



つばき時事通信

NO.30

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/>

季夏の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

元気ですよ～

ドライブが大好きなおじさんです。

今年の夏休みに、岐阜の郡上八幡の街並みを見たくて、8月9日にドライブしてきました。

郡上踊りをご存知と思いますが、お祭りの真最中でした。私は、8月13日から16日まで踊り明かすお祭りと思っていましたが、7月1日から9月1日まで2カ月もの間やっているとのことでした。この郡上踊りは、地元の方々、観光客全てが参加でき、コンテストの対象者になります。10種類の踊りがあり、その踊りごとに曲が違います。楽しかったですよ。来年も車で行ってきま～す。

因みに宿泊の予約受け付けは、その年の3月1日からだそうです。

高橋司法書士事務所 石原

業務及び生活におけるちょっとした疑問点について皆様にお届けします。

〔借地借家に関する事項〕

借地借家法でどう変わったのか。

平成4年8月1日施行された借地借家法について、それ以前の旧借地法との違いについて比較検討します。

◎借地についての改正のポイント

最も大きな改正点は、更新がない定期借地権の制度新設したこと、通常の借地権の存続期間を変更したこと。

◎借家についての改正のポイント

最も大きな改正点は、期限付き借家の制度を設けたこと。但し、この点は、平成12年3月1日から施行された定期建物賃貸借の制度が設けられました。

◎共通する改正のポイント

契約を更新拒絶するなどの際に要件とされる正当事由が明確化されました。また地代・家賃の増減請求について、訴訟を起こす前に調停を経なければならない調停前置主義が採用されました。

☆借地についての比較表☆

	旧借地権	借地借家法
借地権の存続期間 (当初)	堅固 30年以上 (定めのない場合又は30年未満とした場合、60年) 非堅固 20年以上 (定めのない場合)	30年以上 (定めのない場合30年)

	ない場合又は 20 年未満とした場合、30 年)	
借地権の存続期間（更新）	堅固 30 年以上（定めのない場合 30 年） 非堅固 20 年以上（定めのない場合 20 年）	最初 20 年以上（定めのない場合 20 年） 2 回目以降 10 年以上（定めのない場合 10 年）
建物朽廃による借地権消滅の制度		廃止
建物再築による期間延長		再築に地主の承諾ある場合 20 年延長
契約更新後に建物が滅失した場合		借地人による契約解消が可能 〔再築する場合〕 地主の承諾なしに再築→地主による解約が可能 地主の承諾に代わる裁判所の許可
更新拒絶の正当事由		明確化された
建物が滅失した場合の対抗力の維持		掲示により第三者に対抗できる
自己借地権		自己所有地に設定する借地権が可能※借地権者が複数の場合のみ
定期借地権		更新のない借地権の新設

平成 4 年 7 月 31 日以前に結んだ契約はどうか

改正により、契約の更新に関する部分、存続に関する部分は旧借地権に影響ありません。契約の更新が繰り返されたり、相続・譲渡がなされても変わりません。

その他の改正部分は適用されます。具体的には下記のとおり

〔借地関係〕

1. 建物滅失の場合の対抗力の維持
2. 地代の増減請求手続き
3. 借地条件の変更の裁判

〔借家関係〕

1. 家賃の増減請求
2. 造作買取請求権の合意排除
3. 借地上の建物賃借人の保護

〔建物が朽廃した場合に借地権はどうか〕

平成 4 年 8 月 1 日以降にした借地契約では、建物が「朽廃」しても借地権は消滅しない。

旧借地権による契約では、借地権の存続期間中に建物が朽廃したとき、その存続期間を当事者が合意して契約していた場合には借地権は消滅しないが、その期間が当事者の合意ではなく、法定期間の場合には借地権は消滅するとされていました。

「朽廃」の意味としては、<<建物の機能が失われ、建物としての効用がなくなったと社会通念上みなされる場合>>とされていましたが、具体的にどのような状態を指すのかについて争われることが多く、結果的に「朽廃」が認められるケースはあまりありませんでした。そこで借地借家法では、このような「朽廃」によって借地権が消滅するしくみを廃止しました。すなわち、建物の寿命が尽きた場合でも、それのみで終了事由とするのではなく、借地権終了事由の一つの要素と考えれば足りるとして、朽廃は建物の滅失の場合と同様に扱うことになっています。

〔期間が満了したときに建物が存在しないと借地契約はどうなるか〕

◎旧借地権の場合

期間満了しても、借地人が更新請求をするか、請求がなくてもなお借地人が借地を利用している場合には、地主から更新拒絶、又は使用に対する異議を述べないと借地契約は更新されてしまいます。しかも、これらの拒絶や異議を述べるためには正当事由が必要だったため、拒絶や異議を述べる正当事由がないと判断された場合にも契約が更新されてしまったのです。

建物が無くなっても、土地の使用継続による法定更新の制度は適用され、地主が異議を述べないと借地契約は更新されました。ただ、建物がない場合には、地主が異議を述べるにつき正当事由が不要とされていたにすぎません。

◎借地借家法の場合

これに対して、借地借家法では当初の存続期間満了時に建物が存在しない場合には、法定更新が生じないことになりました。借地人が更新請求できるのは建物がある場合に限定したわけです。

従って、借地借家法が適用される平成4年8月1日以降に締結した契約で期間満了時に建物が無い時は、地主は異議を述べる必要なく、法定更新されずに期間満了時点で借地関係が終了することになり、旧借地法と異なる扱いとなりました。

〔借地に関する正当事由の明確化〕

◎旧借地法の取扱いを借地借家法で明確にした

旧借地法・旧借家法では、借地（借家）の契約期間が終了しても契約が更新されることが原則とされ、貸主がその土地・建物を使用する必要があるなどの正当事由がある場合には、契約の更新を拒絶することが例外的にできるとしていましたが、正当事由があるときとはどんな場合なのかが法文上明確ではありませんでした。

そこで、これまでの判例をもとに、正当事由の内容をより明確にしたのが借地借家法の規定です。借地借家法では、「貸主及び借主が、土地の使用を必要とする事情」を主として考慮し、付加的に借地関係にはどういう経過があったのか、現在どのように利用されているのかを考慮することになっています。また、貸主がいわゆる立ち退き料を支払うと申し出た場合には、その点も考慮するとされています。

但し、あくまでも立ち退き料の提供申出は正当事由の補完的要素にすぎず、立ち退き料の申

出があれば、それだけで正当事由が認められるわけではありません。

〔借地契約期間中に建物が滅失した場合〕
次回につづきます。

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. 成年後見業務・任意後見業務
5. 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）
6. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き