

## ～借地権マンションという問題～

講師： 旭化成不動産レジデンス株式会社 大木 祐悟氏  
開催日時： 2024年3月27日 19:00 – 20:30

### はじめに

借地権マンションと言うマンションは「区分所有法」と「借地借家法」というニッチな法律が複雑に絡み合った上に成り立っているマンション故に、いろいろな問題が発生します。本日の勉強会では「借地権マンション」が今後借地の期間満了を迎えることで抱える問題点について検討します。

### 1. 借地権について

借地権マンションは建物の所有を目的とした借地借家法上の地上権と賃借権を得ることによって得られたマンションです。「地上権」と「賃借権」の違いについて、地上権は民法上の物件であり、賃借権は民法上の債権である点です。また借地借家法上借地権はいくつかの種類がありますが、現存する借地権マンションは、普通借地権の例はほとんど無くて、大半が旧法借地権による定期借地権マンションです。

### 2. 借地権マンションの建て替え事例

ここで紹介するマンションは1962年竣工した、11階建て(事務所1、住宅27戸)公社分譲の借地期間60年のマンションです。建てられたマンションは地主(法人)が4階までを事務所として所有し、5階から上階を住宅として分譲されたマンションです。地主も一区分所有者であります。2009年に耐震診断を行い、その診断結果より建物の補修修理か建て替えかを検討するようになりました。また、築後に導入された日影規制の関係から、当マンションは既存不適格マンションとなってしまった点も建て替える要因の一つでありました。問題は建て替えると既存建物に比べ、15-20%の建物面積が減る点でありました。所有する建物面積が減るうえで建て替えが比較的スムーズに行われた原因は、住宅購入者の大半が投資物件としての購入であったので、建て替えに賛同せずに金銭で解決した人もかなりいたことがあげられます。この建て替え前のマンションで問題となっていた点としては、地主が住宅購入者から「地代」を徴収しているにもかかわらず「家賃」の徴収をしているものと勘違いしていた点があげられます。住宅購入者は分割返済で完済後も家賃を地主が取り続けようとしたことで発覚しましたが、この問題は弁護士を介した話し合いの上で解決されています。建物竣工・分譲時にこの点は説明されていましたが、契約の書面上でも完備しておくべき問題点として挙げられます。建て替え工事は2014年に始まり、2016年に完了しました。完成した新しいマンションについては、先の経験を生かしまして管理規約で管理組合の業務の中に、借地権について管理組合が関与することが明記されました。さらに、地代の支払いを地主に対して滞りなく行うために、住宅購入者から地代一時金を収受し、地代滞納があった場合にこの地代一時金から支払い、地代滞納者に対しては管理組合から支払いを請求する方式を採用しました。このような措置は借地人と地主の関係を良好に保つうえで、必要な事項と考えられます。

### 3. 借地権マンションについて考える

#### A. 借地権マンションの契約関係

通常借地権マンションは分譲会社が地主と借地契約を行い、建物を建てた後に建物は各区分所有者となる購入者に販売されます。これに伴い敷地は多数の区分所有者の準共有となります。ここで管理組合が借地しているという意見も一部にはありますが、借地権は敷地利用権を有する者全員での準共有であることの理解が必要です。この関係から借地権に対応(例えば建物の増改築、建て替え等)する時、合意形成が必要となりますが、この際に管理組合が借

地問題にどこまで関与できるかについて、定説がないのが現状です。

#### B. 借地権について

期間が満了し、地主が契約の更新を拒絶しても、借地人が希望すれば「正当の理由」がどちらかの判断となりますが、多くの場合は借地が更新されています。しかしながら現状から形態が変わる時(例えば増改築時、建て替え等)には地主の承諾が必要となるのが一般的です。更新等、地主の関係で契約する時には原則として、借地権の準共有者全員と地主との契約が必要と考えられ、これに関する管理組合の関わり方についての定説はないのが現状です。地主が承諾しない場合は、裁判所の許可で建て替えや増改築が可能となります(借地非訟事件)。いずれにせよ、借地人と地主との間は協力できる関係を極力維持することが大切です。

#### C. 借地非訟事件について

これは裁判ではないので、「原告」「被告」は存在せず、申立人(多くの場合は借地人)からの申し立てについて、申立人と相手方の事情を裁判所が聞いたうえで、決定を下すこととなります。建て替えや増改築あるいは譲渡に許可をする時は、地主に対して対価の支払いも命じることがほとんどです。

#### D. 旧法借地権で知っておくべきこと

マンションは堅固建物と考えられますから、借地期間は原則60年ですが、契約で30年以上と定めることも可能であり、更新は30年以上とすることは有効です。また、借地期間中に建物が朽廃した時、借地契約は終了しますが、増改築することで建物の寿命を延ばすことが出来るとした場合、増改築の承諾の根拠となります。

#### E. 更新する時の留意点

期間満了時に借地上に建物があり、借地人が契約更新を望んでいる場合であれば、地主の正当事由が認められる可能性はそれほど高くなく、通常借地人の希望する更新が認められます。更新料は特約があれば支払い義務があります。なければ支払いの義務は法律上ありませんが、借地契約は地主と借家人の関係を考えれば、「妥当な更新料の支払いによって良き関係を維持する」と言う考え方もあります。

#### F. 借り入れの可否

建て替えや増改築の資金の借り入れが難しい場合がありますので、予め借り入れの可否を金融機関などで確かめておく必要があります。なお二次流通市場(中古市場)で借地権マンションを購入する場合は、融資の可否を確かめておくことが必要です。融資の条件として地主の承諾書が求められる場合がありますが、地主との関係に問題があると、承諾書を交付してくれない可能性が高くなります。ですから、何事につけ借地人(管理組合)と地主の関係は良好であることが必要と考えられます。

#### G. 借地権は強い権利と考えてよいのか?

現状維持を続ける限りは強い権利と考えて良いのですが、現状が変わる建て替え、増改築、譲渡転貸については地主の承諾が不可欠であるので強い権利と言えない場合もあります。

### 4. 借地権マンションの建て替えに係る留意点

建て替えの進め方として、区分所有法には建て替え決議規定はありますが、建て替えの検討や決議後の進め方についての規定はありません。そこで建て替え決議までは区分所有法の手続きで行い、その後は①建て替え組合が施工者となる手法と②事業者(ディベロッパー)と等価交換で進める手法があります。①の場合は円滑化法によってマンション建て替え組合を設立して、権利変換後に権利変換した区分所有者全員と地主との間で借地契約の更新等を行います。②の場合は建て替え参加区分所有者全員と事業者との間で等価交換契約を結び、その後で事業者と地主の間で借地契約の更新等を行います。現状ではほとんど②の方式が採用されています。ここで契約更新の当事者は誰かの問題が発生します。円滑化法で行う場合は、集会決議と行政の

認可で建て替えが進められます。マンションの建て替え組合は契約更新の当事者ではなく「建て替えを進める団体」の位置づけであり、建築確認や建築工事の発注の当事者になることはできませんが、借地契約の当事者は、借地権の準共有者であるため、権利変換計画とは別に、地主と建て替え参加区分所有者全員と更新等の契約をする必要があります。一方等価交換の場合は、事業会社(ディベロッパー)が当事者となります。区分所有者とは等価交換契約により、最終的には事業会社が借地権者となります。この結果契約は事業者と地主間の契約のみで良いわけで、建物完成後にマンションの区分所有者がこの契約を引き継ぐこととなります。

## 5. その他の事例から借地権マンションについて考える

当社で建て替えた借地権マンションの例では8件(都内5、関西2、九州1)ありますが、借地権の期間は60年の場合が多く、建て替えは残存期間が10年未満になってからの物件が多いです。

当社に相談を受けたときに問題があったケースとして、マンションを分譲する時にディベロッパーと区分所有者が売買間契約を行い、さらにこの契約の際に地主と個々に借地権契約を結んだ例があります。こうしますと、区分所有者ごとに借地期間が異なります。更なる問題として、借地権付きマンションが売却された時に、新たに購入した区分所有者との間で、新たに借地権設定契約を締結している事例も少なくありません。借地期間がバラバラになっている状況下で建て替えに伴う契約更新がどのようになるか不安が付きまといまいます。

地主が数十人で借地人も複数と言う借地関係などの例もあります。また借地権の契約が建物が立つ場所のみで、敷地全体には借地権が設定されていない場合などの例もあります。

## まとめ

借地権マンションは土地に関しては区分所有法と借地借家法がからみ、両方面に精通している専門家でないと、対応に誤る場合があります。借地マンションはこの二十年の間に満期を迎えるマンションが多いので、この点を考慮しながらより一層の検討が必要と考えています。

## Q&A

1. Q: 建て替えに賛同しない区分所有者が所有する部屋を賃貸者が占拠していて、この賃貸者を区分所有者が立ち退かせることをせずに、困った事例はあるのでしょうか?  
A: あまり困った事例はない。質問の場合、建て替え組合が売渡請求権を行使して、売渡請求権執行書が相手側に到達すれば、組合とその区分所有者との間の売買契約が成立して、その部屋の所有権は組合のものとなる。この時点で賃貸者と話し合いを行い、立ち退きを進めることが出来る。
2. Q: 定借マンションは土地を買わない分安いと言われていますが、実際に安いのでしょうか?  
A: 私は定借マンション推進委員会の運営委員長も務めていますので、この点からの発言として聞いてください。定借マンションの存在は悪くない制度と考えています。少し問題がある点は、定借期間が今は50年が多いのですが、この期間が少し短く70年程度が妥当と思っています。定借か所有権マンションかの選択は個人個人の価値観の相違によって異なると思います。定借マンションでは所有権マンションに比べ購入価格は9割程度で安いと言えますが、地代を支払い続けなければならない点と、中古市場で売却する場合の金融機関の融資条件に注意を払う必要があると思います。
3. Q: 旧借家法で建てられたマンションは、多くの場合法整備がなされていない。今後建て替えの時期を迎えると考えられるが、このような状況下で建て替えが問題なくできるのでしょうか?  
A: 建て替えに伴う契約の更新時に、何とかして法整備を行うしかないと考えている。管理組合の規約の中に、土地の管理のために必要な項目を入れることを検討するのも良いと考えている。

以上(HK)