



この賃貸借は建物所有を目的とする借地権か否か、争いになった事例 平成9年2月28日判決(大阪・非公開)

1 事例の概要

自動車の車庫として使用している部分の土地は、建物所有を目的とする借地権に該当するか争いになった事例です。

本件においては、審判所は土地の利用状況から判断して建物の所有を目的とするとは言えず地代等の授受もないので、土地の賃貸借とは認めず、借地権は存せず、自用地とすると判断しました。

2 審判所の判断 ※判決要旨

請求人は、本件土地に建物の所有を目的とする借地権が存する旨主張するが、(1) 本件土地上の車庫は屋根が自動車駐車場所の上部のみを覆っているだけで周囲と空間を遮る壁も扉もないものであるから、雨覆いのために設けられた駐車場の付属設備にすぎず、借地法上の建物に該当しないこと、(2) 土地の利用状況からみても、建物の所有を目的とするものとはいえないこと、(3) 賃貸契約がなく権利金や地代の授受もないから賃貸借とは認められないことから、借地権は存せず、自用地として評価するのが相当である。

※建物とは…不動産登記法第111条によれば、「建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならないと定義しています。

以上

使用貸借による部分と借地権の設定のない賃貸借により貸付けられた部分の評価単位と評価について争いになった事例です。

平成9年2月27日判決(関東信越・非公開)

1. 事例の概要

使用貸借による部分(A)と借地権の設定のない賃貸借により貸付けられた部分(B)から構成される土地について、AとBを一画地として評価すべきか否かについて争いになった事例で、審判所は下記のように結論づけました。

2 審判所の判断

請求人は、本件土地(地積合計1,373㎡)は、被相続人が使用貸借により貸付けていた部分と借地権の設定のない賃貸借により貸付けていた部分で構成されていた土地であるから、その全体を一画地の自用地としてその評価額に面積広大地補正を適用して評価すべきである旨主張する。しかしながら、本件土地は、使用貸借により同族会社に貸し付けていた部分と、賃借権が付された賃貸借により貸付けていた部分の別に評価すべきであり、また、面積広大地補正の趣旨に照らすと、本件土地についてはその適用の必要性は認められない。

※面積広大地補正については、単に面積の大小のみを基準とすることなく、公共公益的施設用地が必要か否かを検討しています。

以上

◆メルマガの配信停止は下記メールフォームから
お願い致します。

<http://www.erea-office.com/pages/info.html>