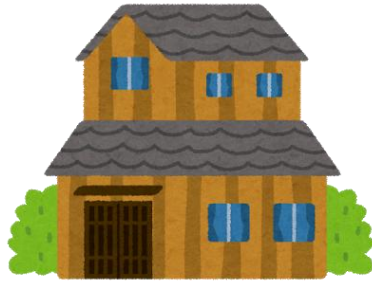


借地権者



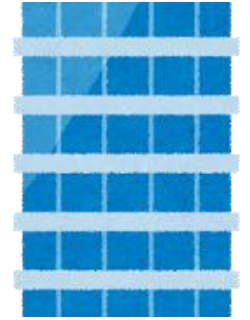
非堅固建物



「建て替いたい」

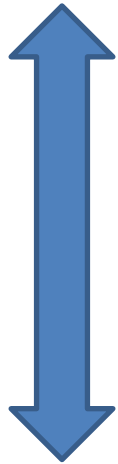


堅固建物



借地条件の変更が必要な増改築

借地契約



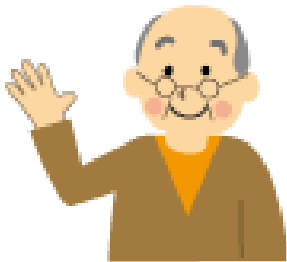
非堅固建物所有目的
増改築制限特約

借地非訟事件の申立て

借地条件変更の申立てが必要ですが、増改築制限特約がある場合は、平成27年4月1日以降、増改築許可の申立ても必要となります。

「承諾いたしかねます」

借地権設定者(地主)



裁判所

借地権者の予定する増改築を特定していただき、それが、「土地の通常の利用上相当」であるかを判断するために必要となります。

疑問点



- ①借地条件変更申立ての手数料に加えて、増改築許可申立ての手数料も必要なの？
- ②申立書の記載が面倒にならないの？
- ③これまでの条件変更承諾料のほかに、増改築承諾料も支払わないといけなくなるの？
- ④東京地裁以外の裁判所への申立ての場合はどうすればいいの？

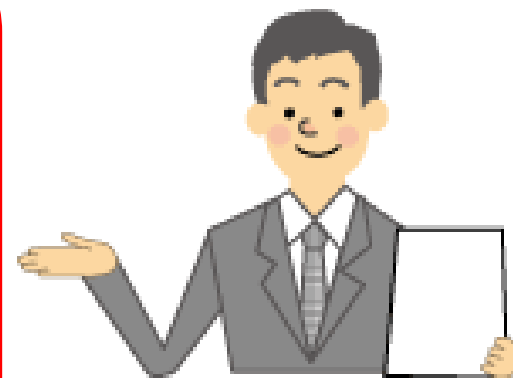
①申立人の求める増改築の実現という利益がいずれの申立てについても共通であると考えられますので、借地条件変更申立てに必要な手数料を納付すれば足ります。

②申立書に記載する事項が増えますが、定型書式の利用により負担を軽減することができます。定型書式は東京地裁のホームページからダウンロードできます。

③従前の条件変更承諾料には増改築承諾料も含まれていたと考えられるので、これまでと承諾料の総額は変わりません。

④申立てを予定する裁判所にご相談ください。

お答え



ただし、①と③は個々の裁判官の判断事項なので、事案によって異なる判断がされる可能性もあります。

既に申立て済みの事件の扱いについて



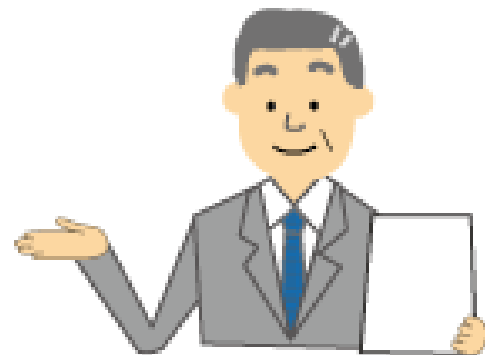
- ①既に借地条件変更の決定を受けている場合、さらに増改築許可の申立てをしないといけないの？
- ②既に申立て済みの借地条件変更の申立てについて、増改築許可の申立てを追加しないといけないの？
- ③平成27年4月1日より前に申し立てられた借地条件変更の申立てに対する決定において、増改築の許可が含まれているかどうかは、どこを見れば分かるの？

①建築予定建物を明示してなされた借地条件変更の申立てに対する決定については、基本的には、建築予定建物の増改築の許可が含まれていたと解されますので、さらに増改築許可の申立てをすることは不要です。

②建築予定建物を明示してなされた借地条件変更の申立てについては、基本的には、増改築許可の申立てが含まれているとの扱いをしますので、増改築許可の申立ては不要です。

③今後、東京地裁では、借地条件変更の申立ての決定において、建築予定建物の増改築の許可が含まれるかどうかを明示することとしております。過去の決定については①をご参照ください。

お答え



ただし、いずれも個々の裁判官の判断事項なので、事案によって異なる判断がされる可能性があります。