



## つばき時事通信

NO.31

## 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/>

寒冷の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

今年の夏、休みを頂いて3泊5日でトルコへ旅行に行っておきました。

トルコは欧州とアジアの境目にあり、イスラム教が信仰されている独特の雰囲気のある人気の観光地と聞いていたので、楽しみしていました。ですが、事前に旅行計画を練っている段階で一つ問題が出てきました。それは、向こうでの滞在期間がちょうど断食が行われている期間とかぶってしまうとのことでした。かといっても、旅行の日程をずらすわけにもいかなかったため、カロリーメイト3日分をリュックに詰め込み、なんとかそれでやり過ごそうと決め出発しました。断食中の心配を抱えながら、いざ到着してみたら、なんと飲食店は通常営業をしていて何不自由なく食事ができるし、断食中ということで、ブルーモスクという有名な大きな寺院では、期間中の毎晩お祭りが行われており、大勢の人が深夜ごろまで野外で飲み食いしていました。断食中はもっと厳粛な雰囲気かと思っていたのでとても驚きました。百聞は一見に如かずとはこのことですね。

カロリーメイトは無駄にせず、美味しくいただきました

高橋司法書士事務所 山田

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。

前回の続きです。

〔借地契約期間中に建物が滅失した場合、建物を再築するとどうなるか〕

◎旧借地法による契約の場合

建物が焼失してしまった場合、賃借人が建物を再築したことについて、地主が遅滞なく異議を述べなかったときは、借地権は旧建物滅失の日から、堅固な建物なら30年、非堅固なら20年存続するとされていました。

これに対して、地主が遅滞なく異議を述べると、当初の残存期間は存続し、期間満了時に更新の可否が問題とされることになっていました。

◎借地借家法による契約の場合

借地借家法においても基本的な取扱いは同じです。但し、地主が再築に異議を述べないことではなく、地主が承諾することを存続期間延長の条件としました。そして、地主が賃借人から再築の通知を受け取ったにもかかわらず、2か月以内に異議を述べなかったときは、地主が再築を承諾したものとみなすことにしました。

また、再築について地主の承諾があった場合の存続期間を20年としました。(合意により長期間に設定することも可能です。)

〔契約更新後に建物が滅失してしまった場合はどうなるか〕

◎旧借地法では、借地契約期間中に建物が滅失した場合と同様の扱いがなされています。

◎借地借家法では、次の点で扱いを異にしています。

(1)建物再築がやむをえないのに地主が承諾をしなかった場合

賃借人は、地主の承諾に代わる許可を求める申立を裁判所にすることができることになりました。申立が認められれば、期間は原則として 20 年延長されますが、裁判所は異なる期間を定めることができます。

(2)賃借人が地主の承諾も裁判所の許可も得ずに再築した場合

地主は借地契約を解約することができます。この場合、借地権は地主の解約申入れ後 3 か月で消滅することになります。

(3)建物が滅失し、賃借人が契約の存続を望まない場合

賃借人のほうから借地契約を解約することができるようになりました。この場合も、解約の申入れ後 3 か月で借地権は消滅します。賃借人のこの権利は、前述した地主の解約の権利を制限する場合にのみ制限することができます。

〔再築建物を地主に買い取ってもらうことができるか〕

借地契約期間が満了したとき、賃借人が更新請求しても、地主がこれを拒絶したり、賃借人が借地の使用を継続していることに対して地主が異議を述べ、正当事由の存在が認められると借地契約は終了しますが、その際、賃借人は借地上の建物を買い取るよう地主に請求することができることは従来と同じです。

建物の買取り価格は時価でなければならず、異議を述べた地主にとっては予期しない出費を強いられることとなってしまいます。

そこで借地借家法は、このような場合に地主が請求すれば裁判所が買い取り代金の全部又は一部の支払いについて、相当の期間を許与することができるものとしています。

〔借地上の建物が滅失しても借地権を対抗できるようになった〕

借地権自体に登記が無くても、地上建物が登記されていれば借地権を対抗できます。しかし、地上建物が滅失してしまうと、このような対抗力も失われてしまいます。

そこで借地借家法は、地上建物が滅失した場合でも、賃借人が借地上に一定の掲示をすれば建物を再築するまでの 2 年間だけ借地権を対抗することができるものとししました。この規定は旧借地法の借地関係にも適用されます。

掲示内容は、滅失した建物を特定するために必要な事項、滅失した日、建物を再築する旨を記載して、借地上の見やすい場所に掲げなければなりません。

〔自分の土地に自分を賃借人とする借地権が設定できるようになった〕

◎他人と借地権を共有する場合に自己借地権が認められる

旧借地法では自己借地権は認められなかったが、借地借家法では、他の者と共同で借地権を有するときに限って、土地所有者が自分の土地上に借地権を設定することができるようになりました。

従って、土地の賃借人がその土地の所有者 1 人だけという場合には設定できません。共有土地上に土地共有者の 1 人が建物を建て、土地を利用するというような場合には、その共有者が借地権を設定することはできないわけです。

認定司法書士 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