

# プラスワン通信

## 借地非訟における介入権って何？

Q 私どもは貸宅地を数件保有していますが、その中のAさんから建物(借地権)の買取の申出があり、判断できずお断りしたのですが、その方の代理人から借地非訟をおこしますとの事。借地非訟って何ですか？あらためて建物買取を検討できないのですか？

### A 借地非訟とは、地主の承諾に代わる許可を裁判所が与える事

- ◎借地非訟とは、地主と借地人間で借地権譲渡、条件変更、増改築など、裁判所が相当と認めれば、地主の承諾に代わる許可を裁判所が与える**起訴によらない簡易な裁判手続き**を言います。非訟は、「決定」という簡略な形式の裁判により行い、不服申立は抗告という形式を採ります。
- ◎申立～決定まで約7～9ヶ月程度かかり、申立先は、東京ならば東京地方裁判所の民事第22部です。申立は、借地人が自ら申立てもさしつかえありませんが、代理人も可能です。この場合、民事訴訟と同じ取扱がなされるため、弁護士に委任して代理人になってもらう必要があり、弁護士以外の者を代理人とすることはできません。
- ◎結果として、地主に変わる承諾を裁判所が与え、例えば名義書換料（譲渡承諾料）として、借地権価格の約10%の金銭を地主へ承諾料として支払うなどにより、決着することがほとんどです。



### 介入権を行使し、建物買取を再検討できます

介入権とは、「地主が第三者に優先して、借地上建物(借地権)を裁判所が決めた価格で買取の事が出来る権利」を言います。地主は、裁判所が定めた期間内(第1回審問日より14日間)に限り、介入権行使の申立ができますが、期間内に介入権の申立があると、原則として地主が建物(借地権)を、裁判所が定めた価格で買い受けることができます。

↳ 裁判所の決定が下されるまで相当の期間があり、介入権を取り下げようと思えばこの期間に取り下げることが実際上可能であり、**非訟前に納得できない買取価格の提示があった場合でも、介入権により価格の再検討ができる訳です。**(園部)

※事前に弁護士へ相談することが必要ですが、弁護士のご紹介含め当社へご相談下さい。

株式会社プラスワン

〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階

TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

～東京の社長TV～ インターネット公開中！

J-president.net → 「株式会社プラスワン」と入力

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com