

研究



借地権收用補償金算定上の一考察

薬師寺斧七

域は勅令を以て指定せられてゐる。

借地権は、大正十年法律第四十九號を以て公布せられた借地法によつて認められた建物の所有を目的とする権利であつて、地上権と賃借権とを一括して與へられた名稱であり、大都市に於ける住宅經營の社會政策上最も重要な権利の一である。

其の根據法である借地法は、國內一般に施行せられるものではなく、特に宅地の賃借關係について困難な問題を生ずる地方に限つて施行せられるのであつて、之が施行の區

借地権の内容をなすものは、地上権と賃借権であるが地上権が民法上の物權であるに反し、賃借権は單なる債權に過ぎないけれ共、借地法の適用區域内に於ける賃借権は、著しく物權的な色彩を増し、殆んど地上権との間に區別がない迄になつて居り、土地收用に因る損失補償金算定上の問題としては、之を區別して考へる必要がないと思はれるので、茲では之を一括して專見を述べて見ることとした。

二

土地收用の制度は、公益の爲めに必要な特定の權利關係の變更を目的とするものであるけれども、被收用者の受くる損失は、完全に之を補償しなければならぬ、従つて特定人に財産上の減少を來さしめるが如きことは許されないが、又反對に被收用者の財産上の増加を招來するが如きことも之を避けなければならない、即ち土地收用といふ處分に因つて被收用者に財産上の増減を來さしめない、言ひ換へれば收用に因つて、被收用者が失ふべき財産を他の形に於て作り得るやうにすることが理想であり其の精神である。

此の精神から土地收用法は第四十七條以下に詳細な規定を設けてゐるのであつて、何れも此の趣旨に副ふやう損失の算定に努めてゐるのである。例を土地所有權の損失にとつて見るならば、其の要素をなすものは結局土地の客觀的な價格であるけれども、之を見積る爲めには、當該土地の内部的な特質、例へば土地の廣狹、傾斜の有無、地質、附屬物等當該土地がそれぞれ或は耕作地に、或は工場地に、或は又住宅地に適合する特質、即ち有用能力を調査すると共

に、他方當該土地の外部的な特質、例へば距離の遠近、交通の便否、清潔衛生等をも調査し更に實際賣買の價格、當該土地より生ずる收益、土地精通者の意見、其の他土地の客觀的價格測定上参考となるべき各種の資料により、最も妥當と思はれる價格を算定してゐるのであつて、算定せられた補償價格は利益相反する立場からの非難はあるとしても、兎に角公正妥當なものとして被收用者に臨み得るものである。更に又收用すべき土地に在る物件について見ても、物件の性質、移轉の方法、移轉に因る損傷等について綿密な調査を遂げたる上それぞれ其の費用及損失を見積るものであり、其の他の補償についても、何れも同様な方針で之が算定に萬全を期してゐるのである。

借地權又は之に類似する損失補償についても如上の方針に變るところのあるべき筈はないので、齊しく妥當なる損失補償額の算定に努めてゐるのであるが、これらの權利は、使用收益の目的及其の期間に於て、土地所有權とは著しい相異がある爲めに、損失補償額の算定についても亦種々の

困難が伴ふのである。

借地權と土地所有權との最も重要な相異は、何と言つても使用収益の目的及其の期間に對する制限であるに拘らず、借地權の補償價格は契約期間の長短には關係がないかの如く説く者があるが、之は大なる誤りであると思はれる。勿論補償價格の最も重大な要素をなすものは、土地所有權の場合と同様當該土地の有用能力即ち利用價值であるけれども、土地所有權の如き單純な權利と異り各種の制限ある借地權については、之等の制限を顧慮することなくして其の損失を算定し得ない。

今之等の權利の存續期間其他について考へて見るに、借地法の制定以前に於ては、地上權の如く性質上最も長期であるべき權利に於ても、當事者の約定によつては、如何に短期の契約でも有効に成立し得るし、更に賃借權に至つては其の期間は當事者の契約によつても、尙二十年を超へることを得ない、而も期間についての約定がなければ一年の猶豫期間を置いて何時でも解約をなし得る、尤も地上權

に於ては、二年又は三年といふやうな常識上考へても不合理な期間を定めた場合に於ては、裁判所は之を地上權の存續期間ではなく、地代の据置期間だと解して妥當な解決を與へた例も多いやうであるが、併し其れだけでは經濟的に優勢な地主が、不當な契約を締結せんとすることを防止するには不充分であるので、大正十年に借地法が制定せられ、建物の所有を目的とする地上權と賃借權とを一括して、借地權といふ名稱を與へ、其の適用の區域内にあつては、契約存續期間の確定を圖り、建物の存在する限り借地關係が理由なく消滅して建物を取毀さなければならぬことのないやうにし、殊に借地關係終了の際に建物のあるときは、借地人は之を地主に買取らしむることをも規定した。

論者の所謂借地權の存續期間は、其の價格の算定に關係なしとするは、かやうな點のみを見た意見ではあるまいか。借地權に對する保護が順次加はりつゝあることは否定出來ない事實である。例へば國家總動員法に基く地代家賃統制令は勢ひ借地權を保護する結果を伴ひ、更に又今期議會

に提出された借地法の改正は借地權を保護することが目的のやうではあるが、之等は何れも物價の抑制又は住宅經營の政策上の必要に基くものであつて借地權者を保護することを目的とするものではない。従つて之を以て借地權を終期のない權利と同視し、借地權者の利益は、契約の存續期間に關係なしとするが如きは、當を得た意見とは言ひ得ないと思はれる。

三

借地權の損失補償の算定方法として從來から普通に行はれてゐるところを見ると、先づ土地の價格を定めて其の價格の何割かを借地權に對する損失とする方法が多いやうである。其の比率は一割乃至四割程度と言ふものが多く、それぞれ實情を調査した上で之を定めてゐるのであるが、一般的に見るならば比率に對する根據に乏しいのが此の方法の缺點だと思はれる。尤も借地權の價格は土地其のものゝ價格と切離して考へることは出来ないと同時に、借地權の價格は必ず土地の價格の範圍内であるべき筈であるから、

此の點に於ては評價の參考とはなり得ると思はれるけれども、之を以て唯一の標準をなすことは適當でない、若し此の比率を根據あるものになし得るならば相當有力な評價の資料となり得ると思はれる。

そこで如上の比率に適當な根據を求め得ないだらうかの問題について考へて見るに、結局當該土地の利用上の純益に於て土地所有權と借地權との間にどんな差があるか、更に權利の存續期間に終期のある借地權に付、其の期間の長短を如何に區別するが適當か、更に又使用收益の目的を限定された借地權は、之が制限なき土地所有權と比較して、目的の點について評價格に差異をつくるべきかどうかと言ふ問題に關聯して根據を求めると以外にないものと思はれる。

第一土地の利用上の純益について見るに、借地權者は地主に對して一定の借地料の支拂の義務を有することが、普通の例であつて、若し年々借地料を支拂ふべき契約であれば、借地權者の利益は當該借地の總收益より借地料を控除したものととなる。今茲に借地料一ケ年百圓を支拂ふべき契

約の借地契約があると、借地人は此の借地より借地料以上の利益を得ることに努め、又利用することが普通の状態であるが、かやうな借地人の主観的な利用方法を考へなくとも、實際の利用価格と借地料との間には、尙相當の差のあることが普通の例である。例へば前例に於て一般的に考へて、一ヶ年百五十圓の利用価格を有してゐるとすれば、借地人の受くる純益は百五十圓から百圓を控除した五十圓となり、假に純益を四%の利率を以て元本に還元したものを相當價格とするならば、借地權の價格は $50圓 \div 0.04 = 1,250圓$ 千二百五十圓となる。尤も此の價格には未だ契約期間は考慮されてゐないので、謂はゞ借地權の最高價格と言ひ得る譯である。

次に權利の存続期間の長短を比率の上で如何に區別するかの問題であるが、卑見としては一を現在相當と認めらる金融上の利率にて除して得たる數字を最高比率の年數とし、最高年數以上は總て之を一に止め、最高年數以下には契約の殘存年數に利率を乗じたものを比率としてはどう

かと思はれる。例へば現在利率四%が適當であるとすれば一を四%にて除したる $1 \div 0.04 = 25$ 二十五年を最高とし二十五年以上は總て一に止め、二十五年未滿は其の年數に四%即ち百分の四を乗じた數を比率とする、假に契約殘存年數が二十年であれば百分の八、十年であれば百分の四、五年であれば百分の二といふことになる。従つて前述の借地權の契約期間が今後十年であるとすれば、千二百五十圓の百分の四 $0.4 \times 1,250圓 = 500圓$ 即ち五百圓が借地權に對する損失補償價格といふことになる。

此の方法とても勿論非難の餘地は充分にあると思はれるのであつて、一を現在相當とする金融利率にて除したる數を何故に最高と定めるか、更に又二十五年の場合も三十年、四十年の場合も同じ率であることは、結局契約殘存期間に關係なしとすることゝ大同小異ではないか、或は又現在利益のない借地權をどうするかといふ意見は當然起り得ると思はれるのであるが、土地所有權の如き使用收益の期間に制限なき權利にありても、純益より其の價格を推定する場

合には、純益を一定の利率にて、除したる金額を土地價格とするのであつて、前述せる一ヶ年百五十圓の純益のある土地の價格は、利率四%として $150圓 \div 0.04 = 3750圓$ 三千七百五十圓といふことになり、丁度純益の二十五倍即ち二十五年分に相當することゝなるのであるから、これらの例から考へても一應の根據があり、又最高年限は是非定める必要があると思はれる。尙現在利益のないものゝ評價については後で述べることゝする。

次に使用收益の目的であるが、借地權は建物を所有することが本來の目的であり、其の他之に類似する權利にありても、それぞれ使用せんとする目的に従つて契約してゐるのであるから、之を契約の目的以外に使用せんとすることは稀有のことであり、従つて借地權の目的についての制限は、其の利益には大なる關係はないものと思はれる。

四

以上借地權價格の算定に當り契約殘存年數を如何に區別するかについての卑見を述べたのであるが、之は從來から

行はれてゐる方法に對して何等かの數字的な根據を求め得ないかの考察に過ぎないのであつて、私の今茲に述べんとするところではない。

私は前にも述べたやうに、土地收用の制度が被收用者の財産上の増減を來さしめない精神であることから考へて、之が補償は借地權者の契約殘存期間中に於ける通常受くる利益の全體を、現在の價格に於て補償することが借地權收用の不可缺の要件であると考へる。勿論從來から一般に行はれてゐる方法であつても、此の精神に變りはないであらうけれ共、前にも述べたやうに如何にも根據に乏しい爲め之を數字的に説明することが困難な憾があると思はれる。然らばどういふ方法によるかと言ふと、先づ第一に契約期間中に於ける利益の全體を見る爲めに重要な役割を持つところの、現在受けつゝある利益を見ることが必要である。現在受けつゝある利益とは言ふ迄もなく當該土地より生ずる收益から借地料及び其の他の必要費を控除した殘額であつて、貸家の如きは最も簡單な例である。例へば茲に年々

百圓の借地料を支拂ふべき契約の借地権があり、借地人は此の土地を利用して二千圓を投じて家屋を建築し、毎月三十圓宛の家賃を取つてゐるが、年々二十圓の公租公課と三十圓の修繕費と十圓の火災保険料を支拂つてゐるとすれば、借地人の一ヶ年の利益は三百六十圓から借地人の毎年負擔しなければならぬ百圓の借地料と二十圓の公租公課と、三十圓の修繕費と、十圓の火災保険料の合計百六十圓を控除した残額の二百圓である。然るに借地人は最初に

二千圓の建築費を投資してゐるのであるから、この原價銷却をも見るべきであつて、假に家賃の命數を二十年、年利四％として之を計算すると、其の公式は

$$2000 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+0.04)^{20}}}{0.04} - \frac{1 - \frac{1}{(1+0.04)^{20}}}{0.04} = 1471.635$$

百圓強となり、二百圓から又之を控除すると、残額は五十三圓となり、即ち一ヶ年五十三圓の純益があることとなるのである。茲に算定された五十三圓は現在に於ける一ヶ年の純益であるが、必ずしも契約残存期

間中の平均純益とは言ひ得ない、そこで諸般の事情を考慮して残存期間中の平均一ヶ年純益を見積ることが必要である。それには過去に於ける家賃の値上り、諸負擔の増減、其の他を斟酌して將來の見通しをつけなければならぬ（昭和十四年に公布された地代家賃統制令は家賃の値上を原則として禁止してゐるので、將來の見通しをつけるために見逃すことの出来ないものゝ一である。）

斯くして残存期間中に於ける一ヶ年平均の利益を推定したならば、其の期間中に於ける利益の全體（終價）を算定することである。假に前例に於ける借地権の一ヶ年平均の利益が五十圓であると推定し得るならば、利率は年四％

$$\text{終價} = \frac{(1+0.04)^{10} - 1}{0.04} \times 50 = 600.305355$$

即ち六百圓強となる。

次に此の終價は現在何程の價格（現價）を有するか、言ひ換へれば、現在何程の元本があれば四％の利廻りを以て

十年後に六百圓強となるかを算定するのである。其の公式は現價 = $\frac{1}{(1+i)^n}$ であるから結局 $600 \text{圓} \times \frac{1}{(1+0.04)^{10}}$ = 453.385圓 即ち四百五圓強となる。

故に契約の残存期間が十年で借地人の一ヶ年の平均純益は五十圓の借地権があつて、年利四%を相當とする場合に於ては、四百五圓を補償すれば、借地権者の財産上の増減を來さしめないと云ひ得る。併し之を以て直ちに補償價格とすると云ふのではなく、公正妥當な評價をする爲めの資料とすることが目的であることは言ふ迄もない。

此の方法とても一ヶ年の利益を、利率にて除したる額の範圍内に止むべきは勿論であつて、如何に契約期間が永くとも之を越へることは妥當ではない、例へば一ヶ年の利益五十圓年利四%とすれば、其の最高價格は千二百五十圓の範圍であるべきである、之は假に千二百五十圓の元本があれば永久に五十圓宛の利純を見得るので借地権者の利益は之を越へることはないからである。

最後に現在利用してゐない爲めに、利益のないもの又は

利用してゐるが計算上利益のないものをどうするかについて、一言附加して置きたい。

土地所有權の評價をする場合に於て、當該土地が假に現在利用せられてゐないものであつても、之を普通の状態に於て利用したならばと言ふ假定の下に、其の收益を推定し其の價格を算定するのであるが、借地権に於ても之と異るところはない。従つて普通の状態に於て利用するならば、其の利益は何程かを推定し、以上述べた方法によつて算定することが必要である。只茲に借地人が最高度に利用してゐる爲めに、普通一般以上の利益を得てゐる場合、其の利益を標準とするかどうかの問題が残るのであるが此の點については理論としては之を標準とすべきであるやうだが實際問題として普通の利用價格によるの外ないものと考へる。因に私は平素道路用地の買収に際し借地権の消滅に對する補償料の算定に就て幾多の疑義を生ずるが故に貴重なる紙面を拜借して以上の卑見を述べて各位の御批判を仰ぎたい次第であります。