



弁護士 近藤 智仁

## 借地借家法の適用のない 土地賃貸借について

Q

私は、所有する土地を、建設業を営む会社に対し、その資材置き場と駐車場用地として貸しています。長年、地代を相場より安く設定してきたので、相手に地代の増額を求めたところ、拒否されてしまいました。地代の増額請求は認められますか。

また、相手方との関係が悪化したことにより、相手方に賃貸借契約の解除を求めたところ、立退料の支払いを求められました。立退料を支払わないと明け渡しは認められませんか。なお、土地の一部には、私の了解を得て設置されたプレハブがあります。

- A. 土地の賃貸借で不動産収入を得ている地主にとって、賃貸借契約では、借地人が借地借家法によっても手厚い保護を受けていると感じている方が多いと思います。
- しかし、全ての土地賃貸借契約に借地借家法の適用があるわけではありません。賃貸借契約は、同法の適用を受けるか否かで当事者の権利関係が大きく左右されることから、今回は借地借家法の適用のない土地賃貸借を取り上げて説明致します。

まず、借地借家法が対象としている土地の賃貸借契約は、「建物の所有を目的とする」ものに限定されています(借地借家法2条1項)。

したがって、通常、青空駐車場や資材置き場のような目的で賃借されている場合、賃借人は借地借家法の保護を受けられず、法的な権利関係は賃貸借契約書及び民法(第601条以下)に基づいて処理されます。

本件のように、地主の了解を得て建てられた簡易な建物がある場合であっても、賃貸借契約の主な目的が、資材置き場や駐車場を目的としたものであれば、これは「建物の所有を目的」とした賃貸借契約とはいえ、借地借家法の適用のない契約と扱われます。

ところで、借地借家法では、契約期間が長期にわたることを考慮して、契約当事者に地代等の増額減額の請求権が認められていますが(同法11条1項)、民法には地代等の増額請求を根拠付ける規定はありません。

そのため、あなたの場合、貸主の都合による一方的な地代値上げの請求は、その増額の申し入れに留まり、賃借人との間で合意が形成されて初めて地代増額が実現します。したがって、相手方が拒否し、交渉が暗礁に乗り上げた場合、調停等で話し合うことは可能でしょうが、裁判で一方的に増額を認めてもらうことは難しいでしょう。

次に、あなたの契約が期間の定めのある契約である場合、契約書に中途解約条項を設けていない限り、あなたは、その期間満了まで賃借人に土地を貸す義務を負います。

しかし、本契約は借地借家法の適用を受けないため、契約期間が満了した際、同法第28条に基づき明け渡し時に一般に求められる立退料その他の裁判所で明け渡しを認められるための諸条件である、いわゆる「正当事由」は必要ありません。

したがって、賃借人は、期間の満了時に契約を更新しないで終了させて、賃借人に土地の明け渡しを求めることも原則可能で、その場合、賃借人は賃借人に対して立退料を支払う義務はありません。もし、あなたが相手方との信頼関係を失い、契約を終了させたい場合、契約期間満了時に明け渡しを求めることも対応策として検討してよいでしょう。

もっとも、明け渡しの際、自力救済は違法となりますので、相手方が任意で土地を明け渡さない場合、訴訟手続を要する費用(訴訟費用や弁護士費用等)や長期の時間を要することになります。立退料支払い義務がないとはいえ、引っ越し代や解決金を支払うことで和解し、早期の明け渡しを実現することも頭に入れておいてください。

なお、借地借家法の適用の有無については、賃貸借契約の内容や実態によっては、裁判所で争われる微妙なケースもありますので、判断が難しい場合は専門家にご相談ください。