



高橋司法書士事務所

〒132-0003

住所 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2 階

TEL (代表) 030-5664-2332 Fax 03-6323-4839

TEL 030-6310-1878

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



コラム



皆様、はじめまして。

5月から高橋事務所に入所いたしました、佐藤一彦と申します。

何卒、よろしくお願い申し上げます。

先日、頂いた夏休みの期間にタイに行ってきました。

タイ滞在中、スーパーで緑茶らしき飲み物を購入した時の事です。

ペットボトルのパッケージも緑色で、日本で売られている緑茶に似ていたので、

何の疑問も持たず、のどの渴きを潤すべく勢いよく飲み始めたのですが・・・。

頭で考えていた味と全く別の物、何ともいえない甘ったるい味が、

口から脳まで駆け巡り、、喉と食道がびっくり！

思いっきり咽せ返して咳込んでしまいました。

確かに緑茶には間違いなかったのですが・・・。なんと加糖された緑茶だったのです。

後で知ったのですが、東南アジアでは加糖タイプの緑茶がポピュラーなんだそうです。

緑茶飲料を買うのにノンシュガーかどうか、確認が必要とは思いませんでした。

「所変われば味変わる」。いい社会勉強になりました。

Q 借地の期間満了時の建物買取り請求権とは

土地を借りて建物を建てて住んでいますが、契約期間満了した後に地主から異議が出て、「建物を取壊した後に地主から明渡せ」との請求をされました。明渡しについて地主に正当事由があるということでこちらが不利な形勢となっていますが、もし地主の言い分が通った場合は、必ず建物を取壊して出て行かなければならないのでしょうか。

A 借地権の存続期間満了時に更新契約が認められないために借地権が消滅するときは、借地人は地主に対して建物買取り請求権を行使して、建物を地主に買い取らせることができますので、その場合は建物を取壊す必要もありませんし、建物代金の支払いがあるまでは建物からの退去を拒むこともできます。

〔期間満了時の建物買取り請求権〕

借地権の存続期間が満了した場合、通常の借地権であれば、建物が存続している限りは原則として借地契約は法律上更新されることになるわけですが、例外として地主に自己使用などの正当事由がある場合で、更新に対して地主から遅滞なく異議が出た場合は、契約が更新されずに借地権が消滅してしまうこともあります。

借地権が消滅すると、借地人は地上建物を収去して（取壊して）土地を明渡すことになってしまいますが、この場合、法律で借地人には地主に対して建物の買取り請求をする権利が認められています。

この権利が行使されると、借地人と地主との間で建物売買契約が成立したものとみなされ、建物の所有権は借地人から地主に移転しますので、その建物所有を目的とする借地権は消滅することになります。借地人は地主から建物代金の支払いがあるまでは建物の明渡し、移転登記手続きを拒むことができます。

従って、例題の場合も、建物買取り請求権を行使すれば、建物代金の支払いがあるまで建物からの退去を拒否することができるわけです。

但し、買取り請求後退去するまでの間は地代相当額（※家賃相当額ではありません。）を不当利得として地主に支払うべきと解されています。

なお、この権利は、借地人の賃料不払いなどの債務不履行により契約が解除されたり、借地契約の合意解除によって借地権が消滅するときには認められていません。

また、一時使用目的の借地権や借地借家法によって新設された一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付き定期借地権についてもこの建物買取り請求権は認められません。

なお、存続期間満了前に建物が滅失して、借地人が地主の承諾無しに残存期間をこえて存続すべき建物を建てた場合は、建物買取り請求権は認められますが、建物代金の支払いについては、地主の請求により裁判所が相当の期限を許与することができます。

〔買取り請求権の行使方法〕

この買取り請求権の行使は、地主に対してその旨の一方的な意思表示をするだけで足り、買取り金額を明示する必要はありません。

口頭でもできますが、書面で内容証明郵便によりした方が無難でしょう。

借地人が地主からの建物収去土地明渡請求訴訟の中で、地主の正当事由を否定して争っているときは、仮に自分の主張が通らなかったとした場合の仮定的な主張としてこの買取り請求をすることもできます。

この訴訟中での買取り請求をせず、敗訴判決が確定した後に買取り請求することもできると解されています。

〔買取り金額の決定〕

建物の買取り金額は、地主と借地人の協議で決めることができ、決められない場合は、裁判所で決定してもらうことになります。

この価格は、建物の時価ですが、建物を取壊した場合の動産としての価格ではなく、建物が現存するままの状態における価格であって、敷地の借地権価格は加算されませんが、建物の存在する場所的環境は参酌して決定されると解されています。

簡単にいうと、通常借地権付建物としての評価額から借地権価格を差し引いた額と考えれば良いともいえますが、最終的には裁判上の鑑定をした上で決められることになるでしょう。

なお、建物に抵当権などの担保権が付いていても、その被担保債権額は控除されません。

建物に借家人がいるときは、買取り後も借家人は地主に自己の借家権を主張できますので、借家権の負担がある

ものとして借家権価格を控除して評価されます。

〔参考となり法令など〕

借地借家法 13 条（借地法 4 条）、22～25 条（借地法 9 条）

最判昭 35.2.9 民集 14.1.108

最判昭 35.9.20 民集 14.11.2227

最判昭 35.12.20 民集 14.14.3130

最判昭 39.2.4 民集 18.2.233

最判昭 52.6.20 金融法務事情 846.34



※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（主に一過払い金請求訴訟、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