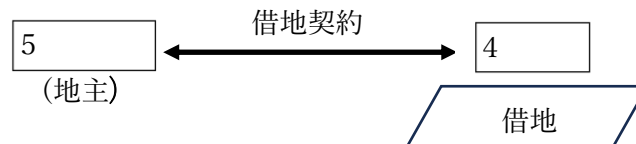


第 10 章 借地借家法(借地)

1 節 借地とは

問 1. 以下の空欄を埋めよ。

- 借地権とは、 1 を所有するための「 2 の賃借権」および「 3 」のことである。
 ○ 4 は、土地を使う方であり、 5 は土地を差し出す方(地主)である。



問 2. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 地上権者は地上権設定者の承諾なく、地上権を譲渡することができる。
- (2) 地上権設定契約・土地の賃貸借契約ともに有償契約でなければならない。
- (3) 駐車場をつくるための土地賃貸借契約には借地借家法の規定が適用される。

2 節 借地権の存続期間

問 1. 次の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 借地契約を 30 年より短い期間で結んだ場合、その契約は無効である。
- (2) 借地権の期間を定めなかった場合、契約期間は 30 年になる。
- (3) 借地権の期間を 50 年とした場合、契約期間は 40 年に短縮される。
- (4) 借地権の存続期間中、建物が滅失した場合、借地権も当然に消滅する。

3 節 契約の更新

問 1. 次の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 合意更新の場合、最初の更新後の契約期間を 10 年にしたとしても 20 年となる。
- (2) 合意更新の場合、2 回目以降の更新は 10 年以上の期間を定める。
- (3) 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みなされる。
- (4) 契約終了後も借地権者が土地の利用を継続する時、借地上に建物がなくとも従前の契約と同じ条件で更新したものみなされる
- (5) 請求更新と法定更新の場合、借地権設定者が遅滞なく正当事由をもって異議を述べたときは契約が更新されない。

4 節 建物買取請求

問 1. 次の記述の正誤判断をせよ。

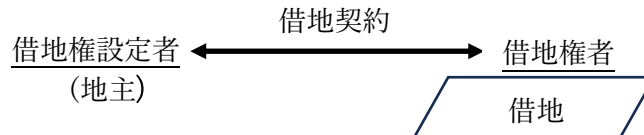
- (1) 借地契約が終了する際に、借地権者は借地権設定者に対して建物を時価で買い取るよう請求できる権利を有する。
- (2) 借地権者の債務不履行によって契約が解除された場合でも建物買取請求は認められる。

【答え】 1 節 借地とは

1.

○借地権とは、建物を所有するための「土地の賃借権」および「地上権」のことである。

○借地権者は、土地を使う方であり、借地権設定者は土地を差し出す方(地主)である。



問 2. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 正 地上権は物権なので地上権者は地上権設定者(地主)の承諾なく自由に処分できる
- (2) 誤 地上権設定契約は無償でも OK。賃貸借契約は「賃」だから、有償でないとダメ。
- (3) 誤 借地権は建物所有を目的とした土地の賃貸権なので、駐車場は借借法の適用なし

【答え】 2 節 借地権の存続期間

1.

- (1) 誤 30 年に引き上げられる。無効にはならない。
- (2) 正 その通り。
- (3) 誤 30 年より長い期間を定めたとき、その期間が契約期間になる。この問では 50 年。
- (4) 誤 建物が滅失した場合でも、借地権は期間満了するまで存続する。

【答え】 3 節 契約の更新

1.

- (1) 正 その通り。1 回目 20 年以上、2 回目以降 10 年以上。
- (2) 正 その通り。
- (3) 正 その通り。借地上に建物が残っていることが条件。
- (4) 誤 法定更新の話。借地上に建物が存在する場合に限り、契約は更新される。
- (5) 正 その通り。

【答え】 4 節 建物買取請求

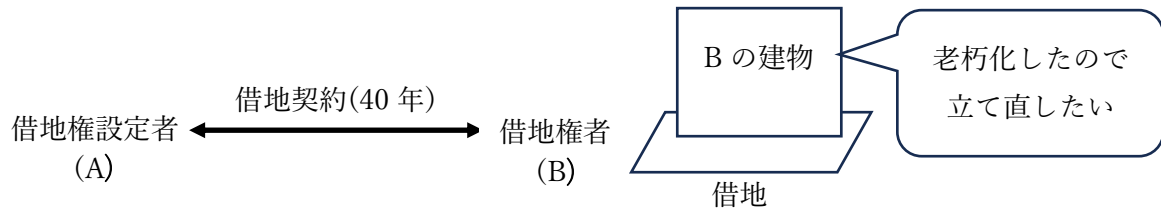
15. 正 その通り。建物買取請求権の説明そのもの。

16. 誤 債務不履行＝約束を破りの借地権者にそのような権利を与える必要はない。

5節 借地上の建物の滅失と再築

問 1. 次の事例の各問の正誤判断をせよ。

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。

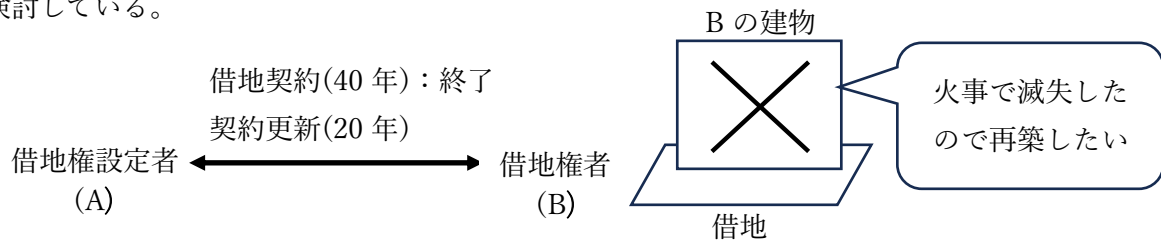


- (1) 再築について A の承諾がある場合、B の借地権はその承諾日または再築日のどちらか早い方から 20 年延長する。
- (2) 再築について A の承諾がない場合、借地権の期間は延長されない。
- (3) 借地権者 B が借地権設定者 A に再築する旨の通知をし、A が 3 か月以内に異議を述べなかった場合、A の承諾があったものとみなされる。

6節 更新後の建物の滅失と再築

問 1. 次の事例の各問の正誤判断をせよ。

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して検討している。



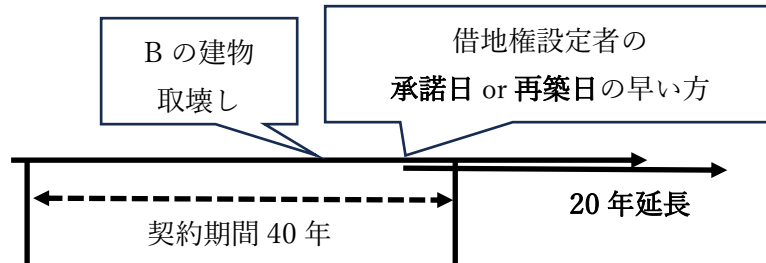
- (1) 再築について A の承諾がある場合、借地権はその承諾の日から 20 年間延長する。
- (2) 再築について A の承諾がない場合、B は借地権の消滅を申入れすることができ、この申し入れから 3 か月経過すると、借地権は消滅する。
- (3) 再築について A の承諾がなく、それを無視して B が再築した場合、A は借地権の消滅を申し入れることができる。

【答え】 5節 借地上の建物の滅失と再築

1.

- (1) 正 承諾日または再築日の「どちらか早い方から」20 年延長である。
- (2) 正 その通り。
- (3) 誤 みなし承諾の規定である。借地権設定者に与えられた猶予は 2 か月 以内である。

次の図を覚えておこう。

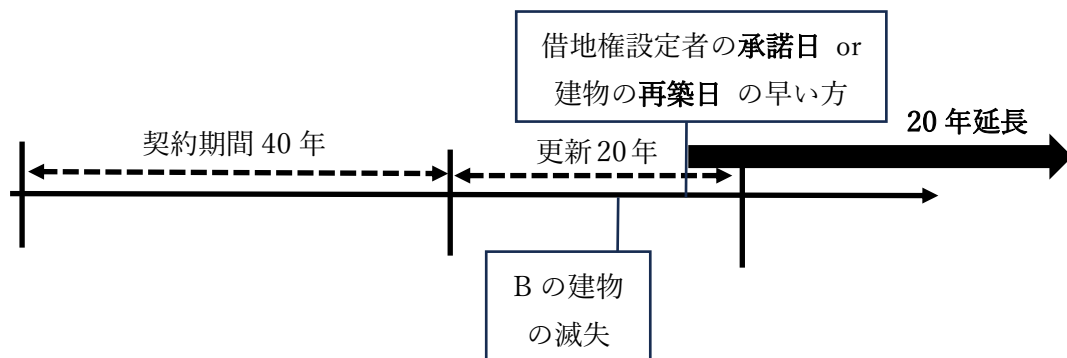


【答え】 6節 更新後の建物の滅失と再築

1.

- (1) 誤 承諾日または再建築日のどちらか早い方から 20 年延長する。
- (2) 正 その通り。
- (3) 正 その通り。

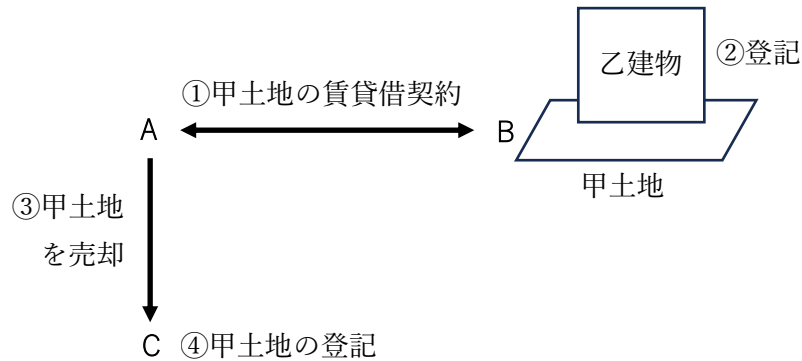
次の図を覚えておこう。



7 節 借地権の対抗力

問 1. 以下の事例において、問に答えよ。また、答えを導出した過程も説明せよ。

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、B 名義の所有権の保存登記をした。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。



問 2. 問 1 の事例に関して、以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) B は甲土地の賃借権の登記をしていないので、C に対して甲土地の借地権を対抗できない。
- (2) 乙建物が滅失してしまった場合、B が甲土地の借地権を C に主張することはできなくなる。
- (3) 乙建物について、B 名義の表題登記をただけでは、甲土地の借地権の対抗力を得たことにはならない。
- (4) 乙建物について、B の妻名義の所有権保存登記をした場合でも、甲土地の借地権に対抗力が備わることになる。

【答え】7節 借地権の対抗力

1. 「BはCに対して、甲土地の借地権を対抗できる」

この事例で、BとCは次のような対抗関係に立っている。

「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」

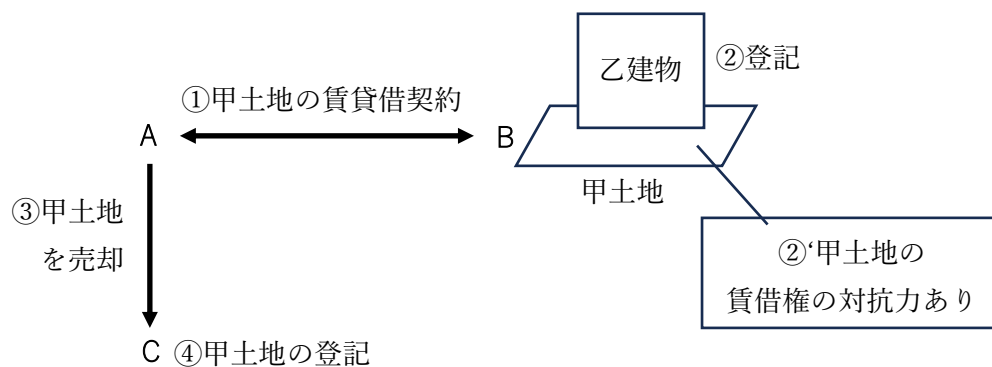
原則として、登記を持っていないBは、第三者Cに自身の権利を主張できないが、借借法の特別ルールである「借地上に借地権者名義の登記された建物を所有すれば、土地賃借権の対抗力が備わる」によって、Bは甲土地の賃借権の対抗力を備えた状態になる。

事例では、Bが②の乙建物を登記した段階で、甲土地賃借権の対抗力を得たことになる。

後は、物権変動の原則である「先に対抗要件を備えた方が勝ち」で考える。

Cが所有権移転登記を行ったのは、Bが対抗力を備えた後なので、Bの土地賃借権の勝ち。

よって、BはCに対して、甲土地の借地権を対抗できることになる。



【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」

2.

- (1) 誤 問1の焼き直し。BはCに甲土地の借地権を対抗できる。
- (2) 誤 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る。
- (3) 誤 建物の登記は所有権の保存登記に限らず、B名義の表題登記でもOK。
- (4) 誤 Bが借地権を主張するには、B本人の名義の登記された建物が借地上にある必要がある

8節 借地権の譲渡・転賃（難）

問 1. 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡する場合において、以下の記述の正誤判断をせよ

- (1) 第三者が借地権を取得しても借地権設定者に不利になる恐れがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないとき、裁判所は第三者の申し立てにより、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。
- (2) 借地権設定者の承諾を得る前に、すでに借地上の建物を譲渡しており、結局、借地権設定者の承諾を得られなかった場合、第三者は借地権設定者に建物の買取請求ができる。

問 2. 賃借権の目的である土地の上の建物を第三者が競売する場合において、以下の記述の正誤判断をせよ

- (3) 第三者が借地権を取得しても借地権設定者に不利になる恐れがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないとき、裁判所は第三者の申し立てにより、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。

【答え】 8節 借地権の譲渡・転賃 (難)

1.

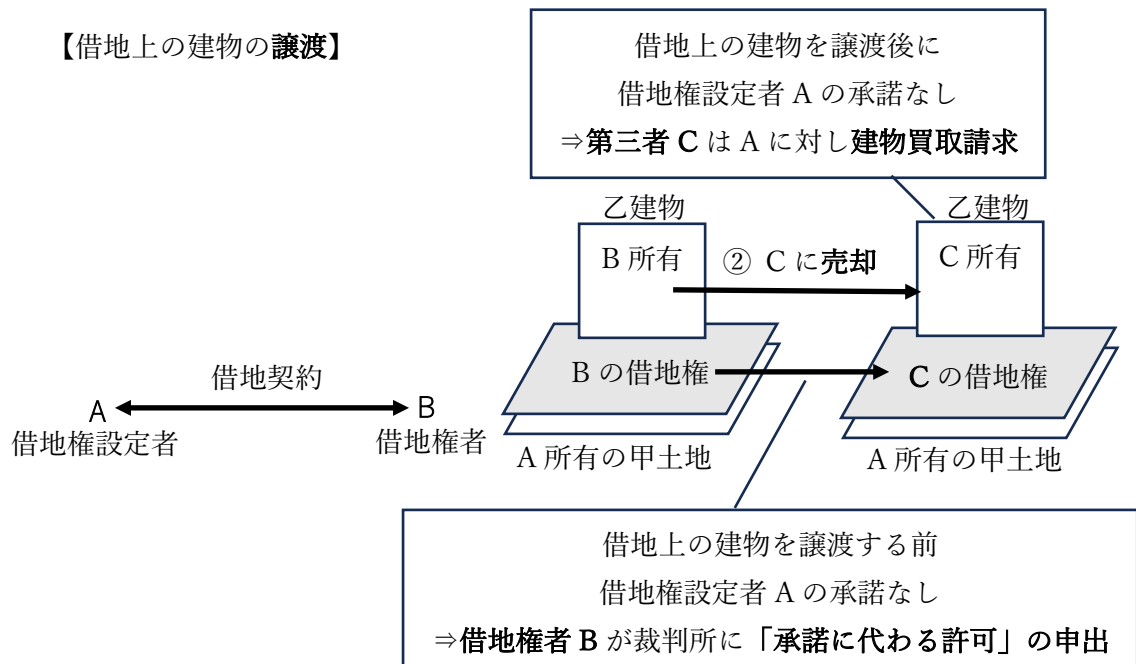
- (1) 誤 裁判所に借地権設定者の承諾に代わる許可の申立てをするのは借地権者である。
 (2) 正 借地上の建物買取請求は第三者ができる。

2.

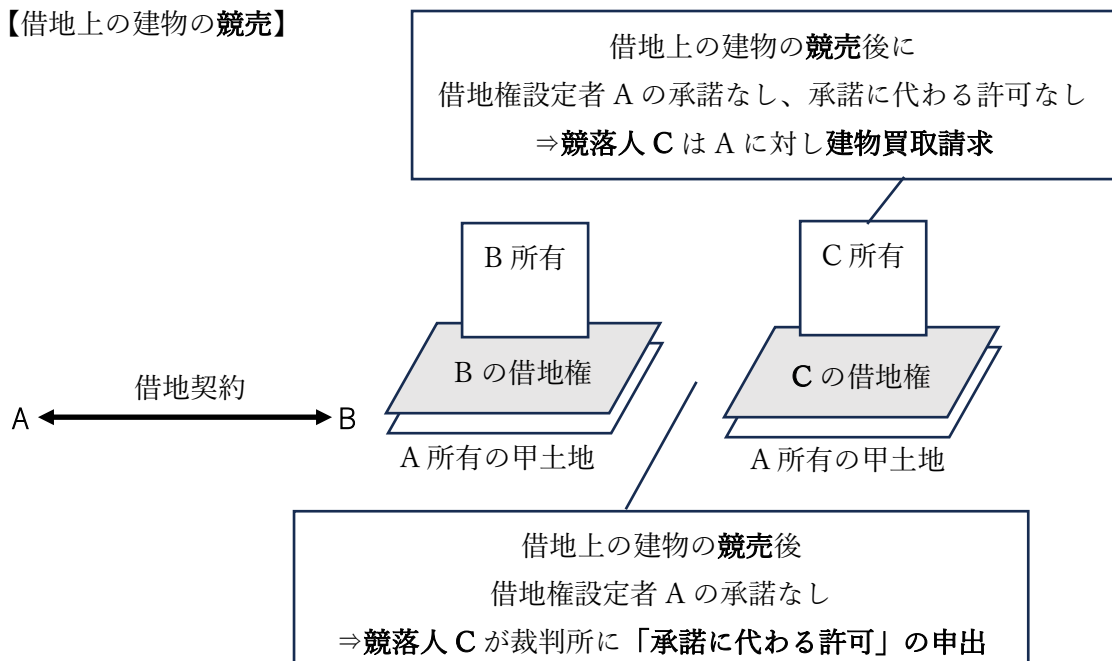
- (3) 正 競売の場合、第三者が裁判所に「借地権設定者の承諾に代わる許可」を申立てをする。

借地権の譲渡・転賃は、借地借家法の中でもかなり難しい論点です。

以下のような図を書いて状況把握をすることが、問題を解く第一歩です。

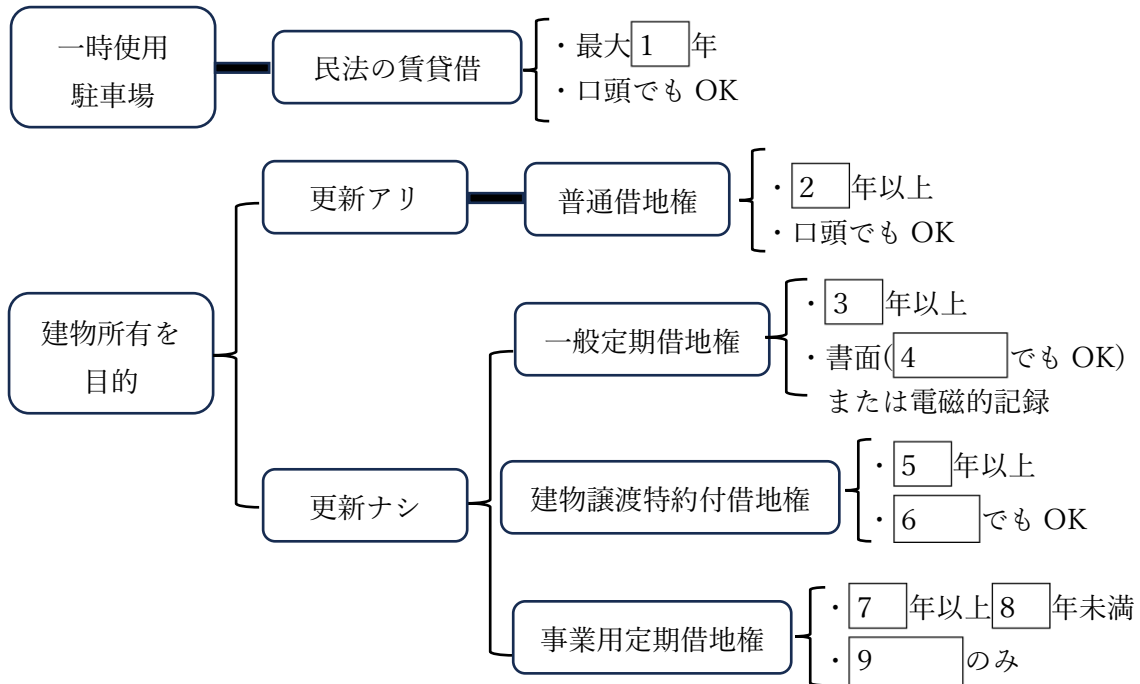


【借地上の建物の競売】

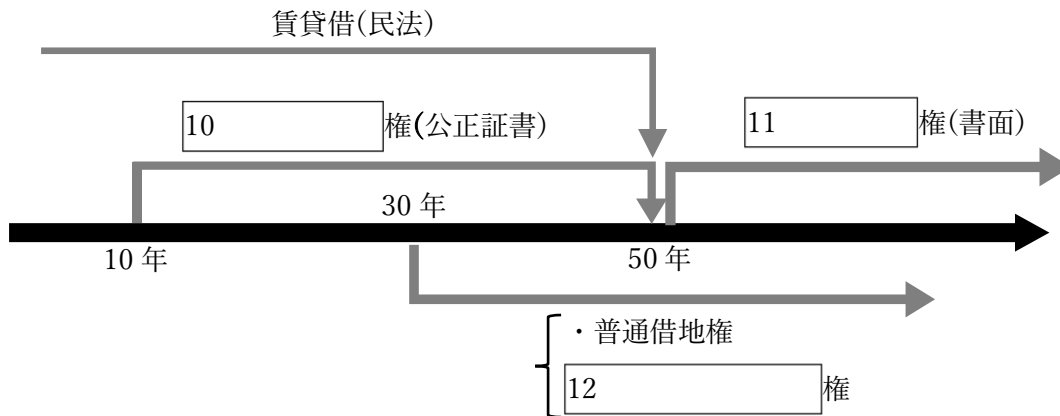


9節 特別な借地権

問 1. 以下の空欄を埋めよ。



※事業用定期借地権以外は、建物の利用目的に制限はない(居住・事業用でも関係なし)



問 2. 以下の記述の正誤判断をせよ。

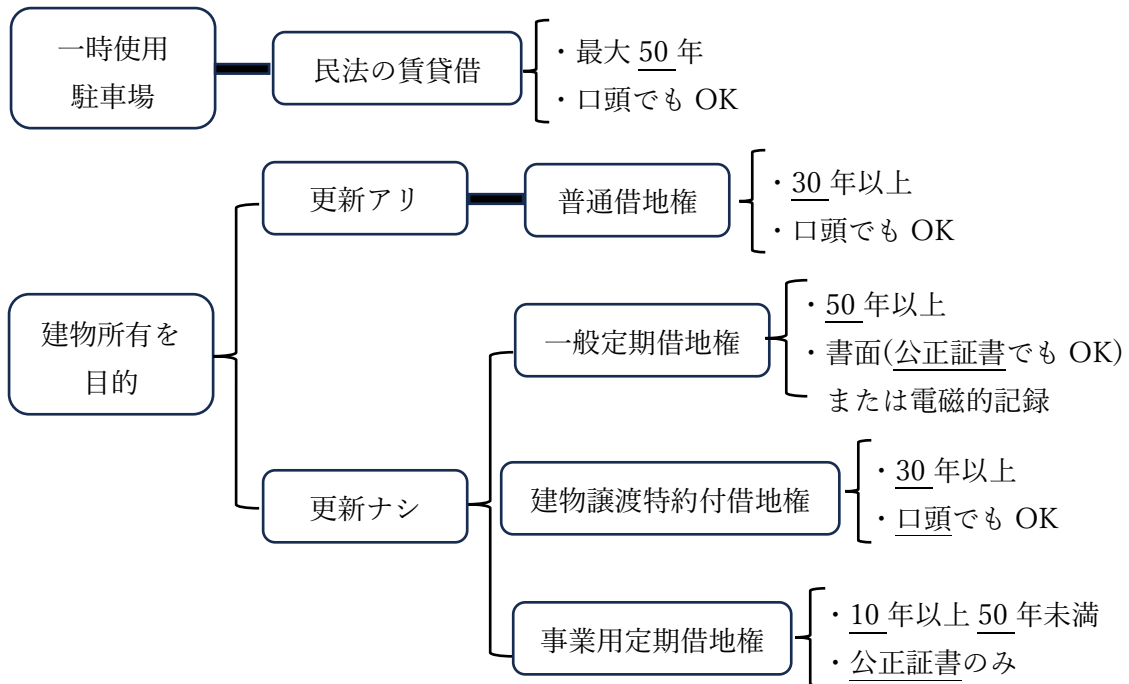
- (1) 一般定期借地権の特約は、公正証書で定めなければならない。
- (2) 建物譲渡特約付き借地権の特約は、口頭でも定めることができる。
- (3) 契約期間を 40 年とした場合、事業用定期借地権を定めることはできない。

問 3. 甲土地につき、期間を 60 年と定めて賃貸借契約を締結した。以下の記述の正誤判断をせよ。

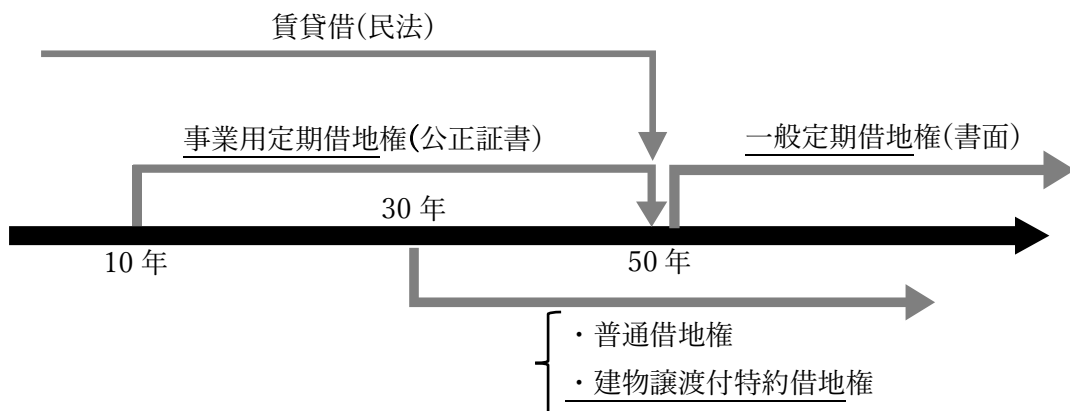
- (1) この契約が居住の用に供する建物所有を目的とする場合、契約の更新がないことを特約で定めることができる。
- (2) この契約が専ら工場の用に供する建物の所有を目的とする場合、契約の更新がない特約は公正証書で結ばなければならない

【答え】 9節 特別な借地権

1.



※事業用定期借地権以外は、建物の利用目的に制限はない(居住・事業用でも関係なし)



2.

- (1) **誤** 書面または電磁的記録で定める。公正証書である必要はない。
- (2) **正** その通り。
- (3) **誤** 事業の用に供する建物限定で、存続期間を 10 年以上 50 年未満 とする借地権なので、40 年の契約期間を定めることは可能。

3.

- (1) **正** 建物所有目的、契約期間 50 年以上であれば、更新なしの一般定期借地権が使える。
- (2) **誤** 更新なしの契約期間 60 年の契約を結ぶ場合は、一般定期借地契約をすればよく、書面または電磁的記録で結ぶ。公正証書で結ぶ必要はない。この場合、建物の利用目的に制限はない。なお、契約期間が 60 年なので事業用定期借地権(10 年以上 50 年未満)は使えない。