経済情報コンダクター

月刊 東海財界

TOKAI ZAIKAI

「明るく楽しい垣根のない奉仕団体に」女性会員の増強、環境問題もテーマ

国際ロータリー第2760地区ガバナー
滝橋　美久

Monthly Report

岐阜大学長 吉田 和弘

「世界をリードし地域変革を牽引する機構」
「岐阜大は日本一の地域中核大学を目指す」

駐名古屋大韓民国総領事館総領事 朴 先哲

対話、協議、協力を重ねながら
日韓関係の改善に期待したい

フリーアナウンサー 山口 由里

ブレずに突き進む姿勢が
新しい仕事を広げた

愛知県議会議長・須崎かん
「県民のための政治をしっかりと」

資材高騰に円安で値上げラッシュ
広くて厚い「バラマキ」も必要では

防衛産業に恩恵の22骨太方針
財源は増税かまたも国債頼りか

岸田首相
選挙前の株高狙いに「変節」

クアッド首脳会議共同声明（全文掲載）
4カ国で海洋監視　中国想定し「現状変更反対」

愛知・明治用水頭首工の大規模漏水

思わぬ長期化と広がる波紋

2022
7月号
（毎月25日発行）

片岡信恒弁護士の法律相談事務所

片岡　信恒（かたおか　のぶつね）昭和５５年片岡法律事務所を設立。４０年以上に渡り、取引紛争・契約書作成・労働紛争・医療関係など、法人、及び相続・交通事故・遺言・離婚などの法律問題全般を取り扱っている。
＜片岡法律事務所＞名古屋市中区丸の内２丁目１９番２５号ＭＳ桜通７、８階　☎０５２－２３１－１７０６

事業用定期借地権の契約要件

【質問】私は土地について、コンビニ運営会社との間で、事業用定期借地権設定契約を結びました。土地はいずれも田のため、農地転用等の費用は借主負担、土地の宅地造成費用は貸主（地主）負担とするがその費用を借主が貸主に対して造成工事協力金として預けて、２４０ヶ月の月賦均等分割払いで返還する、と約束。ところが、契約開始後１４年経過した時点で、店舗の営業状態が悪いので契約を終了させたい、との申出がありました、この申出は受け入れなければならないのでしょうか。

【回答】借地借家法によれば、借地権は、普通借地権と定期借地権の２つに分かれ、定期借地権は、①一般定期借地権②建物譲渡特約付借地権③事業用定期借地権④一時使用目的の４つに分類されます。

そもそも、事業用定期借地権とは、事業の用途に限定し期間を定めて事業に供する土地を借りる権利を指します。

旧借地法時代は、建物使用目的で、土地を貸すと「半永久的に戻らない」と言われ、建物を撤去してもらい土地を返してもらうことは困難でした。受け取った地代を超える、多額の立退料を払わないと、返してもらうことはほぼ不可能でした。その結果、土地所有者は、土地を貸さなくなり、土地の有効利用がなされず、社会的にも大きな損失となっていました。そのような問題を解消するため、定期借地権が考え出されました。

定期借地権で土地を貸すと、借地契約が満了となったら土地が確実に戻ってきます。事業用定期借地権も、契約の更新がなく、契約終了時に建物買取請求権が発生せず、建物を撤去して原状に戻して、土地が返ってくるし、立退料等の金銭請求をされることもありません。土地所有者は、長期にわたって安定した収入を得られ、メリットも大きいです。土地の借主としては、コンビニ・スーパーマーケットのような大型店舗、パチンコ店、工場、倉庫などが多い。

ところで、事業用定期借地権の契約には、次の要件が必要です。

❶契約期間を１０年以上３０年未満、もしくは３０年以上５０年未満にする❷借地上の建物を事業用に限定する❸公正証書で契約する

ところで、いったん決めた賃貸借期間は、借主から一方的に解約できるでしょうか。

今回の場合、貸主は２０年間は安定的に賃料が得られるという期待をしていますので、簡単に期間内の解約を認めることはできません。このケースの契約書では、建物が滅失、著しく毀損した場合は解約申入ができる、とされていました。従って、営業内容が不調だという理由では、簡単に解約申し入れにより、賃貸借を終了させることはできないと考えられます。借主から、営業不振店舗を閉店のため、交渉により、合意解約をすることがありますが、貸主も簡単に応じることなく、損失補償を求めるべきです。ただ、貸主が営業不振で倒産しそう等の事情を総合して、解約申し入れが認められる余地もあります。