



借地非訟事件 について



1969年創立

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001
東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階
TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299
E-Mail: soudanbu@tojukyo.net URL: <http://www.tojukyo.net/>
携帯電話: 080-5940-7510

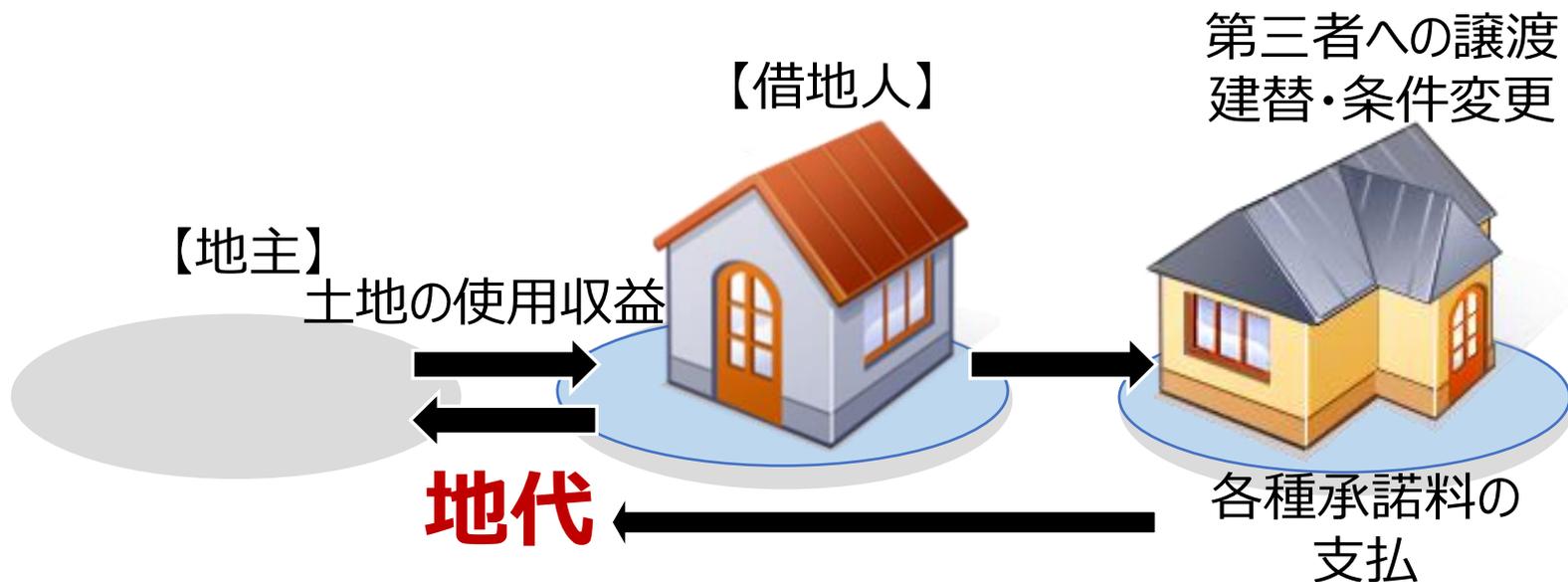
1 : 貸地について

【貸地とは】

貸地とは、**借地人**に**土地**を**使用収益させる**ことにより、

その**対価**として**地代**をもらうこと。

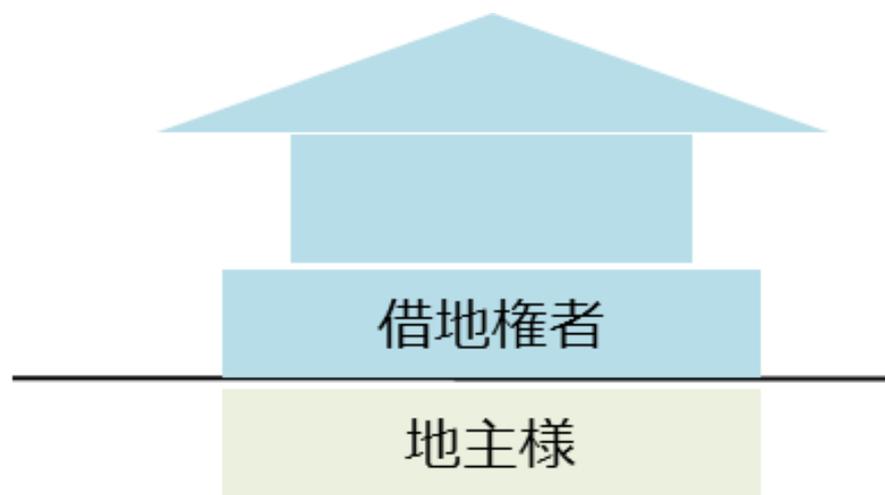
土地の賃貸借 ⇔ 地代の支払い



2：借地非訟制度とは

【借地非訟制度とは】

借地人の**権利を保護するための制度**



借地権は法律上守られているから

3 : なぜ？

【なぜ必要なのか】

権利の**変動**がある際に**地主の承諾必要だから**

① **建替え**

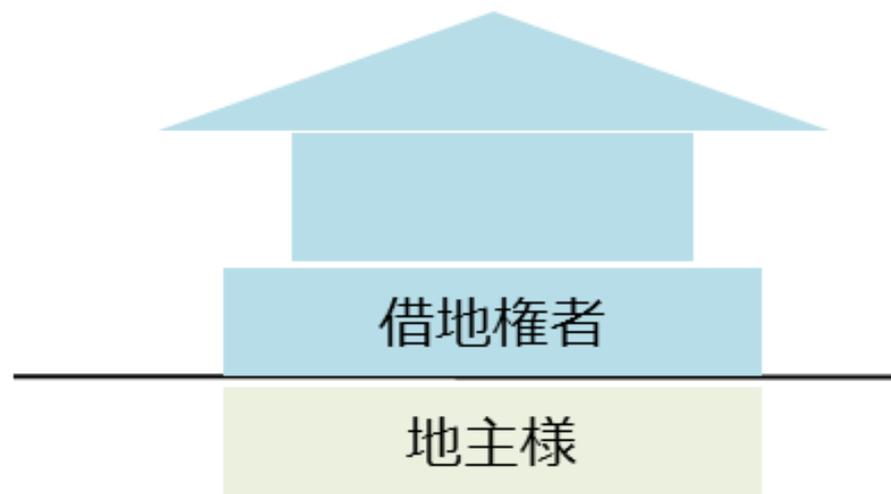
② **修繕・増築**

③ **条件変更**

(非堅固→堅固)

④ **譲渡・転貸**

⑤ **競売に伴う**



地主が拒否したらどうなるのか

4：裁判所が代諾許可をくれる

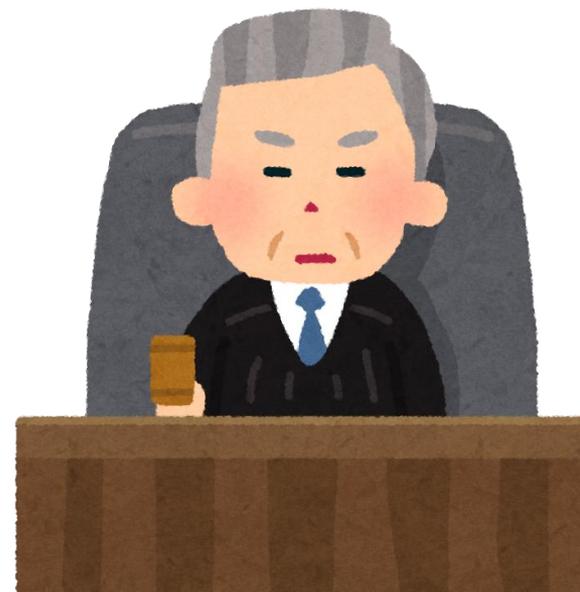
【裁判所】

今までの**経緯**をもとに

地主に代わる、許可をくれる

【経緯とは】

- 地代の支払い
- 更新料の支払い
- その他違反があったかどうか

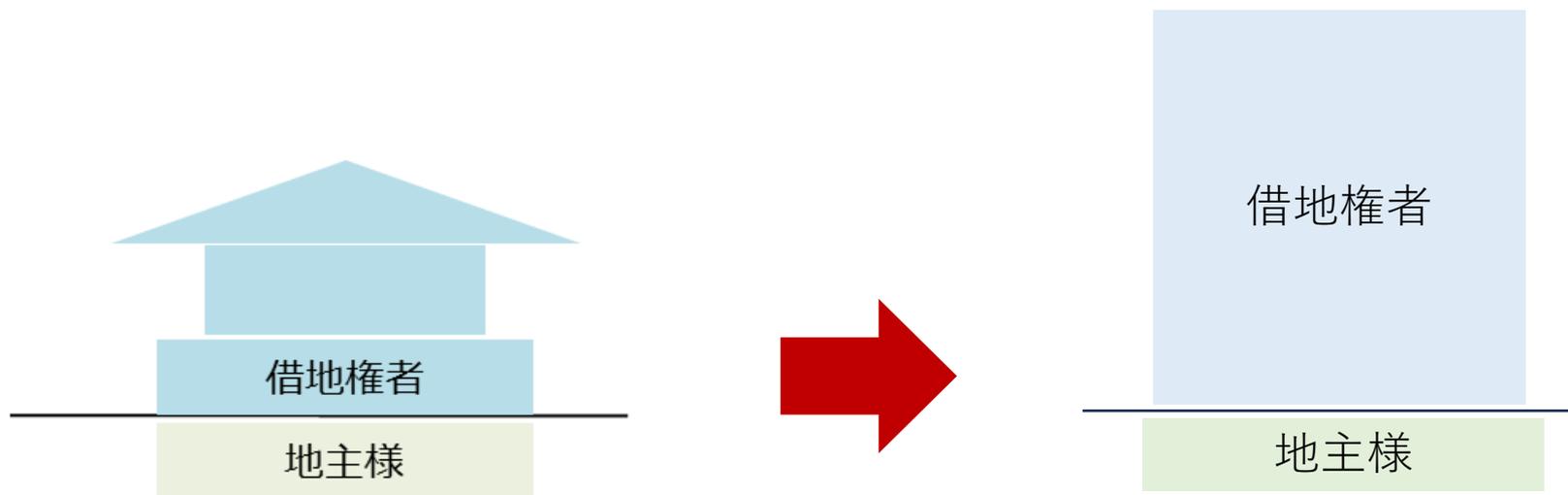


信頼関係が大事

5：借地条件変更について

【条件変更とは】

建物の種類、構造、規模または用途の変更



(例)

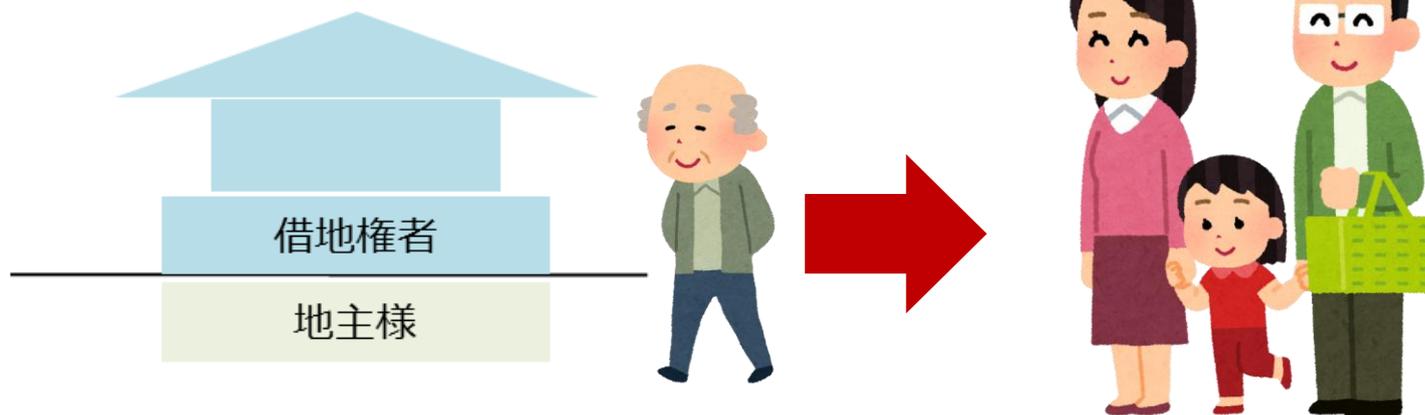
木造住宅2階建 → 鉄筋コンクリート造5階建

建替え承諾料の支払いは必要

6：借地権の譲渡許可について

【譲渡許可とは】

借地上の建物の譲渡



譲渡承諾料の支払いは必要

【介入権とは】

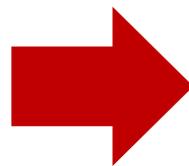
地主が第三者より先に借地権を購入する権利

※裁判所が相当の対価を定める

7：借地非訟の期間

【提起から判決まで】

半年から**一年**が多い



【終結？】

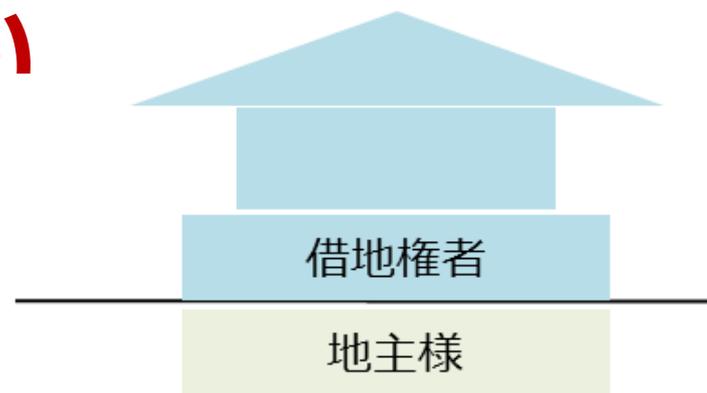
争いは**永遠**に**続く**ケース**が多い**



(例) 建替え：非訟



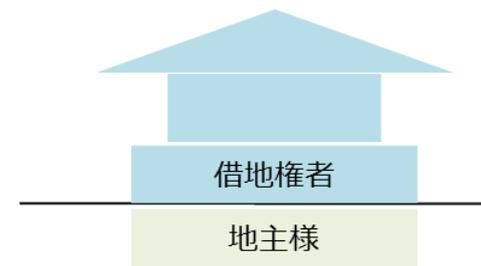
譲渡：非訟



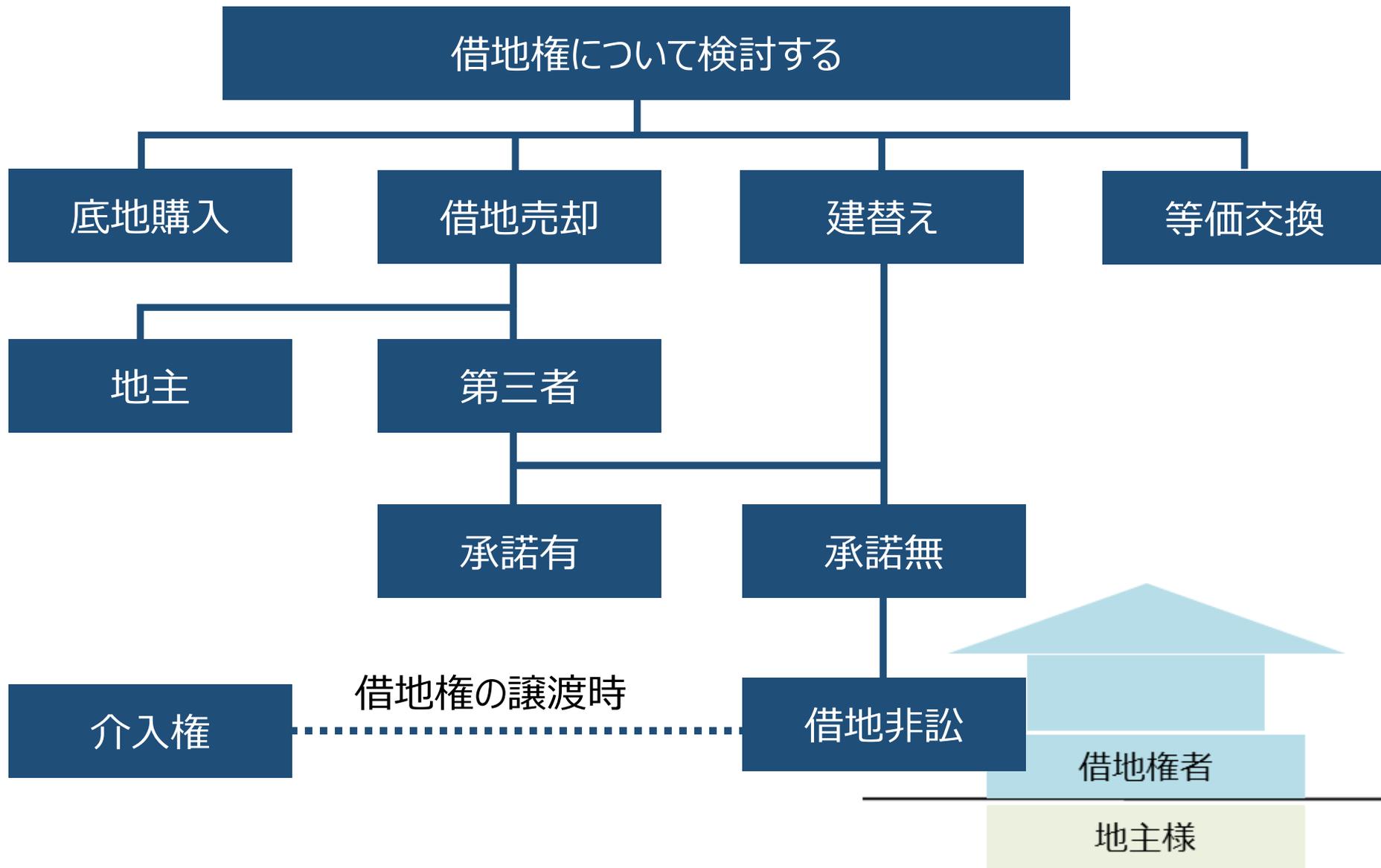
8 : 誰が行うのか

【登場人物】

提起：借地人か弁護士

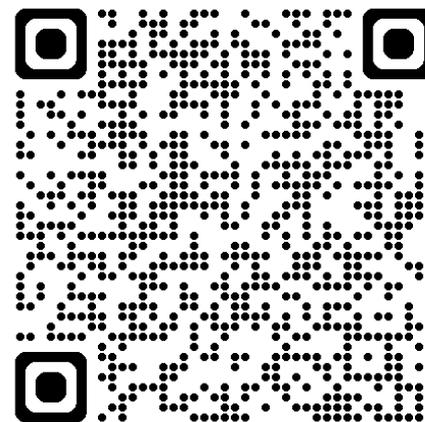


9 : 全体の流れ



でもその前に：借地権について

【東京共同住宅協会にご相談を】



Youtube【大家さん大学】

『借地権』で検索を。



ご清聴ありがとうございました。