

老朽建物と借地権

借地して住宅を所有している T さんから土地所有者である S さんから建物を明け渡すよう手紙が来たとのことで相談がありました。S さんが明け渡しを求める理由は建物が朽廃状態にあるからとのことでした。T さんのお話では、建物は古いが十分使える状態であり、問題なく住んでいるとのことでした。また、地代もちゃんと支払っているとの事でした。 当社としては簡単に建物が朽廃状態だと判定されないので、S さんとよく話し合っは。とアドバイスしました。

T さんから最近連絡があり、S さんから建物を撤去し土地を明け渡すようとの訴訟が提起されたとのことでした。

T さんも弁護士さんに依頼してこれから裁判になるとのことでした。

【参考】

建物の朽廃とは「時間が経過することによって、老朽化した建物がその形を維持できなくなり、通常通りの使用が出来なくなる状態」を言います。

具体的には、建物が朽廃に至ったかどうかは、「建物を全体的に観察し、特に柱、梁、桁、基礎、土台等の構造部分に腐朽損傷があるかどうか等を中心に、建物保全のための通常の修繕によっては存続が可能かどうかを検討して判断：することになっておりますので、建物が使用できる状態であれば朽廃には至らないとされています。

基準地価が公表され、北海道は30年ぶりの上昇。コロナ禍でも札幌と近郊で旺盛な住宅需要となっています。今回は、借地上の建物の取り扱いについての事例を紹介させていただきます。

建物焼失でも借地権が存続

借地上の建物が火災や震災で無くなった場合（滅失と言います。）、借地権が有効に存続する場合があります。

一般的に借地上の建物は、建物が無くなった時点で借地権がなくなり、地主さんに土地を返さなければなりません。

しかし、「火災や震災」で借地上の建物が滅失した場合、「滅失があった日及び建物を新たに建築する」旨を土地の上の見やすい場所に掲示した場合は、借地権は有効の場合があります。

但し、建物の滅失があった日から2年以内に建物を新たに建築し、建物を登記することで借地権は有効に存続します。

借地権には2つの種類

建物の所有を目的とする借地権は、普通借地権と定期借地権という2つの種類があり、それぞれ異なる規定が定められています。

普通借地権の場合は、当初の契約で定めた借地権の存続期間に到達しても、必ずしも契約関係が終了しないという特徴があります。契約方式については、必ずしも契約を書面ですする必要はありません。

現在は、定期借地権が借地契約の主流となりつつあります。定期借地権は、1992年（平成4年）8月改訂の借地借家法により成立し、従来の借地権と異なり、当初定められた契約期間で借地関係が終了し、その後の更新はありません。

北 嶺 通 信

建築・リフォームは…

北嶺グループ ㈱共同舎へ

2021年
10・11月

NO.81

北嶺不動産有限公司

札幌市東区北31条東17丁目5番24号
T (011) 783-5667 F (011) 783-5768
E-mail hokurei1985@topaz.ocn.ne.jp
URL <http://hokurei-fudousan.co.jp>

※裏面もご覧ください。