

家主と地主

2017
11
月号
Vol.86

逆境から引き継いだ 二代目の奮闘記

- ◎家賃滞納800万円を自力で全額回収
- ◎家業を立て直し賃料収入を4倍に増やす
- ◎税金支払いも苦しかった家を救った良妻

部屋の配置で差がつく
人気の間取り研究

地価を引き下げる可能性がある
生産緑地2022年問題

定期借地契約は土地の有効活用になる

こうした場合に、定期借地権を利用すればよいと聞いているけど、どうなの？

定期借地権とは、借地権のひとつだけだ。契約の更新がなされず約定した期間の満了により契約が終了するものだ。平成3年の法改正により制定されたものなんだよ。

けつこう前に立法されてたんだね、それで？

普通の借地権であれば、約定した期間が満了しても、貸借人側に「正当事由がない」と更新を拒絶することができず、法定更新といってそのまま更新となってしまう。そして、「正当事由」ありといえるためには、単に老朽化したからとか耐震強度が不足しているからというだけでは容易には認められず、地主において自己使用の必要性が認められないといけない。しかも、多額の立ち退き料の支払いが訴訟で求められる場合が圧倒的に多いんだ。

じゃあ、土地を他人に貸したら半永久的に返ってこないよ

ね。地主としても貸し流るよね。更新や立ち退き料もない地主にメリットがある

そう。そこで、一定の場合には、期間満了時に更新がないこととして土地の明け渡しを認めていく定期借地権の制度が生まれたわけだ。これにより、地主としては第三者に土地を貸しやすくする、土地の有効利用も促進され、大局的には都市計画にも資するよね。

なるほど。正当事由が要らないので、立ち退き料の負担も不要となるのは助かる。

それで、どんな場合に定期借地権は認められるの？

3つのパターンがあるよ。まず、ひとつは、「一般定期借地権」。目的は建物所有であれば居住用でも事業用でもよい。期間は50年以上だ。書面での契約により、期間満了後は更新しないことの特約が必要だ。この場合、借地人は、契約終了後は、建物の買い取りを地主に請求することはできないとの特約も可能だ。そうなる

と、借地人は、契約終了により建物を取り壊して地主に土地を明け渡すのが原則だ。そのため建物の借借人としては、賃借できなくなるわけだ。

次に、「建物譲渡特約付き借地権」。目的は建物所有であれば居住用でも事業用でもよい。また期間は30年以上だけれど、同様に書面をもって、更新しないことその他に、30年以上経過した時点で建物を相当対価で地主が譲り受けることが特約されることが必要だ。この場合は、建物の借借人にとつては、引き続き地主に建物の新オーナーから賃借を継続できるわけだ。さらには、「事業用定期借地権」等だ。目的は、もっぱら事業用建物の所有ということに限っており、居住用建物は対象外だよ。そこで例えば、ホテル、旅館の所有目的ならよいが、老人ホームや賃貸マンションの所有目的では使えない。期間は、かなり幅があり10年以上50年未満の範囲で認められる。そして、契約はもっぱら公正証書によるのであって、それ以外の書面で締結しても無効となるので要注

Q&Aでお悩み解決

社長、この法律問題のキーはですね



土地の有効利用のため定期借地権を設定する件で、地主二代目Q社長と友人の弁護士A氏が対話しました。

普通の借地契約なら 契約の終了が実現困難

弊社としては、都内に所地を有効利用したいと考えてますし、バブルのときのよう銀行から多額の借り入れをしてビルを建てたりしたくないし、他人に土地を賃貸しても、期間の満了の際には更新を主張されてなかなか明け渡してもらえないようだよ。

なるほど。それから、定期借地には課税上のメリットがあるの聞いたけど。

そう。賃料(地代の支払)については、特約で全期間分または一定期間分の賃料を一括前払いすることが可能だ。そうした場合は、平成17年の国税庁の回答によって、地主としては、一時金として一括課税されることではなく、毎年均等に賃料として収益計上することが税務上認められている。また借地人としては、毎年均等に経費化できることが認められている。

それは助かるな。実はね、友人が、所有地を50年の一般定期借地権で賃貸することを企画しているんだよ。借地人は不動産会社で、賃貸マンションを建設して賃貸する計画らしい。ただ定期借地権だと期間の満了で契約は終了してすぐマンションの取り壊し、土地の明け渡しということになるよ。となると、とくに賃貸マンションの賃貸借の期間の途

中の場合、賃借人はまだ借りたので明け渡ししてくれないんじゃないの。

マンションの賃借人への対応は 特約をつけることが重要

確かに。法律上は、借地上の建物の賃借人は、借地人と契約していないから、地主には建物の賃借権を対抗できない。

そこで、期間途中だとかの主張は地主にはできない。しかしトラブルは起こりうる。こうした場合は、一般定期借地契約では期間満了による契約終了の時期、したがって建物を取り壊す時期がわかっているから、借地人＝マンションの賃借人としては、その時期になればマンションの賃貸借契約も終了する、という特約をマンション賃借人個人と交わすことが法律上認められているよ。この特約があれば、マンションの賃借人としても、借地契約の終了に伴ってマンションの賃貸借も終了することになるので、建物から退去するしかない。マンションの賃貸借契約は、通常は長期間ではなく2、3年とかで更新していくわけだけれど、賃貸借契約書上は、そうした更新後の場

合でも借地契約の終了に伴いマンションの賃貸借契約も終了することと特約すればよいわけだ。

借地人がこうした特約をマンションの賃借人と取り交わしてくれていない場合は、どうなるかな？

マンションの賃借人としては、土地について定期借地契約が締結されていることを知らない場合も少なくないよ。借地借家法によると、建物の賃借人は、期間満了での終了をその1年前までに知らなかった場合に限り、それを知った日から1年以内の範囲で裁判所から明け渡しの期限の猶予を得られる立付けになっている。地主としては、定期借地権の期間満了の1年前までに、地上建物の賃借人に期間満了のことを通知しておけば、定期借地権の期間満了のときに建物の賃借人に建物退去・土地の明け渡しを請求できる。

地主としては、借地人に、賃借人との特約をしているかを確認しないといけないわけだね。

そう。問題のキーはね、まず当然ながら、地主と



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・知的財産の法務など。