

2 借地条件の変更、借地上建物の増改築など

弁護士 永井 弘二

Q2-1 借地条件とは

私は、土地を貸すことを考えていますが、景観にそぐわない建物を建てられたり、勝手に増改築されるようなことがあると困ります。建てる建物の構造等を契約で制限することはできるのでしょうか。

A2-1

借地借家法の一定の規制は強行法規と呼ばれ、当事者の契約によっても変更できないとされていますが、借地上建物の種類、構造、規模、用途などを制限したり、増改築を禁止する約定を設けることは規制されていませんので条件を付することができます。これが借地条件と呼ばれるものです。本来、土地の賃借人は、どのような建物を建てるのも自由なのが原則ですが、賃借人としては、一定の制約をしたいこともあるため、契約により建物の種類等を制限することができます。

他方、賃貸借の契約期間内に、火事で建物が焼失してしまったり、どうしても増改築しなければならない必要性が生じた場合、借地条件を変更できないと賃借人は不利益を被ることになります。このように、契約期間中の建物滅失や増改築の必要性が生じた場合、従前の借地条件を変更する必要性が生じることになり、旧借地法や現行借地借家法は、こうした事態にも対応しています。

解説

建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、賃借人は、本来はどのような建物を建てるかは自由であるが、建物の種類や構造等は、土地の利用関係に影響があるため、契約でこれを制約することができることとされている。特に、旧借地法では、建物の種類が堅固建物(鉄筋コンクリートなど)であるか、そうでない非堅固建物(木造など)であるかにより、賃貸借の存続期間に違いがあるため、これを契約で明確にしておく必要性があった。

また、旧借地法や現行の借地借家法により一定の存続期間が定められているが(旧借地法では堅固建物に

つき60年(更新により30年)、非堅固建物につき30年(更新により20年)、借地借家法では一律に30年(更新により10年)、いずれも契約でより長い期間を定めるのは有効。)、この存続期間が満了した時の法定更新の有無の判断においても、その時点における建物の状況も一つの考慮要素となる。したがって、増改築等により建物が新しくなった場合には、更新が認められやすいなどのこともあり、賃借人としては、増改築を制限したい場合も少なくない。

こうしたことから、建物所有を目的とした賃貸借においては、建物の種類、構造等を制限したり、増改築を禁止したりする場合があるのである。

Q2-2 建物滅失後の再築の可否、存続期間

私が土地を借りて建てていた建物が、火事で滅失してしまいました。新たに建物を建てることはできるのでしょうか。土地の賃貸借契約の残りの期間は5年ほどしかないのですが、新築で契約期間が延びることはないのでしょか。

A2-2

建物が火事により滅失した場合や自ら建物を取り壊した場合でも、土地の賃貸借契約は消滅しませんので、新築することができます(但し、旧借地法で契約で期間を定めずに法定期間となっている場合に、建物が自然に朽ち果てた時(朽廃)は、土地の賃貸借契約は消滅します。)。新築した場合、残りの契約期間がどうなるのかについては、期間が伸張される場合もありますが、旧借地法と現行借地借家法では、規制に大きな違いがあります。

解説

平成4年に制定された現行の借地借家法により旧借地法は廃止されているが、借地借家法施行日(平成4年8月1日)よりも前から契約されていた借地契約については、ほとんどの規定が旧借地法によることとされている。建物滅失による再築についても、旧借地法が適用されることになるため、現在でも旧借地法の適用がある契約は少なくないと思われる。

1 旧借地法による規制

建物滅失により新たな建物の再築がなされ、その建物が契約による存続期間を超えて存続するような建物である場合、賃借人が再築について遅滞なく異議を述べない場合には、あらたな存続期間(建物滅失から堅固建物につき30年、非堅固建物につき20年)が設定さ

れる(旧借地法7条)。

再築に異議を述べた場合には、借地権の存続期間は従前の契約等のままとする。旧借地法による土地賃貸借期間が満了した場合、賃借人は更新請求ができ、また、土地の使用を継続した場合には、賃貸人が正当事由をもって更新に異議を述べない限り更新される(旧借地法4、6条)。滅失建物の再築について賃貸人が異議を述べた場合には、そのような契約関係であることが更新時の正当事由の一要素として考慮されることになる(但し、名古屋高判昭和51年9月16日判タ346号211頁は、このような事案で賃貸人の正当事由を否定している)。

また、火事によって建物が滅失したような賃借人の不可抗力による場合だけでなく、賃借人が任意に取り壊したような場合(最判昭和38年5月21日判時345号31頁)や、大改築、大修繕も「建物」滅失にあたりとされている(最判昭和50年9月11日判時795号47頁)。

このように旧借地法では、賃借人が自らの意思で建物を取り壊して再築した場合でも、賃貸人が遅滞なく異議を述べない場合には、旧建物滅失時点から新たな存続期間が設定され、また、異議を述べて従前の期間が満了した場合でも、異議を述べたという事実は、賃貸人の契約不更新のための正当事由の一要素にしかならず、実際に正当事由が認められずに借地契約が更新されたとする判例もあるような状況である。この意味で、旧借地法は賃借人保護に厚い規制であったと言える。

2 借地借家法による規制

借地借家法では、建物の滅失による再築が、契約更新されたことのない賃貸借か、少なくとも1回は最初の存続期間が満了し更新された後の賃貸借かにより規制に差がある。借地借家法における期間満了時の更新についても、借地法と同様の規制で、賃貸人が更新に対して正当事由をもって異議を述べない限り、法定更新される(借地借家法5条)。但し、更新後の期間は、初回の更新時は20年、その後の更新時は10年である(借地借家法4条)。

① 契約更新前の滅失による再築

再築について賃貸人の承諾があるか、承諾の擬制(再築することの通知から2ヶ月以内に賃貸人が異議を述べないこと)がある場合には、承諾があった日から20年の存続期間となる。承諾がない場合には、従前の期間のままであるが、そのように承諾がないことが更新時の正当事由の一要素となる(借地借家法7条)。

このように、契約更新前の滅失による再築は、旧借

地法の規制に近い。

② 契約更新後の滅失による再築

契約更新後に建物の滅失による再築をした場合、土地所有者は借地権の解約申入をすることができ、請求から3ヶ月で賃貸借契約は終了する(借地借家法8条)。

但し、賃借人は、再築許可を求める裁判手続を申し立てることができる。裁判所は、「再築についてのやむを得ない事由」がある場合には賃貸人の承諾に代わる許可を与えることができ、また、存続期間を20年よりも短くしたり、承諾料の支払いを賃借人に命じるなどの適宜の措置を取ることができる(借地借家法18条)。

契約更新後の建物滅失については、旧借地法の規制が大きく変容され、賃貸人の立場も一定は保護される方向となったと言える。特に、再築を裁判所の許可にかからしめて、適宜の措置を取ることができるようになったのは、賃貸人の立場にも配慮しつつより柔軟な解決を図ることができるようにしたものである。

Q2-3 増改築禁止特約がある場合の増改築の可否

私は土地を借りて木造家屋を建てていますが、土地の賃貸借契約では建物の増改築を禁止する特約が入っています。しかし、私が建物を建てた後、付近が都市化してきて防火地域に指定されました。現在の建物は耐火構造になっていないため、耐火構造に改築したいと思いますが、賃貸人が承諾してくれません。どうしたら良いのでしょうか。

A2-3

増改築については、これを禁止する特約がある場合でも、旧借地法、借地借家法ともに、裁判所に対して賃貸人の承諾に代わる許可を申し立てることができます。

なお、耐火構造建物にするためには、建物の建替が必要になることありますが、この場合でも、旧借地法、借地借家法共に、木造家屋を例えば鉄筋コンクリート構造などの堅固な建物に建て替えることについて、裁判所に許可を求めることができます。旧借地法では、このように非堅固建物を堅固建物に建て替える必要がある場合だけが規定されていましたが、借地借家法では、借地条件一般について、裁判所の許可を求めることができることとされました。

解説

増改築禁止特約がある場合、賃貸人が承諾してくれない時は、賃借人は裁判所に対して、増改築の許可を求めることができる(旧借地法8条の2第2項、借地借家

法17条2項)。これは借地非訟手続であり(借地借家法41条以下)裁判所は、「土地の通常の利用上相当であること」を要件として許可を与えることができる。また、裁判所は、許可をするにあたって、賃借権の残存期間等の他の借地条件を変更したり、許可料の支払い等を命じることができる(付随的裁判)。裁判所は、こうした判断をするにあたっては、原則として鑑定委員会の意見を聞き、賃借権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮することとされている(旧借地法8条の2第3、4、6項、借地借家法17条3、4、6項)。これらの規制について旧借地法と借地借家法では差はない。

ちなみに鑑定委員会は、裁判所が組織するもので、通常、不動産鑑定士や建築士等3名以上で組織される。一般の訴訟で鑑定などを行う場合には、その費用は当事者の負担となることがほとんどだが、この鑑定委員会の費用は国庫の負担である。

この他、旧借地法では、非堅固建物の堅固建物への建替等の必要がある場合には、借地条件の変更を求めることができることとされていたが(借地法8条の2第1項)、借地借家法では、これを拡張して借地条件一般について、変更を求めることができることとされた。これらの手続も、上記と同様である。ちなみに、こうした建物の建替の場合、建替の許可の条件として土地の更地価格の10%程度を賃借人が賃貸人に支払うよう命じられているのが一般である。