

借地契約終了時の建物買取請求権

当社は、19年前に地主から借地契約期間を20年として土地を借り、そこに自社店舗を建築し家具販売業を営んできました。この店舗の売上が伸びないので閉店することとし、来年の期間満了時点をもって借地契約を終了させたいと考えています。借地契約書上は、「契約終了時には土地を更地に復して返還する」と定められているのですが、店舗建物はまだ十分に使用できるものですし、取り壊すとなれば当社として相当の費用を必要とすることになります。当社として何か良い対応策はないでしょうか。

1 建物買取請求権とは

借地契約（土地賃貸借契約）が終了した場合、借地人は、借地を原状に復して地主に返還しなければならないのが原則です。この原則に従えば、更地について建物所有目的で借地契約を締結した後、借地人が建物を建築し、その後借地契約が終了した場合には、借地人は建物を取り壊して更地に戻したうえ、土地を地主に返還しなければならないということになります。

しかし、このような原則によれば、賃貸借契約終了と同時にまだ使える建物を取り壊さなければならないことになり、借地人にとっても、また社会経済的にも大きな損失となります。

そこで、借地借家法は、借地契約に基づいて建物が建築された場合で、借地契約が更新されず終了する場合に、借地人からの請求により建物を時価で地主に買い取らせて建物を存続させることにより、借地人が建物を建築するために支出した資金を回収できるように、また、社会経済的にも損失を生じないようにしています。これを建物買取請求権といいます（借地借家法13条、旧借地法4条2項）。

借地人が建物買取請求をした場合には、地主の建物買取請求に応じる意思の有無にかかわらず、借地人と地主との間でその建物を時価で売買する契約が成立したことになります。

2 建物買取請求権における「時価」とは

建物買取請求権における「時価」は、建物を取り壊した場合の動産としての価格ではなく、建物が現存するままの状態における価格であって、敷地の借地権の価格は加算すべきではないが、この建物の存在する場所的環境は参酌すべきものであるとされています（最高裁昭和35年12月20日判決）。

建物が現存するままの状態における価格というのですから、単に建物の原材料の価格の合計というわけではなく、建築費等も考慮されることになります。また、借地権の価格は含まないとはいえ、場所的環境が参酌されるので、当該建物についての交通の便宜、環境の良否、建物の需給関係等の要素も考慮されることになります。

この「時価」については、通常は借地人と地主とが協議のうえ定めることになるでしょうが、借地人と地主との間で合意に至らない場合、借地人としては地主に対して建物買取請求権を行使したことを前提として売買代金請求訴訟を提起し、「時価」の額を判決で決めてもらうことができます。

3 第三者の建物買取請求権

借地人としては、借地人が建物を建築するために支出した資金を回収するために、上記の建物買取請求権を行使するほか、建物を借地権つきで第三者に売却するという方法もあります。

この場合、借地権が地上権設定によるものであるならば（民法265条）、借地人は地主の承諾が得られなくても自由に第三者に借地権を譲渡することができるのですが、通常、借地権は賃貸借契約に基づくものであることがほとんどであり、その場合は、借地権（賃借権。以下単に「借地権」といいます）の譲渡について地主の承諾を得なければならないのが原則です（民法612条1項）。もし、地主の承諾を得ないまま借地権を譲渡した場合無断譲渡となり、借地権の譲受人（すなわち建物の買主）は、地主に対して借地権を主張することはできませんし、また、借地権の譲渡人（すなわち建物の売主）は地主から借地契約を解除されることにもなります（民法612条2項）。

借地借家法上は、借地権の譲渡によっても地主に不利となるおそれがないにもかかわらず、地主が借地権の譲渡を承諾しないときは、譲渡前に裁判所に申し立てて、地主の承諾に代わる許可の裁判をもらうことができますが、裁判所の許可が得られない場合もありますし、許可までに時間を要する場合もあるでしょう。

このような場合、借地借家法は、借地契約に基づいて建築された建物を第三者が取得したのに、地主が借地権の譲渡を承諾しない場合に、第三者から地主に対する建物買取請求を認めているので、建物を取得した第三者は地主に対して建物を時価で買い取るように請求することができます（借地借家法 14 条、旧借地法 10 条）。この買取請求も、借地契約が更新されない場合の建物買取請求と同じ趣旨により定められているものです。

ただし、前述のとおり、建物買取請求権においては借地権の価格を含まないものとされているので、第三者による建物買取請求において時価と認められる金額は、建物を借地権つきで適法に譲渡した場合の代金額に比べると低額になるものと考えられます。

4 借地契約に原状回復についての条項がある場合

借地契約書上、「契約終了時には土地を更地に復して返還する」との条項が設けられていることがありますが、借地借家法は、建物買取請求権を定めた借地借家法 13 条及び 14 条に反する特約で借地権者に不利なものは無効とすると規定しているので（借地借家法 16 条、旧借地法 11 条）、契約書に上記のような条項がある場合でも建物買取請求権は認められます。

5 賃料不払による解除の場合

借地人が地代不払いのために契約を解除された場合には、過去の判例上、借地人による建物買取請求権は認められません（最高裁昭和 35 年 2 月 9 日判決）。建物買取請求権はあくまでも誠実な借地人を前提とした保護規定であり、借地人としての最も重要な義務である地代支払を遅滞して契約を解除された場合にまで保護を与えるべきものではないと考えられるからです。

6 本件の場合

本件の場合、当社としては地主に対し、借地契約を更新せず終了させて、借地借家法 13 条に基づく建物買取請求を行うことができます。

建物買取請求における「時価」は借地権価格を含まないので、算定にあたり、本件借地の評価額の一定割合を借地権価格として加算するようなことはできませんが、その建物が繁華な場所に所在するとか、交通の便がよいとかの事情があればこれを加味することになるでしょう。