

issue 11.7.1

report no.022 「大震災後の借地借家Q & A 【第1回】」

Seiwa・Meitetsu Legal-map

## 大震災後の借地借家の実務

成和明哲法律事務所  
借地借家法・実務報告

弁護士	渡	邊	顯	※	弁護士	土	岐	敦	司
弁護士	卜	部	忠	史	弁護士	西	江		章
弁護士	渡	辺	昭	典	弁護士	田	代	桂	子
弁護士	辺	見	紀	男	弁護士	福	田	大	助
弁護士	武	井	洋	一	弁護士	飯	田	直	樹
弁護士	西	村		賢	弁護士	佐	藤	弘	康
弁護士	中	島	雪	枝	弁護士	山	内	宏	光
弁護士	樋	口		達	弁護士	村	瀬	幸	子
弁護士	平	井	智	子	弁護士	赤	根	妙	子
弁護士	川	見	友	康	弁護士	山	下	成	美

※は、本報告書の作成に関与した者である。

## 大震災後の借地借家Q & A【第1回】

東日本大震災によって、人や企業が大規模に移動し始めました。

これに伴い、借地借家に関する紛争も多発することが予想され、今までの慣行が通用しない事態が起こるかもしれません。

このような情勢下において、生じうるであろう問題点を、見直しておくことが必要になりました。

そこで、今回は借地権の期間等に関する論点を取り上げました。

### 【借地権の存続や期間に関する論点】

**Q1**：借地上に建物を所有していたのですが、震災で損壊してしまいました。この場合、借地権は消滅してしまうのでしょうか？

#### 回答

借地権設定者（地主）との関係では、たとえ建物が「全壊」したとしても「借地」関係に影響はありません。

「借地」契約においては、「借家」契約とは異なり、建物が滅失してしまっても、賃貸借契約の目的物である土地が滅失するわけではない（借りているのは土地です。建物ではありません。）ので、借地関係は終了しません。

ただし、地主が、震災後に土地を第三者に売却してしまうこともあり得ますが、この場合に備えた注意が肝要となります。

すなわち、もともと契約を結んでいた地主ではなく、震災後に現れた新たな地主には、当然には借地権を主張できなくなってしまうのです。

この場合、罹災都市法が適用されるかどうかによって、借地権の存在を主張できる方法や期間が異なってきます（下表①参照）。

☛表①：建物が全壊の場合に、震災後に土地を取得した第三者に対して借地権を主張するには…

罹災都市法の適用がある場合	罹災都市法の適用がない場合
立札不要	立札の掲示が必要
政令施行から5年間は借地権を主張可能	立札の効力は、建物が滅失してから2年間のみ

## 解説

### 1. 地主との関係

借地契約においては、建物が滅失してしまっても、地主との借地関係は終了しません。建物の滅失は、借地契約それ自体には何らの影響も与えるものではないのです。

仮に、建物が滅失した場合は借地権が消滅するとの特約が定められていたとしても、この規定は借地権者に不利なものとして無効である、と解されています。

したがって、注意すべき点は、震災による建物滅失後に、地主が他の人に土地を売却してしまった場合に、この第三者との関係でも借地権が主張できるかどうかということです。

### 2. 地主が震災後に第三者に土地を売却した場合

地主が震災後に第三者に土地を売却した場合、当該第三者との関係で借地権が存続するかどうかについては、罹災都市借地借家臨時処理法（以下、「罹災都市法」といいます。）が関係してきます。

この罹災都市法を適用する旨および適用する地域は政令で定められ、この法令の適用があるかどうかによって、借地権が保護されるかどうかは異なってくるからです。

なお、罹災都市法は阪神淡路大震災、新潟県中越地震でも適用されましたが、東日本大震災においても適用の方向との報道がされており、実際に適用される地域は、法務省のホームページ等で公表される予定です。

#### (1) 罹災都市法が適用されない地域

まず、罹災都市法が適用されない場合及び適用外の地域においては、借地権を第三者に対して主張するには、次の作業が必要となります。

#### ステップ I …立札の常時掲示

- ①建物を特定するための、滅失した建物の表示（＊）
  - ②建物の滅失があった日
  - ③建物を新たに築造する旨
- を書いた立札を作り、これをその土地の上に掲示します。

\*注：次頁の事項を特定することになりますが、登記簿謄本の写しを拡大コピーして表示すると良いでしょう。現段階から銀行の保管庫等にこの写しを用意しておけば、いざ大震災が起こったときにも安心です。

具体的には、以下のような内容を記載した立札となります。

**この土地については、(1)の者が借地権を有しており、その上に(2)の建物が建っておりましたが、(3)の日に滅失しました。借地権者は、(3)の日から2年が経過するまでに建物を新たに築造する予定ですので、借地借家法10条の規定に基づき、ここに掲示します。**

**(1)住所・氏名**

**(2)滅失した建物の表示(所在・家屋番号・種類・構造・床面積)**

**(3)建物が滅失した日 平成●年●月●日**

#### ステップⅡ…立札から2年以内に新築

ステップⅠの立札は、建物が滅失してから2年間に限って認められるものですので、その土地の復興状況を見ながら、2年が経過してしまう前に、

- ①建物を新たに築造し
- ②新建物の登記を行う

ための準備を進める必要があります。

具体的には、借地契約においては、借地上に建築する建物の種類・構造等が特定されていることがほとんどですから、これを確認し、契約上認められている建物の建築設計を行えるよう、施工業者と打合せします。

このように、大震災時においても直ぐに必要となる土地賃貸借契約書は、あらゆる地域が機能不全になることを想定して、写しを複数用意し、それぞれの保管場所を分散させておくといいでしょう。

なお、契約書上認められていないような、より強固な別の種類・構造等の建物を建築したい場合には、必ず地主と相談して、その承諾を得ることが必要です。

仮に、より強固な建物を再築したいと考えたところ、地主が承諾をしないような場合には、裁判所に対し、借地条件変更の裁判（また回を改めて別途御説明いたします。）を申立て、裁判所の許可を得る方法がありますので、この点も検討して下さい。

## (2) 罹災都市法が適用される地域

### ステップⅠ

東日本大震災においても、震災発生から既に3か月が経過しておりますが、罹災都市法の適用に関する政令は未だ公布されていません。

したがって、将来的には罹災都市法が適用される地域の借地権となり

得るとしても、被災地の状況に応じて可能な限り、なるべく早期に上記(1)の対応を措置しておくことも考えておきましょう。

## ステップⅡ

次に、罹災都市法が適用される旨の政令の公布があった場合には、次のとおりにして下さい。

- ① 政令施行の日から5年間は、新しい地主に対して借地権を主張できます。
- ② ただし、地主から、政令施行日から2年以内に、1か月以上の期間を定めて、建物を建てる意思があるかないかをその期間内に回答するよう、借地人に催告してきた場合、回答期間内に借地権を存続させる意思がある旨を回答しないと、借地権が消滅してしまいます。  
したがって、このような催告がされたら、借地権の存続を望むのであれば、回答期間内に、その旨回答しましょう。
- ③ なお、滅失した建物に借家人がいる場合には、借家人は、政令施行日から2年以内に、借地人に申し出ることによって、その借地権の条件にて、他の者よりも優先的に、相当の対価にて借地権を譲り受けることができるとされている点についても注意を払っておきましょう。

借家人からこのような申出があった場合には、借地権譲渡の可否について検討しなければなりません。なぜなら、①当該申出を受けた日から三週間以内に、拒絶の意思を表示しないときは、その期間満了の時、その申出を承諾したものとみなされてしまうこと、②建物所有の目的で自ら使用することを必要とする場合その他正当な事由があるのでなければ、申出を拒絶することができない、との点に注意が必要だからです。

なお、この場合には、借地権の譲渡について、地主は自動的に承諾したものとみなされます。つまり、地主の承諾を得る手間は省かれることとなっているのです。

**Q 2**：震災後、残っている借地期間を超えて存続するような新築物を再築した場合、借地期間は何年間になるのでしょうか？

**回答**

震災後、建物滅失時の借地残存期間を超える新築物を、地主の承諾のもと築造した場合、借地期間は下表②のとおりとなります。

なお、地主が明確に承諾しなくても、一定の要件のもとでは、承諾したものとみなされる場合があります。

☛表②：建物築造による借地期間は…

建物滅失時の借地期間の残存期間	借地期間
20 年以下	地主の承諾のあった日又は建物築造の日のいずれか早い日から 20 年間（借地人と地主が左記残存期間にかかわらず、20 年より長い期間を定めればこれに従った期間）
20 年より長い期間	左記残存期間

**解説**

借地期間が満了する前に、震災により建物の滅失があり、その後借地権者が借地期間の残存期間を超えて存続するような建物を築造したときは、その建物を築造するについて地主の承諾がある場合は、借地権は、承諾があった日、又は、建物が築造された日のいずれか早い日から 20 年間存続します。

ただし、残存期間が 20 年より長い時や、借地権者と地主が 20 年より長い期間を定めたときは、その期間となります。

なお、上記の地主の承諾については、借地権者が地主に対して、残存期間を超えて存続するような建物を新たに築造する旨を通知した場合で、地主がその通知を受けた後 2 か月以内に異議を述べなかったときは、その建物を築造するについて、承諾があったものとみなされます。

したがって、契約上の借地期間が満了する前に建物が滅失したような場合、残存期間より長く存続するような建物を築造したいときは、地主に早めに通知しておきましょう。

なお、この通知が地主に到達してから最低 2 か月は残存期間が残っていることが必要です。仮に、残存期間がこれより少ないような場合には、早期に地主に連絡を取り、承諾を得ておくことが必要となります。

**Q 3** : 震災による建物滅失後、建物再築等はせずに借地権を譲渡したいのですが、地主の承諾は必ずいるのでしょうか？承諾を得られない場合の代替手段はないのですか？

**回答**

地主の承諾は、下記解説に記載した一定の場合を除き、必ず必要です。

建物が存在する場合には、承諾に代わる許可を求める裁判を利用する代替手段がありますが、建物が滅失している場合には利用できません。

**解説**

再築費用等が捻出できず、もはや借地を手放そうと判断する場合、借地権を譲渡するということも考える方もいらっしゃるかもしれません。

しかし、これには、必ず地主の承諾が必要ですので、注意しましょう。

建物が滅失しているような場合には、承諾に代わる許可を裁判所に求める制度は利用できず、下記に述べる場合以外には、他に代替手段はありません。承諾に代わる許可は、あくまでも、借地上の建物の譲渡とともにする借地権の第三者への譲渡に関して利用される制度だからです。

ただし、建物に借家人がいる場合で、罹災都市法が適用される場合には、Q 1の(2)ステップII③(4頁)に記載した便法を活用することが可能です。

つまり、政令施行日から2年以内に、借家人から借地権譲渡の申出をしてもらうよう、借家人と交渉するのです。そうすれば、借地権譲渡についての地主の承諾を得る必要はなくなるからです。

したがって、借地権譲渡を検討している場合で、地主からの承諾が得られる見込みがない場合には、(政令施行日から2年以内しか認められない制度ですから)早めに借家人と連絡を取り、その借地を譲り受ける気はないか、その場合の対価は幾らとするか、といった交渉を始めておくことが賢明です。

以上

**【参考文献】** ~~~~~

- ・ Q & A 東日本大震災と事業継続の法務 (商事法務) 4頁、10頁
- ・ ビジネス法務 2011年7月号 (中央経済社) 47頁以下
- ・ 東京地裁民事22部ホームページ
- ・ コメントール借地借家法 (日本評論社)
- ・ 民法Ⅱ第2版 (東京大学出版会) 217頁
- ・ 被災不動産の法律相談 (清文社)

~~~~~