

令和 5 年 6 月 16 日現在

機関番号：32689

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2017～2022

課題番号：17K03483

研究課題名（和文）定期借地権における2042年問題 法解釈上・立法上の対応を考える

研究課題名（英文）The 2042 Issue in Fixed Term Land Leasehold Rights

研究代表者

秋山 靖浩（Akiyama, Yasuhiro）

早稲田大学・法学大学院（法務研究科・法務教育研究センター）・教授

研究者番号：10298094

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 1,500,000円

研究成果の概要（和文）：定期借地権の存続期間満了時に、借地権者は原状回復として借地上の建物を収去し土地を明け渡さなければならず、これにより、借地権者の居住確保や原状回復の負担などの問題が生じる。この問題に対して、解釈上で有効な対応をするのは難しいと考えられることから、土地所有者と借地権者の合意をベースとして対応することが、法理論上も穏当であり、実務上も有用であると考えられる。とりわけ、土地所有者と借地権者との間で結ばれる、借地権者が土地所有者から土地を買い取る旨の特約が注目に値するところであり、この特約を積極的に活用するための方策について、さらに検討を深めていく必要がある。

研究成果の学術的意義や社会的意義

1992年に導入された一般定期借地権（存続期間50年以上）は主に分譲住宅の供給に活用されたところ、2042年以降、これらの定期借地権が存続期間の満了を迎える。定期借地権の導入時には、そのメリット（土地を購入して住宅を建築するよりも安価にマイホームを入手できるなど）が強調される反面、存続期間満了時にどのような法的問題が生ずるかは必ずしも注目されていなかった。本研究は、定期借地権の存続期間満了時の法的問題を見落としてはならないことを改めて指摘した上で、それに対する具体的な対応を提示するとともに、今後の課題を明らかにした。これらの点に学術的・社会的な意義があると考えられる。

研究成果の概要（英文）：At the expiration of the term of a fixed term land leasehold right, the land leasehold right holder must vacate the land and remove the building on the leased land to restore the land to its original condition. This raises issues such as securing the residence of the land leasehold right holder and the burden of restoring the land to its original condition. It is difficult to respond effectively to this problem in terms of interpretation. Therefore, it is considered that it is both legally reasonable and practically useful to deal with this issue based on an agreement between the landowner and the land leasehold right holder. In particular, a special agreement between a landowner and a land leasehold right holder to the effect that the land leasehold right holder will purchase the land from the landowner deserves attention, and further consideration should be given to measures to actively utilize this special agreement.

研究分野：民法

キーワード：定期借地権

1. 研究開始当初の背景

1992年に新たに導入された一般定期借地権(借地借家法22条)は存続期間が50年以上であるところ、2042年以降、存続期間の満了を迎える。定期借地権の存続期間が満了すると、借地関係は確定的に終了し、借地権者は借地上の建物を収去して土地を土地所有者に返還しなければならない。この準則をめぐっては、(i)存続期間満了時に建物収去・土地明渡しが行われるか、(ii)借地権者が存続期間満了後も借地上の建物に居住せざるをえない場合に、その居住を確保するために例外を認める余地はないか、などの法的問題が生じるおそれがあると考えられる。ところが、一般定期借地権の導入時には、そのメリット(土地を購入するのと比べると、定期借地権の設定を受けて土地を利用するだけの方が安価で済み、マイホームの取得が容易になることなど)が強調される反面、これらの法的問題にはあまり関心が払われていなかった。

2. 研究の目的

そこで、本研究は、一般定期借地権の存続期間満了時に目を向けて、(a)定期借地権の存続期間満了時に生じうる法的問題を「定期借地権における2042年問題」と名付け、どのような法的問題が生ずるかを明確にした上で、(b)その解決のためにどのような法解釈上および立法上の対応が考えられるかを考察しようとするものである。

3. 研究の方法

以上の目的を達成するために、本研究では、次のような研究方法を採用した。

上記(a)に関しては、一般定期借地権の存続期間満了時にどのような法的問題が生じうるかを明らかにするために、事業用借地権(借地借家法23条)に関する動向を手がかりとした。借地借家法は、存続期間のより短いタイプの事業用の定期借地権(事業用借地権)を設けているところ、事業用借地権のうち存続期間の短いものについては、既に存続期間の満了に至ったものが登場している。そこで、既に存続期間の満了を迎えた事業用借地権を素材として、存続期間満了時にどのような問題が生じたかを整理・分析した。

上記(b)に関しては、上記(a)で発見された法的問題に対して、どのような法解釈上および立法上の対応が考えられるかについて、ドイツ法における定期賃貸借の法状況を参考にすることを予定していた。しかし、調査の過程で、この点を解明するための目ぼしい議論がドイツ法には見当たらないことが判明した。そこで、研究の方法を変更し、(事業用借地権を含む)定期借地権の実務において、上述の法的問題に対してどのような実務上の対応がとられているかを調査し、その意義を整理・分析することを通じて、上記の法的問題への法解釈上および立法上の対応として考えられるものを抽出することとした。

4. 研究成果

(1) 一般定期借地権の存続期間満了時の法的問題として、次の点が挙げられる。

第一に、借地権者が借地上建物での居住を続けられることへの配慮が挙げられる。

一般定期借地権は当初、主に分譲住宅の供給のために用いられており、借地権者は定期借地権付き住宅の購入者であるケースが多い。このような借地権者にとっては、購入時に想定していなかったような事情の変化が生じたこと(例えば、自分自身や家族の病気などにより、別の場所に転居することが困難であるような事情が生じたなど)により、存続期間満了を迎えても、借地上建物を収去して土地を明け渡すことが難しいという事態が生じうる。このような場合には、存続期間が満了しても、借地権者が借地上建物での居住を続けられるようにするなどの一定の配慮が必要になりそうである。

第二に、以上にも関連するが、(一般定期借地権に限らず)定期借地権全般に当てはまる法的問題として、存続期間満了に伴う原状回復の問題が挙げられる。

借地上建物の収去は(異なる特約などが無い限りは)借地権者の費用負担と責任で行われるべきところ、借地権者が原状回復を適切に行うか、借地権者はそのための費用を負担することができるか、などが問題となりうる。仮に原状回復が適切に行われなれば、それは土地所有者に損害をもたらす結果となるだろう。これに加えて、借地上建物を収去し土地を更地にして返還する方法(以下では「借地上建物の収去+更地返還」と呼ぶことがある)は、スクラップアンドビルドの思想を反映したものに他ならず、資源節約や環境保護の観点からも望ましいとはいえないだろう。これらの点に鑑みると、存続期間満了による原状回復(借地上建物の収去+更地返還返還)という事態は、なるべく生じないようにするのが適切だろう。仮に原状回復をしな

ければならないとしても、その範囲を制限することによって、原状回復に伴う問題をできる限り最小化することが考えられるだろう。

(2) まず、上記(1)の第一の問題点については、定期借地権設定後の事情が大きく変化したことによって、借地権者が存続期間満了時に借地上建物を収去して土地を明け渡すことが極めて過酷な状況にある場合には、借地権者のために、定期借地権の存続期間の延長を認めることが考えられる。しかし、土地所有者と借地権者は、定期借地権設定時に、存続期間満了時には借地上建物を収去して土地を更地として返還する旨を合意しており、しかも、そのことを書面によって合意している以上、これを正面から覆して存続期間の延長を認めることは困難であると考えられる。

そこで、定期借地権の存続期間が満了しても、一定の要件を満たす場合には、借地権者による建物収去・土地明渡しを一定期間猶予するルールを設けることが考えられる。

これに関しては、存続期間が満了すると契約が当然に終了する(更新がない)点で定期借地権と同様の性質を有する、定期建物賃貸借(借地借家法38条)に関するルールが参考になると考えられる。具体的には、存続期間が1年以上の定期建物賃貸借では、期間満了の1年前から6か月前までの間に賃貸人が期間満了により賃貸借が終了する旨を賃借人に通知する必要があり、これをしないと賃貸借の終了を賃借人に対抗できないとされている(同条4項)。この規定をめぐっては、通知をいつまでにすべきか(存続期間満了後でも通知をすれば賃貸借を終了させることができるか)また、通知をしないまま存続期間が満了した後も賃借人が建物の使用を継続している場合に、当事者間の法律関係はどうか、などが議論されている。ここでは、存続期間が満了すれば契約が当然に終了する(更新がない)という定期建物賃貸借の特質を踏まえつつ、存続期間満了時における賃貸人・賃借人間の微妙な利益調整が問題になっている。定期借地権の存続期間の満了時に、借地権者の建物収去・土地明渡しを一定期間猶予するルールを設ける際にも、このような利益調整のあり方とそれをめぐる議論が参考になるように思われる。

(3) 次に、上記(1)の第一および第二の両方の問題に対応するための方法として注目されるのが、定期借地権の実務で用いられている次のような特約である。

実務では、土地所有者と借地権者との間で、定期借地権の存続期間中あるいは存続期間満了時に、借地権者が土地所有者からその土地(借地)を買い取ることができる旨の特約が結ばれている例が見られる。この特約に基づいて借地権者が土地所有者から土地を買い取ると、借地権者が土地の所有者になるから(その結果、従前の定期借地権は消滅する)、借地上建物を収去する必要はなくなり、原状回復(借地上建物の収去+更地返還)の必要もなくなる。したがって、上記の第一および第二の問題を共に回避することが可能である。

もっとも、このような特約が結ばれるだけでは不十分であり、特約に基づく借地権者による土地の買取りが積極的に活用されるようになるためには、次のような工夫をすることも必要であると考えられる。

1つは、借地権者だけでなく、借地権者の子などの親族も、土地を買い取ることができるようにするという工夫である。一般定期借地権(存続期間50年以上)においては、存続期間が経過して借地権者が高齢になると、借地権者は借地上建物から高齢者用住宅等に転居することとなり、借地権者の子などが借地上建物に住むようになることも想定される。これを契機として土地の買取りが検討される際に、借地権者でないと土地の買取りができないとすると、借地権者の子などにとっては不便である。そこで、上記特約において、借地権者の子などの親族も土地の買取りができるようにしておく、土地の買取りが促進されるだろう。

もう1つは、土地の買取代金の支払方法についての工夫である。借地権者(あるいは借地権者の親族。以下同じ)が土地を買い取るためには、まとまった資金が必要になる。この資金を調達するのが難しいと、土地の買取りが実際には行われまいだろう。そこで、土地の買取代金の支払方法として、土地所有者の側で、即金払いだけでなく、割賦払いの選択肢も認めている実例が参考になる。借地権者が多額の買取代金を一度に調達する負担を軽減するものであり、借地権者による土地の買取りを促進する効果が期待される。

このような工夫を施すことによって、上記特約に基づく借地権者による土地の買取りが促進され、定期借地権の存続期間満了時における原状回復の問題(借地上建物の収去+更地返還)を発生させないことにもつながるものと考えられる。

(4) さらに、本研究では十分に取り上げることができなかったが、上記(1)の第二の問題に対応するために、定期借地権の存続期間満了時における借地権者による原状回復の範囲について、改めて検討することも必要だろう。

これに関しては、工作物を所有するための土地利用権であり、かつ、存続期間満了時に工作物を収去して土地を原状回復することが求められる点で定期借地権とも共通する、民法上の地上権の関連ルールが参考になりそうである。民法269条1項は、地上権の存続期間が満了した場合の地上権者の原状回復義務および工作物の収去権・収去義務を定めている。これらの義務について、地上権者は、土地所有者が土地を利用するのに必要な工事(地盛り工事や排水工事等)の結果については原状回復義務を負わず、むしろ、土地の価値が増加しているならば、その増加分の価値につき土地所有者に対して償還請求をすることができる、といった見解が一般的のよう

ある。この見解を参考にすると、定期借地権の存続期間満了時に、借地上建物の土台部分などが土地の価値を増加させていると見られるような場合には、借地権者は、その部分などについては原状回復義務を負わない(借地権者はむしろ、土地所有者に対し、増加分の価値について償還請求をすることができる)と解することができるだろう。これは、借地権者の原状回復(借地上建物の収去+更地返還)を軽減するものだといえる。

もっとも、上記の見解とは異なり、地上権者は原状回復義務を負うのが原則であり、土地所有者が原状回復義務を免除しない限り、地上権者は工事の結果を収去する義務を負うという見解も主張されている。こちらの見解を定期借地権に当てはめれば、借地上建物の土台部分などが土地の価値をたとえ増加させているとしても、借地権者は、その部分などについても原状回復を免れることはできないだろう。

このように、地上権の存続期間満了時における原状回復の範囲(および価値増加分の費用償還請求の可否)をめぐっては、土地所有者と地上権者との間でどのような利益調整を図るべきかが議論されている。定期借地権の存続期間満了時における借地権者による原状回復の範囲を検討するに当たっても、地上権に関するこれらの議論から有益な示唆を得られるのではないかと考えられる。

(5) 本研究では、定期借地権の存続期間満了時に目を向けて、その時における法的問題を見落としてはならないことを改めて指摘した上で、それに対する具体的な対応を提示するとともに、今後の課題を明らかにした。これらの点に、本研究の学術的・社会的な意義があると考えられる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計13件（うち査読付論文 0件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 秋山 靖浩	4. 巻 なし
2. 論文標題 物と添付	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 千葉恵美子ほか編『Law Practice 民法 総則・物権編 [第5版]』（商事法務）所収	6. 最初と最後の頁 190-197
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山 靖浩	4. 巻 なし
2. 論文標題 不動産裁判例の動向	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 現代民事判例研究会編『民事判例23（2021年前期）』（日本評論社）所収	6. 最初と最後の頁 20-24
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山 靖浩	4. 巻 なし
2. 論文標題 賃借物の一時的使用収益不能における賃料債権の帰趨	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 岡本裕樹 = 沖野眞巳 = 鳥山泰志 = 山野目章夫編『民法学の承継と展開 中田裕康先生古稀記念』（有斐閣）所収	6. 最初と最後の頁 557-590
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山 靖浩	4. 巻 なし
2. 論文標題 民法601条～619条	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 松岡久和ほか編『改正債権法コンメンタール』（法律文化社）所収	6. 最初と最後の頁 823-846
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山 靖浩	4. 巻 なし
2. 論文標題 所有権の取得 / 前注 (所有権の取得)、民法239条 ~ 241条、前注 (添付)、民法242条 ~ 248条	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 小粥太郎編『新注積民法(5)物権(2)』(有斐閣)所収	6. 最初と最後の頁 466-541
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山 靖浩	4. 巻 なし
2. 論文標題 地上権 建物所有を目的とする地上権の存在意義を中心として	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 大村敦志責任編集『民法研究第2集東アジア編5』(信山社)所収	6. 最初と最後の頁 33-44頁
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山 靖浩	4. 巻 なし
2. 論文標題 不動産賃貸借と民法改正	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 安永正昭 = 鎌田薫 = 能見善久監修『債権法改正と民法学 契約(2)』(商事法務)所収	6. 最初と最後の頁 235-265頁
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山靖浩	4. 巻 -
2. 論文標題 賃貸不動産の譲渡における賃貸人たる地位の留保 その要件に関する一考察	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 瀬川信久先生・吉田克己先生古稀記念論文集『社会の変容と民法の課題 [下巻]』(成文堂)所収	6. 最初と最後の頁 25-46
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山靖浩	4. 巻 1516号
2. 論文標題 民法改正と不動産賃貸借法 賃貸不動産の2つの側面を手がかりとして	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 ジュリスト	6. 最初と最後の頁 64-69
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 秋山靖浩	4. 巻 -
2. 論文標題 定期借地権における2042年問題 存続保障の排除に関する一考察	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 浦川道太郎先生・内田勝一先生・鎌田薫先生古稀記念論文集『早稲田民法学の現在』(成文堂)所収	6. 最初と最後の頁 249-272
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計2件

1. 著者名 秋山 靖浩、伊藤 栄寿、大場 浩之、水津 太郎	4. 発行年 2022年
2. 出版社 日本評論社	5. 総ページ数 216
3. 書名 物権法 [第3版]	

1. 著者名 秋山 靖浩 (編著)	4. 発行年 2022年
2. 出版社 日本評論社	5. 総ページ数 240
3. 書名 新しい土地法	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------