

【賃貸借関係 転貸・賃料増額請求】

Q. 借地権付家屋の地主からの解除・賃料増額についてどう対処すべきでしょうか？

借地権つきの家屋を購入しました。この家屋を子供に賃貸していたのですが、ある日突然地主から「無断転貸は困る。契約書にも転貸をするには承諾が必要だ。賃貸借契約の解除事由にもあたる。」といわれてしまいました。また、地代の増額も請求されています。どのように対処すればよいのでしょうか。

1、確かに、賃借物の転貸には賃貸人の承諾が必要です（民法612条1項）。

しかし、借地上の建物の賃貸は「借地の転貸」には当たらないというのが判例・通説です（大審院昭和8年12月11日等）。理由としては、①建物を賃貸したとしても、賃借人はあくまで建物自体を使用するのであり、土地の使用は間接的なものにとどまること、②借地人が建物使用目的で土地を借りている以上、その土地上の建物を自分で占有して使おうが他人に貸そうが使用方法に大差はないこと等があげられています。したがって、本件では、土地の転貸に当たりませんので、地主さんの承諾を得る必要はありません。地主さんに対しては、上記の判例等が存在することを告げ、土地の転貸には当たらず、承諾も不要だと主張することが出来ます。

2、また、地代の増額ができる場合としては

- ①土地に対する租税その他の公課が増えた場合
- ②土地の価格の上昇その他の経済事情の変動
- ③近傍類似の土地の地代等との比較

等により、地代を増額するのが相当な場合があげられます（借地借家法11条1項本文）。したがって、本件の増額が相当かどうかは、上記の理由が存するかどうかによることになります。

もっとも、これらの事情は容易には分からないと思います。周囲の不動産会社に土地の相場を聞いて確認するのも一つです。周囲の土地の値段や地代、物価等が上昇している場合は、ある程度の増額を認めなければならない場合もでてきます。ただ、近隣の相場より安いからといって、すぐにその相場まで地代を増額させなければならないというわけではありません。継続して賃貸しているような場合は、周囲の相場よりも若干緩やかに上昇が認められるにとどまります。

地主との協議がととのわなかった場合は、簡易裁判所に調停の申立を行い、調停委員を通じて適正な額を判断してもらうのがよいと思います。それでも決着がつかなかった場合は裁判となります。

なお、当事者間に協議が調わない間は、裁判が確定するまでは、自分が正当だと思ふ額の地代を納めればよいことになっています（借地借家法11条2項）。地主が受け取

らない場合は供託所（法務局）に供託をしてください。

ただし、裁判が確定して、自分が支払ってきた額では正当な地代に足りなかったことが判明した場合は、不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければなりませんので注意してください（同条但書）。

なお、上記回答は、限られた情報に基づく回答ですので、頂いたメールに現われていない事情を考慮した場合には、回答の内容も変わることがございますので、この点ご了承ください。