

事業用定期借地権



ふるげん法律事務所 弁護士

ふるげん 古堅 豊

私は相続により更地を取得したのですが、知人の飲食店経営者から、「新たに店舗を増やしたい。もし使う予定がないなら土地を貸してくれないか。」とお願いされています。今はこの土地を利用する予定はないのですが、利用の必要性が生じた時にすぐに土地を明け渡してもらうという約束はできないのでしょうか。

1 借地借家法の定め

建物所有目的で土地を賃貸するときは、借地借家法によりその存続期間は30年とされています（借地借家法 §3。これより長い期間を定めるときはその期間とされています）。つまり、建物を所有する目的で土地を貸せるときは最低30年以上は賃貸を継続しなければならないこととなります。

さらに、期間満了後も借主が契約の更新を望んだときは、貸主において、土地の使用を必要とする事情や立退料を負担するなど正当事由がない限り更新拒絶はできないことになってます（借地借家法 §5、§6）。

この存続期間に関する借地借家法の定めは強行規定といって、借地人にとって不利な契約は無効とされます。したがって、貸主が契約時に「賃貸期間は5年なら貸せませう」といって5年の期間を定めてもこの約束は無効となり、30年の期間となってしまいます。また契約終了時には借地人からの建物買取請求に応じなければならないなどの負担もあります（同 §13）。このように、通常の建物所有目的の土地賃貸は、借地人が強く保護されており容易に土地を返してもらえません。

2 事業用定期借地権

そこで、一定の要件のもと存続期間を定める定期借地権の設定を行う方法が考えられます。

定期借地権には①存続期間を50年以上とする一般定期借地権（同 §22）②30年以上の期間の経過後に借地上の建物を借地人から地主に譲渡す

ることをあらかじめ約束して借地をする建物譲渡特約付借地権（同 §24）のほか、③もっぱら事業の用に供する建物（居住を除く）の所有を目的として、存続期間を10年以上50年未満とする事業用定期借地権（同 §23）があります。この事業用定期借地権は、一般定期借地権と同様に、契約期間の更新（同 §5）、建物が火災等で滅失し建物を再築したときの賃貸借期間の延長（同 §7）、期間満了における建物買取請求（同 §13）等の規定が適用されないことになっています。

不動産賃貸借においては「貸主が必要なときに返してもらう」という契約はできませんが、本件は事業用の建物所有目的での土地賃貸借であり、貸主が存続期間を10年以上50年未満の間で設定して事業用定期借地権を契約するという方法があります。この場合、約束の期限がくれば、土地を明け渡してもらえることとなりますし、建物を買収する必要もありません。仮に期限が来たときでも改めて協議により賃貸することは自由ですし、期間満了後の契約をどうするかについて貸主の意向に反映させることが可能です。

なお、定期借地契約書の作成は、必ず公正証書によらなければならないとされています（同 §22、23 III）。公正証書によらない契約は、通常の建物所有目的の土地賃貸借と同様に扱われ、存続期間は30年、更新拒絶には正当理由が必要となり、容易に明け渡してもらいにくくなってしまいますので、ご注意ください。