

権利関係⑬ 「借地借家法(借地権)」



1. 借地借家法のいう、「借地権」とは？
2. 存続期間と契約の更新・終了は？
3. 契約期間存続期間中に建物の滅失があったら？
4. 借地権の対抗力は？
5. 建物買取請求権とは？
6. 借地の転貸と借地権の譲渡その他の規定は？
7. 定期借地権等とは？

1. 借地借家法にいう「借地権」とは、
建物所有を目的とする土地の地上権又は賃借権をいう
2. 借地権の存続期間

	法定期間	約定期間
当初の期間	30年	30年以上
1回目更新	20年	20年以上
2回目以降更新	10年	10年以上

借地契約の更新

- ①合意更新(建物の有無は要件ではない)
- ②更新請求による更新(建物がある場合に限り可能)
- ③法定更新(建物がある場合に限り可能)

3. 当初の期間中に滅失～無断再築は可能

- ・貸主の承諾あり～承諾があった日又は再築の日のいずれか早い日から20年期間延長

更新後の滅失～無断再築は不可

- ・再築には必ず貸主の承諾が必要。無断再築は、契約解除の理由

4. 対抗力～借地権の登記又は借地上の建物登記 但し、借地上の建物登記は借地権者名義であること 借地権者名義の建物登記があれば、建物が滅失しても明認方法(看板)で対抗力が認められる

5. 地主に対して建物買取請求ができる場合

- ① 契約の更新がない場合で建物が建っているとき
※但し、借地権者の債務不履行の場合は不可
- ② 借地上の建物を譲渡された譲受人が、借地権設定者(貸主)から借地権の譲渡もしくは転貸を承諾してもらえなかった場合

- ## 6.
- ① 借地の転貸もしくは借地権譲渡には、地主の承諾が必要。承諾がもらえなかった場合は、借地権者は、地主の承諾に代わる許可の裁判を起こせる
 - ② 借地条件の変更につき、やむを得ない事情がある場合、地主の承諾を得られなければ、借地権者は、地主の承諾に代わる許可の裁判を起こせる

6. ③ 増改築禁止の特約は有効。但し、増改築がどうしても必要な場合に地主が承諾を与えないときは、**借地権者は**、地主の承諾に代わる許可の裁判を起こせる

④ 借賃の額の変更

- ・契約の当事者は、将来に向かって借賃の増減を請求できる
- ・一定期間、借賃を**増額しない旨の特約**があるときは、何があっても**増額できない**
- ・一定期間、借賃を減額しない旨の特約は、結べない
- ・借賃の増減額請求について、意見が整わないときは、先に調停で話し合い、決着しなければ、裁判で決める。決まった額は年 1 割の利息を付けて互いに調整

7. 定期借地権等とは、契約の更新がなく、確実に契約を終了させられる借地権

種類	契約年数	建物の種類	契約方法	その他
長期の定期借地権	50年以上	制限なし	書面	・契約更新なし ・建物買取請求なし
事業用借地権	10年以上 50年未満	事業用のみ (居住に係る事業用不可)	公正証書	・契約更新なし ・建物買取請求権なし
建物譲渡特約付借地権	30年以上	制限なし	規定なし	・契約更新なし ・30年以上たった時に、借地権設定者が借地上的建物を買い取ること終了