



定期借地権について

渡辺 健寿 (わたなべ けんじゅ)

渡辺健寿法律事務所
弁護士



質 問

当社は、当社の所有している遊休地を借地として有効利用したいと考えていますが、一旦借地権を設定してしまうと、土地明渡しを実現することが難しいと聞きます。長期的には当社の工場を建設する構想もあり、一定期間経過後には必ず土地を明け渡してもらいたいと考えていますが、何かよい方法はないでしょうか。

1 建物所有目的の土地の賃貸借

建物所有目的の土地の賃貸借（または地上権）を借地権といいます。この借地権について借地借家法という法律が定められています。

借地借家法上は、当事者間の合意により30年以上であれば借地期間の定めをすることができますが（借地借家法3条）、このような借地期間を定めたとしても、期間満了に際して借地権設定者が、借地権者からの更新請求あるいは借地権者の存続期間満了後の土地使用継続に対し遅滞なく異議を述べ、かつ、その異議に正当の事由があると認められなければ、法律上当然に借地契約が更新されてしまうことになり（同法5、6条）、しかもこの規定に反する特約で借地権者に不利なものは無効とされる（同法9条）ことから、結局、土地所有者としてはいったん借地権を設定するとその土地の明渡しを求めることはかなり困難となっているというのが実情です。

このような借地借家法の規定は、借地権者を保護するためのものですが、このため、土地所有者

が、いったん借地権を設定するとその土地の明渡しを求めることはかなり困難になることを懸念して借地権設定を敬遠する要因にもなっています。

2 定期借地権

そこで、借地借家法は借地の供給を促すため、次に述べる定期借地権を定め、期間が満了すると法定更新がなく、必ず消滅する借地権を認めています。

定期借地権とは、一定の借地期間が満了すれば更新されずに必ず土地が土地所有者に返還される借地権をいい、いったん借地権を設定するとその土地の明渡しを求めることはかなり困難であるという土地所有者の不安を取り除いて、借地権を設定しやすくするとともに、軽い一時金負担で一定期間だけ土地を借りたいという土地利用者の期待に応えるものとして創設されました。

定期借地権には、その利用目的、存続期間によって、一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の3種類があります。

(1) 一般定期借地権とは、借地権の存続期間を50

年以上と定め、かつ、

- ① 契約の更新のないこと
 - ② 建物再築による存続期間の延長がないこと
 - ③ 期間満了時に建物買取請求をしないこと
- の3つの特約を定めた借地権をいいます（同法22条）。

これらの特約は、公正証書等の書面によってなされなければなりません。もっとも公正証書というのは例示にすぎませんので、書面にしておけば公正証書でなければならないということはありません。

一般定期借地権は用途の制限がなく、一戸建て住宅、マンション分譲、社宅や寮としての活用が可能です。

- (2) 事業用定期借地権とは、専ら事業用の建物の所有を目的として存続期間を10年以上50年未満の範囲で定めた借地権です（同法23条）。

比較的短期で終了する事業用定期借地権は、居住の安定性、継続性の確保に不適であることから、居住用の建物を目的とするものは除かれます。

また、事業用定期借地権は一般定期借地権と比べて、用途の制限があることのほか契約は必ず公正証書によりなされなければならない点が異なります（同法23条3項）。

従前の借地借家法では、事業用借地権の存続期間は10年以上20年以下とされていたのですが、これでは、最長でも20年後には建物を取り壊して更地にして土地を土地所有者に返還しなければならず、建物の減価償却が終わらないうちに建物の取壊しを余儀なくされるなどの不都合が生じることから、平成20年1月1日に施行された改正法において、事業用定期借地権の存続期間を10年以上50年未満に改めました。この改正により、従来事業用定期借地権の設定が認められていなかった20年超50年未満の期間が埋まったこととなります。

事業用定期借地権に関する借地借家法上の規定は、存続期間により以下の2種類に分かれて

います。

- A 存続期間が30年以上50年未満の事業用定期借地権の場合、

- ① 契約の更新のないこと
 - ② 建物再築による存続期間の延長がないこと
 - ③ 期間満了時に建物買取請求をしないこと
- の3つの特約を定めなければなりません（同法23条1項）。

- B 存続期間が10年以上30年未満の事業用定期借地権の場合、上記Aで述べた①～③の特約をつけなくても、当然に契約の更新等に関する規定（同法3条～8条）、建物買取請求権に関する規定（同法13条）、借地契約の更新後の建物の再築の許可に関する規定（同法18条）は適用されないこととされています（同法23条2項）。

以上の事業用定期借地権は、ファミリーレストランなどのロードサイドビジネス、都心のテナントビルなどに向いているといわれています。

- (3) 建物譲渡特約付借地権とは、契約期間終了時に土地所有者が借地人から建物を買取りることによって借地権が消滅するという借地権です（同法24条）。

建物譲渡特約付借地権は、借地契約において30年以上の存続期間を定め、かつ30年以上経過した後に借地権者が借地権設定者に借地上の建物を譲り渡すことをあらかじめ定めておくことを要件としています。

なお、建物譲渡特約付借地権では、契約の方式として、書面によることは要件とされていません。

3 本件の場合について

以上のとおり、一定の借地期間経過後に土地の明渡しを必ず実現する方法として、定期借地権を利用することが考えられます。その際には、借地権の存続期間、利用目的、契約方法などを考慮して、当社にとって最適の定期借地権を選択して設定するのがよいでしょう。