

借地非訟の実務

2017年1月11日(水)



齋藤 隆 (29期)

●Takashi Saito

当会会員

〈略歴〉

1975年 司法修習生(29期)
 1977年 判事補任官
 1995年 長野地方裁判所判事
 (民事部部総括)
 1999年 東京地方裁判所判事(部総括)
 民事第49部=通常部
 2004年 民事第22部=調停・借地非訟・
 建築部
 2006年 民事第21部=民事執行センター
 釧路地方・家庭裁判所長
 2010年 札幌地方裁判所長
 2011年 東京高等裁判所判事
 (民事第21部部総括)
 2015年 判事定年退官
 2015年 弁護士登録(第二東京弁護士会)
 2016年 慶應義塾大学大学院法務研究科
 客員教授

1 はじめに

私は裁判官を38年余務めた後、平成27年9月に弁護士登録しました。裁判所では民事事件を主に担当し、ちょうど新民訴施行の前後から、長野地裁で4年間、その後東京地裁で9年間、部総括をしました。東京地裁では最初は通常部だったのですが、その傍ら、当時の建築瑕疵紛争検討委員会に属していたということもあって、建築学会との交流に参加し、調停委員として建築専門家を推薦していただくなどの協力を要請するための協議に関与しまして、その縁からか、平成16年に東京地裁民事第22部(調停・借地非訟・建築部)に移りました。ここで2年間務めた後、民事第21部の「民事執行センター」で2年間部総括を務めまして、民事第22部、民事第21部と不動産に関する事件を取扱う機会が多くありました。その間、土地の評価や権利関係についていろいろと考える機会があり、そのことがその後の裁判をする上でも非常に役に立ったと思っております。その後、高裁に4年おりましたけれども、その間も地裁で不動産事件を扱った経験が非常に生きたような気がします。

もともと民事第22部は、調停・借地非訟専門部でしたが、建築事件も入ったことから、担当事件は、平成13年から3本の柱となりました。その中で借地非訟は、事件数はさほど多くはないのですが、独自の制度として我が国の民事法制度の中にも根付いており、非常に大事な手続ですので、私どももかなりこれを重要視しながら運用してきたつもりです。

当時、私どもは自分たちをロイヤルコート

CONTENTS

1 はじめに

2 借地非訟制度の概要

- ① 借地非訟概説
- ② 借地非訟制度をめぐる法改正の経緯
- ③ 借地非訟事件の種類と利用の現況

.....
 〈次号掲載〉

3 借地非訟の手続きに関する問題点

- ① 借地非訟のプロセス
- ② 借地非訟手続の準則
- ③ 裁判期間
- ④ 申立てに関する問題
- ⑤ 審理および裁判

と言っていました。なぜロイヤルかという、調停（朝廷）だからということなのですが、それはともかくとして、民事第22部では、とにかく地裁の中にあるいろいろな専門的な事件を付調停していただいて、専門家調停委員の知見を得て妥当な解決に導くという方針の下に調停を運用していましたし、建築専門家が多数いるということから建築事件も民事第22部で引き受けることになりました。借地非訟事件に関しては、従来から鑑定委員として不動産鑑定士や法律専門家としての弁護士に専門的事件処理の典型であると思っております。さらに、鑑定委員には、一般有識者の方も入っていただきますので、国民の良識を法制度の中に生かすという意味で、国民参加の手続の先駆けとしても位置付けられるわけです。そういう意味からすると、この調停・借地非訟・建築専門部が行ってきたことは、これからの時代における専門的処理の先駆けをなすものだという自負心もありまして、自らロイヤルコートと名付けながら頑張ってきたという次第です。

ところで、借地非訟事件については、それなりに独自の制度として根付いているけれども、取扱件数としてはそれほど多くなく、一般にもさほど認知されていない傾向にあったため、もう少し利用していただけないかと非常に腐心したということもございました。借地非訟事件の重要性を認識するとともに、その利用が低調なことに残念な気持ちを抱きながら仕事をしてきたわけです。それまで一般民事事件をやっている中で、例えば無断増改築や無断譲渡が問題になった場合、借地非訟事件が利用されずに、信頼関係破壊の法理の適用の可否に議論が進んでしまうということが非常に残念に思われ、借地非訟手続を利用していただければ、そういう紛争が未然に防止できたのという思いもありました。

高裁で仕事をした時に、次のような事件がございました。甲が土地を所有していて、これを乙に賃貸し、当初は乙がここに建物を建築して自ら住んでいたけれども、建物が古くなり、これを利用した飲食店舗も自分では経

営できないため、建物を丙に賃貸したところ、丙はここでレストランを経営することを計画し、乙の承諾を受けて改築し、レストランを営業しようとした。しかし、地上の建物について、丙が改築することについて甲の承諾は得ていなかった。そこで、工事の途中に建築工事が開始されたことを知った甲は、弁護士に依頼して、乙に対して工事をやめるように求めるとともに、実際に工事をしているのは丙だということで、丙に対しても工事の中止を求めた。ところが、丙が相談した弁護士は、これは信頼関係を破壊するものでないからやってもいいという助言をしたようで、結局はレストラン店舗としての大幅な改築をしてしまった。そこで、甲は乙に対しては無断増改築を理由とする土地賃貸借契約の解除、建物収去土地明渡請求を、そして丙に対しては建物退去・土地明渡請求訴訟を提起し、第一審は信頼関係の破壊を認め請求を認容しました。

この事案は、結論はともかくとして、増改築を行おうとした際、賃借人は乙ですから、丙は乙に依頼して、甲に対して増改築の承諾を求め、承諾が得られない場合には、増改築許可の裁判を申し立てるという手続を執っていれば、こういう紛争にはならず、したがって土地賃貸借契約解除というようなことにはならなかったと思われるのです。それなのに、そのような手続を経ずにやったことで、乙は地上建物を失い、しかも、解除されたわけですから、借地権そのもの、通常は土地の6割から7割もの価値を占める財産権を失うということになり、丙もそこでレストラン経営ができなかったということになってしまったわけです。それを考えると、制度として借地非訟手続がある以上は、もう少し利用していただいて、事前の承諾に代わる裁判を得ることにより、解除の有効性をめぐって信頼関係破壊の有無を争うということではなく解決したらよかったのではないかという思いを強くしました。以上の次第で、今まで土地の賃貸借をめぐる紛争の多くは信頼関係破壊の法理で解決されてきましたけれども、それをソフトに解決する手続があることについて、法律専門

家である弁護士に知っていただく必要は非常に大きいのかなと思っています。

不動産取引、その中でも借地取引については、経済活動の中でもかなりの重要性を占めるということはいうまでもありません。戦後の復興期、あるいは都市化が進む中で、土地および建物に対する需要がひっ迫し、都市部における住居や店舗の必要性が高い時代に、信頼関係破壊の法理を中心に借地権者保護のための判例法理が形成されてきたわけですが、これについて、やはり時代が変わると信頼関係破壊の法理の評価についても、その用い方についてもある程度変わってくることはやむを得ません。ですから、我々も昭和30年代から40年代に多数形成されたこの問題に関する判例を用いて紛争解決にあたってきたわけですが、理論そのものが現在でもそのまま生きているのか、判例として、従前のままで通るのかどうかということについては、もう少し考える必要があるでしょうし、解除を招いて、その有効性を争うという方向に持ち込むのはいかがなものかなという感じもします。つまり信頼関係破壊の法理に頼る危険性と借地非訟手続の重要性を再認識する必要があると考えられます。そういう意味から、私としては、先ほど来申し上げている、この手続の利用促進という観点から、手続に関する説明を中心にお話をしたいと思っています。

なお、実体法的な観点および手続法的な問題について、従前と最近では少し取扱いが違ってきている面もあります。古い論文あるいは解説書を読んでいると、今の民事第22部の取扱いと違うものも出てくるかもしれませんので、その点にご注意いただくとよいかなと思います。新しい参考文献としては、『借地非訟の実務』（植垣勝裕編集・新日本法規出版）ではそういった取扱いの変更も踏まえて書かれていますし、加藤靖判事が書かれた『借地非訟事件運用上の諸問題—東京地裁民事第22部における最新の運用を踏まえて—』（判タ1414号44頁）が、現在における運用の方法およびその水準を説明していると考えられます

ので、ご参照ください。

2 借地非訟制度の概要

1 借地非訟概説

(1) 借地非訟制度の意義

借地非訟は、借地に関し両当事者が合意によって自主的に定めるべき事項を裁判所が代わって裁判（非訟手続）により定めるための制度です。借地に関する紛争の未然の防止と円満な解決、それによる当事者の利害の調整、そして土地の合理的利用の促進という社会的な観点、この3つが制度趣旨だと言われています。したがって、手続そのものは申立人と相手方との間で、それぞれの個人的利害の衝突から始まりますけれども、最終的な要件の具備そのものに対する判断は、以上の制度趣旨から見てどうかという観点からされることになります。特に土地の合理的利用の促進という面は無視できず、この点は借地条件の変更の問題あるいは増改築許可の問題に関してかなり重要性のある要素ですので、この点については注意を要します。

(2) 借地非訟に関する法制

実体法については、借地借家法第2章第3節（17条から21条まで）にその要件が掲げられています。手続に関しては、借地借家法第4章に規定があり、後に説明するように、借地非訟事件手続規則や鑑定委員規則といった、それを具体化する最高裁規則が定められています。それから近年、非訟事件手続法によって非訟手続が整備され、これに関する非訟事件手続規則も制定されています。この非訟事件手続法による制度の整備に伴い、借地非訟の手続も改正されていることは注意を要するところです。

2 借地非訟制度をめぐる法改正の経緯

(1) 制度の創設

借地非訟制度は3つのステップを経て発展し

てきていると考えられます。その第1段階は借地非訟制度の創設です。制度の萌芽として、戦前戦後にも、借地借家臨時処理法や防火地域内借地権処理法、罹災都市借地借家臨時処理法など、類似の制度を定めた法律がありましたが、昭和41年の借地法改正によって、現在の借地非訟手続とほぼ同様のものが導入されました。

昭和41年段階では、東京地裁で借地非訟を担当するのは調停部ではなく、通常部の中で特定の部が民事通常事件と併せて担当するということがあったようですが、その後、不動産鑑定士等の不動産専門家が調停委員として在籍し、その方たちを鑑定委員として得やすいということなどもあり、民事第22部で担当することになったと聞いております。

当初、借地法に導入された時の手続の種類は、①事情変更による借地条件の変更、これは非堅固建物から堅固建物に変更するための手続です。②増改築の許可。③建物譲渡に伴う土地賃借権の譲渡・転貸の許可。④建物競売および公売に伴う土地賃借権の譲渡・転貸の許可。⑤上記③または④の申立てがあった場合における土地賃貸人の建物および土地賃借権の譲受・転貸の許可、これは借地権設定者からの介入権の行使のための手続です。この5つの手続が定められていました。

(2) 借地借家法の制定による手続の整備

第2段階としては、借地借家法が平成3年法律第90号により制定されるとともに（平成4年8月1日施行）、ほぼ上記の骨格を残したまま導入されるとともに、若干の改正が行われました。1つは、借地条件変更の対象について、旧法では非堅固建物所有目的の借地条件がある場合にそれを堅固建物に変更するということが限られていたわけですが、それだけではなく、建物の種類、構造、規模または用途を制限する旨の借地条件がある場合にまで拡張されました（借地借家17I）。そうすると、例えば、居住用建物と限定されている借地条件については、建物の用途に関する制限ということになるでしょうから、そういうものについても、店舗として利用するための借地条件変

更ができるようになったということです。また、借地契約更新後における建物の再改築許可という制度が創設されました（同法18I）。この2点が大きな改正点となります。

(3) 非訟事件手続法の制定に伴う改正

第3段階としては、旧来から非訟事件については当事者に対する手続的保障がどうなのかという指摘もあり、その整備の必要性が指摘されてきたわけですが、その非訟手続を国民にとって利用しやすくするとともに、争訟性の高い事件に非訟手続が利用されるということが多くなったという社会情勢の変化に対応して、争訟性の高い事件のための手続的保障を含めて非訟事件手続法が制定されることになり、その非訟事件手続法の制定とともに、借地非訟手続についても若干改正がありました。

借地非訟手続は非訟事件そのものではあったのですが、旧非訟事件手続法を準用するとされていた（改正前借地借家42）のを改めて、非訟事件であるから非訟事件手続法が適用されることが当然であることを前提とした上で、新非訟事件手続法が適用されない条項について特に明記されました（借地借家42I）。具体的には、手続費用の国庫立替え、検察官の関与、終局決定後の申立ての取り下げについての裁判所の許可、こういうものについては適用されないと明記しています。

また、従前の借地借家法では、借地非訟手続というのは非常に争訟性が高く、しかも二当事者対立構造で運用していたので、手続的保障については先取って定めている部分がありました。それと同旨の規定が新非訟事件手続法で設けられたので、従前から借地借家法にある規定については必要がなくなり削除されました。

さらに、新非訟事件手続法の制定に伴う整備法によって、借地非訟事件のために新設された規定があります。これらについては、通常非訟事件手続よりも争訟性が高く、二当事者対立構造にあるということから、特殊な手当てが必要だということで借地非訟事件のために制定されたものです。改正後の借地借家法の43条以下、その改正の経緯を見ていた

できれば、なぜここが改正されたのかということがお分かりになるかと思えます。

その後、大規模災害の対応に伴う法整備もありましたが、これを除くと、以上のような3つのステップを経て、現在の制度になっているということになります。ただし、皆さんご存じのとおり、借地借家法については、付則によって、同法施行時期に既に旧借地法に基づいて設定された借地権については旧借地法が適用されるということになり、手続そのものは新法でやりますけれども、対象となる借地権そのものは旧借地法の借地権ということもありますので、その点は注意することが必要かと思えます。

3 借地非訟事件の種類と利用の現況

(1) 類型

①借地条件変更申立事件（借地借家17I）

これは、建物の種類、構造、規模または用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地利用状況の変化その他事情の変更により、現に借地権を設定する場合、つまりこの段階で借地権を設定するということを仮定した場合には、旧来の借地条件と異なる建物の所有を目的とするのが相当であるにもかかわらず、その借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときに、借地権者または借地権設定者、すなわち、借地関係をめぐる当事者双方から申し立てられる事件です。実際には借地権設定者の側から変更を求めることはほとんどありませんので、借地権者の側からの申立てがほとんどということになります。

手続的要件は、1つは正当な当事者です。誰が申し立てるべきか、誰を相手にすべきかという意味での正当な当事者が存在することが必要です。次に、借地権が存在すること。さらに、建物の種類、構造、規模または用途を制限する旨の借地条件が存在すること。これらが前提条件となります。これらはこの制度を利用するための要件ということになりますから、これらを欠く場合には、申立ては不適

法として却下されることとなります。これに対して、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地利用状況の変化その他の事情の変更により、現に借地権を設定する場合には従前の借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当となったというのが、まさしく実体的要件の第一です。そして、それについては借地権の残存期間、土地状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮して、借地条件変更が相当と認められなければならないとなっていますから（同法17IV）、これが実体的要件の第二となります。

借地法が適用される借地権が数多く残存している関係から、従来と同様、借地条件が非堅固建物に限定されているため、それを堅固建物も可能なように改めたいという事案がほとんどですが、このような場合に条件変更が相当な場合というのはどういうことになるかということ、法令による土地利用の規制の変更という面から言えば、例えば都市計画法上の防火地域に指定されると、耐火建物であることが必要とされるため、その場合には堅固建物が必要となるわけですね。また、用途地域が高度地区または高度利用地区になった場合にも、建物の種類、構造、規模が問題となります。それから、付近の土地利用状況の変化としては、この建物の周辺地域は借地権設定時には木造建物ばかりだったけれど、その後、状況が変わって、周りにはビルが多く立ち並ぶようになったという場合が考えられます。そのような付近の土地利用状況にかんがみると、当該土地についても堅固建物にするのがふさわしいというようなことが土地利用状況の変化ということになります。

実際、ここで扱われている借地条件変更の事件というのは、今言ったような点を考慮しながら判断されるタイプのものがほとんどということになります。裁判所はその申立てに基づいて、相当な場合には借地条件を変更することになるわけですが（同法17I）、その際には付随処分もできます（同条III）。その付随処分では、ほかの借地条件をも一緒に変更してしまうとか、その変更に伴って生ずる借地

権設定者側の不利益を補うために財産上の給付を命じることができるほか、その他相当な処分として、例えば土地の利用の効率が上がる場合には、賃料も上げた方がいいのではないかということになると、賃料改定という付随処分も出てくることになります。

②増改築許可申立事件（借地借家17Ⅱ）

借地条件変更事件とやや似たものに、増改築許可申立事件というのがあります。増改築を制限する借地条件（増改築制限特約）がある場合に、土地の通常の利用上相当とすべき増改築について当事者間に協議が調わないとき、借地権者から申し立てる事件です。

どこが違うかということ、借地条件変更事件というのは、実際に建物を建てるか建てないかということをお問はずに、借地条件の変更を求めることができます。特に財産上の給付として金銭を支払って変更するからには、建替えの計画がなければ誰もそういうことはしないわけですから、実際にはそういう計画がある場合がほとんどですけれども、理論的に言えば、実際の建替えの有無をお問はず、借地条件を一般的に変更するのが先ほど説明した借地条件変更申立事件です。これに対して、増改築許可申立事件は、実際の増改築計画についてのみ、許可を与えて建替えをさせるということです。そういう意味からすると、手続の性質も目的も違うということになります。ですから、具体的な増改築が前提であり、また一般的な借地条件それ自体を変更するものではないので、いったんこの許可を得て、さらにその後もう1回変えようとするときには、借地条件変更が必要になります。具体的に言えば、今回は非堅固建物として増改築制限特約がある中で建替えをしたいということで許可の裁判を得て建て替えたけれども、その後、非堅固建物ではなくて堅固建物にしたいというときには、借地条件そのものを変更させなければいけないので、別途申立てをする必要があるということになるのです。

この増改築許可申立事件の要件としては、正当な当事者が相手方に対して申し立てるということと、借地権の存在が当然の前提にな

ります。次に、先ほど説明した増改築の予定が具体的にあることが必要です。したがって、増改築建物の特約が必要になりますので、通常は建築図面を添付してもらい、計画している増改築の内容をきちんと明らかにしてもらうことになります。さらに、増改築を制限する旨の特約の存在が必要です。これがなければ、そもそも問題にならないと思いますので、以上の4つが手続的な要件です。実体的要件としては、増改築が土地利用上相当であることに加え、増改築が借地に関する一切の事情を考慮して相当であることが必要です。

増改築が借地に関する一切の事情を考慮して相当であるというのはどういう場合かということですが、これは増改築計画が建築関係法規、その中でも特に重要なのは建築基準法と消防法等ですが、それらに違反していないことです。要するに、そういう公法的規制に違反しているような建物については、建替えを許可すること自体が不相当ということになるわけです。それから、私人間の法律関係で言いますと、増改築によって隣地の日照に被害をおよぼす、それも受忍限度を超えるような被害をおよぼす場合についても、不相当ということになります。また、増改築によって借地の現状に著しい変更を加え、それによって借地権あるいは土地自体の経済的な価値に重大な影響をおよぼすような場合についても、不相当ということになるかと思えます。

以上のようなことが審査されて相当ということになれば、増改築の許可が得られます。この場合にも財産上の給付等の付随処分がされるのが通例です（同法17Ⅲ）。

③更新後の建物再改築許可申立事件（借地借家18Ⅰ）

これは借地借家法の改正によって新たに導入された制度ですので、同法が施行された平成4年8月1日から30年後でなければ事件として現れないということになります。そのため、今のところ実例はないと思いますので、省略させていただきます。

④賃借権譲渡・転貸許可申立事件（借地借家19Ⅰ）

件数として多いのはこの類型です。借地上の建物の取引に伴って、借地権譲渡や転貸に

ついでに借地権設定者の承諾を得たいが、それを拒否されたので、承諾に代わる許可を申し立てるということで、借地取引上しばしば出てくるタイプの事件です。

手続的な要件としては、正当な当事者の存在、土地賃借権の存在、借地上の建物の存在が必要です。ここでは借地権のうち土地賃借権のみが問題になります。そして、借地上の建物の譲渡に伴って、敷地の賃借権の譲渡または転貸をしようとする場合であること。さらに、借地権設定者が承諾していないということが要件となります。ですから、承諾しているが念のため許可の裁判を得ておきたい、という場合には、申立ての利益はないということと却下されるということになるかと思えます。実体的要件としては、賃借権譲渡・転貸しても借地権設定者に不利になるおそれがないということと、借地に関する諸事情を考慮した上で賃借権譲渡あるいは転貸を相当とする事情があるということが必要になります。

相当性については、信頼関係破壊の問題とも相通ずるところがありますので、審理の段階で、借地権者側の地上建物を譲渡しようとする目的、それから買い受ける側の買受の目的、そして買い受ける側が今後賃料をきちんと払っていけるのかどうかという今後の賃借の継続に関する確実性の問題などについて判断されます。賃料を払っていけないというような状況であるとすれば、それは不相当ということになるでしょうし、そういう問題がここで審理されるということになります。

⑤競売または公売に伴う

賃借権譲受許可申立事件（借地借家20Ⅰ）

賃借権の目的である土地の上の建物を競売または公売で取得する場合に、その従たる権利として土地賃借権も付いてきますので、その譲受についての許可の申立事件です。件数としては、任意の譲渡である賃借権譲渡・転貸許可申立事件ほどではありませんが、毎年一定数の事件が申し立てられています。

⑥建物および賃借権譲受申立事件

（借地借家19Ⅲ、20Ⅱ）

賃借権譲渡・転貸や競売等に伴う賃借権譲

受に対する対抗手段としての介入権申立事件です。前述の④または⑤の申立てを受けた相手方が請求の当事者になるわけですが、手続的な要件としてはその申立ての存在、実体的

図表1 借地非訟事件の受理件数

年度	全国	東京地裁本庁	比率
昭和42年	586	213	36.35%
昭和43年	771	297	38.52%
昭和44年	841	344	40.90%
昭和45年	773	290	37.52%
昭和46年	693	298	43.00%
昭和47年	825	331	40.12%
昭和48年	789	298	37.77%
昭和49年	594	203	34.18%
昭和50年	558	168	30.11%
昭和51年	500	187	37.40%
昭和52年	641	256	39.94%
昭和53年	634	264	41.64%
昭和54年	672	283	42.11%
昭和55年	734	296	40.33%
昭和56年	698	269	38.54%
昭和57年	621	223	35.91%
昭和58年	632	240	37.97%
昭和59年	734	326	44.41%
昭和60年	738	349	47.29%
昭和61年	956	472	49.37%
昭和62年	1275	670	52.55%
昭和63年	1258	585	46.50%
平成元年	1347	557	41.35%
平成2年	1411	537	38.06%
平成3年	898	344	38.31%
平成4年	652	225	34.51%
平成5年	549	213	38.80%
平成6年	486	159	32.72%
平成7年	456	146	32.02%
平成8年	522	198	37.93%
平成9年	453	180	39.74%
平成10年	427	202	47.31%
平成11年	416	198	47.60%
平成12年	455	224	49.23%
平成13年	380	206	54.21%
平成14年	399	236	59.15%
平成15年	404	205	50.74%
平成16年	368	167	45.38%
平成17年	436	194	44.50%
平成18年	459	253	55.12%
平成19年	489	269	55.01%
平成20年	373	198	53.08%
平成21年	302	162	53.64%
平成22年	292	158	54.11%
平成23年	252	132	52.38%
平成24年	306	156	50.98%
平成25年	288	154	53.47%
平成26年	309	167	54.00%
平成27年	330	201	60.91%

※参考文献「借地非訟の実務」及び「東京地方裁判所民事第22部の事件の概況」による。

要件としては裁量的棄却を相当とする事情が存在しないということになります。

(2) 利用の現況

全国の裁判所に申し立てられる借地非訟事件の件数については**図表1**「借地非訟事件の受理件数」のとおりです。全国で借地権をめぐる事件というのはかなり多いのに、その前提としての借地非訟事件はこのような件数ということになりますので、もう少し利用していただければというのが私の実感です。

これを見ますと、制度が始まった昭和42年には、全国で586件、東京地裁本庁で213件ですが、その後、ほぼ毎年増加していましたが、一時期、例えば昭和49年、50年、51年はちょっと落ちています。これはオイルショックに伴う経済の停滞に伴って、土地取引が落ち込んだ時期ということ。それ以降、また次第に増えてきて、平成2年、バブルの絶頂期だと思いますけれども、全国で1,411件、東京地裁本庁では537件というところまで増えていきました。しかし、バブルがはじけるとともに急激にその件数が落ちて、今に至っているということ。私が東京地裁におりました平成16年、17年ごろは、ミニバブルと当時言われていた時期ですので、全国で368件、436件と、やや持ち直していたかなという感じもあるんですが、それがまたリーマンショック等ではじけた後は件数が減っています。しかし、ここ数年はまた若干増える傾向にあるといえそうです。これを見てもやはり借地非訟事件というのは、土地取引が社会経済の中でどれだけ活発に行われるかということを実

数として反映しているということになろうかと思えます。

これについて、東京地裁を例にとると、事件類型別の内訳は、**図表2**のとおりです。譲渡・転貸の許可申立てが一番多く、それに続いて増改築許可申立事件です。介入権行使事件は、譲渡・転貸の許可申立てが多ければそれに伴って増えてくるのですが、ここ数年は必ずしも介入権の行使がそれほど伸びているわけではないということがこの統計から分かります。

図表1によると、東京地裁の事件数は、全国の事件数の約半数、一番新しい統計の平成27年では約60%ということになります。なぜこれだけ多いかというと、それだけ借地が多いということになろうかと思えます。東京は江戸時代に人口流入に伴う開発が進んで、新しく建物が建てられて、明治時代以降も都市化による建物の需要が多く、そのために借地上に建物が建築されるという現象が続いてきているわけです。その中では、私の印象としては神社仏閣がその有している土地を建物の敷地として貸しているという例が多いようで、当事者としては宗教法人が出てくるといことも多いかなと思えます。大阪も同じように借地が多いことを反映して件数が多くなっていますから、全国の件数のほとんどは東京地裁と大阪地裁ということになろうかと思えます。

裁判所の処理体制については、中小規模庁では、借地事件に限らず、非訟事件を処理する係が民事部の中にありますので、そこで一緒に処理しているということになろうかと思えます。東京地裁では先ほど申し上げたように事件数も多く、あるいは不動産専門家もいるということで、民事第22部で集中的に処理しています。大阪地裁では第10民事部が調停、借地非訟、建築を扱っている部ですので、そこで担当しています。鑑定委員制度も、制度実施以来、法律専門家としての弁護士と不動産専門家としての不動産鑑定士の協力を得ながら、非常に順調に発展してきています。

(次号へつづく) **図**

図表2 事件類型別受理件数(東京地裁)

	条件変更	増改築	譲渡・転貸	競売	介入権	合計
平成20年	22	38	79	23	36	198
平成21年	9	39	59	31	24	162
平成22年	17	23	52	34	32	158
平成23年	10	37	51	17	17	132
平成24年	16	45	69	12	14	156
平成25年	16	34	60	23	21	154
平成26年	11	44	62	14	36	167
平成27年	12	49	100	12	28	201

※参考文献「借地非訟の実務」掲載の統計に平成26・27年の数値を加えたものである。