



つばき時事通信

NO.24

高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

早春の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

早くも3月になりました。多くの会社が決算時期を迎え忙しい時期になりました。来年度(平成24年4月1日から)は評価替えの時期になっておりますので、不動産評価の改訂の時期になります。また、不動産移転登記の登録免許税率が改訂となることが予定されておりますので、増税になる可能性が高い状況です。もし、4月初旬に売買決済を予定されている場合にはできるだけ今月中に手続きをした方が割安になるのではないのでしょうか。(注意!物件の場所によっては評価が低く認定される場所もあるかと思っておりますので、4月以降の方が割安になる場合もあります。)

今月も頑張っていきましょう!!

司法書士 高橋弘孝

業務及び生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

〔借地借家などの問題〕

Q 無償で貸した土地や建物は借地借家法の適用を受けるか

無償で土地や建物を貸した場合は、借地借家法の適用は無いのでしょうか。適用が無いとするなら、貸した土地や建物はいつでも貸主の都合のいいときに返してもらえるのでしょうか。

A

無償で土地や建物を貸した場合は、借地借家法の適用はありません。民法の使用貸借の規定が適用されますので、返還の時期、使用収益の目的が定められていれば、それに従い、定めがなければ、貸主はいつでも返還請求できますが、親族同士の使用貸借などは注意を要する場合もあります。

使用貸借と借地借家法の関係

土地、建物の貸借関係について借地借家法の適用があるのは、賃貸借の場合であって、使用貸借の場合には、同法の適用がありません。

賃貸借とは、賃料を支払っての貸し借りであり、使用貸借とは、無償である貸し借りのことです。

通常の賃料に比べて著しく低額の金銭が支払われていて、それがせいぜい謝礼程度のものに過ぎず、とても賃料とはいえない場合には、賃貸借ではなく、使用貸借として扱われます。

なお、土地の賃貸借であっても、借地借家法の適用があるのは、建物所有を目的とするものですので、単なる資材置場としての借地には借地借家法の適用はありません。

民法の使用貸借の規定の適用

使用貸借の場合は、その返還時期などについては、民法の使用貸借の規定が適用されます。この規定によると、

- ① 使用貸借契約で返還時期が定められていれば、その時期が来れば返還請求できます。従って時期を限って土地、建物を無償で貸し借りした場合は、その時期に返還請求できます。
- ② 返還時期が定められていなくても、使用目的が定められているときは、その目的に従い使用収益を終わったとき、または使用収益をなすに足るべき時期が経過したとき、貸主は返還請求することはできます。
- 建物を建てることを承知して土地を無償で貸した場合は、当該建物の敷地として使用する目的での使用貸借となり、その場合は、当該建物の使用が終わるまで、またはその使用をするに足りる時期が経過するまで返還請求できないとされる可能性が高くなりますので、注意が必要です。
- 裁判例では、30年や32年経過した事案で前記期間が経過したものと判断され明渡請求が認められた例もありますが、38年経過してもまだ前記期間が経過していないとして明渡し認められなかった例もあり、事情にもよりけりです。
- また、使用貸借は、無償であるだけに、それなりの信頼関係や親族関係の存在という特殊な事情が前提となっていることが多く、そのため、前記期間が経過する前でも、使用貸借の前提となった信頼関係や親族関係が破たんを来したり、事情が著しく変化した場合などには、使用目的に沿った使用期間が経過したものと同様と判断されて使用貸借の終了、明渡請求が認められた裁判例も少なくありません。
- ③ 返還時期、使用目的のいずれも定められていないときは、貸主はいつでも返還請求できます。但し、明示の定めがなくても、前記のように、建物敷地の使用貸借の場合には、建物の所有（使用）目的があると判断されたりしますし、扶養義務のある親族間の使用貸借ですと、それが扶養義務の履行としての目的、合意（黙示の合意）があると判断されることもありますので、それほど簡単に結論を出すことはできません。
- ④ 貸主が死亡すると、原則として使用貸借は効力を失いますので、貸主は借主の相続人に対して返還請求できます。しかし、例外的に建物所有目的の土地使用貸借の場合などには、当該貸主だけでなく、その家族の居住も使用目的に含まれるとか、借主の同居家族との間に特別な人的関係があるなどと判断されて明渡請求が認められなかった裁判例もありますので、注意が必要です。

[参考となる法令、裁判例など]

借地借家法 1 条

民法 597 条、599 条

東京高裁昭 59.11.20 判時 1138.81

最判昭 59.11.22 裁集民 143.177

名古屋地判平 2.10.31 判タ 759.233

東京地判平 3.5.9 判時 1407.87

東京地判平 7.10.27 判時 1570.70

東京高裁平 13.4.8 判時 1754.79

司法書士 高橋弘孝

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き（主に過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
7. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き