡地方法務局に供託すれば、地主から借地契約を解除されることはない。(借地借家法11条2項)

時には、従前の地代ではなく、借地人が適正と考える地代を供託

する者もいるが、当事務所としてはおすすりできない。

何故ならば、その額が仮に不相当な地代だと裁判官に認定されると、場合によつたら、借地契約が解除されることもあるからである。

地代の供託を長く続けていても、それで借地人が不利益を被ることはない。

但し、供託した地代が、後で裁判官により値上げを命じられたら、その差額を、それに金利を付けて支払わなければならないことはありうる。

しかし、バブル時に供託したのであれば、そのことを心配する必要はなく、むしろ、差額を返還してもらえる場合もある。

Q7 借地上にある建物を建て替えたいが、地主に対してどうしたらよいか。

A7 建物の建て替えについて、地主との間で何らの取り決めがなければ、自由に建て替えでき、地主の承諾を要しない。

但し、借地人と地主との借地契約書の中に、「建て替えの際には地主の承諾を必要とする。」との条項があれば、地主の承諾が必要になる。

この場合、借地人が地主の承諾を得ずに無断で建て替えると、借地契約が解除される場合もあるので、注意が必要である。

仮に、地主の承諾を得ることができない場合、静岡地方裁判所に対し、地主の承諾に代わる許可を求めることになる。

裁判官は、借地人の申立ての当否を判断し、通常であれば地主の承諾に代わる許可をしてくれる。

この場合、借地の更地価格の3パーセントから5パーセント程度の承諾料の支払いが命ぜられることもあるので注意を要する。

Q8 地主が土地を売った、あるいは、地主が死亡後、新しい地主が借地契約書の作成を要求してきたがどうしたらよいか。

A8 地主が借地を第三者に売ったとしても、借地上の建物が登記をされている限り出て行く必要はない。

地主が変わっても、借地契約に変化はないので、新しい地主が地代の値上げや借地期間の変更を求め、それらの内容を記載した借地契約書を持ってきても、これに応じ、署名捺印する必要はない。

又、地主が死亡して、借地の相続がされたとしても、借地契約に何らの変化はない。

従って、相続人がこの内容と違う借地契約書の作成を求めてきたとしても、これに応ずる必要はない。

Q9 建物を増改築したいがどうしたらよいか。

A9 借地上の建物は、借地人の所有物件であるため、修繕をしようが、増改築しようが、原則的には地主の承諾を得る必要はない。

しかし、借地契約に、「建物の増改築を行う場合、地主の承諾を得る。」との合意があれば、地主の承諾を得る必要がある。

増改築について、地主の承諾を得ることができない時は、静岡地方裁判所に地主の承諾に代わる許可を求めることになる。

ほとんどの場合、許可は出るが、増改築により、建物がより堅固になれば、借地期間満了の際の建物買取請求権の金額にも影響が及ぶので、金銭の支払いが命じられることもある。

Q10 借地権の相続はどのようにしたらよいか。

A10 借地権も価値のある財産権の1つで、相続時には課税の対象となる。

借地人が死亡した場合には相続人が借地権を相続することになる。

普通の場合は、相続人間の話し合いにより、借地上の建物に居住している相続人が借地権を相続することになるが、話し合いが成立しない場合、共同相続ということもありうる。

地主の中には、借地人が死亡すると、建物の収去をして土地を明渡すように要求してくる者もいるが、これには応ずる必要がない。

相続によって従前と同一の内容の借地権が継続しているからである。

さらに、相続人が借地権を相続した旨地主に通告すると、名義書替料なる金員を求めてくる者もいるが、注意しなければならない。

被相続人の死亡により、そのまま相続人に借地権が承継されているので、何らの金員を支払う必要はない。

借地権についても、話し合いがつかない場合、他の遺産分割と同様に、静岡家庭裁判所に遺産分割の調停の申立てをし、調停や審判で相続人を決める必要がある。

Q 1 1 借地権を売りたいがどうしたらよいか。

A 1 1 借地権は、ほとんどの場合、地上権ではなく賃借権であるので、地主の承諾がなければ売ることができない。

地主が承諾をしてくれない場合には、静岡地方裁判所に地主の承諾に代わる許可の申立てをすることになる。(借地借家法19条)

裁判官は、借地権譲渡が地主にとって不利になるか否かを判断し、不利にならない場合、譲渡許可をしてくれる。

この場合、承諾料の支払いが命じられることが通常である。

当然の如く、借地人は、借地権を買ってくれる者を具体的に探しておかなければならない。

なお、地主が、借地権の譲渡を認めたくない場合には、借地非訟手続の中で、自分が借地権を買い受けることを申し出ることができる。

この場合、裁判所が価額を決めて地主に買い取りを求めることになる。

Q 1 2 借地上の建物を誰かに賃貸したいが、転貸になるか。

A 1 2 借地借家法19条の譲渡、転貸は、土地の転貸であって、建物の賃貸は、土地の転貸ではない。

建物は、土地とは別個の資産で、借地上の建物を他人に賃貸することは自由である。

Q 1 3 借地契約を終了した時に、借地上の建物の買取り請求はできるか。

A 1 3 借地契約が期間満了により終了し、更新がされない場合、借地人は地主に対し、建物を時価で買取るように請求する権利がある(借地借家法13条)

但し、この場合の時価は、建物の時価であって、借地権の対価は含まれないので、大きな価格になることはない。

なお、借地人の方から、借地契約の更新を望まなかった場合には、建物買取請求権は発生せず、かえって、借地人の費用でもって建物を収去し、借地を返還する必要がある。

Q 1 4 借地契約の終了時、建物は撤去しなければならないか。

A 1 4 地主が借地の明渡しを請求している場合には、通常は地主の費用で建物を撤去してくれるし、そのままにし、土地を明け渡すことが多い。

この場合は、借地権を評価し、それが立退料として支払われることが多い。

但し、地主が、「いてもいいよ。」と言っているにもかかわらず、借地人が借地契約を終了させる場合には、立退料も出ないし、又、建物も借地人の費用でもって撤去しなければならない。