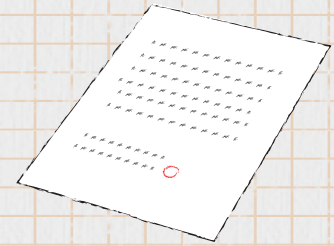


【問題】借地契約において有効と解される特約はいくつ？

- ① 増改築を禁止する旨の特約
- ② 借地権の相続を許さない旨の特約
- ③ 近隣妨害をしない旨の特約
- ④ 借地上建物につき担保権を設定しない旨の特約

特約？



【解説】

契約自由の原則に基づけば、(信義則・公序良俗に反しない限りですが) いかなる契約も自由にすることが可能です。しかしながら賃借人保護の観点に立つ借地法(借地借家法)においては、借地権者に不利なものは全て無効であるという規定が定められています。その片面的強行規定によって、借地契約では特約の取り扱いが非常に厄介で重要な問題となっています。ただし、考え方は先程の通り、借地権者に不利になっているか否かだけを考えれば、いかなる特約も有効か無効かが導かれるはず…です。

①これは非常に有名な特約ですので、みな様はすぐに分かったかと思います。これは有効な特約です。この特約があると借地権者さんは、建物の建替えや増改築において地主の承諾が必要になります。しかしながら、頭を真っ白にして考えると、原理原則の「借地権者に不利なもの」に該当するような気がするのは私だけでしょうか。借地権者は建物を所有するために借地をしています。その建物に対して増改築の制限が設けられてしまうというのはいかなるものか…と個人的に思ってしまう。

②相続禁止特約について。これに似たトピックで「死因贈与」をご存じでしょうか？これは「私が死んだら〇〇を君にあげるよ」というような契約です。これは民法上有効な契約です。これから類推するに、これは有効な特約ではないかと思われるわけですが、借地法(借地借家法)においては、これは借地権者にとって不利なものとして解され無効となってしまいます。(参考判例：東京高判昭和48年11月28日)

③近隣妨害禁止特約については、基本的に有効である旨で判示されています。(横浜地判昭和40年2月9日)ただし、ちょっとした近所迷惑程度では難しいのかもしれませんが。本裁判においては、騒音防止条例施行規則の基準よりも大きな騒音を発生する借地権者の工場に対して、特約違反による契約解除を認めたとされています。ちなみに、周辺の住民からも複数回にわたり抗議がなされていたようです。しかし、同じような事例においても工場地域内にあった事案については権利の濫用として借地権の解除が認められませんでした。(東京地判昭和32年7月17日)

④担保権設定禁止特約はどうでしょうか？学説や判例でも若干分かれるところなのですが、無効な特約であるというのが有力です。要するに「借地権という資産(財産)を持っていて、それを担保にした金銭の借入を妨げるのは、借地権者に不利でしょ？」という理論のようです。(参考判例：浦和地判昭和60年9月30日)

ということで、有効な特約と解することができるのは2つでした。

## ものしりのもり



実はすいか割りルールというものが存在する

夏といえばすいか割り。このすいか割りに公式ルールというものがある存在するというをご存知の方はどのくらいいらっしゃるでしょうか…。1991年にすいかの消費拡大を目的として行ったキャンペーンのために、公式ルールが作成されたのだそうです。

【主なルール】

- ・すいかと競技者(割る人)の間の距離は、5m以上7m以内とする。
- ・棒は、直径5cm以内、長さ1m20cm以内の棒とする。
- ・審判員となるには、すいかが好きであることを条件とする。
- ・回転方向は右回りで、回転数は5回と2/3回転とする。
- ・競技者(割る人)の持ち時間は1分30秒とする。
- ・すいかに当たらなかった場合、時間内であれば3回まで棒を振ることができる。
- ・以下の点数表を参考に審判員が点数をつける。



- ◆空振り・・・0点
  - ◆すいかに当たった・・・1点
  - ◆すいかにひび割れができた・・・2～4点(ひび割れの程度による)
  - ◆すいかの赤い果肉が見えた・・・5～10点
- すいか割りのルール(日本すいか割り推進協会認定版)より一部抜粋



## 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



〒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3F  
 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

