

## 不動産の価値講座&lt;権利&gt;篇—使用借権

大野 興四郎(不動産鑑定士)

卯の花の散るまで鳴くか子<sup>ほととぎす</sup>規 正岡子規 (M22, 22歳)

使用借権については、「当事者の一方が無償で使用及び収益をした後に返還することを約して、相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生じる」と民法で規定している。(593条)ここである物が土地または建物での使用・収益をさせるという債務を負うのは貸主のみで、借主は反対給付としての賃料の支払い債務を負わない無償の片務契約である。民法改正で目的物(土地等)の引き渡しがあつて契約が成立する要物契約から、賃貸借の場合と同様に合意のみで効力を生じさせる諾成契約となった。(改正民法 593条)これによって書面による場合を除き、貸主は借主が目的物を受け取るまでは、契約を解除できるとした。(改正同 593条の2)例えば貸主のアパート1室を借主に使用貸借すると合意したが、貸主の気が変わって止めた、という場合、借主に引き渡されていない以上、契約が成立していないため、借主は予想外の不利益を被る、ということがなくなる。

なお例えば、建物所有のための土地使用借権において、公租公課(固定資産税等)程度を借主が負担する場合「通常の必要費」として、通り抜け費用で通常使用貸借とみなされる。土地使用借権の価格はどうなるのか。まず公共用地損失補償基準では、普通賃借権割合の1/3程度を標準とするというから、借地権割合が50%なら約17%となる。割合方式では「判例タイムズ」272・335(東京地判 S46.10.8)から類推すれば、借地権価額を更地価格の50%借家権価格を建物価格の30%として、使用借権割合は土地について約29%、建物について約15%となる。

建物所有目的のための土地使用貸借契約をその期間中に、土地所有者の申し出等により解約する時に、支払れるべき対価が問題となる場合、当該契約の個別性(契約の経緯、残存期間、使用・収益の目的及び状況等)について、総合的に留意し、割合方式を参考にして決定すべきである。なお、税務署の土地使用借権(相続税等)においては、当該土地の借受について権利金、その他地代に変わるべき経済的利益の授受のあるものを除き、土地の使用借権価額は0で自用と同様となる。(S48.11.1 付直資 2-189)