

4 定期借地権

弁護士 井上 博隆

Q4-1 定期借地権

定期借地権とは何ですか。普通借地権とどう違いますか。定期借地権にはどのようなものがありますか。

A4-1

定期借地権は更新のない借地権です。普通借地権は更新のある借地権です。定期借地権は、更新がないため存続期間の満了等により確定的に借地関係が無くなります。

定期借地権には3種類あります。概略は、下表の通りです。

解説

定期借地権は、借地借家法（平成4年8月1日施行。以下「法」という。）によって新設された借地権である。

従前からある普通借地権は、借地期間が満了しても借地人から更新の請求や土地の使用の継続による更新ができた。地主がこれを拒絶するには「正当の事由」を必要とした。この判断は厳格になされるため、更新の拒絶が認められる場合は少ない。このため、地主が土地の明渡を求めるには、高額の立退料を提供せざるを得ない場合等が往々にしてある。

しかし、この普通借地権では、借地の供給が少なくなったり、土地利用の多様なニーズに合わないことから、定期借地権が新設された。

定期借地権は、契約の更新がなく、借地期間の満了等により確定的に借地関係がなくなる。ただし、後記の事業用借地権の場合は、30年未満の範囲で更新の

特約は可能である。

事業用の借地権は、存続期間を10年以上20年以下とされていたが、平成20年1月1日施行の改正以降は、事業用借地権を10年以上30年未満、事業用定期借地権を30年以上50年未満とし、これらを総称して「事業用定期借地権等」とされている。

なお、借地権は、「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう」（法2条1号）ところ、本稿では、後者をいうこととする。

Q4-2 一般定期借地権

先祖代々の土地を、できるだけ長期間で居住用建物用に貸して欲しいという申込があります。定期的に賃料が入り、借地期間が終われば必ず返してもらえて、立退料等も支払わずに済むのなら貸しても良いと考えていますが、良い方法がありますか。

A4-2

一般定期借地権があります。これは、①借地期間を50年以上、②契約の更新がないこと、③建物の再築による借地期間の延長がないこと、④建物買取請求権がないこと、⑤これらを公正証書等の書面に定めることにより成立します。

借地期間が長期間にわたるので、後日の紛争を避けるために、その間に生じうる種々の事情を想定した契約内容にする方が良いでしょう。

解説

定期借地権という場合、一般定期借地権をいう場合（法22条）と、前記3種類の定期借地権を総称している場合があるので注意を要する。

一般定期借地権の目的は、事業用、非事業用を問わない。建物所有目的に限らないが、実際には住宅・マンション用に利用されることが多いといわれている。

借地期間は、50年以上で確定期限を定める必要がある。期間終了前に期間を延長することはできる。

更新はできないが、期間終了後、再度の合意により再契約をすることはできる。

借地人は借地期間満了時に建物買取請求権を有せず、更地にして土地を返還しなければならない。ただし、現状有姿のまま返還する旨の特約をすることは可能である。この場合、借地人に、後記の建物譲渡付特約借地権の法定借家権は生じない。

一般定期借地権設定契約は、書面で作成する必要があるが、公正証書による必要はない。

借地期間が長期間にわたるので、後日の紛争を避け

	普通借地権	定期借地権		
		一般定期借地権	事業用定期借地権等	建物譲渡特約付借地権
更新	あり	なし	なし	なし
期間	30年、契約で30年超	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
目的	制限無し	制限無し	事業用建物のみ	制限無し
手続	書面は必ずしも必要としない	公正証書等書面による特約	公正証書による契約	建物を地主が譲り受ける旨の特約

るために、経済情勢の変動に合うような賃料の設定や建物が滅失等した場合、双方に相続が発生した場合、土地の譲渡や賃借権の譲渡・転貸の必要性が発生した場合、借地人の中途解約や違約解除ができる場合等やこれらの場合の違約金支払義務等、その間に生じうる事情を想定した契約内容にした方がよい。

一般定期借地権の登記をすることは可能であるが、必要要件ではない。

Q4-3 事業用定期借地権等

有料老人ホーム業者から、事業用定期借地権等で土地を貸して欲しいといわれていますが可能でしょうか。病院や介護老人保健施設に貸すときはどうでしょうか。事業用定期借地権等で貸すときは、どのような点に注意する必要がありますか。

A4-3

事業用定期借地権等は、もっぱら事業の用に供する建物で居住用でないものの所有を目的とすることが必要とされています。したがって、有料老人ホームは事業用借地権の対象とはなりません。病院等は、医療提供施設であるため対象となります。

事業用定期借地権等は、公正証書で作成する必要があります。このため、公正証書作成前に事前にその内容を取り決めておいた方が良いでしょう。その他の注意事項は、一般定期借地権を見てください。

解説

事業用定期借地権等は、「専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものは除く）の所有を目的とし」としている（法23条1項2項）。したがって、有料老人ホームや賃貸マンション等は、事業用であっても居住の用に供する建物であるため事業用定期借地権等とはならない。この場合は、普通借地権として扱われることが多いと考えられる。

しかし、コンビニや量販店、ホテル等や居宅介護サービス事業等も居住用でないため対象となる。また、病院や老人保健施設等も、医療提供施設（医療法1条の2第2項）であるため対象となる。

特別養護老人ホームは、前記条文の記載から、対象とならない可能性が高いと考える。

事業は、営利を目的とする事業である必要はなく、また、法人である必要もない。

事業用定期借地権等は、公正証書で作成しなければ効力を有しない（法23条3項）。公正証書作成前に当事者間で事業用定期借地権等契約の内容を「覚書」等

として文書化しておくのが一般である。

また、借地契約が始まるまでに、行政上の許認可手続等を必要とすることが多く、また、この間の双方の権利義務を定めておく必要もあるため、その内容を別途契約書等で定めておく方がよい。そして、これらの間に整合性がとれるように注意する必要がある。

Q4-4 建物譲渡特約付借地権

借地契約をしますが、一定期間経過後、地主が借地人から地上建物を買い取って借地契約を終了させることができる契約にしたいのですが、そのようなことができますか。どのような点に注意する必要がありますか。

A4-4

借地契約の際に、「借地契約後30年以上経過した日に、貸主が建物を相当の対価で譲り受ける」旨の定めをすることによってできます。建物を譲り受ける地位を確保するために建物に仮登記をしておいた方が良いでしょう。ただし、借地契約が終了しても、借地人や借地上建物の賃借人が建物を利用したい場合は、これらの者が請求すれば、建物の利用権（法定借家権）が残ります。しかし、定期借家契約を利用することは可能です。

解説

普通借地契約の場合、あらかじめ借地期間満了後等に建物を買い取る契約をしても、借地人の更新の権利を奪うことになるため、このような契約は無効とされている。

しかし、法24条により、このような特約も認められるようになった。定期借地契約の場合でもこの特約をすることができる。

建物を譲り受ける日を、借地期間満了の日とするだけでなく、30年以上たった日の後の貸主が申し出をした日とすることも可能である。

相当の対価は、借地権価格自体は含まれない。後日の紛争を避けるため、相当の対価を、「譲渡時点の建物の固定資産税額の〇倍」等と一定の基準を定めるか、不動産鑑定士の評価額とした方がよい。

借地契約期間中に、建物が滅失した場合、再築建物には、この特約は当然には及ばない。

法定借家権の借賃は、当事者の請求により裁判所が定める（法24条2項）。

法定借家権の期間は、借地期間満了前の借地人の場合はその残存期間、その他の場合は、期間の定めのない

い契約となり、正当事由のない限り解約することができない。また、この請求権を地主と建物利用者との間の合意により失わせることはできない。

しかし、地主と借地人や借家人との間で法定借家権を定期借家権とすること（法24条3項）や借地契約で「借地人が第三者に建物を賃貸するときは建物譲渡特約の効力発生前に期間の満了する定期借家契約をする」旨を定めることは可能である。

Q4-5 定期借地権上の建物の賃借人の立場

- ①一般定期借地権で土地を借りており、借地期間が満了すれば土地を更地にして明渡さなければなりません。借地上の建物の賃借人にも明渡してもらうことはできるでしょうか。
- ②借家していたところ、突然、家主から一般定期借地権で土地を借りていて建物を取壊すので、建物を明渡して欲しいと言われていました。明渡さなければならぬでしょうか。

A4-5

- ①借地期間満了前を建物賃貸期間の満了日とする定期借家契約をして明渡してもらえます。また、定期借家契約でなくても、借地人（家主）は建物賃借人と賃貸契約をする際に、建物取壊し時には賃貸契約が終了する旨の特約をすることが認められていますので、この特約により明渡してもらえます。
- ②上記の契約等がない場合で、建物賃借人が借地契約の終了を、その1年前までに知らなかったときは、裁判所に申立てて、その事情を知った時から1年の範囲で明渡しを猶予してもらえます。

解説

法35条は、借地期間の満了によって建物賃借人が土地を明渡すべきときに、借地期間満了をその1年前までに知らなかったときは前記の明渡し猶予の請求ができるとしており、建物賃借人に一定の保護を与えている。

しかし、借地人（家主）が、直ちに明渡しを欲しい場合は、借地期間満了前を建物賃貸期間の満了日とする定期借家契約をする方法がある。また、法39条は法令又は契約により一定期間経過後建物を取壊すことが明らかな場合、建物賃貸借をするときに建物取壊し時に建物賃貸借が終了することを定めることができるとしており、この方法もある。

さらに、借地人と建物賃借人との前記契約等がない場合でも、地主は期間満了の1年前までに建物賃借人

に借地期間が終了することを知らせておけば、前記明渡しの猶予の請求を防ぐことができる。

また、地主は、借地契約で借地人と建物賃借人とは借地期間満了前に建物賃貸期間が満了する定期借家契約をすることを義務づけておいた方がよい。

前記明渡し猶予の請求は、借地人の債務不履行により借地契約が解除された場合は適用はない。

建物譲渡特約付借地権の場合は、A4-4の法定借家権があるので明渡しを求めることはできない。

Q4-6 普通借地権から定期借地権への変更

何十年も前から土地を貸していますが、賃料も上げてもらえず、なかなか返してもらえません。更新がなく、立退料もいらないという定期借地権というものがあると聞きましたが、これに変えることはできませんか。

A4-6

平成4年施行前の借地契約は、普通借地権ですが、これを定期借地権に変えることはできません。ただし、一旦、地主と借地人との合意により、普通借地権を合意解除し、改めて定期借地権を成立させることは、可能な場合があります。

解説

定期借地権は、法によって新設された制度であるため、従前の借地権（普通借地権）を、定期借地権に変えることはできない（法附則4条但書）。

ただし、当事者の自由な意思による合意で、一旦従前の普通借地権を解除し、改めて定期借地権を成立させることは可能である。これには合理的な理由を必要とするという考え方（新版注釈民法（15）907頁）もあるので慎重な判断が要求される。

<参考文献>

- 幾代・広中編「新版注釈民法(15)増補版」(有斐閣平成8年)903頁以下
- 稲本・澤野編「コンメンタール法第3版」(青林書院2010年)156頁以下
- 澤野順彦編「実務解説借地借家法」(青林書院2008年)79頁以下