

第10章 借地借家法（借地）

出題ランク
S

先ほどの「賃貸借」は、不動産に限らない、一般的な貸し借りのルールを規定しています。
ココでやる借地借家法は「**不動産の貸し借り**」をする際に適用される特別ルールです。
借地借家法は、不動産の**借主を保護するために**民法ではカバーしきれない規定がおかれています。
むしろ、借主を保護しすぎているような規定さえあります(笑)
試験では「借地」から1題、「借家」から1題、毎年必ず出題されます。
権利関係の得点源とすべき分野ですので、しっかり学習しましょう。

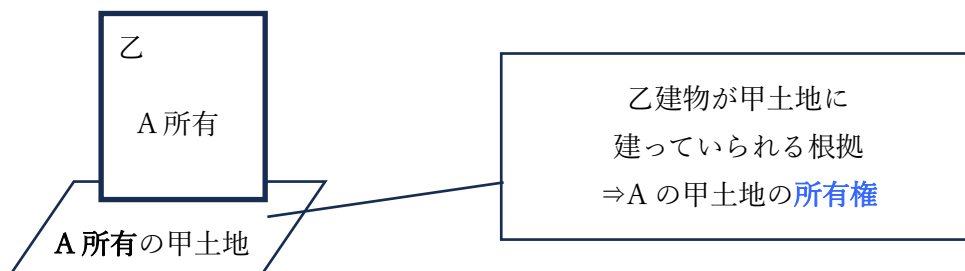
1 節 借地とは

借地とは何かを図を使って考えていきましょう。

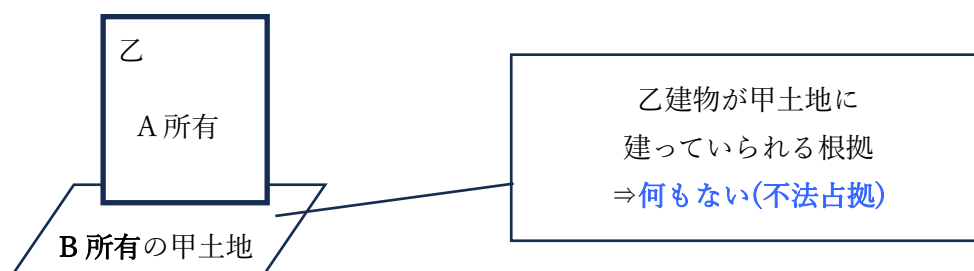
事例1

- (1) Aは自己所有の甲土地に、自費で乙建物を建てた
- (2) Aは居住用の建物を所有する目的で、何の権限もなくB所有の甲土地に乙建物を建てた。
- (3) Aは居住用の建物を所有する目的で、Bから甲土地を賃借した。その後、甲土地に乙建物を建てた。

- (1) Aは甲土地の所有者なので、それをどう使おうとAの自由です。
自分の土地に、自分の建物を建てることについて、なんら法律上の問題はありせん。

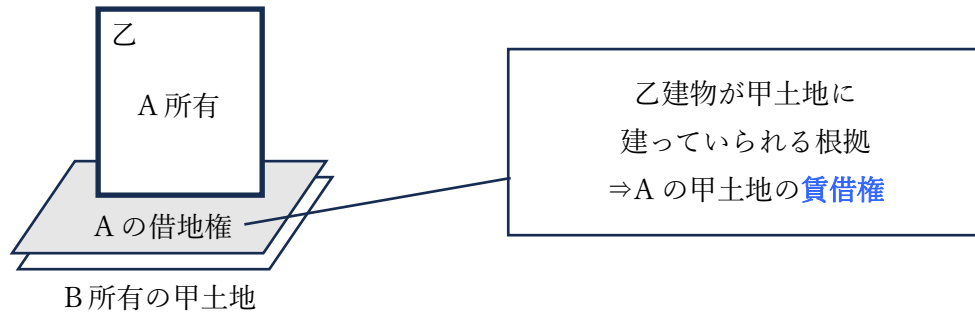


- (2) AはB所有の甲土地に「**勝手に**」乙建物を建てている状態ですので、
Aは「甲土地の不法占拠者」という扱いを受けます。



甲土地の所有者であるBは不法占拠者Aに対して、
「この土地は俺のモノだ、建物を壊して甲土地から出ていけ」とAに主張することができます。

(3) AはBから建物を所有する目的で甲土地を**借り**ました。これで、Aは賃借人として甲土地を使用・収益することができるようになるので、乙建物を建てることができます。



このときの「**建物を所有するために土地を利用する権利**」を**借地権**といいます。

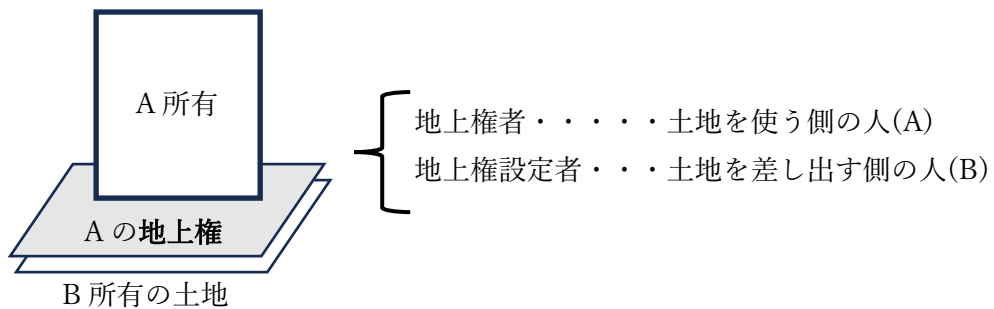
「建物を所有するために他人の土地を使う権利」は2つあります。

1つ目は先ほど解説した「**土地の賃借権**」です。

2つ目は「**地上権**」です。地上権を得ることができれば、そこに建物を建てることができます。

【発展】**地上権**（ちじょうけん）

工作物・竹木を所有するために**他人の土地を使用する権利**のこと



地上権を得た人を「**地上権者**」と言い、地上権者は土地を建物所有するために利用することができます。一方、土地の所有者は「**地上権設定者(地主)**」と呼ばれますが、土地の利用権を失います。所有者であっても土地が使えなくなるのです。

【試験で使える「地上権」と「賃借権」の違い】

○地上権は**物権**、賃借権は**債権**。

地上権は物権なので、どう処分しようと**その人の自由**です。**地主の承諾なく**譲渡できます。

一方、賃借権は債権なので、賃借権を譲渡する際には**貸主の承諾**が要ります。

○地上権に地代の規定はなし **無償でも有償でも OK**。

賃貸借は賃料を払うことが契約の成立要件。

建物所有のための「土地の賃借権」と「地上権」を、借地借家法ではまとめて「**借地権**」と呼び、借地権のある人を「**借地権者**」、借地権の設定を受けた人を「**借地権設定者**」といいます。

以下、用語をまとめましたので、確実に押さえるようにしましょう。

借地（しゃくち）

借地権が設定されている土地。

借地権（しゃくちけん）

建物を所有するために他人の土地を使う権利。

「土地の賃借権」と「地上権」が該当する。

借地権者（しゃくちけんしゃ）

他人の土地を使う権利を持っている人。土地を使わせてもらう側。

土地の地上権を持っている人(地上権者) or 土地の賃借権を持っている人(土地の賃借人)のこと。

借地権設定者（しゃくちけんせっていしゃ）

土地の所有者、地主さん。土地を差し出す側。

土地の地上権を設定した人(地上権設定者) or 土地を貸している人(土地の賃貸人)のこと。

借地契約（しゃくち けいやく）

借地権を設定する契約。

つまり、建物所有をするために土地の賃貸借契約を結ぶこと、または地上権設定契約を結ぶこと。



【大事な考え方】借地借家法の適用を受けないケース

駐車場・資材置場のための土地賃貸借は「建物の所有を目的」として土地を借りるわけではないので借地借家法の適用を受けません。

また、一時使用の土地賃貸借、タダで貸し借りをする使用貸借も借地借家法の適用を受けません。

試験問題で、地上権を設定するような借地契約はほとんど出てきませんから、

「借地契約」＝「土地の賃貸借契約」と考えてください。

2節 借地権の存続期間

借地借家法における借地権の期間は**最低で30年**です。

- ・ **30年より短い**期間を契約で定めた場合 ⇒ **30年**に引き上げられる
- ・ 借地権の**期間を定めなかった**場合 ⇒ 30年になる
- ・ **30年より長い**期間を契約で定めた場合 ⇒ **その期間**が存続期間。

例えば40年と定めた場合、40年が存続期間となります。

【大事な考え方】なんで契約期間は最短でも30年になるのか

賃貸借契約が終了した際、借主には借りたものを元に戻して貸主に返す現状起伏義務があります。
土地の賃貸借契約が終了したら、原則として建物を取り壊して地主に土地を返さないといけません。

一方、借地権は「**建物を所有するために**」他人の土地を使う権利です。

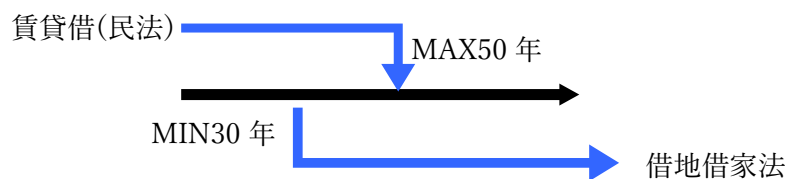
仮に借地権の期間が10年、20年で切れてしまうとすると、建物はまだまだ元気なのに、
取壊して、土地を地主に返さなければいけないのです。

まだまだ使える建物をこわすのもアホらしいですから、借地権の期間は**最低でも30年**という
スパンにし、建物を使い切るというスタンスになっているわけです。

また、借地権の存続期間の間に建物が火災・取り壊しなどで滅失してしまった場合、
存続期間中であっても借地権もなくなってしまうのでしょうか。

そんなことはありません。**建物がなくとも、契約期間が満了するまで**借地権は存在し続けます。

【図で記憶】借地権の存続期間(契約期間)



3節 契約の更新

借地契約の更新は次の3種類です。

①合意更新 ②請求更新 ③法定更新

1 合意更新

当事者で合意して契約を更新します。更新後の契約期間は以下の通りです。

1 回目の更新 20 年以上（短い期間を定めたときは20年に繰り上げ）
2 回目以降の更新 10 年以上（短い期間を定めたときは10年に繰り上げ）

合意更新は、**建物が残っていても**更新できます。

2 請求更新

借地権者が**更新の請求**をしたとき、

借地上に建物が残っていれば、契約を更新したものとみなします。

借地権設定者(地主)との合意が整わなかった場合、「建物が残っているのだからまだ使わせてよね」と借地権者が更新の請求をすれば契約が更新されるという制度です。

更新後の契約期間は以下の通りです。

1 回目の更新 20 年以上（短い期間を定めたときは20年に繰り上げ）
2 回目以降の更新 10 年以上（短い期間を定めたときは10年に繰り上げ）

3 法定更新

契約期間の満了後も借地権者が**土地の使用を継続**するとき、

借地上に建物が残っていれば、契約を更新したものとみなされます。

これも「建物が残っているから、まだ使わせてよね」と借地権者が**土地を継続利用**するのであれば、契約更新されるという、なんとも借地権者を優遇しすぎているような規定です。

更新後の契約期間は以下の通りです。

1 回目の更新 20 年以上（短い期間を定めたときは20年に繰り上げ）
2 回目以降の更新 10 年以上（短い期間を定めたときは10年に繰り上げ）

②請求更新・③法定更新に関しては、「建物が残っていれば契約更新」という強力な規定です。

このままだと**半永久的に借地契約が終了しない**ことになってしまいますので、借地権設定者(地主)があまりにもかわいそうです。

そこで、借地借家法では

借地権設定者(地主)が「**正当な事由**をもって**遅滞なく異議を述べたとき**、**契約は更新されない**」とし、地主を契約から解放してあげるという規定が設けられています。

4節 建物買取請求

借地契約が終了した場合、原則として借地権者は
建物が建っている土地を更地にして借地権設定者(地主)に返さなければいけません。
このとき、借地上に建物が残っていた場合、
「借地の契約が終了した、ハイ取り壊せ」というのは、もったいないですね。

そこで、借地借家法の規定によって、
借地権者は「**建物を壊さずに、時価で買い取ってください**」と借地権設定者に請求できるとしました
これを**建物買取請求権**といいます。
借地権設定者(地主)は原則として、**買取請求を拒絶することはできません**。

一方、借地権者が地代を払わなかったなど、「**借地権者の債務不履行**」で契約が解除された場合、
借地権者は建物買取の請求をすることができません。
自分で債務不履行を起こしておいて、権利を主張するのはド厚かましいからです。

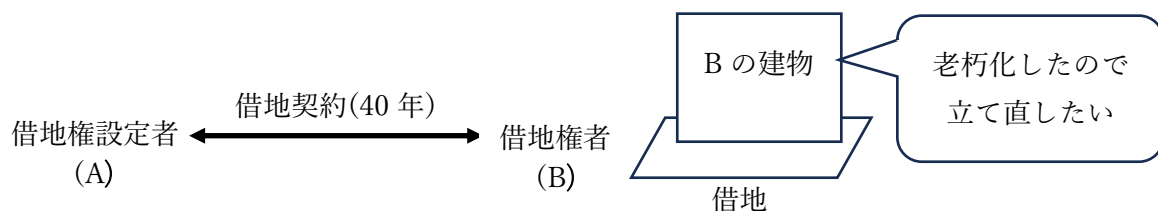
5節 借地上の建物の滅失と再築（あとまわしでOK）

事例で解説していきます。

事例 2

借地権設定者(地主)A と借地権者(土地の賃借人)B との間で、40 年の借地契約が結ばれている。40 年の期間満了を 10 年残したところで、B の建物が老朽化していたので取壊しをし、新しい建物を建てようと考えている。

- (1) 再築について借地権設定者 A の承諾がある場合、借地権の期間は延長されるか。
- (2) 再築について借地権設定者 A の承諾がない場合、借地権の期間は延長されるか。



確認：B は「土地の賃借人」とありますから、事例 1 の借地権は「土地の賃借権」です。

【大事な考え方】借地上の建物は残そうという精神

借地権者としては、契約期間中は目いっぱい**借りた土地を有効活用したい**わけです。建物が古くなったら、新しく立て替えて、その土地を活用したいと思うのは当然です。（火事で家が全焼してしまった場合なども、新しく建て替えをしたいですね）そして、契約期間が満了した場合、原則として借地権者は土地を更地にして地主に返します。

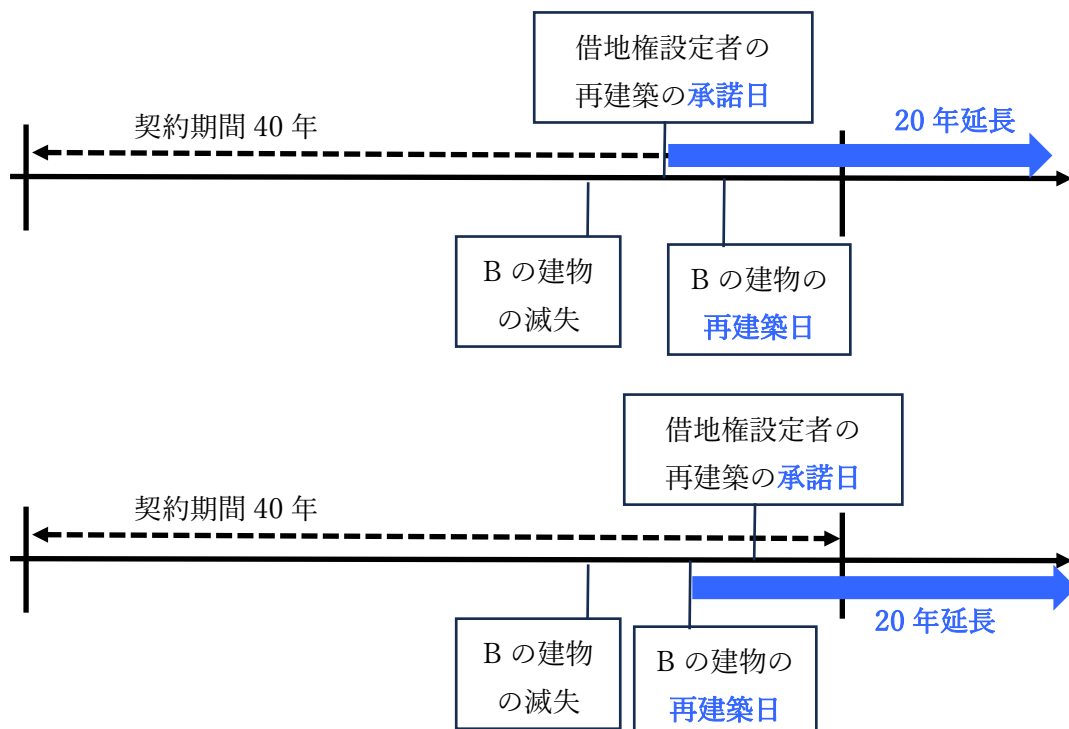
もし、期間満了の10年前の時点で建物が**滅失**（取壊しや火事など）し、**再築**をしたとしても、契約満了時にはその**作り直した建物を壊して更地にして返さないといけない**ことになります。ただ、再築したばかりの建物を取り壊すのは非常にもったいないですね。

借地借家法では、「**借地上の建物は、むやみに壊さない**」というスタンスがありますので、借地権者が建物を**再築しようとする時点で**、「再築を了承していただけますか」と借地権設定者にお伺いを立て、借地権設定者が了承した場合、**借地権の期間を延長**させ、建物が生き残る規定を置いたわけです。

(1)

「借地権の残存期間を超えて土地を使うことになるので、借地権を延長の上、再築を了承していただけますか」と借地権者Bが借地権設定者Aにお願いし、その**承諾**が得られた場合、

「**承諾の日**」から**20年間、借地権は延長**されます。建物の「再築」です。「増築」ではダメ。また、見切り発車で建物を再築してしまった後に、運よく借地権設定者の承諾が得られた場合は、「**再建築日**」から**20年間、借地権が延長**されます。（**承諾日・再建築日のどちらか早い方から20年**）



(2)

借地権設定者の**承諾がない**場合は、再築はできますが、借地権の期間は**延長されません**。

よって期間が満了したら、建物を取り壊し、借地権設定者に土地を返さなければいけません。

もし、借地権者Bが借地権設定者Aに「建物を再築するので、借地権の延長をヨロシク」と通知し、Aが**2か月以内**に返事をせず**異議を述べない**と、再築を**承諾したとみなされます**（みなし承諾）

6 節 更新後の建物の滅失と再築（あとまわしで OK）

次の事例は、借地権の「更新をした後」に建物が滅失・再築するケースです。

事例 3

借地権設定者 A と借地権者（土地の賃借人）B との間に、40 年の借地契約が結ばれている。

最初の契約が終了した際、A と B で 20 年という期間で契約更新をした。

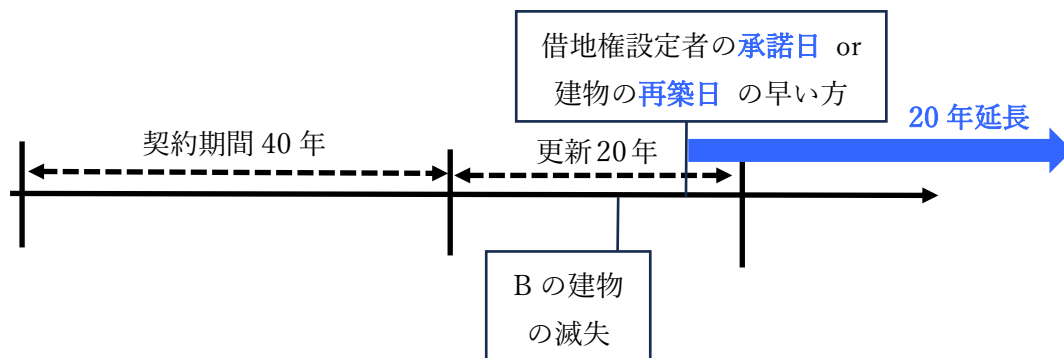
更新日から 10 年後、B の建物が火災によって滅失してしまったので、B は新しい建物を再築しようと検討している。

（1）再築について借地権設定者 A の承諾がある場合、借地権の期間は延長されるか。

（2）再築について借地権設定者 A の承諾がない場合、借地権の期間は延長されるか。

先程の事例と違うのは、契約を「更新した後に」建物を再築するかどうかというところです。

（1）借地権設定者の承諾があれば、5 節と同じ考え方です。つまり、借地権は「承諾の日」か「再建築日」のどちらか早い方から 20 年間延長することになります。このとき、事例 1 のような、みなし承諾の規定はありません。



（2）借地権設定者の承諾がなければ、原則、更新後は再建築が不可となります。

① もはや B は建物を建てられないので、この土地を使う理由もなくなっていました。

しかし、再建築しなくとも借地権は存在し続けるので、借地権者 B は土地の賃料を払い続けなければいけません。これでは B に酷ですから、借地権者 B は借地権の消滅を申し入れることができます。

この申し入れから 3 か月経過すると借地権は消滅します。

② 借地権者が無視して再建築した場合

借地権設定者 A（地主）は「借地権の消滅」の申し入れをすることができます。

この申し入れ後 3 か月を経過すると借地権は消滅します。

こうなったら、借地権者は建物を壊して土地を返さなければなりません。

借地権の消滅の申し入れとは

借地権が「建物所有するための土地賃借権か地上権」ですから、借地権の消滅の申し入れとは、「土地賃借権の解約申し入れ」or「地上権の消滅請求」ということになります。

事例 2 は土地の賃貸借ですから、解約の申し入れをすることになります。

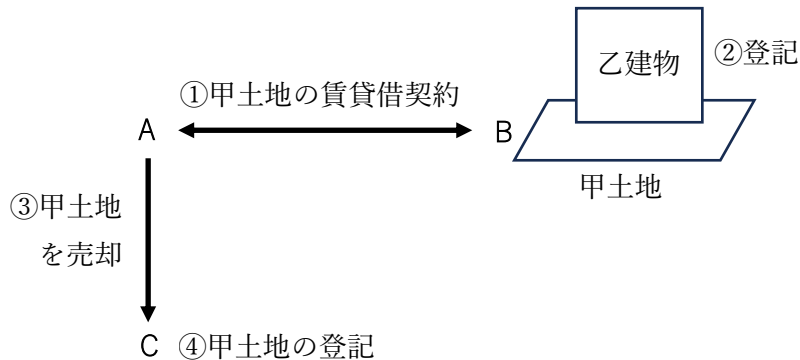
7節 借地権の対抗力

借地権の対抗力とは、

「この他人様の土地を使う権利は私にあります」と第三者に主張できるということです・事例でどういうことかを見ていきましょう。

事例4

A が、建物所有を目的として B に甲土地を貸し、B がその土地に乙建物を建築し表題登記をした。その後、A が甲土地を第三者 C に売却し、所有権の移転登記も行った。このとき、B は C に対して甲土地の借地権を対抗できるか。



借地権者 B は借地権設定者 A から土地を借りて、乙建物を建築し、建物の表題登記も済ませました。その後、A が甲土地を C に売った場合、B は新しい土地の所有者である C に対して「この甲土地を使う権利(借地権)は私にあります」と主張できるかということです。

物権変動でも学習しましたが、**自身の権利を第三者に主張する**ためには「**登記**」が必要です。

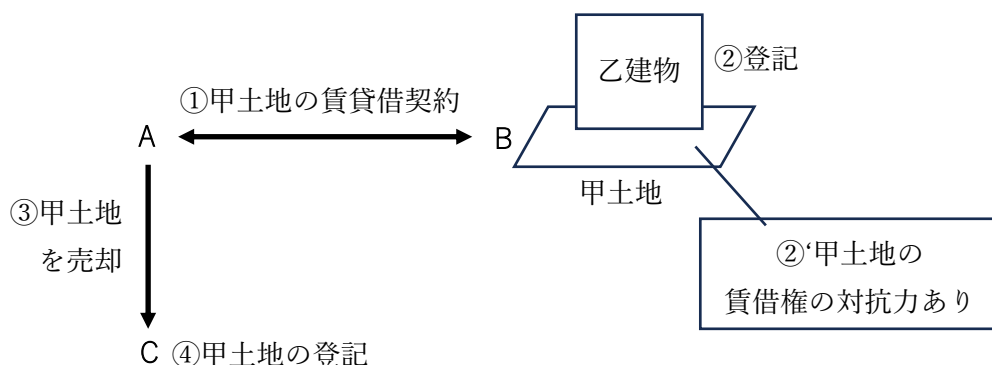
事例の場合、B は甲土地について賃借権の登記を得ることができれば、第三者にその権利を主張できるようになります。

しかし、土地の賃貸人 A が賃借権の登記に協力する義務はないので、B が甲土地について賃借権の登記を得ることができません。

現状、「**甲土地の所有権の登記を持っている C**」VS「**甲土地の賃借権の登記がない B**」

という構図ですから、登記をもっていない B は新しい所有者 C に賃借権を対抗できず、C に甲土地から出ていけと言われれば、乙建物を取り壊して甲土地を C に返さなければなりません。

これではあまりにも不条理なので、借地借家法では、土地賃借権の登記がなくとも土地上に借地権者が、**自己名義として登記している建物を有していれば**、借地権を対抗できるとしました。この建物の登記は別に所有権の保存登記に限らず、本人名義の**表題登記でも OK**です。



事例の場合、B は借地上の建物の表題登記をした②の時点で、甲土地について借地権の対抗力を備えたことになります。あとは物権変動の原則「先に対抗力を備えた方が勝ち」で考えます。
C の所有権の移転登記より前に、B は甲土地の賃借権の対抗力を備えていますから、
B の賃借権の勝ちです。つまり、事例の解答は、
B は新しい土地の所有者である C に対して、甲土地の借地権を対抗することができ、
C から甲土地を追い出される心配もない、ということです。

【土地の賃借権の対抗要件】

「土地の賃借権の登記」または「借地上に借地権者名義の登記された建物を所有」

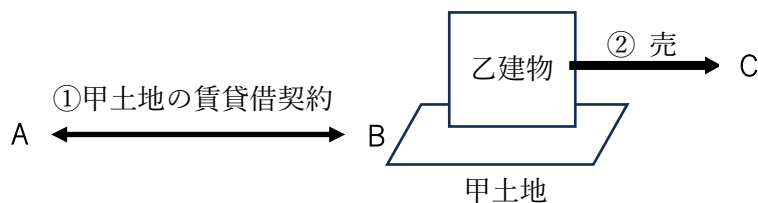
もし、この登記されている建物が滅失してしまった場合でも、一定の内容を土地の見やすい場所に
掲示すれば、滅失の日から2年を経過するまでは借地権の対抗力を維持できます。

8節 借地上の建物の譲渡（後回しでも OK）

この分野は後回しでも構いません。難しいですが、ここがわかればライバルとかなり差が付きま

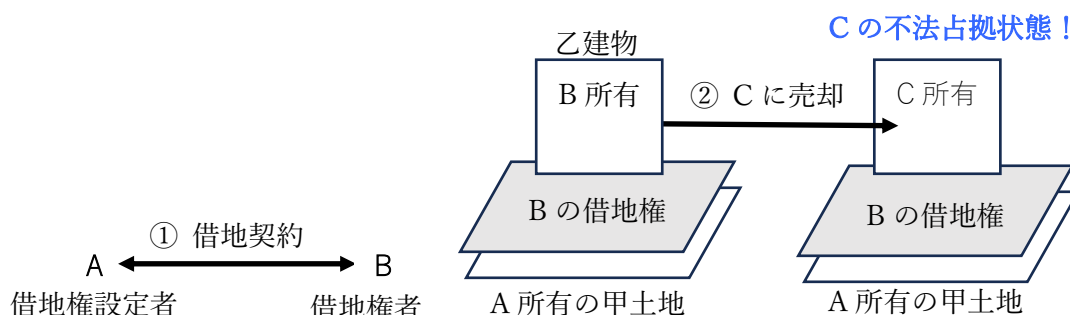
事例5

甲土地の所有者であり借地権設定者である A と甲土地の借地権者 B がいる。
B は甲土地上に自己所有の乙建物を所有している。その後、B は乙建物を C に売却した。



借地上の建物が譲渡されるというケースです。乙建物はBの所有物なので、売ろうが何をしようが
Bの勝手なのですが、乙建物を第三者Cに売った時にちょっと問題が起きます。

BはAと借地契約をすることで、甲土地を利用する権利(借地権)を得たことになります。
つまり、甲土地を使っているのはBだけなのです。この状態のままCが乙建物の所有者になると、
C所有の乙建物は何の権利を持たないまま甲土地に建っている状態になるので、
いわゆるCの不法占拠状態となります。このままだとCは乙建物を手に入れたが、
Aに「お前は不法占拠者だ、私の甲土地から出ていけ」と言われてしまえば、
乙建物を壊して甲土地をAに明け渡さなくてははいけません。どうすればいいでしょうか。



結論、Cが「**甲土地を利用する権利である借地権をゲット**」すれば、乙建物は甲土地に残ることができます。つまり、Cが甲土地の「**地上権**」か「**賃借権**」をゲットできれば、Cの乙建物が甲土地に建つ根拠ができることになります。

①地上権をゲットする。

Bの借地権が「地上権」であった場合、話は簡単です。

地上権は物権ですから、それを譲渡しようと**地上権者Bの自由**です。もちろん甲土地の所有者であるAの**承諾などいりません**。CはBから乙建物と一緒に甲土地の地上権の譲渡を受ければ問題なしです。

②賃借権をゲットする

Bの借地権が「賃借権」であった場合、少々複雑です。

CはA所有の甲土地を借りることさえできれば、その上に乙建物を所有できます。

Cが甲土地を借りるためには2つ方法があります。

賃貸借のところでやった「**賃借権の譲渡**」と「**転貸借**」です。

「賃借権の譲渡」は甲土地のA B賃貸借契約をA C賃貸借契約に切り替える方法です。

「転貸借」はBが甲土地をCに又貸しする方法です。

いずれの方法でも、民法上、Cが甲土地を使うために**土地の賃貸人Aの承諾**が必要でした。

賃借権の譲渡の場合、

「乙建物をCに売るので、甲土地の賃借権もBからCに移していいですか」

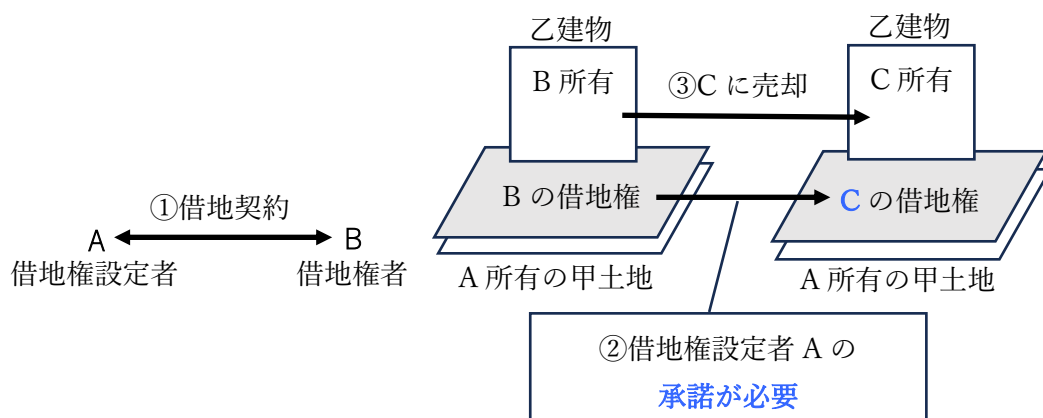
転貸借の場合、

「乙建物をCに売るので、甲土地をCに又貸ししてもいいですか」

とAをお願いして、

AがOKと言えば、Cが甲土地を使う権利を得ますので、甲土地上に乙建物を存続できます。

つまり、借地上の建物を譲渡する場合、借地権設定者（貸主）の承諾が必要になるということです。



Aの承諾があれば、問題なく、BはCに乙建物を売ることができますが、もし、Aが賃借権の譲渡または転貸借の**承諾しなかった場合**はどうなるでしょう。Cは乙建物を甲土地に置く権利がないことになってしまいます。

こんな時のために借地借家法では次の 2 つの方法が用意されています。それぞれ見ていきます。

ア.裁判所から承諾に代わる許可 イ.建物買取請求

ア. 裁判所から承諾に代わる許可

「**借地上の建物を譲渡する前**」に、借地権設定者 A の「賃借権の譲渡または転貸借」の承諾を貰おうとしましたが、それが叶わなかったケースです。

承諾を得られないと、借地上の建物を譲渡できませんが、借地借家法で以下のルールを設けました。

借地権者 B が借地上の建物を第三者 C に譲渡しようとするとき、第三者 C に土地賃借権の譲渡または借地の転貸をしても、借地権設定者 A が**不利になる恐れがないにもかかわらず、承諾をしない**とき、「**借地権者 B**」は裁判所に申立てることで、裁判所から**借地権設定者の承諾に代わる許可**を受けることができる。

要するに、こういうことです。

「借地権設定者 A が承諾をしないときは、「**借地権者 B**」は裁判所に助けを求めに行きなさい」

イ. 建物買取請求

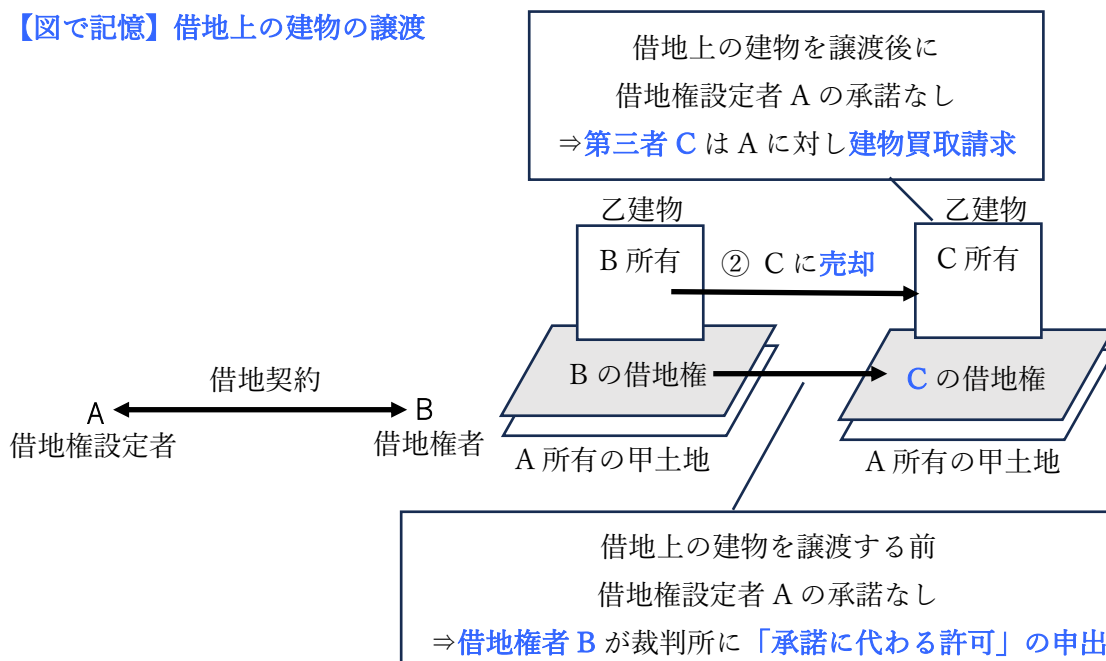
「**借地上の建物を譲渡してしまった後**」に、借地権設定者の承諾を貰おうとしたが、結局、借地権設定者 A の「賃借権の譲渡または転貸借」の承諾が得られなかったケースです。要するに、地主 A の承諾を得る前に B が見切り発車で借地上の建物を売った場合ということです。

この場合、乙建物は C の所有物になっていますが、C に甲土地を利用する権利がありません。いわゆる不法占拠状態ですから、A から甲土地を引渡せといわれれば、乙建物を壊して返さなければいけません。借地借家法は「それだと建物がもったいない、経済的損失が大きすぎる」と判断し、以下のルールを設けました。

第三者 C が借地上の乙建物を取得した際に、借地権設定者 A が賃借権の譲渡または転貸を承諾しないとき、第三者 C は借地権設定者 A に対して時価で建物買取請求権を行使できる

要するに、建物を壊すのがもったいないから「**第三者 C**」は A に「**建物を買い取ってよ**」と請求できるとしました。

【図で記憶】借地上の建物の譲渡

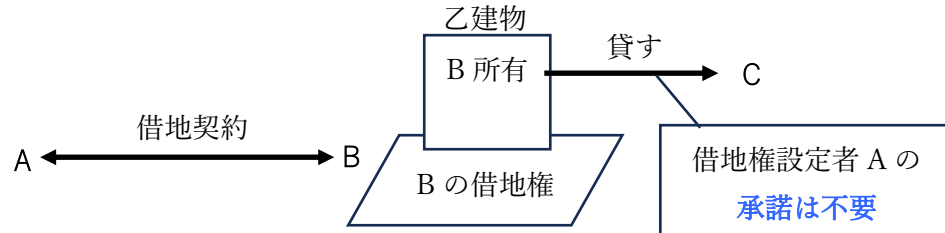


【発展】B が C に乙建物を「賃貸」した場合

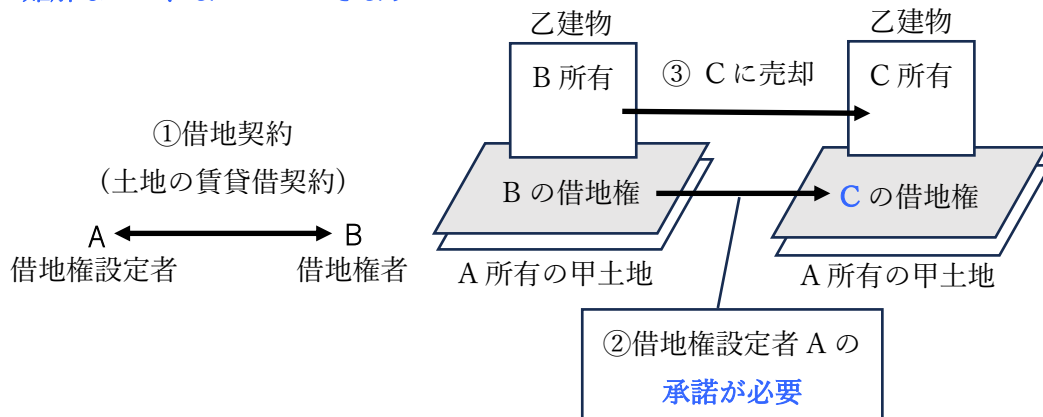
賃貸したとしても、乙建物は**相変わらず B の所有物**です。B は乙建物を自由に処分・使用できます。よって、乙建物を賃貸するのに、借地権設定者(地主)A の承諾などいりません。

A の承諾がある・いないの話は、

A 自身が貸している借地上の乙建物の**所有者が変わるとき**です。



非常に難解なので、まとめておきます



○B が借地上の建物を C に売りたい

⇒しかし、C には借地を使う権利がない。B から C に「**賃借権の譲渡・転貸**」をすれば、C が借地を使う権利を得られるが、その際に**借地権設定者 A の承諾**を得る必要がある。

- 〔 承諾得られた ⇒ 建物を C に売却できる
- 〔 承諾得られない ⇒ **借地権者 B** が裁判所に「**承諾に代わる許可**」を申出し、許可を得られれば建物を C に売却できる

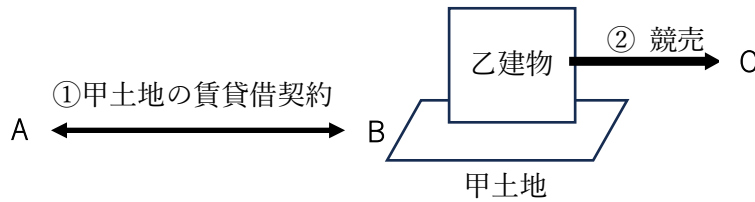
○B が A の承諾を取る前に、先走って建物を C に売っちゃった・・

- 〔 後で A の承諾を得られた ⇒ 建物はそのま
- 〔 後で A の承諾を得られなかった ⇒ C は借地権設定者 A に建物買取請求できる

次の話も難しいので後回しで構いません。「抵当権」を学習した後で読みましょう。

事例6

甲土地の所有者であり借地権設定者であるAと甲土地の借地権者Bがいる。Bは甲土地上に自己所有の乙建物を所有している。なお、この事例の借地権は土地賃借権である。第三者Cは競売で乙建物を取得した。



先ほどの事例は、「売買」を通して乙建物がCのモノになったケースです。

本事例では、「**競売**」を通して乙建物がBからCのモノになったケースです。

まず、競売して乙建物がCのモノになるとはどういう状況でしょうか。

【大事な考え方】 競売で不動産を手に入れるケース

競売とはいわゆる「オークション」のことです。不動産を競売で手に入れるのはどういうケースか。

それは「**裁判所が開催するオークションで物件を落札する**」ときです。

いわゆる「競売物件」というやつです。

事例でいうと、Bは乙建物に抵当権を設定していましたが、借金が返せず、止むなく乙建物を競売にかけて売ることになりました。その競売で乙建物を落札したのがCだったということです。

落札したCのことを**競落人**(けいらくにん)といいます。

上記の事例でも、乙建物だけが競落人Cのモノになっただけでは意味がありません。

乙建物が甲土地に建つ根拠である「借地権」もいっしょにくっついてこないとダメです。

事例5は土地賃借権となっていますので、競落人Cが甲土地を使用するためには、賃借権の譲渡であろうが、転貸だろうがいずれにせよ**借地権設定者Aの承諾が必要**です。

Aの承諾があれば話は簡単なのですが、問題なのは「Aの承諾がない場合」です。

先程の事例と同様に、2つの方法が用意されています。

ア. 裁判所から承諾に代わる許可、イ. 建物買取請求

ア. 裁判所から承諾に代わる許可

第三者Cが競売により借地上の乙建物を取得した場合、競落人Cに土地賃借権の譲渡または借地の転貸をしても借地権設定者Aに不利になる恐れがないにもかかわらず、Aが承諾をしないとき、

「**競落人C**」は裁判所に申し立てることで、裁判所から承諾に代わる許可を受けることができます。

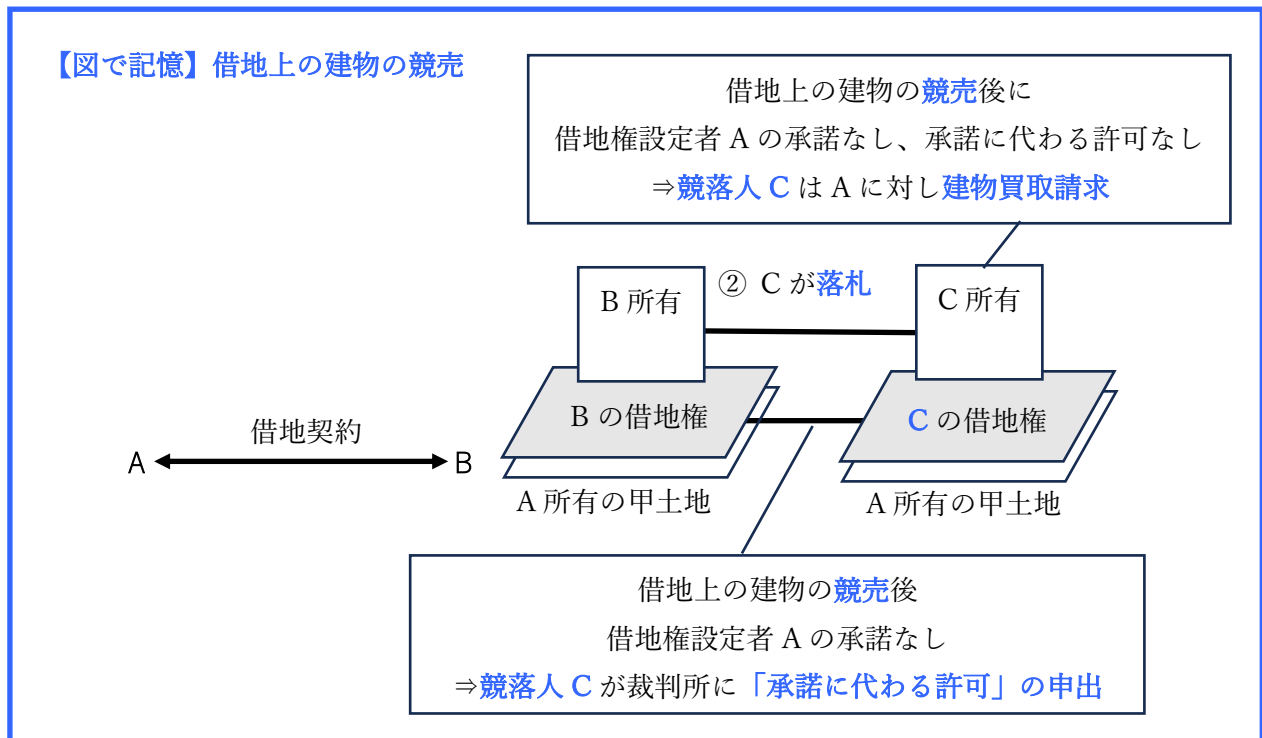
借地権者であったBは自分の意思とは無関係に乙建物を売り飛ばされてしまったので、

このとき裁判所に申し立てるのは借地権者Bではありません、競落人Cです。

イ．建物買取請求

借地権設定者 A の承諾もなく、アの裁判所の許可も得られなかった場合の最後の手段として、「競落人 C」は借地権設定者 A に当該建物を時価で買い取るように請求できます。

C としては自分なりの思惑があって乙建物を落札しているわけです。それを A の承諾がない場合、C は乙建物を取り壊して甲土地から出ていってくださいとなったら、誰もオークションで借地上の建物を入札なんかしなくなっちゃいますよね。こういうのを防ぐために建物買取請求があるわけです。



9節 特別な借地権

「借地」の分野で、**最も出題される確率の高いところ**です。重点的に学習してください。

これまでの学習内容からわかると思いますが、

借地権設定者(地主)が、一度、借地権を設定してしまうと、更新などの**借地権者の強力な保護**により、地主自身が、半永久的に自分の土地を使えなくなってしまう。

それでは地主さんに酷ですから、借地借家法では「**更新を生じない**」借地権を用意しました。

更新を生じないので、借地権者は、契約終了の際に地主に**更地で返す**ということです。

①定期借地権、②建物譲渡特約付き借地権、③事業用定期借地権の3つがあります。

一方、8節まで議論してきた「更新のある借地権」を**普通借地権**と呼びます。

1 一般定期借地権

借地権の存続期間を**50年以上**とする場合、

以下の特約を付けて「一般定期借地権」とすることができます。

- ・ 契約の**更新がない**こと
- ・ **建物買取請求権がない**こと(4節の内容)
- ・ 建物滅失時における建物の**再築による存続期間の延長がない**こと(5節の内容)

この特約を定めるときは、**書面**(公正証書でもOK)または**電磁的記録**で定める必要があります。

一般定期借地権の場合、**建物の利用目的に制限はありません**。

2 建物譲渡特約付き借地権

借地権の存続期間を**30年以上**と定め、存続期間が終了したら

「借地上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する」という特約をつけた借地権です。

もちろん更新はありません。

この特約は書面で行う必要はありません。**口頭でもOK**です。

3 事業用定期借地権

事業の用に供する建物限定(商業施設・倉庫・ホテル・工場)で、存続期間を**10年以上50年未満**とする借地権です。この借地権を設定するには**公正証書**で行う必要があります。

※アパートや賃貸マンションなどは**居住用**ですので、事業用定期借地権で貸すことはできません。

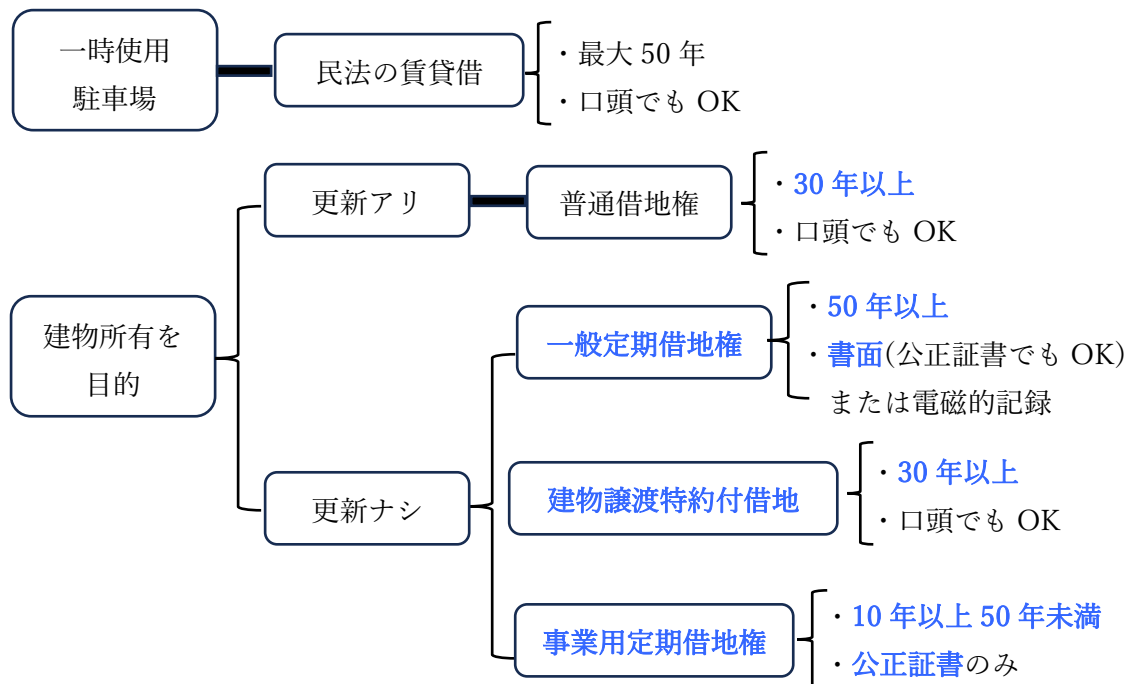
【コラム】 各借地権のメリット

一般定期・・・期間は50年以上と長いが利用目的に制限がない。

建物譲渡特約・・・建物を買収した地主が継続して建物を使うことができる。

事業用定期・・・契約期間に融通が利く。土地を購入せず商売ができるので安上がり。

【図で記憶】 借地権の比較



事業用定期借地権以外は、建物の利用目的に制限はありません(居住・事業用でも関係なし)

