

相談事例

ID：04-04-003

相談タイトル

土地の賃貸借契約の借地料について

Q：ご相談内容

自己所有建物（店舗兼住宅）の敷地を、曾祖父の代より近隣の方から借りています。最近になって地主がその土地をある不動産業者に売却しました。その不動産会社から、契約の締結を打診されていますが、契約内容の中に契約の更新を3年毎に行い、契約更新の際に借地料の見直し有り、とありました。実際の賃料もこれまで年々増加していることもあり、更新の際に借地料が著しく上がるのではないかと不安です。今後どのような対応がよいのでしょうか。

A：回答

賃貸人の地位の移転の件、まずは地主と不動産会社との間に土地の売買契約が成立し、移転登記が完了しているかの確認が必要です。地主が土地を売買するにあたっては、借主の承諾は不要です。売買が成立した場合、地主と借主との契約は土地を購入した者に移転するため、地主と交わした契約を新しい持ち主が引継ぐこととなります。ここで三年毎の更新は不当と考えられます。借地借家法では、借地権の存続期間は30年とし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間となります。ただし、契約でこれより短い期間を定めたときは借地権の存続期間は30年となります。したがって、今回の場合も期間30年が適用されると考えられます。借地料の支払いについては、地主と取り交わした契約の賃料を支払っており、不動産会社との契約内容を認めた訳ではない旨を示す方がよいと思います（例：領収書などにその旨を明記する）。相談者が契約締結を拒否した場合、それに対し不動産会社が弁護士を立てるといふのであれば、相談者側も弁護士をたて、弁護士同士の話し合いをしたほうが良いのではないのでしょうか。