

法相 律談

●弁護士（元検事）
愛知学院大学法科大学院特任教授
國田 武二郎（堀松出身）

東京地検、横浜地検、名古屋地検、岡山地検、福井地検等で捜査・公判検事として財政・経済事犯、公安・労働事犯、選挙事犯、暴力事犯、風紀・麻薬事犯、外国人犯罪、少年犯罪、交通事犯等数多くの事件を担当。また、高等検察庁検事として、若手検事の指導育成にも当たる。平成15年4月、20年の検事生活を終え、愛知県弁護士会に弁護士登録。あすなろ法律事務所という名称で法律事務所を開設し、弁護士として活動。弁護士会では、刑事弁護委員会、民事暴力対策委員会、被害者対策委員会、業務対策委員会に所属。

平成18年4月から愛知学院法科大学院特任教授に就任。その他愛知県警察学校などで講師

借地・借家を巡る諸問題（その4）

Q：土地の賃貸借契約でどのような点を注意すればよいでしょうか。

A：注意点としては、①賃貸する土地の範囲を明確にすること②借地を何に使うのか明確にすること③いくら地代を払うか明確にすること④期間を明確にすること⑤地上建物の増改築、用法の変更、賃借権の譲渡・転貸等、について各制限の規定を明確にすること⑤契約違反の場合の解除規定を明確にすること等が挙げられます。その他、以下で述べるような用途によって違いがあり、それぞれに注意すべき点があります。

① 農地の場合

農地の賃貸借については、土地の原状が農地であることを前提に、農地法が適用されます。したがって、原則として賃借する場合は、農業委員会または都道府県知事（の許可が必要であり、賃借人がその土地を耕作する農業者であることが必要です。そして、その許可を受けないで行なった賃貸借については効力が生じないものとされます。

② 宅地の場合

ア 建物を建てるのが目的の場合
建物の所有を目的とする賃貸借の場合は、借地借家法が適用されます。ここでいう「建物」とは、住居・店舗等で登記可能な建築物をいいます。

借地借家法が適用されると、（一）賃貸借期間の制限（二）契約更新時における法定更新制度の適用（三）借地条件変更・増改築許可・譲渡転貸許可などにおいて地主

の許可が得られない場合の裁判手続き、などが定められていますので、これらに反する合意を当事者間で行なっても無効になります。したがって、賃借人の立場が極めて強く、その賃貸借存続期間は長期にわたるものとなりますので、地主はそのことを十分に考えたうえで賃貸する必要があります。よく、「土地を人に貸したら、二度と戻らない」などと言われるのは、借地借家法または旧借地法の適用があるからなのです。このため、最近では平成4年8月1日から施行された借地借家法により、契約期限が終了すれば土地が戻ってくる定期借地権が利用されており、

イ 建物を所有することが目的でない場合

駐車場用や資材置場用等建物を所有することが目的でない場合は、借地借家法ではなく、一般法である民法が適用されますので、右のような地主への制限は原則としてありません。したがって、地主・賃借人の当事者間での合意によって契約内容が決定され、かつ、それが有効なものになります。

ウ 土地を一時使用する場合

建物を所有することが目的の場合でも、臨時の設備など、一時使用のために設定したことが明らかな借地の場合には、借地借家法の多くの規定が適用されません。したがって、一時使用であるか否かは、当事者にとつて重大な問題です。そこで、一時使用に当たるのはどのような場合かという点、単に契約期間が一時的で短期間であればよ

いではありません。賃貸借の目的、動機、経緯、契約内容などの諸事情から、その契約が短期間にかぎり存続させる趣旨のものであると「客観的・合理的」に判断される必要があります。

したがって、借地借家法の適用を免れることを目的として、契約書に「一時使用契約」と記載したからといって、一時使用と認められるわけではありません。「一時使用の借地である」と判断される場合には、当事者間の合意による契約内容に従うこととなります。一時使用の典拠例としては、一定期間だけ開催される祭典や興行、展示、展覧会などのための借地が挙げられます。

③ 地代を払わない使用貸借の場合

地主が賃借人に無償で土地を貸す場合です。通常は、親族や親しい友人など何らかの特別な関係がある場合に限られます。このような場合には、単に無償というだけでなく、親しい関係にあるためか契約内容があいまいなことが非常に多いのです。地代を取らない場合は、借地借家法は適用されず、使用貸借ということになります。この場合でも、土地の使用に関する最低限の必要事項、たとえば貸借の終了時期や使用目的などについては、あらかじめ合意しておかなければなりません。なぜなら、使用貸借の場合は、「返還時期または使用収益目的の定めがないときは、貸主はいつでも借地の返還を請求できる」(民法573条3項)とされていますので、賃借人(借主)は、いつ土地の返還を要求されるかわからず、きわめて不安定な立場に置かれるからです。そして、結局、「使用収益の目的を定めたのか」とか、返還時期を定めたのかとかをめぐってトラブルが発生するケースが多いのです。

Q2: 土地賃貸借の契約期間はどのようにして定められますか。

A: 建物所有が目的の場合は借地借家法または旧借地法の規定によります。

旧借地法では、堅固な建物(石造、土造、煉瓦造、鉄筋コンクリート造)については30年以上、非堅固な建物(木造建物)については20年以上の期間を定めた場合は、それによりますが、期間を定めなかった場合や、定めがあっても上記の期間未満の場合は、堅固な建物については60年、非堅固な建物については30年が借地期間とされています。しかし、借地借家法の施行後は、建物の堅固・非堅固にかかわらず原則として30年ですが、契約でこれより長い期間にできます。建物所有が目的でない場合は20年以下にすることができます。

Q3 借地契約の特約には、どのようなものがありますか。

A: 特約とは、賃貸借契約の本質的な要素(期間、地代、目的)ではない事項について、当事者間で付帯的に約束したものを言います。無断増改築を禁止する特約

① この特約がない場合には、賃借人はその所有する建物につき、自由に増改築ができます。増改築されると、建物の寿命・価値が増加するので、賃借人にとっても不利な結果になることがあります。他方、この特約に反して賃借人が増改築すれば契約解除を主張することができます。

② 無断譲渡・転賃を禁止する特約

この特約がなくても、法は無断譲渡や転賃は禁止されていますので、確認的な意味しか持ちません。したがって、この特約があってもなくても、無断譲渡や転賃は原則

としてできません。

③ 無催告解除の特約

賃借人に債務不履行(契約違反)があるため、地主が契約を解除するのが原則です。無催告解除の特約は前もって解約の催告を不要とするもので、一般的には有効と考えられています。しかし、この特約による解除の効力が認められるかどうかは、地主と賃借人の信頼関係が破壊されているかどうかという観点から判断されますので、この特約にしたがった解除の効力がすべて認められるわけではありません。つまり、特約そのものは有効でも、それによる解除は無効という場合もありうることにありますので注意が必要です。

④ 更新は請求しない旨の定め

これは、「借地の賃貸借期間が終了したときは、賃借人は地主に土地を返還するものとし、更新の請求はしない」とするものです。この特約は、借地借家法または旧借地法で認めた更新請求権の規定に反するものであり、このような賃借人に不利な条項は無効となります。ただし、定期借地契約を結ぶ場合は有効です。

⑤ 地代の自動改定条項

これは、地代の決め方(改定方法)について、あらかじめ一定の算式を契約締結時に定めておいて、それに従って自動的に地代を改定していく、という特約です。たとえば、地代については、2年後に5%増額するものとし、その後も同様とするといったものが典型例です。この特約自体は、一般的に有効なものと考えられていますが、あくまでも経済状況の変化に応じた合理的なものである場合にかぎり有効であり、無条件に効力を有するものではありません。