

2019年1月20日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

# EVER NEWS

連載

● 借地権の譲渡に関する  
承諾について

● フランチャイズ契約について  
その2

■ 無料相談会のご案内

● 料金のご案内／事務所のご案内



vol. 58



エバー総合法律事務所

# 借地権の譲渡に関する 承諾について

## 1 借地権の処分について

現在借地に建物を建ててお住まいになっている方にとって、将来お様が住まないなど処分をお考えになっている場合、処理の方法はいくつかあります。トラブルは避けたいため地主にそのままお返しになるという方もおられますが、借地権自体財産的価値がありますので、慎重に考える必要があります。

例えば借地権を譲渡するという方法があります。建物と借地権を分離して譲渡することは実際にはできませんので、借地権付建物として譲渡することになります。もっとも通常の借地契約では譲渡について地主の承諾が必要と記載されていることが多いと思います。また、契約書がなかったり、契約書にそのような記載がなくても法律（民法612条1項）で地主の承諾が必要になります。承諾なく譲渡すると借地契約の解除という事態にも陥りかねませんので、地主の承諾を得るように務める必要があります。まず交渉によって地主にお願いするのですが、地主がどうしても承諾しない、という場合もあります。この場合には、裁判で地主の承諾に代わる許可を得るという方法があります。

## 2 承諾に代わる許可について

借地借家法という法律があり、譲渡先である第三者について、借地権設定者（地主のことです）に不利になるおそれがないにもかかわらず、譲渡を承諾しないときは、借地権者の申立てにより裁判所は借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができるとされています（19条）。利用方法が変わってしまった（住居から店舗など）、また例えば暴力団関係者が使用するなど建物が反社会的な状況で使用されるなど、地主にとって予想外の利用をされる場合には、地主の保護も考える必要があります。しかし、そのような事情がないのに承諾しないというのは建物の経済的価値を損なう結果になり逆に借地人を保護すべきといえますので、裁判所が代わりに承諾を許可するという制度になっています。

許可する場合には、当事者の利益のバランスを図る必要がありますので、借地権者は借地権設定者に承諾料などの金銭的支払をする必要があります。

地域の慣習も参考にしますが、譲渡承諾に代わる許可をするかどうか、承諾料をいくらにするかの判断の考慮要素として、借地権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡を必要とする事情や、支払能力なども含めて譲受人の属性や利用方法など譲受人の事情も明らかにしたうえで、裁判所は総合的に判断します。

承諾料については、借地権評価額の1割前後が一つの目安であるとお考えいただいてもよいと思いますが、裁判では不動産鑑定士を含む鑑定委員会の意見を得て決められることとなります。

## 3 介入権について

借地権者から前項の申立てをされた場合、借地権設定者には介入権という権利があります。これは、裁判所が定める期間内に自ら借地権の譲渡を受ける、つまり地主が借地権を買い取るという方法です。借地権の価値は、市街地ですと土地の評価の6割から7割の価値を持つことが多いので、地主としても相当の出費になりますが、借地権を消滅させることができます。

## 4 買取請求権について

もし、借地人が地主の承諾や、上記の承諾に代わる許可を得ないまま、建物を第三者に譲渡してしまった場合、その第三者は地主に借地権を主張することはできません。ですが、借地借家法では、その場合に第三者に建物の買取請求権があるとしています（14条）。これは、建物の経済的価値を守るための規定です。借地人が借地権の存続期間を満了し、契約の更新がない場合にも同様に建物買取請求権があるとしています（13条）。いずれも「時価」で買い取ることができるとされていますが、借地権ではなく建物についてですので、借地権の譲渡の場合とはかなり価値の差が生じることは止むを得ません。また、築年数が多い場合には、金銭化が難しい場合もあるでしょう。

借地問題でお悩みの方はご相談ください。

無料相談会のご案内

2019年1月23日(水)、1月30日(水)、2月5日(火)、2月13日(水) のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

## フランチャイズ契約について その2

フランチャイズシステムとは、一般に、本部が加盟店に対して、特定の商標、商号等を使用する権利を与えるとともに、加盟店の物品販売、サービス提供その他の事業・経営について、統一的方法で統制、指導、援助を行い、これらの対価として加盟者が本部に金銭を支払う事業形態とされています（公正取引委員会HPより）。コンビニや飲食店など様々な業種で採用されています。Vol.6（バックナンバーは当事務所のHPで掲載しています）

でも一度紹介しておりますが、トラブルも多いため、改めて、中小企業庁のHPを参考にして注意点を述べたいと思います。

### 1 加盟店は独立した事業者であることについて

フランチャイズでは素人でもできることを売りにしているものもありますが、法人ではなく個人を対象にフランチャイズ募集をする場合には、事業者ではない個人には消費者契約法の適用を受ける場合があります。その場合には、消費者契約法に基づくルールの遵守が求められます。しかし、事業者としての法人や個人の場合には、あくまでも独立の事業者として契約することになりますので、加盟者側となる場合には、よく内容の説明を受けた上で理解して契約する必要があります。具体的には、自己資本を投下すること、フランチャイズ加盟店としての拘束を受けること、リスクを的確に認識すべきことなど、事業者としての責任と自覚を持つことが必要です。もっとも、加盟店側とチェーン本部との関係は対等な取引関係とは言えない場合もあるので、チェーン本部側とすれば不公正取引にあたらないよう配慮することも必要です（独占禁止法に基づくガイドラインが公開されています）。

### 2 契約前の検討事項について。

フランチャイズ契約は、ほとんどがチェーン本部側作成の契約を受け入れる契約になっていますので、当然契約内容が適切に開示されることが必要です。そして、加盟店側はその情報を踏まえ理解したうえで契約することが必要です。なお、中小小売商業振興法で本部の事業概要及び契約の主な内容についての情報（加盟金・ロイヤルティの計算方法など金銭に関すること、商品・原材料の取引条件に関すること、契約解除・更新等に関することなど）、チェーンに加盟しようとする方に対して事前に書面で示し、説明することを義務付けています。

### 3 トラブルが多い内容について

中小企業庁のHPによれば①売上予測、経費予測の相違、②加盟金の返還の有無、③ロイヤルティの算定方法、④本部との相殺勘定、⑤テリトリー権の設定の有無、⑥契約解除時の違約金、が特にトラブルが生じやすいとされています。

①については、募集や契約締結前に本部から示される売上予測や経費予測が、実際に行ってみるとその通りにはならないことがあります。予測時とその後の周囲の状況の変化などの事情が加わることもあります。事業が成り立つか否かの重要な点ですので、この予測方法について確認したり、自ら調査するなど慎重に考えるべきといえます。

②については、フランチャイズ契約をする際に、加盟店側が本部に加盟金を支払うことがあります。契約どおりの支援を受けられなかったり、開店できなかった場合に、この加盟金が返還されるのかどうかについてトラブルになることがあり、返還の可否について確認しておくことが必要です。

③は、一般には売上に応じて加盟店側が本部に支払う手数料のようなものですが、ロイヤリティ、チャージなど呼び方も様々であり、計算方法も契約によって異なります。割合で定めることが多いかと思いますが、利益に対して課するのか売上に対してか、コンビニでは見切り処分などの廃棄ロスや万引き被害などの棚卸ロスも含めるかなど、計算方法によっては加盟店側のリスクがどの程度になるのかきちんと見極める必要があります。

④は、本部が仕入れなども一手に引き受けているなど、本部と加盟店との間に、取引に伴って債権債務関係が発生する場合があります。本部が売上金の管理をして相殺を行い、残金を加盟店側に送金し、加盟店は一般経費を支払う方法を取ることがありますが、その会計システムを理解することも必要ですし、本部に会計を握られることにもなりますので、仕組みをよく理解することが必要です。

⑤は、加盟店の設置について一定の地域制限を設ける定めがされているかどうかです。他系列の店舗であれば止むを得ませんが、同一系列の店が近隣に出店したり、また直営店が進出するということは当然影響が生じます。トラブル防止からその点の注意も必要です。

⑥について、予測と実際が異なったり、契約前の説明どおりの教育や指導が行われなかったりなど、事業としての継続が難しくなり、中途解約せざるを得ない場合があります。その場合に、多額の違約金が発生する内容になっている場合には、中途解約自体難しくなることもあります。予想していたとおりの効果をあげられない場合の撤退方法について確認しておく必要があります。

フランチャイズ契約は、事業がパック化され、経験がない事業への進展には役に立つ面もありますが、加盟店側のみリスクを負う契約内容となっていることもあります。ですから、契約締結前に事前に契約内容を開示していただき、専門家などの相談を受け、リスクを認識したうえで事業に臨むべきといえます。お悩み場合にはご相談ください



# 料金

## のご案内

### 一般的な料金の概要

**ご相談料** 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

### 業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

### 参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

#### 1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

#### 2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

\*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

#### 3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

# 事務所

## のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

### エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

#### 業務時間

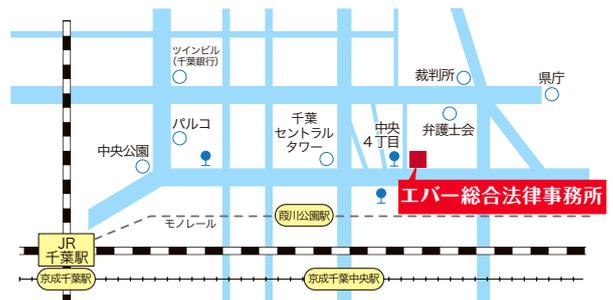
午前9時より午後6時まで

\*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

#### ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅2番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車  
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。