



最近のレファレンス事例から

【質問内容】

借地条件の変更に伴う、財産上の給付額の相場を知りたい。

【資料】

- ①「借地非訟事件における財産給付額等算定事例集〔第1～5集〕」最高裁判所事務総局民事局／編 1969～1984 法曹会刊 請求記号 327.45-S29
- ②「借地非訟事件便覧〔1～6〕」借地非訟実務研究会／編 新日本法規出版刊 請求記号 327.45-S672
*加除資料
- ③「借地非訟の実務 2003年10月改訂新版」大阪弁護士協同組合／編・刊 請求記号 327.45-O490
①は昭和42年から昭和56年12月までの間に終結した借地非訟事件をとりまとめたもので、決定書及び鑑定委員会の意見書から必要と思われる事項を抽出している。借地条件変更申立事件のほか、増改築許可申立事件、土地賃借権譲渡許可申立事件、賃借人の建物等譲受申立事件における財産給付額の先例をみることができる。
②も①同様、各借地非訟事件の種類ごとに付随処分額算定の事例を掲載しているが、加除資料なので平成16年3月頃までの事例もみることができる。
③は借地非訟事件に関する実務書。後半部分に平成11年から14年までの大阪地裁第10民事部における借地非訟事件の鑑定事例を掲載している。

【特記事項】 *借地条件変更事件の付随処分について

裁判所は、借地条件変更の申立を認容する場合において当事者間の利益均衡を図る必要があるときは他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる（借地借家法17条3項）。

給付額の理論的な算定方法については不利益補填説（東京地決昭43.3.15—借地条件の変更により借地権設定者が被る不利益を借地権者に補填させる）、利益調整説（東京地決昭44.10.9—借地権者に生じる土地の合理的効率の利用という利益の発生についてその経済的価値に見合う反対給付をするのが当事者の衡平を図るう

で必要とする）、総合説（借地権設定者の不利益の補填であるとの見解にたちつつ借地権者に生じる利益も総合的に衡量して両者の利害調整を図ることとする）などがある（詳細は②及び⑦⑧の資料にあり）。

②の資料によれば、実務上の具体的な給付額は昭和50年前後から標準化現象がみられ、東京地裁本庁では更地価格の10%相当額の財産上の給付額を一応の基準とし、諸事情を勘案してその率を増減する取り扱いが確立されている。なお、ここでいう諸事情について、⑥の論文では(a)更新拒絶の可能性の喪失、(b)建物の老朽化、(c)地代、(d)更新料、(e)利用効率の増加、の5点を挙げている。

【その他参考資料】

◎図書

- ④「書式借地非訟の実務 全訂二版」園部厚／著 2002 民事法研究会刊 請求記号 327.45-So5
借地非訟事件に関する書式・記載例を見ることができる。
- ⑤「借地非訟における付随処分」加藤実ほか／著 1974 学陽書房刊 請求記号 327.45-K220
弁護士、裁判官、不動産鑑定士の三者が鑑定委員会の意見書について検討している。

◎雑誌記事

- ⑥「借地非訟事件の現状—借地条件の変更と付随処分としての財産的給付」（石栗正子）判例タイムズ1050号（平13）
- ⑦「借地非訟事件における付随処分について—財産上の給付を中心として」（寛康生）法曹時報24巻5号（昭47）
- ⑧「借地非訟事件における付随処分の考察（二）—東京地裁借地非訟部の決定例を中心として」（河村直樹）法曹時報27巻5号（昭50）
（東弁・二弁合同図書館事務局 白川 智行）

《訂正》

2005年9月号P.40「図書館だより」記事（右段8～9行目）に誤りがありました。お詫びして訂正します。

（誤）「重量物取り扱い作業における腰痛の予防について」（昭45.7.10基発第503号）

↓
（正）「職場における腰痛予防対策の推進について」（平6.9.6基発第547号） *通達の改正のため