



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②

不動産の貸付 5

〈抵当権設置と地主の承諾書〉

借地上の建物は、借地とは別個の不動産ですから、借地人である建物の所有者は、土地の所有者である地主の承諾を得ることなく、この建物を抵当に入れることができます。そして建物を抵当に入れると、抵当権の効力は敷地の借地権にも及びます。従って借地人は建物を抵当に入れることによって敷地の借地権を、地主の承諾なく、抵当に入れることができるというわけです。

●地主の承諾を求めるわけ

それでは何故、金融機関は地主の承諾を求めるのでしょうか。

第1の理由 抵当権が実行されて借地上の建物が競売になると、競落人が建物の所有者となって、借地権を取得することになります。この借地権の譲渡を地主に承諾してもらう必要があるからです。もっとも地主が不利になる恐れがないにも拘らず、地主が借地権譲渡を承諾しないときのために、借地法は、裁判所が買受人の申立によって地主の承諾にかわる許可決定ができると規定しています。ですから事前に地主の承諾を得ておく必要は必ずしもないのですけれども、裁判所は、ほとんどの場合、借地権価格の1割に相当する譲渡承諾料を地主に支払うように命じています。金融機関が地主に承諾を求めるのは、この裁判上の手続を回避し、譲渡承諾料の支払を免れるという目的からです。買受人に買受けをしやすくして金融機関が借地人に貸したお金の回収をしやすくする為です。

第2の理由 建物に対する抵当権の効力が敷地である借地権に及ぶことは前述のとおりです。しかし地代不払い等によって賃貸借契約が解除されれば、借地権は消滅します。借地権が無くなってしまえば抵当権の効力は、敷地には及ばず建物だけになってしまいます。ところが建物を所有するということは、敷地の使用権がなければ不可能です。ですから借地権に効力の及ばない建物だけの抵当権を実行することはできなくなってしまいます。借地権のなくなった建物だけを買ひ受ける人はいないからです。ですから金融機関は、地主に対して「地代不払い、無断転貸など借地権の消滅もしくは変更をきたすような恐れのある事実が生じたときには通知するよう」要求したり「借地権の価値を阻害するような処分をしないよう」要求しているのです。

●承諾するとどうなるか

地主が承諾書に違反すると金融機関に損害を賠償しなければなりません。そのような判例もあります。このことは実印であろうが、認印であろうが同じことです。

●注意しなければいけないこと

第一に、金融機関に法律上の義務を負う条項は削除しておくことです。地代の不払いがあったからといって、いちいち通知することは面倒だけでなく、証拠を残すため内容証明郵便で行う必要があるからです。また、競落人や処分の相手方への譲渡を認めるにしても、譲渡承諾料の支払いを条件としておく必要があります。

1. 甲（地主）および乙（借地人）は、次のとおり土地の賃貸借契約をしていることを確認いたします。

土地の所有地番	
土地の面積	平方メートル（ 坪）
土地の地目	宅地 山林 その他（ ）
建築予定の住宅の構造	木造 防火構造 不燃組立構造 簡易耐火構造 耐火構造
賃貸借契約期間	自 平成 年 月 日 至 平成 年 月 日
抵当権等設置	無し
土地賃貸料	1ヶ月当たり 円 (3.3平方メートル当り 円)
2. 甲は乙が上記土地に住宅を建設し、その住宅を貴社の抵当に差し入れることを了承しました。
3. 甲および乙は土地の所有権が他に移転する場合にはあらかじめ（やむを得ない場合は移転後直ちに）貴社に通知します。
4. 乙の地代不払い、無断転貸など借地権の消滅もしくは変更を来たすようなおそれのある事実の生じた場合またはこのような事実が生じるおそれのある場合は、甲および乙は貴社に通知するものとします。また、乙の有する貸借権は、当然貴社に移転することに甲は同意します。
5. 甲および乙は、賃貸借契約の解約もしくは内容の重大な変更を行おうとし、または借地権を担保に提供しようとする場合には、あらかじめ貴社の承認を受けます。
6. 甲および乙は、競売その他の抵当権者の処分または公売によって乙の住宅所有権が他へ移転するときは、住宅取得者に、上記借地権を譲渡することを認めます。
 甲は、乙の取得する借地権の価値を阻害する権利の処分を行いません。例えば、譲渡、抵当権の設定、その他の処分を行いません。
 以上
 （地主の印鑑証明書添付）

全日本仏教会顧問弁護士 長谷川 正浩 監修