

借地上の建物の増改築

特約による禁止あり

建物所有を目的とする土地の賃借権（借地権）の存続期間内であれば、借主は法律上、契約上の用法違反にならない範囲で借地上の建物を自由に増改築することができます。

もっとも、借地契約には借主が借地上の建物を増改築するには貸主の承諾を要するとの特約（増改築禁止特約）が盛り込まれるのが一般的です。増築とは、建物に工作物を加えて床面積を増加させる工事であり、同敷地内に別棟の物置を築造するような工事も含みます。改築とは、以前の建物と用途、規模、構造を大きく変更しない工事です。



増改築禁止特約のある借地契約において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき借主が貸主から承諾を得られない場合、借主は裁判所に申し立て、その増改築についての貸主の承諾に代わる許可の裁判を求めることができます（借地借家法 17 条②）。借主が承諾に代わる許可の裁判の申し立てをすると、裁判所は借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前経過その他一切の事情を考慮して承諾に代わる許可の可否を判断します

（同 17 条④）。このとき、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、裁判所は借地契約の内容を変更したり、承諾料として一定の財産上の給付を命じたり、その他相当の処分をすることができます（同 17 条③）。

借主が増改築禁止特約に違反して貸主の承諾なく借地上の建物を増改築すると、貸主は契約違反を理由として契約を解除することができるので、借主は増改築をする前に貸主の承諾に代わる許可を得ておく必要があります。

ただし、増改築禁止特約があっても契約違反を理由とする解除が許されない場合があります。最高裁は、借主が家族のみの居住用建物の 2 階部分を拡張して部屋割りを変更し便所や外部へ出入りできる階段を新設するなどしてアパートにする工事をしたため、貸主が契約を解除し建物収去土地明渡を求めたという事案において、増改築がその土地の通常の利用上相当というべきであり賃貸借契約における信頼関係を破壊するおそれがあると認められないときは特約により契約を解除することは信義誠実の原則上許されないとの判断を示し、本件増改築は住宅用普通建物としての同一性を損なわず土地の通常の利用上相当であるとして貸主の解除の効力を否定しました（最高裁昭和 41・4・21）。