

司法書士がお答えします



Answer 司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)

借地権について

Question

中古の一軒家を購入しようとして検討中ですが、土地は借地という説明を受けましたが、注意する点がありますか。

Answer 1 借地権とは

お金を支払って物を貸し借りすることを、民法では「賃貸借（ちんたいしゃく）」といいます。賃貸借契約に基づいて借り主には賃借権（ちんしゃくけん）という権利が発生しますが、建物の所有を目的とする土地の賃借権を特に「借地権（しゃくちけん）」といい、借地借家法という特別法で借地権者である借り主には通常の賃貸借権よりも強い権利が定められています（なお借地権には建物所有目的の「地上権（ちじょうけん）」も含まれますが、今回は割愛します）。

2 存続期間

通常、借地契約には期間が定められており、期間が過ぎれば土地を返還しな

ければなりません。しかし借地権は最初の期間が30年以上と定められており、それよりも短い期間を定めても無効となります。つまり借地契約で30年未満の期間を定めても、借り主は30年間土地を借り続けることができるのです。さらに借地契約を更新した場合も、最初の更新は20年以上、2回目の更新からは10年以上の期間になります。

3 貸し主の承諾

借地上の建物を購入する際に、前の建物所有者と土地の貸し主との間の借地契

約を引き継ぐ場合、契約の中で「借地権を譲渡してはならない」と定められていることがあります。この場合、土地の貸し主の承諾が必要となりますが、貸し主に何ら不都合がないのに貸し主が承諾しないときには、裁判所が承諾に代わる許可をすることができず、一般的に、この裁判所の許可は認められやすい傾向にあります。

4 建物の買取請求

借地契約を更新せずに終了した場合でも、借り主は更地にして返還するのではなく、貸し主に借地上の建物を時価で買い取るよう請求することができず、高額な建物を取り壊すのは社会的にも不経済であるという考え方から認められたものです。

5 特別な借地権

このように、借地権者にはさまざまな強い権利が認められるので、貸し主は土

地を貸したけれども返ってこない状態になることを嫌い、空き地であっても人に貸すなどの有効利用ができない恐れがあります。そこで借地借家法では一定の要件を満たすことを条件に特別な借地権を認めました。これには契約の更新や買い取り請求ができない「定期借地権」や「事業用定期借地権」などがあります。

6 借地権付建物を購入するときのチェックポイント

自らが新築する場合には借地契約の内容をよく知っていると思いますが、中古の借地権付き建物を購入する際には、前の所有者がどのような契約をしたのか、十分チェックしてください。最近では借地契約を定期借地契約とする方法が増えてきています。この場合には将来建物を取り壊して引越さなければならぬことも考慮して、資金計画や人生設計を立ててください。