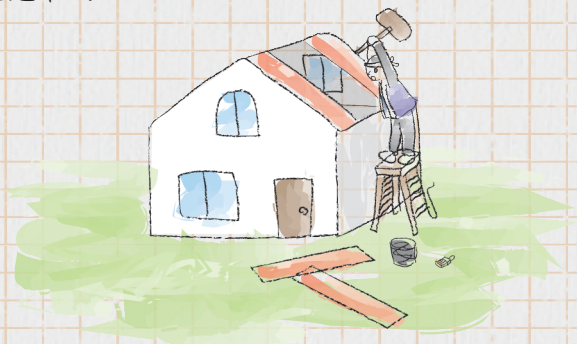


【問題】

増改築禁止特約が設けられている借地契約において、地主の許可なく行ってしまうと契約解除になってしまう可能性の高いものはどれ？

- ① 畳をフローリングにした
- ② 屋根を葺き替えた（屋根瓦⇒セメント瓦）
- ③ 地下階を設置するために地盤が緩むほど掘り下げた
- ④ 外壁を黄金色に塗り替えた（金閣寺風）



【解説】

借地契約においては、借地権者に対して無断で増改築を禁止する旨の特約を付することができます。この特約が設けられていると、借地権者は増改築をする際に地主の許可を得る必要があるとともに、承諾料を地主に対して支払わなければなりません。それでは、特約があるにも関わらず、無断で増改築をした場合はどうでしょうか？学説や判例では“増改築が借地権者の土地の通常の利用上相当であり、土地賃貸人に著しい影響を及ぼさず、信頼関係が破壊するおそれがあると認められない場合には、無断増改築を理由とする解除権を行使することは信義則上許されない”という意見が支持されているようです。つまり、無断増改築がすなわち借地権解除となることはなく、その無断増改築が信頼関係の破壊を招いた場合において契約解除となるということです。前置きが長くなりました。以下解答でございます。

まず、①は内装のリフォーム程度の改装となるので、建物の構造や規模に大きな影響を与えません。これは、建物の機能維持という観点からも土地賃貸人に著しい影響を与えるとは考えられず、契約が解除となることは考えられにくいでしょう。

②については、「建物の機能・美観を維持保存するために必要な合理的範囲内の工事というべきものである」とし、信頼関係が破壊されたとは考えられず、契約の解除とはなりませんでした。

(参考判例：東京地裁昭和47年5月31日)

③が最も契約解除となる可能性が高いと判断され、正解となります。まず、地盤が緩む等、性質まで変化をもたらすことになったような場合、土地としての価値が下落することは明らかです。また、現状が非堅固建物である場合には、地下構造物は非堅固建物であるという判断のもと、非堅固建物から堅固建物への条件変更ともなってしまう可能性があります。土地の価値を下げ、条件まで違反してしまう可能性があるようなこの場合には、信頼関係が崩壊したとみなされ借地権が解除される可能性は高いでしょう。

(参考判例：東京地裁平成6年1月25日)

④は前例が無いものですからあくまで私見となってしまいますが、恐らくは少し派手な家になったからと言って信頼関係が破壊されたとは言い難いと思われます。そもそも外壁の塗り替えは“増改築”に当たらないのではないかと思います。よって、無断増改築による借地契約の解除とはならないでしょう。しかし、周辺住民から苦情や健康被害が殺到するような場合には、話が違うかもしれませんね。

ものしりのもり



東京タワーの色には理由があった！

青みがかった白が基調色の東京スカイツリーは、新名所として5月22日に展望台として開業する予定ですね。スカイツリーとよく比較されるのが東京タワーですが、今回は色に関する豆知識です。『赤と白のツートーン・カラーだと思われていますが、実は「インターナショナルオレンジ」と白なんです。この色は航空法で定められ勝手に変えることはできません。』（東京タワーホームページより）

決まりを要約すると、航空機から見づらい高さ60メートル以上の鉄塔や煙突は、赤・黄赤・白の塗装をしなければならないというものです（航空法51条の2、航空障害灯/昼間障害標識の設置等に関する解説・実施要領参照）。よく鉄塔でこの配色が見られるのはこのためと言えます。そうするとスカイツリーは違反なのではと考えられますが、スカイツリーはストロボのように明滅する高光度航空障害灯を28機設置するため、国土交通省から異例の御偶付きをいただいたそうです。日常背景に溶け込んでいる色にもいろいろと理由があったんですね。



底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

株式会社サンセイランディック

Sansei Landic

〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階

TEL : 03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>

FAX : 03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email : info@sansei-l.co.jp

札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1
日通札幌ビル7F
TEL:011-261-3960 / FAX : 011-261-3955

大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14
本町産金ビル9F
TEL: 06-6532-8830 / FAX:06-6532-8831

横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1
横浜天理ビル20F
TEL:045-620-0022 / FAX:045-620-0021

福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1
天神陽明ビル3F
TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213

名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25
丸の内KSビル9F
TEL:052-219-2781 / FAX:052-219-2788

JASDAQ
証券コード：3277

みんなの底地
ポータルサイト
底地.com
<http://sokochi.com>