



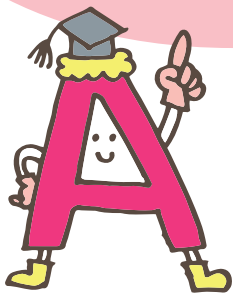
借地権付き家屋を 「更地で返して」と言われたときは？

相談者の気持ち

借地に立っている実家を相続しました。かなり古く、遠方で管理が難しいため、地主に借地を返したいと申し出たところ、更地にして返してほしいと言われました。家を解体するには費用がかかるため、ほかに方法はないでしょうか？

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省(現経済産業省)などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



借地契約が終了したときには、借主は原状回復義務(民法621条)を負いますので、地主の要求は、原状回復の要求と考えられます。

しかし、ご相談の借地契約は「建物の所有を目的とする」ものであり、そのような場合、借主は地主に対して建物の買取を請求することができます(借地借家法13条1項、旧借地法4条2項)。もっとも、これは借地契約の終了時の権利であり、中途解約のためには、原則として地主と借主の合意が必要です。ご相談の場合、地主の態度からみて、この方法によることは難しいものと思われる。

そうすると、契約期間が満了して契約が終了する時まで待って建物の買取を請求することが考えられます。問題の借地契約が何年前に結ばれたものかによって、借地契約の期間は異なりますので、最初に借地契約が結ばれた年を調べて、何年後に契約期間満了となるかを確認する必要があります。あと数年で契約期間が満了するというのであれば、契約期間満了を待つことも1つの考え方です。それまでの間、建物は第三者に賃貸することも考えられます。

借地契約の期間満了まで待てない場合、借地権を買い取ってもらうこと(具体的には、借地権付きの建物の売買)が考えられます。

ご相談の事例の場合、地主による買取は考えにくいので、第三者による買取を考えることになります。第三者としては、実際にその建物を買って利用したいと思う人と、買取業者が考えられます。

借地権の譲渡には、原則として地主の承諾が必要(民法612条1項)ですが、地主が承諾しない場合、裁判所の許可を得て譲渡することができます(借地借家法17条1項、19条1項、旧借地法9条の2)ので、地主が承諾しない場合には、裁判所の許可を求めることになります。

地主が借地である土地を保有し続けることにこだわりを持たない場合、借地権の譲渡ではなく、土地そのものと建物を合わせて第三者に売却することも考えられます。このほうが売却は容易だろうと考えられますが、売却代金の分配方法について事前に地主と合意しておかないと、売却代金の分配をめぐる紛争となってしまいます。

以上の方法はどれも、法的に難しい点を含みますし、借地契約が最初に結ばれた時期がいつだったかにより、現行の借地借家法が適用されるのか、旧法である旧借地法が適用されるのか異なりますので、弁護士等の専門家と相談して方針を決めることをお勧めします。