

アイデア次第で2倍も稼げる驚きの遊休不動産再生術

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

平成4年8月10日第3種郵便物認可 平成29年10月1日発行

家主と地主

2017
10
月号
Vol.85

アイデア次第で2倍も稼げる 驚きの遊休不動産再生術

- ◎賃貸住宅の一部を簡易宿所に変更しただけで家賃の3倍も稼ぐ妙案
- ◎貸しスペースに改装した一軒家は月300人が利用する人気ぶり
- ◎地型の悪い土地でもトランクルームを設置すれば利回り15%は楽勝

Q&Aでお悩み解決

社長、この法律問題のキーはですね



借地人に期間満了の後に数年間の約定で賃貸する合意をし、その数年経過後に明け渡し請求する件で、地主二代目Q社長と友人の弁護士A氏が対話しました。

借地人へのビル敷地の短期間の賃貸は有効か？

借地人側は、この土地であると5年くらいは今の業務をやつていきたいなどと言っていた。そこで、もう少し話を詰めて、期間満了の後に、5年間という期間に限つて土地賃貸借契約を締結したいと思つているけど、借地借家法などに反しないかな？

なるほど。借地借家法に反しないということが確かに肝心だよ。さすがに、二代目社長、法学部で勉強しただけありますね。

いや、日頃A先生からいろいろうるさく言われておかげかな。ただ、借地借家法といつてもあまり詳しくは知らないけど。

借地借家法上は最短期間の制限がある

まず、借地借家法上は、建築物所有の目的での土地の賃貸は、最少期間が決まっています。30年とされており、更新がされる。更新は最低でも20年間だ。また、特に合意しなくても借地契約は法定更新となるけど、この場合も、

最初の更新なら期間は20年、その後の更新なら期間は10年だ。ここまではいいね。

そうそう、そうだったね。思い出したよ。

しかし、例外的に更新の権利の場合であり、一般定期借地権では、居住建物所有の場合に最低50年の期間が要件だ。また、事業用定期借地権では、事業用建物の所有目的の場合だが最低10年の期間が要求される。期間満了の機会に新たな借地契約を事業用定期借地契約にするにしても、期間は最低10年、それに満たない期間の借地契約は原則として認められない。

一時使用の借地契約が認められるが要件は厳格

確かに、借地借家法第25条では、一時使用の借地

契約であれば、10年未満でも有効とされる。

それなら、弊社の5年の借地契約は、一時使用とはならないかな。

条文上は、「臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかなる場合には」借地借家法の定められている期間に満たない契約でも有効となるものとされている。最高裁などの「一時使用」の判断基準は、土地の利用目的、地上建物の種類、設備、賃貸期間等の諸般の事情を考慮し、賃貸借当事者間の短期間にかぎり賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的理由が存在する場合に限るとされている。だから、「一時使用」とされます。だから、「一時使用」しているだけではだめだ。

では、裁判例では具体的な「臨時設備の設置」と例示されているけど、

仮設なので容易に撤去可能であり、

その性質からして当事者として一時的なものとしていたことが明白だから。最高裁昭和37年2月6日判決では、地主の長男が学校卒業後にその土地で医院を開業予定で、そのときまでとして土地を建物所有で賃貸するにあたり、建物はバラック住宅に限定するとして一時使用を条件とする明文を契約書に定めていたケースで、一時使用の借地契約と認められている。最高裁昭和32年7月30日判決でも、地主の息子の病院建設の計画が実現するまでの5年間取り壊しの容易なバラック建設に限定した借地契約で、一時使用と認められている。他方、東京高裁昭和61年10月30日判決では、地主が借地人に高齢なので将来土地の処分や自己使用の必要が生じたら明け渡ししてほしいと要望し借地人も了解していたが、土地上に軽鉄骨造2階建ての建物を建てて家族と従業員十数名が居住したケースで、短期間の賃貸借の意思とは認められないとして、一時使用ではないとしている。

も、一時使用と認められるのは困難だね。

判例上で認められた借地契約の期限付き合意解約

借地契約を将来一定の事情が生じたときはその時点で解約するという期限付き合意解約というものが判例上認められている。

ほう。でも、それは期間の途中で地主が借地契約を解約するわけだ。更新拒絶とか解約申し入れなどの場合と同様に、正当事由を要しないの？

いや、地主が借地契約の中途解約条件によっていつでも任意に解約するという場合ならそうだが、本件は違う。期限付き合意解約とは、地主と借地人が借地契約について一定の期限を設定し、その期限の到来により借地契約を解約するという合意だ。借地借家法第11条によると借地人に不利な事項は無効とされるので、この不利な事項に当たらないかの問題となるよ。

とすると、やはり借地借家法の縛りが問題か。

当事者の解約の合理的な意思がこの法律問題のカギとなる

最高裁昭和44年5月20日判決をはじめとする幾つかの判例では、期限付き合意解約は、借地借家法のもとでも、その合意に際して借地人が真実借地契約を解約する意思を有していると認められる合理的な客観的理由があり、しかも他に不当とする事情の認められない限り、借地人に不利な事項は無効とはされていない。

この法律問題のキーはね、合理的客観的にみて、地主も借地人も将来の一定期限に解約してよいと思つていたら認められることだ。さっきの最高裁昭和44年の判決では、従前の土地賃貸借契約について、6年後に一定期限を設けてその到来とともに解約する合意がなされた。その際、6年後の地上建物の価格をもつて地主が借地人から建物を買取り、その代金を資金として借地人が他に転出する目的で合意したものと認められ、土地賃貸借人が真実解約の意思を有しているから有効とされた。

それから、最高裁昭和47年6月23日判決では、土地賃借人が、所有物件を地主に買い受けてもらい

なるほど、いろいろとよみがえり強くなったよ。ありがたうございます。



執筆者
飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 謙 弁護士

Profile
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的財産権の法務など。