

借地権付きの建物の売却

Q

質問

借地権付きの建物を売却したいのですが、地主さんが承諾してくれません。このままでは売れないのでしょうか。

る借地権譲渡に他なりません。

裁判所は当該借地権の譲渡が、地主に不利となるか否かも含め、当該借地権の残存期間、借地に関する従前の経過、借地権の譲渡を必要とする事情その他の一切の事情を考慮して地主の承諾に代わる許可をするか否かを判断します。また、当事者間の利益の衡平を図るため、必要に応じ、地代の増額や借地権の存続期間の延長、借地権譲渡に対する承諾料等の財産上の給付を付随して命じます。

他方で、借地借家法は、地主に、借地人の譲渡許可申立を契機に土地所有権の機能を回復させる手段も設けています。借地人が、借地権譲渡の許可の裁判を申し立てた場合、地主は、裁判所が定めた期間内であれば、自ら借地権付建物の譲渡を受ける旨の申し立てが可能とされているのです。このような地主の申立があつた場合、裁判所は相当の対価を定めて、地主への借地権付き建物の譲渡を命じるようになります。借地人は予定していた者への借地権譲渡はできなくなりますが、借地上建物建築のための投下資本と借地権価格の回収を行なうことができるとは、異なるのです。

相談者におかれましては、地主さんが借地権付き建物の譲渡をどうしても承諾してくれない場合や、譲渡承諾料に折り合いがつかない場合には、裁判所に地主の承諾に代わる許可を求める裁判を申し立ててみてください。

A

回答

質借権の譲渡や転貸は、賃貸人の承諾を要します。賃貸人の承諾の無いまま質借権の譲渡や転貸がなされると、賃貸人は契約解除が可能となります(民法612条)。しかし、建物所有を目的とする土地の賃貸借に、この民法の規定をそのまま適用すると、借地人は借地上の建物建築のための投下資本の回収ができません。また、建物所有を目的とする土地の賃貸借では借地人が変わっても土地の使用収益方法は大きく変わらないのが一般的です。このような背景から、借地借家法19条は、当該借地権譲渡により、地主である賃貸人が不利となるおそれがないのに譲渡を承諾しない場合には、借地人の申出により、裁判所が地主の承諾に変わる許可を与えることができる旨規定しています。

地主に不利となるか否かは、借地権の譲受人の資力、借地の利用状況の変化、譲受人の人的信頼性等により判断されます。地代を支払う資力が無い、借地に土壌汚染を生じさせる特殊な事情がある、暴力団組事務所として使用しようとしている、等の事情が譲受人にある場合、これは地主に不利とな