

「定期借地」、「定期借家」について

1、先号および先々号と「定期借家」および「定期借地」について述べました。今号も続いてこのテーマについて述べたいと思います。

借地および借家は、時に事業展開に有効に役立つことが少なくないのですが（自己調達よりは当初コストがはるかに少なく済む）、土地も建物も一旦貸してしまうと返して貰えないという認識が定着して、土地にせよ建物にせよ賃貸借が利用され難い状態にありましたところ、これを解決する手法として、先ず土地につき「定期借地制度」が導入され、主として事業用借地（事業用定期借地）に利用され、次いで「定期借家制度」が導入されましたので、その活用が期待されます。

2、ところで、定期借地のメインと言ってもよいでしょう事業用定期借地権の期間は法律で10年以上20年以下とされており、この期間にはまらない契約は定期借地とは認められないで、建物所有を目的とする普通借地契約（期間が満了しても借主からの更新請求がほとんど認められてしまう）とされるという難点があるため、いささか使い勝手が悪いことは否定できませんでした。

具体的には、

一つは、10年（事業用定借の最短期間）でも長く、もう少し短い期間でもよいのだがという場合です。この場合は、程度にもよりますが、コストを抑えに抑えた建物でも10年以下の期間では売却はまず不可能か極めて困難と考えられます。

今ひとつは、事業用に土地を借りてその土地の上に建物を建てるのだが、どんなにローコストの建物を建てても来客のことを考えると限界があり、20年（事業用定借の最長期間）でも売却しきれないという場合です。

3、前者の場合は、すなわち、期間は10年未満がよ

いよという場合です。既存の建物をそのままか若干の改造などを施して借りることでしょうが、これまで（定期借家制度導入まで）は、これ自体が行なわれ難いことでした。そこで、一つの手法ないしは便法として「一時使用を目的とする建物賃貸借権」が考えられましたが、脱法行為めいていることもあって、裁判例（判例）によって要件が厳しく設定され、現実には一時使用目的の建物賃貸借は極めて狭い範囲でしか認められていませんでした（客観的に一時使用性が存在し、且つ貸主・借主当事者双方の主観においても一時使用性がなければならない）。

そこへ登場したのが「定期借家権」です。これによって両者（貸主・借主）の目的（貸主は必ず返して貰える、借主は借りられる）の実現が可能になりました。

4、後者の場合、すなわち50年（普通定期借地の期間は50年以上）ほどの長期間は借りなくてもよいが20年を超える期間、例えば25年・30年は土地を借り建物を建てて利用し、期間経過時には必ず返してもよいという場合です。なお、期間30年以上の場合、建物譲渡特約付定期借地がありますが、これは、土地の貸主が建物を譲り受けると今度は建物の貸主となり、土地を低負担で取り返すという点では不適當です。

さて、このような場合は、まずは期間20年の事業定期借地をし、20年経過時に土地の貸主が建物を買取る売買予約をして、買い取った建物をさらに5年間または10年間定期借家にするという予約をしておけば（登記可能）、貸主としても安心だと思えます。もう少し研究の必要はありますが、定期借地と定期借家の併用・活用は大いに検討してよいことであろうと考えています。