

紙上 研修

第93号

定期借地契約の留意点

—中途解約の取扱について—

弁護士 佐藤 貴美

定期借地権制度が導入されてから20年近くが経過しました。

この間、社会経済情勢の変化等で、導入当初は想定していなかったことも生じています。

特に、借地人側の事情で定期借地契約を中途解約したいとの要請が増えてきています。

ところが、定期借地権は法制度上は一方的に解約することができないため、

対応に苦慮するケースもでてきてているようです。



I 定期借地権制度の概要

(1) 制度の趣旨

建物所有目的での土地の賃貸借については、従前から借地人保護の要請が図られ、旧借地法（大正10年法律第49号）では、存続期間を長期に法定するとともに、法定更新制度などが導入され、存続期間が満了しても契約が継続することなどが制度化されていました。

現在においても、このような借地人保護の要請が強く保証される契約形態は必要ですが、その一方で、当事者の選択により、存続期間を明確に設定し、期間が満了すれば契約は終了し、借地権が消滅する制度の必要性も認識され、借地借家法（平成3年法律第90号）で、定期借地権制度が導入されました。

この定期借地権は、存続期間が満了すれば契約は終了し、建物買取請求権もありません（ただし建物譲渡特約付き借地については、建物の譲渡が必要となります）。また、存続期間中に建物が朽廃し借地人が建物を再築しても存続期間の延長はないといった特徴があります（借地借家法22条～24条）。

定期借地権には3種の類型がありますので、図表1でその概要等を整理しておきます。

(2) 定期借地権を設定する際の契約内容の留意点

定期借地権は、存続期間につき制限はありますが、存続期間

満了時で契約が終了し、建物買取請求権が発生しないなどの特徴があるため、土地所有者にとって、土地の有効活用方策の一つとして魅力の高いものです。

ただし、これらの定期借地権制度のメリットを享受するためには、一般定期借地権や30年以上の事業用定期借地権の場合にはその旨を特約することが必要です。

この点につき特約がされていない場合には、建物所有目的での土地賃貸借または地上権の設定であるという普通借地権の要件を満たす限り、普通借地権と同様に扱われてしまいます。すなわち、例えば存続期間が満了しても法定更新制度が適用されてしまうことになりますので、契約書作成の際には十分に注意することが必要です。

II 定期借地権と中途解約の可否

(1) 問題の背景

ところで、借地借家法で定期借地権制度が導入された当初においては、定期借地権を活用するに当たっては「存続期間満了時にいかに契約終了・明渡し手続等を円滑に進めることができるか」に大きな関心が払われました。その際には、借地人が存続期間満了時まで当該土地を利用し続けるということを当然の前提として考えられていたところです。

ところが最近は、社会経済情勢の変化等に伴い、借地人側

の事情により定期借地契約を中途解約したいとの要請が増え
てくるようになりました。ところが定期借地権については、法令上は当然には一方的に解約することができないことから、実際にそのような局面に至ったとき、対応に苦慮するケースもででき
ているようです。

(2) 借地人側からの中途解約に係る法令上の取扱 (図表2参照)

定期借地契約は、確定的な存続期間を定めることが要件で
すので、当然に期間の定めのある契約となります。そして、借地
については、借地借家法には中途解約にかかる規定はありません
(建物賃貸借の場合と異なります)。

一方、民法では、当事者の一方が賃貸借契約を中途解約で
きるのは、期間の定めのない契約の場合か、期間の定めのある
契約であっても中途解約権を留保する旨の特約(当事者の一
方または双方が、存続期間中も解約を申し入れができる

旨の特約)がある場合となっています(民法617・618条)。

したがって、定期借地権につき借地人側から中途解約をする場合には、中途解約権を留保する旨の特約がなされてい
なければなりません。

ところが、定期借地権に係る契約書の雛形には、中途解約
権を定めていないケースがほとんどです。国土交通省の委託に
基づき(財)土地総合研究所が平成14年に作成したモデル契
約書にも、当該規定はありませんでした。そして、全宅連で用意
された書式・雛形においても、そのモデル契約書をベースに作
成されていたことから、当該規定は設けられていません。

これには、上記のとおり、もともと定期借地権を設定する場合、
存続期間満了時の返還の確実性の確保が重点的に考えられ
ていたこと、存続期間については契約当事者において十分検
討され合意が図られて設定されるものであることなどから、借地
人側からの中途解約は想定していなかったという実質的理由が
あったものと考えられます。

図表1●定期借地権の概要

	一般定期 借地権	事業用借地権		建物譲渡特約 付借地権	(参考) 普通借地権
存続期間	50年以上	30年以上 50年未満	10年以上 30年未満	30年以上	制限なし
目的	限定なし	事業用建物(居住の用に供する ものを除く)の所有		限定なし	限定なし
法定更新	特約で排除	特約で排除	なし	なし	あり
契約終了時の 建物の帰趨	建物収去による 土地明渡し	建物収去による 土地明渡し	建物収去による 土地明渡し	建物存続	建物収去による 土地明渡し or 建物存続 (建物買取請求あり)
建物買取請求権	特約で排除	特約で排除	なし	※建物譲渡特約 が付される	あり (特約で排除できない)
建物再築による 存続期間延長	特約で排除	特約で排除	なし	なし	あり (特約で排除できない)
方法	公正証書等 書面による	公正証書	公正証書	制約なし	制約なし

図表2●一方的な中途解約に係る法令の取扱

		民法上の賃貸借	普通借地権	定期借地権
期間の定めなし		○		
期間の定めあり	解約権留保特約あり	○	賃貸人側 × 借地人側 ○	賃貸人側 × 借地人側 ○
	解約権留保特約なし	×	×	×

○→解約可能

×→解約不可

いずれにしても、契約条項中に当該特約がない場合には、定期借地権については、民法の規定に基づき、当事者の一方的な解約申入れはできないということになってしまいます。それでも解約をする場合には、後述するように、一定の金銭的負担を条件としつつ合意解約をすることにならざるを得ません。

(3) 今後の契約に当たっての留意点

したがって、今後新たに定期借地権を設定する場合の契約については、借地人側からの中途解約を可能とするかどうかについても当事者間で十分に協議を進め、中途解約を可能とする場合には、例えば以下のような中途解約条項を契約書の中に明記しておくことが必要になります。

<参考条文>

第〇条 乙(借地人)は、本契約の存続期間中といえども、次項に定める違約金を支払うことによって、本契約を中途で解約できるものとする。

2 乙が中途解約する場合の違約金は、地代の〇カ月分とする。

(4) 土地所有者・賃貸人側からの解約申入れ

借地借家法では、存続期間が借地の制度ごとに法定され、賃貸人側からの解約申入れに係る規定は設けておらず、かつ、これらの規定に係る「借地権者に不利な特約」は無効とされます(借地借家法第9条)。したがって、存続期間中の賃貸人側からの解約申入れは、契約書に規定されていたとしても無効とされます。

土地所有者・賃貸人側から存続期間中に契約の終了を考える場合には、借地人の債務不履行による契約解除のほかは、合意解約しか方法がないことになります。

III 借地人側からの解約を認める特約がない定期借地契約において、中途解約の要請があった場合の対応

(1) 中途解約の方法

この場合、借地人側からの一方的な解約申入れによる契約終了は、借地人側の契約違反行為・債務不履行行為となり、損害賠償の問題が発生します。

したがって、賃貸人側に債務不履行等がないにもかかわらず合法的に中途で契約を終了させる場合には、

ア 合意解約とする。

イ 事情変更の原則を適用した上で解約とする(契約の前提となる事情が変わったので、中途解約権が発生し、それに基づき解約する)。

のいずれかの手法を探ることになります。

(2) 具体的な対応

ただし、「合意解約」の場合には、いわゆる解約承諾料として

一定の金銭的給付が条件とされることが多いですし、「事情変更に基づく解約申入れ」の場合でも、賃貸人側の損失(期間満了まで得られたであろう賃料等が失われること)を一定範囲で補償することが要求されます。

よって、いずれの選択肢を探るにしても、借地人側には一定の金銭的負担が要求され、賃貸人側にはその請求権があると解されます。さらに「事情変更に基づく解約申入れ」については、そもそも事情変更が認められるかどうかの争いとなる可能性が高いため、トラブルが拡大する懸念もあります。

したがって、実際問題としては、借地人側から解約する場合には、一定の金銭給付を条件としつつ、その金額につき交渉の上、合意形成を図るという対応が基本となりましょう。しかも賃貸人側としては、解約に応じなければそのまま契約関係が継続し、賃料請求権が存続し続けるだけですので、積極的に解約に応じる動機はないことが通常です。借地人側としては、賃貸人側が合意解約に応じうるだけの条件を模索しつつ、協議を進めていくことになります。

(3) 賃貸人側が合意解約に応じない場合に、借地人側が賃料不払いとして対抗できるか

なお、このようなケースで、契約終了に至るようにするため、借地人側が賃料を不払いとするといった対応を探ることが論じられることがあります。

しかし、契約終了の合意が成立していない以上、借地人側の賃料支払義務は存続します。そのような状況のもとで賃料を支払わなければ、賃料不払いという債務不履行があることになり、賃貸人側からは不払い分につき利息を付して請求しうることになりますし、借地人側はそれに応すべき義務を負うことになります。

また、賃料不払いにより、賃貸人側が債務不履行に基づき契約解除をすることを期待することによって、結局は契約が終了できるといった考え方もあります。しかし、この場合、解除権を持つのは賃貸人です。賃貸人としては契約終了までの間、遅延利息も含めて賃料を請求できることになるので、借地人側に經營破たん等に伴う法的整理などの危険などが生じない限りは、賃貸人が契約解除権を行使することは通常は考えられません。

したがって、賃料の不払いは、本件のようなケースでは借地人側に有利な交渉材料とはなりえないことに注意をしましょう。

(4) 借地人側への説明義務違反の有無

以上のように、中途解約権が留保されていない場合には、借地人からの一方的な解約が制約されます。近時、このような事態に直面した事業用借地にかかる借地人側から、媒介時の宅建業者に対し、定期借地権につき中途解約ができるかどうかについての説明がなかったことが善管注意義務、説明義務に反するのではないかとして、宅建業者の責任を追及するといったケースが聞かれるようになりました。

しかし、これに対しては、事業用定期借地権の場合、借地人側も事業者であり、契約関係および法律上の取扱について十分な情報量等を有していると考えられます。また、契約時の説明のあり方も、法律上説明等が要求されているもの以外につい

ては、借地人側の知識、能力、規模等に応じて個別に検討すれば足りるものと考えられましょう。

中途解約権の有無は、民法上の期間のある契約に係る規定が適用されることによって生ずる効果であって、定期借地権としての本質的内容ではありません（普通借地権の場合にも等しく適用される効果です）。したがって、借地人側が一定の能力等を有していると評価できる場合には、その点の説明がなかったからといって、直ちに法的責任まで発生するとは評価できないと考えられます。

期間満了で終了し更新がないこと、建物買取請求権がないなどの普通借地権とは異なる定期借地権の本質的内容については、宅建業法第35条の重要事項説明義務中の「定期借地権である旨の説明」に位置づけられること（宅建業法第35条第1項第12号、同法施行規則16条の4の3第8号）とは別に考えることが可能でしょう。

IV 借地人側からの中途解約の場合の「違約金」の額

(1) 基本的考え方

定期借地権の中途解約に伴う金銭的負担の額については、さまざまな考え方があります。

その一つとして、賃貸人側には契約で決めた存続期間満了までの賃料等収入への期待が生じ、その期待は保護されるべきことなどから、残存期間の賃料等全額が金銭的負担の金額になるという考え方があります。借地人も定期借地権を選択し、かつ十分に協議のうえ存続期間を確定させたこと、とくに事業用借地権の場合の中途解約はいわば借地人側の経営判断の誤りに基づくものであってそのリスクは当然に自らが負うべきこと、仮に賃貸人側が契約継続を選択すれば結局のところ借地人は存続期間満了時まで継続して賃料支払義務を負うこととの兼ね合いなどからも、不合理ではないと考えられます。

(2) 実際に認定される違約金の額

ただし、仮に中途解約がなされた場合に、その土地につき新たな借地人との間で借地契約が成立すれば、賃貸人側の賃料等収入への期待は結果的に充足されます。

したがって、裁判例では、例えば、建物賃貸借等のケースですが、残存期間すべてを違約金とする特約につき、次の入居者を探し賃料等を得られるまでの合理的期間の範囲内でのみ有効であるとして、賃料の6ヶ月分のみを認めた事例があるなど（東京地裁・平成19年5月29日判決）、中途解約に伴う違約金につき、その範囲に一定の制約を課すことが少なくありません。

これは定期借地権に係る判断ではありませんが、その趣旨は定期借地権にも共通する点がありますので、中途解約に伴う金銭的負担は、当然に残存期間に相応する賃料等相当額であると断定することはできないといえましょう。

(3) 中途解約に伴う金銭的負担額の定め方

このように中途解約に伴う金銭的負担額は事例によってさまざまのが実情です。これらの点の紛争を回避する意味でも、中途解約条項を定める場合には、金銭的負担（違約金）についても明確に定めをしておくことが望ましいでしょう。

V 今後の定期借地権契約における留意点

従前、定期借地権については、借地人が存続期間満了まで利用を継続することを前提に、存続期間満了に当たって確実に返還されるという点を遺漏なきようにすることに重点が置かれていました。

ところが昨今の社会経済情勢の変化などに鑑み、今回取り上げたケースのように、当初想定していなかった事態（借地人側からの中途解約等）に直面する可能性が高くなっています。

したがって、今後は、中途解約の特約がない場合には、中途解約ができないことも借主側の不利益事実として捉え、借地権設定の際の契約内容等につき、民法の規定に遡って、中途解約ができない旨の情報提供が求められてくるといえましょう。とりわけ一般定期借地権などのように、借地人が消費者にも該当しうるようなケースでは、よりその要請が高いものといえましょう。

ただし本来、借地人側も定期借地権を受け入れている以上、存続期間満了までは契約を継続する意思のもとで契約をしたということができます。したがって、現段階においては、中途解約権の有無等が借主側において契約締結上の重大な意義を有する事実であることが明示等された場合に説明義務が発生すると位置づけ、契約締結過程で借地人側からの中途解約もありうるような事情が判明した場合や、中途解約権の有無に関心を示した場合に、積極的に説明するということを出発点としておくことが考えられます。

さらに、事業用借地権のように、借地人側が事業者（法人または事業目的での個人）である場合には、法令等の内容につき十分な情報量等を有していることを前提としつつ、「聞かれたら答える」という対応が基本となると考えることも可能でしょう。

要するに、借地人側の事情、選択される契約形態に応じ、いかなる情報が契約締結に当たって重要といえるのかを考慮しながら、情報提供のあり方を検討する姿勢が大切であるということができきます。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(社)全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3