

建物買取請求権

借主の投下費用回収



民法では、土地の賃貸借の存続期間満了時、借地上に建物その他借主の権原により附属させた物（建物等）があれば、借主は原状回復として建物等を撤去したうえで借地を地主に返還するというのが原則です。

借主は、借地上の建物等を撤去すると、その建物等に投下した費用の回収ができなくなるので、借地権の存続期間満了日が近づくにつれ建物等に対し費用を投下することを躊躇するようになります。また、まだ使える建物等を撤去することは国民経済的損失になります。

これらの問題を回避するため、借地借家法 13 条 1 項は借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借主は地主に対し建物等を時価で買い取るべきことを請求することができると規定しています。これを建物買取請求権といいます。

同条にいう「時価」とは、建物買取請求権行使時を基準時として建物等が現存するままの状態における価格をいい、敷地の借地権価格は含まないが、交通の便、周辺の施設、建物等の需給関係といったその建物等の存在する場所的環境は参酌すべきであるとするのが判例です（最高裁昭和 35・12・20）。建物買取の具体的な価格は、当事者の協議が整えばそれによりますが、整わない場合は裁判により決することになります。

建物買取請求権は誠実な借主を保護するためのものであることから、借主の地代不払い等債務不履行を理由に借地契約を解除された場合には、建物買取請求は認められないとするのが判例です（最高裁昭和 35・2・9）。

借主が投下した費用を回収する方法としては、建物等を第三者に売却するという方法も考えられます。借主が第三者に建物等を譲渡する場合、建物等その物だけでなく建物等の底地利用権（借地権）を併せて譲渡することになり、借地権の譲渡には地主の承諾を要しますから（民法 612 条 1）、地主が借地権の譲渡を承諾しない場合、借主と第三者の間で建物等を譲渡しても、第三者は建物等を利用することはできません。このような場合、借主から借地上の建物等を取得した第三者が地主に対し借地権の譲渡又は転貸の承諾を求めても地主が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は地主に対し建物等を時価で買い取るべきことを請求することができるとされています（借地借家法 14 条）。