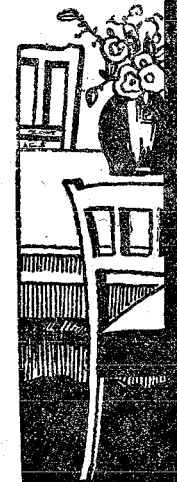


研究

借地権の補償料算定に就て

高田 恒三



本誌四月號に於ける藥師寺氏の「借地権收用補償金算定上一考察」を拜見して氏の深遠なる研究に敬意を表すると共に私の乏しき卑見を開陳して御參考に供し併せて讀者の御批判を願つて私等路政關係者に光明を與へられんことを乞ふ。

一、
土地收用法上借地権の損失を補償するに當つては、當該借地権の客觀的價格を評定して補償すべきは言を俟たざるところであるが、借地権は土地の所有權と異つて、權利の内容が複雑である、關係上其の價值評定の方法に就ては種々意見があると思ふ。

過般藥師寺氏は、此の方法に就て多年の經驗を基礎として研究を積まれた結果を本誌に寄せられて、吾々實務者に教示せらるるところがあつた。私等は實驗則に従つて妥當性のある取引の實例に重點を置き、これに其の收益價格と社會的感情價格とを附加して量定して居るのであるが、この方法に依つて量定補償した借地権の損失補償料は、通常の場合郡部に在つては土地價格の一割内外、市部に在りては其の二割乃至四割に當つてゐる。

翻つて、從來の一般市場に於ける借地権の取引價格を調

査して見るのに、私の之しき經驗に依ると、論者の述べられて居る様な數理的價格を以てのみ取引されて居るものとは思はれない。是を具體的に説明すれば、借地權は建物を所有する爲に他人の土地を借りて一定期間使用収益し得る權利であるから、其の内容の如何は借地權の價格に相當影響あるものと一應は考へられるのであるが、實際は權利の處分に就て地主の承諾を要しないところの地上權も、地主の承諾なしに處分することを得ない賃借權も略々同一價格を以て取引せられて居るし、今後二十年の契約期間がある借地權の價格と、十五年十年しかないものとの間に其の年數の割合の様な等差がないし、又賃料の高いものと比較的

安いものとの間にも些したる。區別が無い様である。何故一般の取引事例が、權利の内容の強弱に比例した價格を示さないのか此の點私の最も疑義のあるところであつて解決に苦しんで居る次第である。

借地權の客觀的價値の評定に當つては、論者も述べられて居る通り種々の資料を參考として、凡ゆる角度から検討

を加へて最も公平妥當と思はれる價格を量定すべきであるが何と言つても此隣類地に於ける取引價格が主要資料となるべきことは争へない事實であつて見れば、この事例の示す價格の根據を究明して見ることも、借地權の價格を評定する上に一つの型態を示唆するものと謂へるであらう。

二

借地法が施行せられてから建物の所有を目的とする賃借權は著しく物權的色彩を増し、殆んど地上權と區別がない迄になつたとは謂ふものゝ、尙賃借權は地主の承諾なしに之を讓渡すれば、借地契約は直に解除される運命に置かれてゐる。

借地法第十條は「第三者カ賃借權ノ目的タル土地ノ上ニ存スル建物……ヲ取得シタル場合ニ於テ賃貸人カ賃借權ノ讓渡……ヲ承諾セサルトキハ賃貸人ニ對シ時價ヲ以テ建物……ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得」と規定し、賃借權の讓渡を承諾しない地主に對し建物の買取義務を負はしめ、間接に地主を強制して賃借權の讓渡を認めさせよう

としてゐる。

此の規定の存在は、賃借權の讓渡の可能性即ち流通性を助長し、從つて賃借權が地上權と變らない迄に賣買せられる様になつたとも言へるであらう。茲で問題となるのは時價である。

時價とは、一般市場に建物を提供した場合に建物所有者の取得し得られる賣買價格であつて、一般取引界に於ては建物を賣買する場合に、取毀ち賣買の表示なき限り只單に有體物としての建物だけを取引の對象とせず、建物の依存する土地の使用權の價格をも加算して、賣買價格を算定してゐる。元來建物の所有を目的とする借地權は、建物に從たる權利であるべきであつて當然建物の所有權に追隨して移轉すべきであり、通常建物の價格と借地權の價格とは一體不二のものとして取引せられている實狀は、吾々の日常實驗して居るところである。されば少くともこの取引の實狀、吾人日常の實驗則上からは、建物の時價の内容に借地權の價格が加算せられるべきであると言ひ得るであらう。

然るに判例は「借地法第十條ハ建物讓受人ヲシテ土地賃

貸人カ賃借權ノ讓渡ヲ承諾セサル場合ト雖モ敢テ其ノ承諾アリルタ場合ト同一ノ經濟的地位ヲ享有セシメ何等ノ不利益ヲ受ケサラシメントスル趣旨迄モ規定シタルモノニ非サルヲ以テ同條ニ所謂時價トハ土地ニ附着シタル儘ノ狀態ニ於テ建物自體ノ有スル價格ノミヲ指シタルモノト解スヘク之ヲ取毀チタル動産トシテ評價スヘキニ非サルハ勿論之ニ建物讓受人ノ有セサル土地使用權ノ價格即チ借地權ノ價格若クハ場所的經濟價值ヲ加算スヘキモノニ非ス」と判示し、學者も亦之を支持して「買取ノ價格ハ時價ニ依ルヘキモノニシテ買取請求權行使ノ時ニ於ケル建物カ其ノ存在スル場所ニ於テ不動産トシテ有スル客觀的ノ價格ナリト解スヘク收去建物トシテノ價格又ハ取毀材料トシテノ價格ニ非サルト共ニ借地權ノ價格ヲ包含セシムヘキモノニアラス而シテ右不動産トシテノ客觀的價格ハ建物カ借地權ノ殘存期間存立シ得ヘキモノトシテ算定スヘキモノト解ス蓋シ賃貸人カ借地權ノ讓渡ヲ承諾スルニ於テハ此ノ買取義務ナキモノ

ナレハ承諾シタル場合ニ建物ヲ存立セシムヘキ期間即チ借地權ノ殘存期間内ニ限り建物ハ存立セシメラルヘキ運命ニアレハナリ」と説明してゐる。

要之、學說判例は共に建物の價格は、其の建物が現存してゐる場所に於て、尙借地權の殘存期間或は建物の朽廢に至る間存立し得べきものとして評價し、借地權の價格は加算すべきでないといふのであるが、由來建物は土地の使用權なくしては存立し得ないものであるから、其の存立を要件として評價せしむる以上、其の建物の價格の中には當然土地の使用權即ち借地權の價格が織込まれて居り、又之を見込むことが當然であると思はれるし、本條の建物買取請求權は、地主が借地權の讓渡を承諾しない爲に、建物讓受人の蒙むることあるべき損失を防止するの意に於て規定せられたもので、(勿論建物取毀ちに依る國家的經濟上の損失を防止する意味も包含するが)いはゞ、建物取得者の保護規定である。従つて専ら地主の一方的都合に依つて借地權を消滅せしめる此の場合に於て判例の見解を肯定するとき

は、其の地上に引續き建物を存置し得らるるものとして借地權の價格を包含したる建物を買受けた第三者に對しては不當の損失を與へることとなり、一面地主に對しては、借地人の建物讓渡と言ふ行爲があつた爲に、勞せずして相當價值ある財産權を與へることとなつて不合理な様に思はれる。特に最近地主が權利金を收得して借地權を設定してゐる實情に鑑みるとき尙更この感を深くせしめられるのである。斯かる見地から、私は昭和六年七月の東京地方裁判所の判決「借地法第十條ニ所謂時價トハ……其ノ地上ニ存置スヘキ借地權ヲ願慮セサル建物ノ時價ヲ指スモノニ非スシテ前所有者ノ借地權ニ依テ其ノ地上ニ存置セラルヘキモノトシテノ建物ノ價格ヲ謂ヒ從テ其ノ地上ニ存在スル狀態ニ於ケル建物其ノモノノ價格ト前所有者カ之ヲ存置スルニ付有スル借地權ノ價格トヲ含ムモノトス」は實狀に適合した正しき解釋と信ずる。

最近下級審は、この不合理を是正せんとして、前示大審院の判例に不拘注目すべき判決を下して居る。相當議論はあ

ると思ふが以下其の要點を掲げて參考に供したい。

「土地賃借權ノ價值ナルモノガ將來借地シ得ル力ノ價值ナリト謂フナラハ今ヤ該解除ニヨリ將來借地シ得ル力ヲ失ヘルモノナルヲ以テ其ノ價值ヲ加フヘキニアラサルノミナラス已ニ該價值ノ存スヘキ更ニアルコトナシ然レドモ世間ニ借地權ノ賣買セラルルニ當リ該借地權ノ將來ノ存續期間ノ長短ハ些マテ該借地權ノ代金ニ影響ナキモノナルコト且買受人ガ將來存續期間些少ナル借地權ヲ買受クルニ付該期間ノ長キモノニ支拂フヘキ代金ト殆ント異ナラサル代金ヲ支拂フ所以カ借地人カ其ノ時迄ニ該借地ノ價值ヲ定メタル努力ニ附セラレタル價值ヲ償フノ經濟的趣旨ニ出テタルモノナルコトヲ認メ得ルノミナラズ前記賣買代金中ニ包含セラルル借地權ノ價值モ亦之ト異ナラサルモノナルコトヲ認メ得ル以上右借地權ノ代償ハ右家屋ヲ買取ルヘキ反訴被告ノ正ニ支拂フヘキ代金中ニ包含セシムヘキモノト謂ハサルベカラス若シ然ラストセンカ借地人ハ不當ノ損害ヲ蒙ルルニ反シ買取人タル地主ハ之ヲ他ニ賃貸スルニ當リ所謂借地

權ナルモノニ對スル對價ヲ取得シ不當ノ利得ヲ爲スノ不合理に違着スヘシ」

三

借地法第四條及第六條は、期間滿了其の他の事由に依り借地權の消滅したる場合の關係を、又第七條は借地權の消滅前に建物の滅失した場合に借地權者が殘存期間を越へて存續すべき建物を築造したときの關係を規定し、借地權者に對し借地權の法定更新期待權を、契約更新請求權とを認めて居るのであつて、特に第四條及第六條は本年三月改正實施せられた結果、土地所有者が自ら土地を使用する必要がある場合と、正當の事由がある場合の外は地主の承諾あるなしに不拘建物の存する限り常に借地契約は更新せらるることとなつた。この改正の趣旨が戰時下に於ける住宅問題に關する社會不安を拂拭し、社會生活の安定を圖らんとするにあることは、貴族院に於て司法當局が説明せられて居る通りであつて、直接借地權者の保護を目的とするものでなかつたとは言へ、結果に於て、借地權者の地位は從前

に比べて益々保護強化せらるることとなり、借地権は終期なきと同様の状態に置かれたと謂へるであらう。従つて借地期間の長短は借地権の價格に左程影響を與へるものとは思はれない。

若しこの期待が、土地所有者自ら土地を使用する必要を生じ又は正當の事由の存在することによつて、侵害せらるる場合があつたときには、借地権者は借地法の規定する範圍に於て物建の買取請求權を行使して、其の損害を免れ得ることは言ふ迄もないことである。

四

昭和十五年新に公布せられた地代家賃統制令は、原則として地代の變更を禁止したので、各借地の地代は著しく不相當なものを除くの外一應現在の状態に釘付けられる結果となつた。従つて今後相當期間變更なきものと見なければならぬ。從來借地権が地代の高低に左右せらるることなく取引せられてゐた理由として次の如く説明し得ると思ふ。借地契約繼續中に、地代改定の必要を生ずることある

べきは、事情變更の原則に依つて説明し得られるところであつて、借地法第十二條はこの地代關係の合理的調整を目的として規定せられてゐる。

當事者は本條に規定する事情が発生した場合には、相手方に對して地代の増額又は減額の請求を爲すことが出来る従つて、通常の場合現在の地代の低廉又は高價なることが必ずしも將來への保證となることなく、何れは附近類地の地代に比較して適正なりと認めらるる賃料迄、引上げ又は引下げらるることあるべきを豫想して居るのではなからうか。

斯く觀じ來れば、吾々の先輩が借地権の補償をなすに當つて、其の内容に深く立入ることなく單に土地價格の何割とした根據の一端を見出し得るし、又一般の取引事例が、其の内容に比例した價格を示さないことに付ても肯定し得ると思はれる。

最後に一言附加へて置きたいことは、戰時經濟體制下に於て、從來の時價なるものの觀念に相當の修正

が加へられつつあることである。即ち不動産並之に附隨する權利の價格、賃料等に對し、戰時國家經濟の運営上種々の統制が加へられた結果、一般市場の取引價格が一定の計畫價格に規制せられんとして居る。土地收用に關する限り統制令の拘束は受けないが、其の損失を補償するに當つては

統制價格と不即不離の關係に於て評定するの外ないものと考へられるし、この收用損失補償額は亦統制價格の基準ともなるであろうから、此點實務者として考慮すべき問題が殘されて居る。

觀光、厚生、國防の觀點から自動車専用道路につきナチス自動車専用道路を論じ其結論として齋藤光正氏は次の如くに述べて居る、曰く「我が國の現狀に就いて見ると、ガソリンの統制は嚴重を極め、自動車運輸も各種の制限を受け、その結果必然的にトラックに代るに馬車、ハイヤーに代るに人力車と云ふ復古的傾向すら見られ、自動車の便利、快適、迅速は認められつつも、之を充分に利用し、且效用を發揮し得ない現狀であり、又政治家も目前の政務にのみ追はれ勝て國家百年の計畫手が届かず道路問題の如きも左程重視せず技術者任せである。尠大なる國費を要する自動車専用道路が、單に時局に便乗せる机上の空論に終ることなく、例へ客觀的狀勢は如何に不利であらうとも、高度國防國家建設の一翼としての自動車専用道路の重要性をよく認識し、強力なる政治力、換言すれば非常時の非常手段に依り之が速かなる完成を祈つて止まないと。吾人の平生主張する所またまさに此に在る、あるが儘の道路に満足することは政治家としての識見を缺くものである。