

借地の明渡し

相続した土地にマンションを建てたい

ふるげん法律事務所
弁護士



古堅 豊
(ふるげん ゆたか)

父から相続した土地に借地人Aがいます。Aは約55年前にその土地にコンクリート造りの建物を建てて住んでいます。契約書はなく地代以外の賃貸条件の取り決めはないようです。その土地に賃貸マンションを建てたいのですが、Aに建物を収去して土地を明け渡してもらうにはどうすればいいでしょうか。

1 賃貸借の期間はいつまで？

地主の父とAの間の建物所有目的での土地賃貸借については、地代以外は特に取り決めがないようなので、民法及び借地法の規定によって処理されることとなります。1992年8月1日から借地借家法が施行されており、それ以前の建物所有目的での土地賃貸借については借地法に拠ることとなります。借地法においては、賃貸借の存続期間を定めていない場合、鉄筋コンクリート造りなど堅固な建物の場合は存続期間が60年、木造住宅など非堅固な建物は30年となります(借地法第2条)。本件では建物はコンクリート造りということなので堅固な建物として存続期間は60年となります。そうすると、賃貸借期間はおおよそ5年くらい残っていることとなります。

賃貸借期間が残っている以上、Aに土地を明け渡してもらうにはAと交渉して合意解約するしかなく、その際には建物の収去費用や立退料などの負担が必要となってくるでしょう。

2 明渡しもらうためには？

Aが任意に土地を明け渡してくれなければ存続期間満了まで待たねばなりません。では、約5年後に存続期間が満了したとき当然に土地を明け渡してもらえるのでしょうか。ここでは明渡しに向けてクリアすべき課題がいくつかあります。

(1) 更新拒絶の正当事由

まず、存続期間が満了した場合、借地人が土地の使用を継続していれば原則として契約は更新され、地主(賃貸人)が更新を拒絶するには

遅滞なく異議を述べる必要があり、その異議には正当事由が必要とされています。この正当事由の有無は①賃貸人及び借借人が土地の使用を必要とする事情、②借地に関する従前の経緯③土地の利用状況④財産上の給付(いわゆる立ち退き料等)の申出の有無・内容等を総合的に考慮して判断されることとなります。

本件では必ずしも事情が明らかでなく結論は一概に言えませんが、地主自身もアパート住まいで自らもマンションに居住する必要があったり、経済苦のためマンションを建設して収入を得る必要がある等の事情があれば正当事由を肯定する方向になりますし、一方でAにとっては生活の基盤ですし今後も継続して土地を使用する必要があるれば正当事由を否定する方向になります。地主としては自己使用の必要という中心的要件のほかある程度の立退料を提示して正当事由が有ることを認めてもらう必要があるでしょう。

(2) 建物買取請求

存続期間の満了により賃貸借契約が終了するときは、借地人は地主(賃貸人)に対して借地上の建物を買い取ってもらうことができます(借地法第4条2項)。借地人が建物買取請求の意思表示を行うと、時価で売買契約が成立したことになり、地主はこれを拒むことができません。

本件では建物が築約55年であり老朽化も予想されさほど高額にはならないと思いますが、地主は、Aに建物買取請求権を行使されたときの経済的負担を念頭に置いておく必要があります。