

定期借地権について

先号では、新しく施行された「定期借家制度」について述べました。本号では、この時に若干触れた「定期借地権」について説明します。

1、定期借地権というのは、一定期間土地を借りて、契約の期間が満了すると、その契約は更新されることなく必ず土地を返さなければならない形態の土地賃貸借契約であり、まさに「定期」（一定期間限り）の土地賃貸借契約ということです。これには三種類のパターンがあります。

2、その一は「一般定期借地権」です。この契約は、50年以上の一定期間を定めて土地を賃貸借する契約であり、この定められた期間が満了すると借主は建物を撤去して（取り払って）土地を地主（貸主）に返さなければなりません。これを貸主の側から見れば、50年以上定めた一定期間が経過したら、必ず土地が更地で返ってくるということです。一般定期借地契約の場合、借地上に立てられる建物に制限はなく、住宅（一戸建でも集合住宅でも）、店舗、工場その他使用目的の種類を問いません。この契約は書面でなされる必要があります（公正証書でなければならないということはない）。

3、その二は、「事業用定期借地権」です（一般には「事業用借地権」でよいのですが、私は、定期借地性の認識を確実にするために、「定期」を入れた表現の方がよいと考えています）。この定期借地権は、10年以上20年以下の範囲内で定められた一定期間だけ土地を賃貸借するもので、借地上に建てられる建物（借地人のもの）は必ず事業用に限られ、居住用のものはいけないとされます。事業者（企業）としては、50年（以上）の期間では長すぎてとても予測が立たないが（期間の途中で契約を解除すると、原則として残存期間分の地代の支払を免れない）、10年、20年程度ならば投下資本

の償却（回収）もでき、商売にも都合がよいであろうし、順調なら定期借地で再契約（契約の「更新」でない！）できれば一層よいが、再契約されなければそれでもよいという場合に向いた契約形態です。ただ、最長20年ではやや短く、せめて25年とか30年は借りたいという場合に、再契約の予約をすることができないと解されており、いくら貸主が口頭でその時点で前向きに考えると言っても（書面化できない。再契約を書面化すると定期借地権が吹っ飛び、普通借地として返ってこないものになる危険が多分にある）不確実である点が借主にとってネックとなっていました（定期借家制度の導入により解決の途があるように思っています。この点後述）。事業用定期借地契約は公正証書でなされるのが絶対に必要です。

4、その三は「建物譲渡特約付（定期）借地権」です。これは、30年以上の一定の期間の土地の賃貸借で、契約期間満了時に借地権を消滅させるために借地（貸地）上の借地人＝借主の建物を貸主が買い取る形態の定期借地契約です（書面による必要あり）。ただ、建物を借地人が自ら占有・使用していたり借家人がいると、原則として普通借家権が発生しあるいは引き継がなければならないため、土地は返ってきたものの家主となってしまい、結局土地を自分で自由に使えないというネックがあります。

5、今回の定期借家制度の導入により、事業用定期借地権と定期借家制度を併用することによって、事業用定期借地の最長20年を、事業上25年とか30年あるいはそれ以上に延長する（あとの期間を定期借家契約にすることで）途が開かれたものと解釈されます。この点はもう少し研究してみようと考えています。