



つばき時事通信

NO.25

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。

ちょっと一休みコラム

今回は、日本語の難しさを痛感した出来事をご紹介します。

先日コンビニに行き、弁当を購入した際に、レジでのことです。「箸はお付けいたしますか？」の質問に私は「結構です。」と、初老の婦人に答えたのですが、それは要るのか要らないのかわからないからハッキリと答えてほしいと半ば逆ギレのように言われてしまいました。状況からして要る場合は「結構です。」と答えるはずがないのと思いつつ、少しこちらも大人気なく気分を害したもので、「いいえ、結構です。」と答えてやりました。

帰りがけに、ふと学生時代の講義を思い出しました。教授から、絶対に外れない天気予報の文言を考案しろという難題を押し付けられ苦慮していたところ、先輩から「また、あれか！」と言われ、恒例の課題なんだなあと苦笑したものです。回答は以下の通りでした。

『今日は雨降る天気ではない』・・・これは句読点の置き場によって意味が変わります。

→①『今日は雨降る。天気ではない』・・・読んで字の如しです。

→②『今日は雨降る天気ではない。』・・・雨以外の天気です。

言葉は実に面白いですね。

高橋事務所 石川

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 借地権の発生する目的要件

住宅外構用品、建築資材の展示販売場として期間10年間の約束で土地を貸し、その際、展示販売場の一部に事務所用の仮設建物を建築することを認め、プレハブの建物が建てられています。賃貸期間が過ぎ、私もこの土地を自分で使用する必要が出てきたので、借主に明渡しを要求したら、「建物があるから、借地権が発生し、存続期間は30年になる。まだ明渡しには応じられない」と言われました。

本当に「借地権」が発生しているのでしょうか。建物所有目的の借地とはどのようなものでしょうか。

A

本例では、借地の主たる目的は、住宅外構用品等の展示販売場としての使用であって、事務所建物を所有するのは、そのための従たる目的に過ぎないものですので、「借地権」は発生しません。

建物所有目的の借地とは、借地の主たる目的が建物を所有するものであり、だから、存続期間の長い「借地権」として保護されるわけです。

建物所有目的の借地

借地借家法（または旧借地法）で「借地権」とは、建物の所有を目的とする地上権又は賃借権をいうとされています。

建物という長期間存続するものを所有するためにする借地であるからこそ、借地権の存続期間は、原則として30年という長いものとされ、それより短い期間の定めは無効とされるのです。

逆に、建物の所有を目的としない借地については、借地借家法（又は旧借地法）の適用は無く、短い期間でも有効とされます（20年を超えることができず、20年を超える期間を定めたときであっても20年とされます。）。

ご質問の場合は、建物の建築が認められており、現に建てられているとはいっても、それは、住宅外構用品、建築資材の展示場として使用するための事務所として、同展示販売場に付随するものとして建築されるものであり、また、撤去が容易な仮設建物しか建築が認められておらず、現に建てられた建物もプレハブで撤去が容易と思われるものです。

従って、この場合は、土地の使用目的の主たるものは、住宅外構用品等の展示販売場としての使用であって、事務所建物の所有は、そのための従たる使用目的に過ぎないものと判断するのが相当です。

この場合、借地契約の存続期間は、主たる目的によることとなりますので、住宅外構用品等の展示販売場としての使用期間（設問では10年）が経過すれば、原則として契約は終了し、これに付随する建物も同時に撤去を求められることとなります。

その他の事例

そのほかに、「住宅展示場」としての借地では、展示されている住宅は、展示用にすぎず、居住等その本来の用途に使用するものではないため、展示住宅があっても建物所有目的とはされません。住宅展示場に事務所が付随する場合は、設問と同様に考えられるでしょう。

ほかに、「ゴルフ練習場」、「バッティング練習場」、「中古車展示場」、「駐車場」、「資材置場」、「ゴルフ場」などの場合には、これらに付随する事務所等があっても、通常は、主たる使用目的は建物所有目的ではないと考えられています。

但し、タクシー営業のための事務所、駐車場、車庫が一体的に使用されていた事例では、建物所有目的であることが明らかな事務所の借地権の存続する限り、建物所有目的ではない他の部分の賃借権も存続する、と判断された例もあります。

[参考となる法令、裁判例など]

借地借家法 2 条 (旧借地法 1 条)

最判昭 50.10.2 判時 797.103

東京地判平 7.7.26 判タ 912.184

最判昭 42.12.5 民集 21.10.2545

東京地判平 3.11.28 判時 1430.97

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