

# 借地権

24年 10月 20日  
講師 高坂 登

## 1、借地の基礎知識

(関連法規)

日本国憲法	昭和21年11月 3日
	昭和22年 5月 3日施行
不動産登記法	明治32年 2月24日
民法	明治31年 7月16日
刑法	明治40年 4月24日
建物保護法	明治42年 1月 1日
宅建業法	昭和27年

## 2、借地の歴史

借地借家法が制定されたのは、一部大都市については大正十年五月十五日からで、それが全国的に施行されるようになったのは、昭和十六年三月十日以降である。

①江戸時代	地震売買
②明治時代	税金3%
③現在	旧法、新法による借地権
④新法借地借家法	平成4年 8月 1日

## 3、(旧法)借地権

- ①借地契約、終了と正当事由  
(借地契約の終了と更新)

### (1) 借地契約の終了と更新

借地契約は約定又は法定の存続期間が満了しても、直ちに契約関係が終了す

るわけではない。地主、借地人の合意が成立すれば契約は更新され（合意更新）、契約継続の合意がなくても借地人の更新請求又は期間満了後の土地の使用の継続に対し、地主が遅滞なく異議を述べないと、借地契約法律上当然に更新されたことになる（法定更新・借地借家5条、借地4条1項・6条1項）。期間満了により借地人が契約の更新を希望しないときは、借地人の意思のみにより契約は終了し、地主に対し、借地上の建物の買取りを請求することができる（借地借家13条、借地4条2項）が、借地人が土地の原状回復義務を負う場合もある（最判平17・3・10判時1895・60ほか）。

## （2）地主からの借地権消滅請求

これに対し、存続期間の満了により地主が借地契約の終了を希望するときは、借地人の更新請求又は土地の使用継続に異議を述べなければならないが、借地上の建物の存否により、また、借地法上の借地権（以下「既存借地権」という）と借地借家法の普通借地権（以下「普通借地権」という）とで、その取扱いがやや異なる。

### ア 借地上に建物が存在しない場合

期間満了時に借地上に建物が存しない場合は、既存借地権、普通借地権いずれも借地人の更新請求による法定更新はない（借地4条1項本文、借地借家5条1

項)。他方、土地の使用を継続している場合において借地上に建物が存しないときは、借地法上の借地権については、使用継続に対する地主の異議に正当事由を要せず（借地6条）、普通借地権については、土地の使用継続による法定更新はない（借地借家5条2項）。なお、存続期間満了時に現実に建物が存しない場合においても、期間満了前に建物が滅失し、借地人がこれを再築しようとしたのに、地主が再築を禁止し、土地明渡しの調停を申し立て、調停継続中に借地期間が満了した場合について、借地上の建物がないからと言って、地主は借地人の借地法第4条1項による更新請求を否定することはできないとする判例がある（最判昭52・3・15判時852・60）。

#### イ 借地上に建物が存する場合

これに対し、期間満了時に借地上に建物が存する場合において、借地人が更新請求をしたとき、又は期間満了後も土地の使用を継続している場合において、地主が借地契約の終了を希望するときは、遅滞なく異議を述べなければならず（借地借家5条1項・2項、借地4条1項・6条1項）、この異議は正当事由があると認められる場合でなければならない（借地借家6条、借地4条1項但書・6条）。

### （3）借地の正当事由

更新請求又は使用継続に対する異議の正当事由として、借地法上は「土地所

有者カ自ラ土地ヲ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由」とのみ規定していたが（借地4条1項但書）、借地借家法は、「借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申し出を考慮」して正当事由の有無を判断する旨規定し（借地借家6条）、正当事由の内容について従来判例、学説を考慮し、より正当事由の判断の基準を明確にした。したがって、正当事由の有無の判断にあたっては、借地法上の借地権についても、借地借家法6条の趣旨に則り行われることになる。

- ① 「土地の使用を必要とする事情」としては、様々なものが考えられるが、地主、借地人双方の土地の使用の必要性が考慮されることになる。借地人側の土地の使用の必要性は、現に借地上に建物を所有しその土地を使用していること自体であるが、その建物が長期間にわたり使用されていなかったり、建物の腐朽損傷が著しく、借地の効用を十分に発揮できないような利用がなされている場合、あるいは借地人が他に多くの不動産を所有し、あえてその土地を使用する必要性が認められないような場合には、借地人側の土地の使用の必要性のマイナス事情となる。これに対し、地主側の土地の使用の必要性

は、まず、他に多くの不動産を所有していないこと若しくは当該土地が是非とも必要な場合（隣接所有地との併合利用、土地の位置、形状等から特に必要とされる場合など）であることが要請される（この要件の不存在は、地主側ノマイナス事情となる）。そうすると地主側（地主の家族、地主が代表を務める同族会社等を含む）の土地の使用の必要性が認められる場合は、その土地に自ら使用する建物を建築する場合あるいはこれと同視できる経済的必要性がある場合などに限られ、単に土地の有効活用を図ることは、それ自体では正当事由とは認められないことになる。

② 「借地に関する従前の経緯」としては、借地権設定の経緯、借地の経過期間、借地権設定の際の権利金、保証金その他の一時金及び借地契約継続中における更新料その他各種承諾料等の授受の有無、程度並びに地代改定の経緯、借地人の借地契約上の債務履行の状況等が考えられる。

③ 「土地の利用の状況」としては、土地上の建物の状況のほか、借地全体に対する建物所有目的として利用される部分の割合、隣接地及びその周辺地域における土地の標準的利用との差異などが考えられる。なお、借地上の建物が賃貸されている場合において、正当事由の判断にあたり、当該建物賃借人の事情を借地人側の事情として考慮することは許されないとする判例がある（最判昭58・1・20民集37・1・1）。

④ 「財産上の給付」とは、立退料の提供、代替不動産の提供などが考えられる。

正当事由の判断要素としての以上の事情は、①「土地の利用を必要とする事情」が主位的判断要素であり、この事情が相当程度認められないと、②以下の事情がいくら付加されたとしても、借地借家法6条の正当事由が認められる場合にあたらぬ。結局、正当事由の判断にあたっては、まず、①「土地の使用を必要とする事情」の存否、程度を確定したうえで、②「借地に関する従前の経緯」、③「土地の利用の状況」を勘案し、最終的には④「財産上の給付」により、正当事由が充足したと認められるか否かを判断することにある。