



定期借地契約の契約条項等について（本省依頼分）（回答）

平成 26 年 9 月 30 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、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、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。

【事案概要】

本件は、売払いを予定していた大阪府豊中市に所在する国有地（以下「本件土地」という。）について、小学校用地として本件土地の取得を希望する学校法人から「資金状況が安定化する 8 年後に本件土地を購入したいと考えており、それまでの間、購入を前提として国有地の貸付けを行ってほしい。」旨の要望があったもの。

このため、学校法人への売払いを前提とした事業用定期借地契約の締結及び確実に 8 年後の売買契約を行うことを担保するため、国有地の売買予約の契約等を締結したいと考えている。

【照会内容】

1. 仮に、事業用定期借地契約を 10 年間締結し、一方で同時に売払い時期を 8 年後とした売払い合意書または売買予約の契約書（以下「合意書等」という。）を書面で取り交わした場合、それぞれの契約が有効に成立し、借地借家法その他の法律に抵触する可能性はないか。

2. 合意書等の文案について

(1) 売買予約の条件について

- ① 売買予約として、8 年後に購入期限を定め、売買契約を義務付ける旨とする。
- ② 1 において借地借家法上問題があるとするれば、事業用定期借地契約の終了と同時に購入することを義務付け、それまでの期間については、「購入することができる」旨とする。

のいずれかを考えているが、それぞれについてご意見をお聞きしたい。

(2) 売買の申出について

借主、貸主の一方に不利とならないために、合意書等には借主・貸主の双方から売買について申し出ることができる旨定めることとした方がよいのかどうか。

(3) 借受人の要望であることの明記について

本件については、8 年後に借受人が購入できない可能性が懸念されるため、合意書等に「借受人の要望により事業用定期借地契約を行うこととした」旨を

明記したいと考えているが、法律上問題はないのかどうか。

また、そのことをもって履行を確実なものとするための担保とすることができるかといえるか。

(4) 売買価格について

合意書等において、「売買契約の際には、借地権利金等相当額を控除せず、更地価格とする」旨規定することは、法律上問題はないか。

3. 売買予約の登記を行うことは、相手方が購入することの担保となるのかどうか。
4. 本件については、事業用定期借地契約の終了後、建物取り壊し義務を免除する必要があるが、その場合、
 - ① 売買契約の締結を8年後に行うとした場合は、事業用定期借地契約の期間中に契約を合意解除することになるのか。
 - ② 売買契約を事業用定期借地契約終了後とした場合は、契約終了時に建物取り壊し義務を免除することになるのか。
 - ③ 上記の①、②の場合とも事業用定期借地権は借地借家法の規定に抵触せず、有効に成立していたといえるか。
 - ④ 売買契約の際には、借地権利金等相当額を控除せず、更地価格とすることについて、法律上問題はないのかどうか。

【回答】

第1 質問事項1

1 売払時期を8年後とすることについて

事業用定期借地契約が成立するためには、当事者双方において10年間は本件土地を貸し付ける（借り受ける）意思の合致がなければならない。

この点、事業用定期借地契約につき賃貸期間について10年と定め、一方で同時に土地売買予約契約（以下「本件売買予約」という。）の売払時期を8年後とすることは、理論上は法律に抵触するとまではいえないと考えられる。

しかし、国側において、本件売買予約に基づき、8年後に予約完結権を行使し強制的に売買契約を成立させた場合には、事実上8年後に本件土地の賃貸借契約を終了させる効果が発生する。

そのため、そもそも契約当初から本件土地を10年間の事業用定期借地として貸し付ける（借り受ける）意思が当事者双方になく、事業用定期借地契約の要件を満たさないとして、相手方において、通常の賃貸借契約を主張される可能性が全くないとまではいえないと考える。

仮に、本件土地の賃貸借契約が通常の賃貸借契約と評価された場合には、借地借家法に基づく更新請求、建物買取請求等を相手方が行使するリスクがあると考えられる。

2 事業用定期借地契約の終了と同時に本件土地を購入することを義務付け、それまでの期間については購入することができる旨とすることについて

勿論、双方の合意によって、事業用定期借地契約期間内に本件土地の売買契約を締結することは、契約自由の原則から当然に可能である。

これに加え、売買予約契約においては、予約完結権¹を当事者の一方又は双方に設定することができる。

この点、契約によって設定された予約完結権を国又は相手方が行使すれば、それによって本件土地の売買契約が自動的（強制的）に成立し、理論上は、本件土地の借主たる相手方が土地の所有者となり、借主としての地位は混同²によって消

¹ 将来本契約を成立させようとする契約をした場合に当事者が有する本契約を成立させる権利。民法は、原則として一方の当事者がこれを行使すれば、当然に本契約が成立するとする（民法第556条第1項）。民法が定めているのは、売買の一方当事者が予約完結権を有している場合であるが、双方に予約完結権がある契約を交わすことも契約自由の原則から当然可能と解されている。その場合には、停止条件付売買契約（契約当事者のどちらかが予約完結権を行使したことを停止条件として売買契約が成立すること）とも評価されうる（民法II P112 内田貴著）。

² 混同：物権及び債権共通の消滅原因で、物権あるいは債権債務が同一人に帰属した場合に、併存させておく必要のない所有権以外の物権あるいは債権が消滅することを言う。

減する（民法第179条類推）。

ただ、本件土地の貸主側に事業用定期借地契約の期間満了前に予約完結権を行使することを認めれば、①上記1に記載したとおり一般の借地権としての賃貸借契約として主張される可能性、②事業用定期借地契約について、「期間満了前に一方的かつ無理由の契約解除権（事業用定期借地契約ではなく、一般借地権の負担付借地契約と評価される可能性がある。）を特約で認めていると評価され」、賃借人に不利な特約として無効主張される可能性、もないとはいえないと解される。

そのため、事業用定期借地契約の期間満了前において、国側が行使しうる予約完結権を設定することは、事業用定期借地契約のメリットを享受できないという意味で借地借家法に抵触する可能性があり妥当ではないと考える。

なお、補足すると、例えば、8年経過時において、相手方が予約完結権を行使しないため、国側が契約に従って予約完結権を行使した場合、売買対象となる土地の客観的評価たる時価は、残存期間2年の事業用定期借地権の負担が付着した土地と評価される可能性もないわけではない（この場合には、土地の適正な売買価格は、更地価格よりも下がる可能性がある）。

他方で、相手方において予約完結権を8年経過時において行使した場合には、事業用定期借地契約を合意解除したものとみなし、更地価格で売却することを合意するとの条項を入れれば（国側にかかる条項を入れると借主に不利な条件として借地借家法に抵触する可能性があることは既に述べたとおりである。）、事業用定期借地契約の合意解除によって、借地権の負担のない本件土地を更地価格にて売買したとしても不当ではないと考えられる。

ただし、売買予約契約上、相手方の予約完結権の行使により事業用定期借地契約の合意解除を擬制することは、相手方の（合意解除の）意思を確認していないことにより合意解除と評価されないリスクが全くないとはいえないため、念のために、予約完結権行使の時点で、再度合意解除の書面を取り付けた方が無難であると考える。

第2 質問事項2について

1 売買予約の条件について

将来の売買を相手方に義務づけるためには、予約完結権を国側で行使すればよい。

この点、国側が8年経過時において予約完結権を行使することの妥当性については、既に記載したとおりである。

そのため、国側においては、10年経過後に予約完結権を行使し得るとし、借

主においては、「定期借地契約の期間満了まで」又は「契約成立後〇〇年（月）経過後より〇〇まで」予約完結権を行使し得るとした方がよいものとする。

2 売買の申出について

売買の申出は、売買予約契約においては、予約完結権の行使に相当すると考えられる。

予約完結権行使方法、時期等については、既に記載したとおりである。

3 借受人の要望であることの明記について

特に、相手方の要望を契約書に記載することは、10年間の定期借地契約を成立させることと矛盾しない範囲では、問題ないとする。

このような記載は、相手方の心理的な圧力にはなるが、予約完結権を8年経過時において行使することを相手方に法的に強制させることの担保にはならないとする。

この点、8年経過時において予約完結権行使を強制するような条項を付ければ、事業用定期借地契約と評価されない可能性があることは、既に記載したとおりである。

4 売買価格について

本件土地の売買価格は、契約自由の原則から入札制度によらない場合は相手が合意すれば、更地価格でも可能であるとするが、本件では、本件土地売買時の適正な時価であるか否かの観点から、述べる。

上記第1末尾記載のとおり事業用定期借地契約期間が残存している状態での本件土地の時価は、残存期間に対応した借地権（事業用定期借地権）の負担付の価格が原則である。

しかし、相手方から予約完結権を行使した場合には、合意解除によって事業用定期借地契約が終了することと定めておけば、合意解除によって借地権が消滅するため、更地価格で売却したとしても不当ではないとする。

但し、その場合でも事実上事業用定期借地権の負担付土地として評価される可能性が全くないとはいえないことは、既に述べたとおりである。

第3 質問事項3について

売買予約契約に関して登記をすることは、対抗要件としての意味及び借主に対する心理的圧力となる可能性はあるが、借主に8年以内に予約完結権を行使させることの法的な担保にはなり難いと考えられる。

第4 質問事項4について

1 ①について

相手方が8年経過後に予約完結権を行使することによって本件土地を売買した場合、相手方と合意解除によって終了することを確認すれば合意解除によって事業用定期借地契約が終了すると考えられるが、合意解除によらずとも混同によって終了することも解し得る。

ただ、上記第1、2に記載したとおり、混同より合意解除によって借地権を消滅させてから売買をした方が、借地権評価の負担を免れる可能性がある（ただ、合意解除したとしても、事実上は事業用定期借地権負担付の土地の売買と評価され、借地権評価の負担を当然免れるとまではいえない点については、既に述べたとおり）ため、妥当と考える。

2 ②について

予約完結権を事業用定期借地契約終了後に行使し、売買によって相手方が所有権を得た場合、相手方が土地所有者となり、相手方において建物を収去して土地を明け渡す義務はなくなるため、免除とはならないと考える。

但し、事業用定期借地契約終了後、売買契約成立時点（所有権移転時期）までの賃料相当損害金を免除すれば、その分は免除したとみなし得る。

3 ③について

上記①の場合も②の場合も、合意解除、混同又は事業用定期借地契約期間の満了によって適法に事業用定期借地契約は終了するため、借地借家法には抵触しないと考える。

4 ④について

事業用定期借地契約の期間満了によって契約が終了すれば、借地権は消滅するため、更地価格で売却しても不当ではないと考える。

(以上)

民法

(売買の一方の予約)

第五百五十六条 売買の一方の予約は、相手方が売買を完結する意思表示をした時から、売買の効力を生ずる。

2 前項の意思表示について期間を定めなかったときは、予約者は、相手方に対し、相当の期間を定めて、その期間内に売買を完結するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。この場合において、相手方がその期間内に確答をしないときは、売買の一方の予約は、その効力を失う。

平成26年9月30日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（1）

定期借地契約の契約条項等について（本省依頼分）

第1 事案の概要

本件は、売払いを予定していた大阪府豊中市に所在する国有地（以下「本地」と言う。）について、小学校用地として本地の取得を希望する学校法人から「資金状況が安定化する8年後に本地を購入したいと考えており、それまでの間、購入を前提として国有地の貸付けを行ってほしい。」旨の要望があったもの。

このため、学校法人への売払いを前提とした事業用定期借地契約の締結及び確実に8年後の売買契約を行うことを担保するため、国有地の売買予約の契約等を締結したいと考えている。

第2 質問事項

1. 平成25年9月の法律相談において、『8年後の買受を担保するにあたり、事業用定期借地契約上に「特約」を付すことは、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ため、当該契約とは別に売買契約の予約に位置付ける「売払い合意書または売買予約の契約書」等を取り交わしてはどうか。』とのご意見をいただいたところ。

仮に、事業用定期借地契約を10年間締結し、一方で同時に売払い時期を8年後とした売払い合意書または売買予約の契約書（以下「合意書等」という。）を書面で取り交わした場合、それぞれの契約が有効に成立し、借地借家法その他の法律に抵触する可能性はないか。

2. 合意書等の文案について

(1) 売買予約の条件について

- ① 売買予約として、8年後に購入期限を定め、売買契約を義務付ける旨とする。
- ② 1において借地借家法上問題があるとすれば、事業用定期借地契約の終了と同時に購入することを義務付け、それまでの期間については、「購入することができる」旨とする。

のいずれかを考えているが、それぞれについてご意見をお聞きしたい。

(2) 売買の申出について

借主、貸主の一方に不利とならないために、合意書等には借主・貸主の双方

から売買について申し出ることができる旨定めることとした方がよいのかどうか。

(3) 借受人の要望であることの明記について

本件については、8年後に借受人が購入できない可能性が懸念されるため、合意書等に「借受人の要望により事業用定期借地契約を行うこととした」旨を明記したいと考えているが、法律上問題はないのかどうか。

また、そのことをもって履行を確実なものとするための担保とすることができるかといえるか。

(4) 売買価格について

合意書等において、「売買契約の際には、借地権利金等相当額を控除せず、更地価格とする」旨規定することは、法律上問題はないか。

3. 売買予約の登記を行うことは、相手方が購入することの担保となるのかどうか。

4. 本件については、事業用定期借地契約の終了後、建物取り壊し義務を免除する必要があるが、その場合、

- ① 売買契約の締結を8年後に行うとした場合は、事業用定期借地契約の期間中に契約を合意解除することになるのか。
- ② 売買契約を事業用定期借地契約終了後とした場合は、契約終了時に建物取り壊し義務を免除することになるのか。
- ③ 上記の①、②の場合とも事業用定期借地権は借地借家法の規定に抵触せず、有効に成立していたといえるか。
- ④ 売買契約の際には、借地権利金等相当額を控除せず、更地価格とすることについて、法律上問題はないのかどうか。