



寺院が知っておきたい法律知識

宗教法人運営のための法律入門¹⁹

不動産の貸付 4

〈改正「借地借家法」は地主に有利か?〉

●借地借家法の制定

借地借家法は、平成3年に公布され平成4年8月1日から施行されています。それまでは、借地法と借家法という2つの法律でした。この2つが廃止されて、1つの借地借家法となりました。しかし、平成4年8月1日以前から土地を貸している地主にとっては、ほとんど前と同じと考えてよいと思います。

従来借地法は大正10年に制定され、昭和16年に更新拒絶条項や解約の正当事由条項が設けられるようになって、現在の借地借家法制の骨格が決まりました。その後も何回か改正されましたが、平成3年の改正は相当大幅なものでした。

しかし、従来からの借地権については、借地借家法の適用はなく、以前の借地法の効力が存続するため、従来と変わりがないと考えてよいでしょう。

●改正内容

改正内容で特に重要なのは、**存続期間**、**更新排除の特例**、**正当事由**の3つです。

存続期間 存続期間については、①堅固な建物所有を目的とするかどうかを問わず30年です。②契約で30年より長い期間を定めた場合には①には拘らず、その定めた期間によります。③契約が更新される場合における更新後の借地権の存続期間は、堅固な建物の所有を目的とするものかどうかを問わず、更新の時から20年です。④合意で10年より長い契約更新後の存続期間を定めたときは、③に拘らず、その定めた期間になります。

更新排除の特例 ⑤存続期間を50年以上に定める借地権と、期限30年以上で期限がくれば地主が住宅を買い取ることを約束しておく建物買い取り型の借地権については、公正証書を作成して更新に関する規程を排除することができます。期間満了とともに正当事由がなくても返還してもらうことが可能になりました。⑥また存続期間を10年以上20年以下とし、もっぱら事業の用に供する建物の所有を目的とする借地権については、公正証書を作成して③の更新の規定と（居住のための賃貸借を除く。）①の存続期間の規定を排除することができます。

正当事由 正当事由がなければ、地主が更新を拒絶したり契約解除したりすることができないことは、以前の借地法と同じです。しかし、⑦借地人の使用継続に対し異議を述べる場合、建物がないときには正当事由はいりません。そして、従来正当事由の中身は「自己使用の必要」を中核に判例実務にまかされてきましたが、⑧借地借家法では、土地所有者および土地の利用状況、土地に関する地域の状況、並びに地主の提供する財産上の給付額を考慮することになりました。

●改正の結果

以上の改正内容のうち①から④までについては、借地借家法施工前から存続する借地権には適用されません。これによって、平成4年8月1日以前からの借地権はほとんど変化がないということになります。平成4年8月1日以降に更新された借地権も、この日以前から存続しておれば同様です。

しかし、平成4年8月1日以降に新たに土地を貸した場合には、①から⑧の全てが適用されることとなります。

全日本仏教会顧問弁護士 長谷川 正浩 監修