

売払前提の土地賃貸借契約について(回答)

平成25年8月28日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答内容等の採否は、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案の概要】

第1 事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として売払う予定であるが、学校法人から「8年間国有地を借り受け、その後国有地を購入したい。」との申し入れがあったことを受け、売払を前提に行う8年間の賃貸借契約について検討の必要が生じたものである。

第2 前提事項

- ・ 本件国有地は、大阪府豊中市に所在しており、数量は約9000㎡である。
- ・ 相手方の計画としては、国有地借り受け後2年間で施設を建設する予定。建物初期投資は10億円程度の見込みとのこと。
- ・ 新入生が卒業する頃には経営が安定する見込みであるから、施設建設2年に新入生入学から卒業までの6年をプラスした8年間国有地を借り受けたいとの希望。

第3 照会の趣旨

- 1 相手方が8年以内に更地価格で土地の購入を行えない場合、賃貸借契約を解除し、更地返還を求める必要があるため、賃貸借契約に特約条項を設定する必要があると考えるが、特約条項を付したとしても、特約条項が借地借家法に抵触して無効と判断され、結果、賃貸借契約を解除及び更地返還が請求できなくなるのではないかとの疑問がある。
- 2 土地の売払については、借地権価格を控除しない更地価格で売払う必要があるため、賃貸借契約に特約条項を設定する必要があると考えるが、特約条項を付したとしても、特約条項が信義則違反であるとして無効と判断され、結果、更地価格で売払うことができなくなるのではないかとの疑問がある。

※ 想定している特約条項

- ・ 賃貸借契約により借地権は発生しない。
- ・ 貸付期間は8年とし、貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受ける。貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けない場合は、契約を解除する。
- ・ 貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする。

【照会事項】

はじめに

本件については、打合せの際にも申し上げたとおり、賃貸借契約を締結することになれば、否応なく借地借家法が適用されることになってしまい、長期の借地権が相手方に認められてしまうといったリスクが発生してしまうことからすれば、いきなり売買契約を締結し、その売買代金の支払方法を工夫するといった対応を採ることも十分に考えられるが、以下では、このような対応を採らないことを前提に回答する。

1. 「賃貸借契約により借地権は発生しない」旨の特約条項は有効か。

(答)

結論として、このような特約条項は無効であり、定期借地権にするような場合はともかく、そうでない限り、借地権の存続期間（借地借家法3条）等の借地借家法の強行規定の適用を回避することはできないと考えられる。

2. 「貸付期間は8年とし、貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受ける。貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けない場合は、契約を解除する」旨の特約を付した場合、
(1) 貸付期間を8年と定めても、その定めは借地借家法により無効となり、貸付期間は30年となるか。

(答)

貸付物件を買い受けない場合に契約を解除できるかどうかはともかくとして、貸付期間は、借地借家法3条により、30年となると考えられる。

(2) 貸付期間が30年に見做されたとしても、8年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかった場合、特約を理由に契約を解除することは可能か。
(3) 上記特約を理由に契約の解除ができないとすれば、8年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかった場合に契約を解除できる有効な方策はあるか。

(答)

本件特約が借地借家法9条にいう「この節に反する特約で借地権者に不利なもの」に該当するか否かが問題となるが、本来であれば即時売買契約を締結したいところ、相手方の財務事情等により当初8年間は賃貸借契約とするといった本件の経緯も契約書の中に明記する等の工夫をすれば、裁判所から見ても本

件特約が一概に「借地権者に不利なもの」とはみなされないものとする事は可能であると考えられ、そうすれば、本件特約を理由に契約を解除することは可能であると考えられる。

3 上記質問1及び2について、貸付期間が3年（もしくはそれ以下）であれば結論に違いが生ずるか。

(答)

貸付期間を3年以下にしても、結論に違いは生じない。

4 本件国有地が属する地域は『借地権設定に係る借地権利金の授受の慣行のある地域』である。このため、通常であれば、貸付契約締結時に借地権利金を徴し、借地権者に貸付土地を売却する際は、更地価格から借地権相当額を控除した額（いわゆる底地相当額）を売払価格とするところであるが、「貸付契約締結時に借地権利金を徴しない」旨及び「貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする」旨の特約を設定した場合に法令及び慣習により上記特約が無効となることはないか。

また、仮に、上記特約が有効である場合、貸付物件の買受時期が8年後以降にずれ込んだ場合も、この特約は有効であると解してよいか。

(答)

慣習法を含む法律（ただし、強行規定は除く）に反する特約というのは、その内容が公序良俗に反しない限り有効であるところ、本件で想定している特約が公序良俗に反しないことは明らかである（本件国有地が属する地域とは異なり、借地権設定に係る借地権利金の授受の慣行がない地域も存在することや、本件特約によって相手方が過度の負担を強いられることになるわけではないことは明らかであることからすれば、本件特約が公序良俗に反しないことは明らかである）ので、更地価格とは何かといったことを明確にわかるように表現する工夫は必要であるが、それを前提にすれば、本件特約も有効であると考えられる。

具体的にどういう条項を規定し、どういった場合に買受時期が8年後以降にずれ込むことになるのか、認められるのかが今一つ明らかではないが、8年後以降にずれ込むと即この特約が無効となるわけではない（無効とならない特約を締結することは可能である）と考えられる。

5 上記の内容について、契約の特約で有効となる場合、契約書は標準契約書式とし、特約の内容を別途合意書で取り交わしても有効となるか。

(答)

契約締結の形式はどのようなものでも特に問題はなく、したがって、特約の内容を別途合意書で取り交わしても問題はないが、とにかく、売買が前提・絶対条件であり、当初は賃貸借契約とするのは相手方の便宜であるといった本件の経緯を明確にしておくことが肝要であると考えられる。

- 6 借地契約を事業用定期借地契約（貸付期間10年）とする場合
- (1) 以下の事項について、特約の設定をした場合、特約は有効となるか。また、特約の設定以外の方法で担保することはできるか。
- ア「貸付相手方は、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨
- イ「貸付相手方に、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨
- ウ「貸付相手方は、8年後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨
- エ「貸付相手方に、8年後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

(答)

事業用定期借地契約の「特約」として約定することを前提とすれば、ア～ウは特に問題はなく、有効と考えられるが、エは、貸付期間を事実上短縮する約定となることから、特約上、借地権の存続期間が「10年以上」とはみなされず、事業用定期借地契約の要件を欠くものと判断される可能性もある。

特約として付すのであれば、イとウを合わせたような内容（すなわち、「相手方は、貸付期間満了時に、借地権割合を控除しない時価で土地を買い受けるものとする。なお、相手方は、貸付期間満了前であっても、借地契約を終了し、借地権割合を控除しない時価（更地価格）で土地を買い受けることができる。」など）としてはどうか。

付言すると、相手方に対し、買受けの義務を課す内容を、借地契約の「特約」として盛り込むことについては、やや違和感もある。正面から、売買契約の予約（民法 556 条）と位置付け、別途書面（タイトルは「売払い合意書」でも「覚書」でも何でも）を取り交わしてはどうか。

- (2) 上記(1)のいずれかの特約が有効であるとすれば、借地期間終了時に、相手方が本件土地を更地価格で買い受けせず、かつ、当局が契約更新を行わないとする場合、契約の終了に伴い、相手方には、本件土地を更地にして返還する義務が生じると解してよいか。

(答)

貴見のとおり。

(3) 相手方が校舎（堅固な建物）を建設することを知りつつ、借地期間を10年とする事業用定期借地契約を締結することについて法的な問題はあるか。

(答)

法的な問題はない。事業用定期借地契約といっても、新たな契約として延長することもあり得るし、また、（本件では妥当しないが）将来における建物の転用計画があるかも知れず、いずれにせよ、借地期間が10年とされていることのみをもって、定期借地契約が無効とされることはない。

(以上)

平成25年8月28日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（1）

売払前提の土地賃貸借契約について

第1 事案の概要

本件は、国有地を学校法人に小学校用地として売払う予定であるが、学校法人から「8年間国有地を借り受け、その後国有地を購入したい。」との申し入れがあったことを受け、売払を前提に行う8年間の賃貸借契約について検討の必要が生じたものである。

第2 前提事項

- ・ 本件国有地は、大阪府豊中市に所在しており、数量は約9000㎡である。
- ・ 相手方の計画としては、国有地借り受け後2年間で施設を建設する予定。建物初期投資は10億円程度の見込みとのこと。
- ・ 新入生が卒業する頃には経営が安定する見込みであるから、施設建設2年に新入生入学から卒業までの6年をプラスした8年間国有地を借り受けたいとの希望。

第3 照会の趣旨

- 1 相手方が8年以内に更地価格で土地の購入を行えない場合、賃貸借契約を解除し、更地返還を求める必要があるため、賃貸借契約に特約条項を設定する必要があると考えるが、特約条項を付したとしても、特約条項が借地借家法に抵触して無効と判断され、結果、賃貸借契約を解除及び更地返還が請求できなくなるのではないかとの疑問がある。
- 2 土地の売払については、借地権価格を控除しない更地価格で売払う必要があるため、賃貸借契約に特約条項を設定する必要があると考えるが、特約条項を付したとしても、特約条項が信義則違反であるとして無効と判断され、結果、更地価格で売払うことができなくなるのではないかとの疑問がある。

※ 想定している特約条項

- ・ 賃貸借契約により借地権は発生しない。
- ・ 貸付期間は8年とし、貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受ける。貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けない場合は、契約を解除する。
- ・ 貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする。

第4 質問事項

- 1 「賃貸借契約により借地権は発生しない」旨の特約条項は有効か。
- 2 「貸付期間は8年とし、貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受ける。貸付期間が満了するまでの間に貸付物件を買い受けない場合は、契約を解除する」旨の特約を付した場合、
 - (1) 貸付期間を8年と定めても、その定めは借地借家法により無効となり、貸付期間は30年となるか。
 - (2) 貸付期間が30年に見做されたとしても、8年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかつた場合、特約を理由に契約を解除することは可能か。
 - (3) 上記特約を理由に契約の解除ができないとすれば、8年後に相手方が貸付物件を買い受けることができなかつた場合に契約を解除できる有効な方策はあるか。
- 3 上記質問1及び2について、貸付期間が3年（もしくはそれ以下）であれば結論に違いが生ずるか。
- 4 「貸付物件を買い受ける際には、更地価格で買受けることとする」旨の特約は有効か。
また、仮に、貸付物件の買受時期が8年後以降にずれ込んだ場合も、この特約は有効であると解してよいか。
- 5 上記の内容について、契約の特約で有効となる場合、契約書は標準契約書式とし、特約の内容を別途合意書で取り交わしても有効となるか。
- 6 借地契約を事業用定期借地契約（貸付期間10年）とする場合
 - (1) 以下の事項について、特約の設定をした場合、特約は有効となるか。また、特約の設定以外の方法で担保することはできるか。

ア「貸付相手方は、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨

イ「貸付相手方に、貸付期間満了後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

ウ「貸付相手方は、8年後に貸付物件を更地価格で買い受けることができる」旨

エ「貸付相手方に、8年後に貸付物件を更地価格で買い受けることを義務付ける」旨

- (2) 上記(1)のいずれかの特約が有効であるとすれば、借地期間終了時に、相手方が本件土地を更地価格で買い受けせず、かつ、当局が契約更新を行わないとする場合、契約の終了に伴い、相手方には、本件土地を更地にして返還する義務が生じると解してよいか。
- (3) 相手方が校舎（堅固な建物）を建設することを知りつつ、借地期間を10年とする事業用定期借地契約を締結することについて法的な問題はあるか。