

一時使用目的の借地権について

建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権については、民法の特別法である「借地借家法」の適用を受けることとなり、一般に弱い立場に置かれることの多い借地人の保護が図られています。一方で借地借家法第 25 条では、「第 3 条から第 8 条まで、第 13 条、第 17 条、第 18 条及び第 22 条から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない」と、一時使用目的であると認められる場合には借地借家法の大部分が適用されないものと規定されています。

今回の豆知識では、どのような場合に一時使用目的の借地権と認められるのか、判例の紹介を交えながら見ていきたいと思います。

(参考) 借地借家法第 25 条により適用が除外されるのは以下の条文です。

第 3 条「借地権の存続期間」、第 4 条「借地権の更新後の期間」、第 5 条「借地契約の更新請求等」、第 6 条「借地契約の更新拒絶の要件」、第 7 条「建物の再築による借地権の期間の延長」、第 8 条「借地契約の更新後の建物の滅失による解約等」、第 13 条「建物買取請求権」、第 17 条「借地条件の変更及び増改築の許可」、第 18 条「借地契約の更新後の建物の再築の許可」、第 22 条「定期借地権」、第 23 条「事業用定期借地権等」、第 24 条「建物譲渡特約付借地権」

「一時使用」目的とは

まず、どのような場合に法第 25 条に規定する「一時使用」目的と認められるのでしょうか。借地借家法の趣旨は前述のように借地人の保護を図る点にあり、これを広く認めてしまうと法の趣旨を潜脱することにも繋がりがねないため、一時使用目的が明確である場合にのみ法第 25 条は適用されるものと解されます。

この点、最判 S43.3.28 では次のように判示しています。

—その目的とされた土地の利用目的、地上建物の種類、設備、構造、賃貸期間等、諸般の事情を考慮し、賃貸借当事者間に短期間にかぎり賃貸借を存続させる合意が成立したと認められる客観的合理的な理由が存する場合にかぎり、(中略) 一時使用の賃貸借に該当するものと解すべく—

すなわち、①短期間の合意が存するのみならず、②その合意には客観的合理的な理由が認められなければならないとされています。

以下、具体的なケースについて見ていきたいと思います。

1. 契約書に「一時使用」という文言が明記されていれば一時使用目的として認められる？

契約書に「一時使用」と明示されていたとしても、短期間に限定する客観的・合理的な理由がなければ一時使用目的とは認められません。東京高判 S61.10.30 では契約書の標題が「土地一時使用契約書」となっており、借地法第 9 条（現・借地借家法第 25 条）による一時使用であるとの契約条項が定められている場合であっても、使用状況や当事者の態度等から賃借人に短期間に限って土地を借り受ける意思が認められず、賃貸人にも早期に土地の返還を受けるべき必要性が認められない場合には、一時使用目的とは認められないと判示しました。

2. 借地上に建物が存する場合、一時使用目的とは認められない？

最判 S37.2.6 では、医学の修業期間限定で、いわゆるバラック住宅を建築した事例について一時使用目的を認めています。他にも強固な基礎等を有しない仮設建築物の場合に一時使用目的が認められた判例は多く、建築物の簡易性は一時使用目的の有無の判断において重要な要素であると考えられます（最判 S32.7.30、最判 S36.7.6、最判 S37.2.6、最判 S45.3.12、東京高判 S57.12.22、東京地判 H1.5.25、東京地判 H3.3.27、東京地判 H6.7.6 など）。

一方、地上建物が仮設建物ではなく、長期の使用に耐えうる建築物であったとしても、その他諸般の事情から一時使用目的が認められる場合もあります。東京地判 H5.9.24 ではコンクリート基礎を有する木造平家建の倉庫等が建築された場合でも、一時使用目的の明確性、期間が短期であること、一時金の授受がないこと等を総合的に勘案した結果、一時使用目的が認められました。

3. 敷金、権利金といった一時金等の授受がなされていない場合であれば一時使用目的は認められる？

賃料の増額が行われている場合は？

一時使用目的の場合、短期間の契約を前提としていることから、長期の賃貸借契約において担保の役割を有する敷金や賃料の前払的性格を有する権利金等の授受はなされない場合が多く、判例においても一時金等の不存在は一時使用目的の判断における一要素とされています（一時金等のやり取りがなされておらず、一時使用目的が肯定された例：東京地判 H1.5.25、東京地判 H3.3.27、東京地判 H5.9.24、東京地判 H6.7.6 など）。

一方、一時金等の不存在はそれだけで一時使用目的を裏付けるものではなく、東京高判 S56.10.26 では一時金の授受はなされていなかったものの、宅地として土地を利用するにあたり賃借人が整地費用の支出等を行っていた事例について、一時使用目的が否定されました。

あくまでも一時金等の有無は一時使用目的の判断の一材料となるものであり、他にも短期間の契約を前提とした賃料の低廉性や、賃料据え置き的事实等も重要な判断要素となります（賃料据え置きの事例：最判 S32.7.30、東京地判 H5.9.24 など）。

一方、更新の際に都度賃料増額改定がなされているような場合、一時使用目的否定の方向に働くものと思われそうですが、契約の経緯等を総合的に勘案した結果、一時使用目的が認められるケースも多く見られます（一時使用目的が否定された例：東京高判 S61.10.30 など。一時使用目的が認められた例：最判 S36.7.6、最判 S37.2.6、最判 S43.11.19 など）。

4. どの程度の契約期間であれば一時使用目的と認められる？

借地借家法第 25 条において「一時使用」であることを理由に借地借家法の大部分が適用されないものとされている以上、契約期間は短期間であることが必要とされます。

判例をみると、概ね 10 年以下程度の場合、一時使用目的と認めて差し支えないものと考えられます（一時使用目的が認められた例と契約期間：最判 S32.7.30（5 年）、最判 S32.11.15（7 年）、最判 S36.7.6（10 年）、最判 S37.2.6（3 年）、最判 S43.3.28（10 年）、最判 S43.11.19（当初 3 年→10 年に延長）、東京高判 S57.12.22（1 年）、東京地判 H1.5.25（1 年）など）。

一方、それを超える長期に及ぶ場合について、最判 S45.7.21 では次のように判示し、借地期間が 20 年と定められた場合について一時使用目的を否定しました。

「一期間が短期というのは、借地上に建物を所有する通常の場合を基準として、特にその期間が短いことを意味するものにほかならないから、その期間は、少なくとも借地法自体が定める借地権の存続期間よりは相当短いものにかぎられるものというべく、これが右存続期間に達するような長期のものは、到底一時使用の賃貸借とはいえないものと解すべきである。」

それでは当初の契約期間としては短くとも、その後幾度となく契約更新が行われ、結果として長期に及んでしまったような場合ではどうでしょうか。

下級審判例ではありますが、東京地判 H3.3.27 では当初の契約期間は 2 年であったものの、更新を繰り返した結果、賃貸借契約が 25 年にわたり継続した場合について、結果的に 25 年間にわたって更新が繰り返されたとしても一時使用目的が否定されるものではないとして一時使用目的を認めています。同様に更新により結果的に 20 年以上契約が継続してケースにおいて、東京地判 H5.9.24、東京地判 H6.7.6 でも一時使用目的の明確性や契約の経緯その他の事情から一時使用目的が認められました。

5. 契約の更新についての諸問題

前述のように、一時使用目的の賃貸借に該当する場合、借地借家法上の更新に関する規定は適用されません。そのため、契約の更新については民法の賃貸借に関する規定が適用されることとなります。

東京高判 S57.12.22 では一時使用目的の土地賃貸借契約の更新拒絶について、借地借家法が適用されないことから「正当の事由」（借地借家法第 6 条）は必要とはされないものの、賃借人が建物買取請求権（借地借家法第 13 条）を行使することもできないこととの関係上、賃貸人の恣意的な更新の拒絶が許されるものではなく、賃借人に対して賃貸借契約を終了させ、明渡しを求めただけの必要性を要すると判示しました。

また同判例では、一時使用目的の賃貸借の更新が行われた場合は期間の定めのない賃貸借となり、民法第 617 条 1 項 1 号の規定に基づき 1 年の猶予期間を置けばいつでも解約ができるものと判示しています。

おわりに

以上、簡単ではありますが一時使用目的の借地権について見ていきました。平成 4 年 8 月の借地借家法施行により存続期間の最低限度を 10 年とする事業用定期借地権が創設され、一時使用目的の借地権の活用場面は少なくなりましたが、より短期の契約を必要とする場合や地上建物が事業用のものではない場合など、一時使用目的の借地権の活用場面はまだ残されているものと考えられます。

一時使用目的の借地権に該当する場合、借地借家法の適用を一般に受ける通常の借地権と比較して、借地権の権利割合や貸地に伴う利回りの面などで必然的に差異が生ずることとなり、その評価には熟練した不動産鑑定士の判断が必要不可欠となります。弊社では借地権の評価においても多様な実績を有しておりますので、評価が必要な際にはぜひ一度ご相談ください。

(参考資料)

稲本洋之助・澤野順彦編「コンメンタール借地借家法（第 2 版）」2003 年、(株)日本評論社
荒木新五著「実務借地借家法（新訂第 3 版）」2013 年、(株)商事法務

(判例一覧)

最判昭和 32 年 7 月 30 日（民集 11-7-1486）
最判昭和 32 年 11 月 15 日（民集 11-12-1978）
最判昭和 36 年 7 月 6 日（民集 15-7-1777）
最判昭和 37 年 2 月 6 日（民集 16-2-233）
最判昭和 43 年 3 月 28 日（民集 22-3-692）
最判昭和 43 年 11 月 19 日（集民 93-397）
最判昭和 45 年 3 月 12 日（集民 98-371）
最判昭和 45 年 7 月 21 日（民集 24-7-1091）
東京高判昭和 56 年 10 月 26 日（判時 1028-51）
東京高判昭和 57 年 12 月 22 日（判時 1068-63）
東京高判昭和 61 年 10 月 30 日（判時 1214-70）
東京地判平成 1 年 5 月 25 日（判時 1349-87）
東京地判平成 3 年 3 月 27 日（判時 1392-104）
東京地判平成 5 年 9 月 24 日（判時 1496-105）
東京地判平成 6 年 7 月 6 日（判時 1534-65）