

daily コラム

2009年10月22日(木)

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-18-3-5F

㈱メディカル保険サービス TEL 03-6808-1441 FAX 03-6808-1442

Email: info@medical-hoken.com

借地契約の地代不払による 解除とテナントへの影響

地主からの突然の明渡請求

店舗として建物を賃借していたところ、その敷地の地主から、突然、建物所有者(借地人)が地代を支払わなかったので借地契約を解除する、よって店舗を明け渡せという通知が来たとします。この場合、建物の借主は、家賃を支払う等契約に違反していないとしても、建物所有者の事情で明け渡しに応じなければならないのでしょうか。

地主の明渡請求は拒否できない

この問いに対する答えは、残念ながらその通りといわざるを得ません。借地上の建物を賃借している場合、借地契約が賃料の不払のために解除されたときは、建物の借主は土地の所有者には対抗できません。

土地の所有権と建物の賃借権の性質

この結論は、土地の所有権と建物の賃借権の権利の強さの違いが原因です。

所有権は、民法上物権の典型とされ、地主は借地人であろうと誰であろうと、自分が自由に使用収益する権利を持っていることを主張できます。

これに対し、賃借権は、民法上債権の一つとされ、所有権のような物権と異なり、賃貸借契約の当事者間でのみ効力を生じません。そのため、借家人がいくら建物の賃借

権を主張しても、借家契約に対して第三者である地主には建物の使用収益権を主張できません。

よって、借地契約が解除された場合は、地主は、建物所有者である借地人だけでなく、借家人に対しても建物の収去と土地の明渡しを請求できます。その結果、借家人の建物の賃借権も、借地権の消滅とともにその存立の基礎を失い消滅します。いわば、「親亀こければ子亀もこける」というところですね。

その予防策とは？

予防策としては、土地と建物の所有者が同じかどうかを登記簿で確認し、もし別々であれば、建物所有者の経済的状況の把握に努めるしかありません。そして、建物賃貸人が行方不明になり、あるいは、経済的状況が悪くなった場合には、地主に地代の支払状況を確認し、不払いの際には自ら代払いすることを申し出る等の対策が必要になります。

大家さんの地代
支払にも注意
か・・・

