

SOS ニュース

不動産トラブルシリーズ【2】

※ 借地・借家のトラブル

■ 借地借家法が適用になる借地とは・・・

借地借家法（旧借地法）が適用になるのは、あくまで建物所有の目的で貸す場合であり、建物を建てない資材置場や駐車場で車の駐車のために貸す場合などには、借地借家法（旧借地法）の適用はありません。また、使用貸借（タダで貸した場合）は借地借家法の適用ではなく、一時使用の場合も借地借家法の適用ではありませんが、存続期間や法定更新などの重要な部分の適用はありません。

■ 借地の期間を10年とした借地契約は・・・

木造の建物所有の目的で土地を借りる場合、借地期間を10年とすることは有効でしょうか。旧借地法によると、この場合は、期間は30年で契約したものとみなされましたが、平成4年8月1日から施行された借地借家法では、建物の構造に関係なく、当初の期間は一律に30年以上にしなければなりません。

これにより短い期間を定めた場合は、期間の約定は無効となり、借地の続存期間は自動的に契約時から30年間となります。更新の場合には、期間の定めがある最初の更新は20年以上、2回目以降の更新は10年以上で、期間の定めがない場合には、最初の更新は20年、2回目以降の更新10年となっています。

■ 新法施行前の借地の更新期間は・・・

平成4年8月1日から施行の新借地借家法以前に、普通建物所有を目的に期間を20年とする借地契約を締結していて、新法施行後に契約を更新する場合、その期間を10年以上とした場合、それは有効でしょうか。

その答えは、ノーです。更新後の借地の存続期間は20年です。これより長い期間を定めることは当事者の自由です。これより長い期間を定めることは当事者の自由です。これは、新法は旧法下の借地契約に影響を与えないことになっているためです。また、新法施行以前の借地契約が新法施行後に期間が満了する場合、以後は新法を適用することになるかについては、できないと思われま