

地主さんが、借地人さんから土地を返してほしいと思っても、借地借家法の「正当事由」が、立ちはだかります。正当事由とは、土地を返してもらうための「もっともな理由」のことです。

無断転貸や地代滞納、用途違反なども正当事由と言われておりますが、

実際の裁判では、よほど借地人が悪質であると認定されなければ、借地契約の解除はなかなか実現できず、和解を勧められます。また、借地借家法の条文では「地主さんの自己使用」も正当事由とされておりますが、これは、戦後の住宅難の時代の表記であり、借地人を追い出してまでの合理性は認められないとの判例もあり、一度貸してしまった土地は戻ってこないのが実情です。ただし、地代滞納は論点が分かりやすいため、相当なる督促（内容証明）による努力の証明により明け渡しを実現することはできますが、それなりの価値のある借地権を消滅させるくらいであれば、結果的には地代を入れてくることになり、簡単には権利解消になりません。また、借地人同士の境界トラブルなどあれば、関わらなければならず、大地主さんほど悩みは尽きないのが現状です。



地主さんは、一般的には地元の名士、代々の資産家といわれ、多くの借地人の相談まで 受けるような立場の方も多く、借地人と事を構えるようなことは、なるべく避けてきましたので、地代が安い、更新料をもらっていない、承諾料が低額の習慣など、次の世代が困るような 状況に陥っているケースも多々あります。今のうちに、しっかりとしたコンサルティング会社などに管理委託するなど、相続対策と次世代対策も視野に入れたアクションが重要になります。

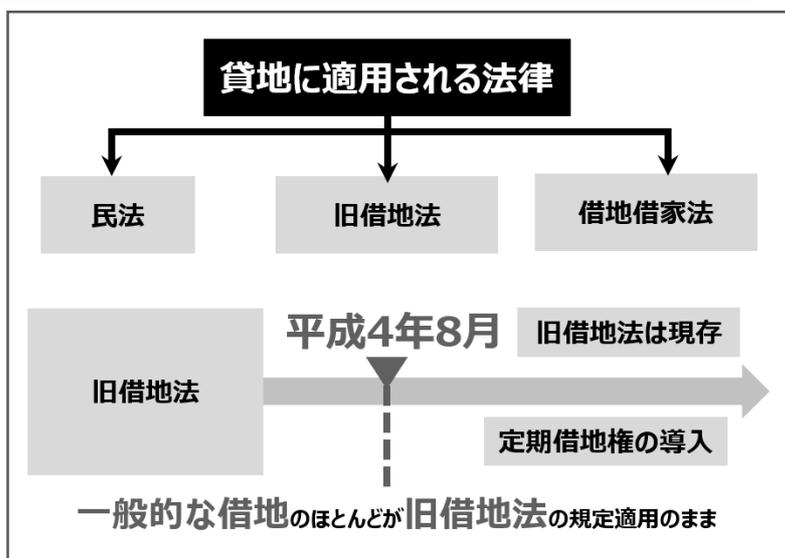
それなりの交渉力のある地主さんでも、次世代にはその器量があるかわかりませんし、知識とスキルのある会社や、東京共同住宅協会の相談部でも対応できますのでご相談ください。

いまの借地契約は、新しい定期借地のスタイルが導入されているとはいえ、そのほとんどは、借地人の権利が強い旧法の借地契約が適用されたままになっております。

そのため、多くの地主さんは、更新時や借地人の建替え、リフォームのときに、ある程度の更新料や承諾料を受け取るようにしておりますが、借地借家法や過去の判例によって、思うような方向にいかないケースが多々あり、毎年、当協会には相当数の地主さんからのご相談がございます。

貸家・貸地法ではなく、借地借家法という名称の法律は、まさに借主保護の色彩の強い法律であることを象徴しております。

また、借地人と地主さんがトラブルになり、裁判となった場合も、地主さんは、経済的にも余裕のある「資産家」「お金持ち」という見方をされ、借地人は経済的な弱者という認識のもと、理不尽に借地人側に偏った判決が積み重なってきた歴史もあります。



受付:平日
9~18時

不動産でお困りの場合、どんなことでもご相談ください。

来所相談
予約制

90人の相談員が相談にあった対応を致します（相談無料）

借地・底地

老朽物件

共有物件

不良入居者

訳あり物件

大規模修繕

売却査定

管理・メンテ

公益社団法人 東京共同住宅協会 ☎ 03-3400-8620

東京・神奈川・千葉・埼玉対象 / 来所相談、本部は原宿駅徒歩5分、銀座センターは歌舞伎座の隣りです

事務局 〒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4F