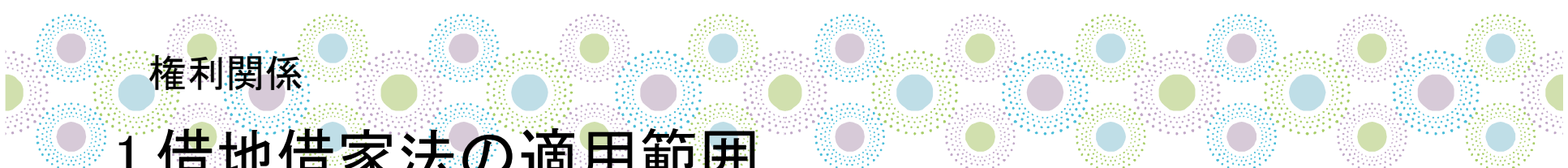


⑱借地借家法(1)借地関係

- 借地権の存続期間と更新
 - 借地権の対抗力
 - 定期借地権





権利関係

1.借地借家法の適用範囲

- ・適用範囲 不動産以外のすべての物の賃貸借(Ex.レンタカー、貸衣装など)に適用されるのは民法の規定！
ただし、「建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権」、及び「建物の賃借権」について適用されるのが借地借家法！

地上権:建物・橋梁・立体駐車場などの工作物の所有を目的として、他人の土地を排他的に使用できる権利のこと。
その中でも**建物所有を目的とする地上権(物権)**は、**借地権の一種として借地借家法の適用を受けることになる。**
地上権者は土地所有者に対して登記請求権を持つ。

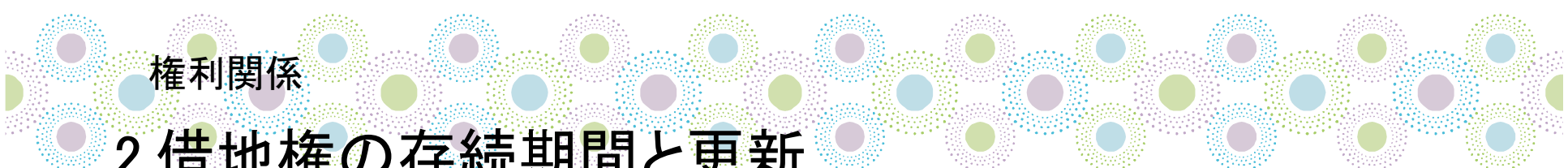
賃借権:あくまで土地所有者に対して土地を有償で利用させてもらうよう請求することができる権利(これも借地権の一種)で、いわゆる債権。
当然登記請求権は存しない。

権利関係

1.借地借家法の適用範囲

- ・借地権設定者：土地所有者のこと(下図A)
- ・借地権者：借地上の建物所有者のこと(下図B)





権利関係

2.借地権の存続期間と更新

1) 借地権の存続期間

- ・当事者の合意がないときは30年
- ・30年以上の期間を定めたときは、その期間
- ・30年未満の期間を定めたときは、その定めは無効で、30年になる

2) 合意更新

- ・借地契約は当事者の合意で更新できる
- ・更新後の存続期間は最初の更新は20年
- ・二回目以降の更新の場合は10年
- ・やはり同様に、これらより長い期間を定めたときは、その期間
- ・これより短い期間を定めた場合は無効で、上記の20年、10年になる

権利関係

2.借地権の存続期間と更新

3) 法定更新

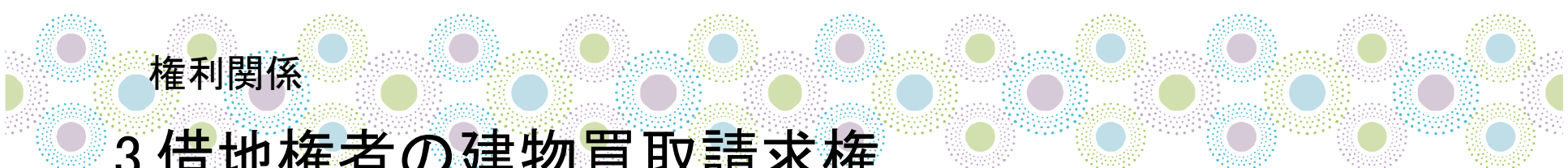
- ・借地権の存続期間が満了するときに、未だ建物が存する場合
～次の①・②いずれか一つの条件を満たせば、
借地権設定者(地主)の承諾なくとも、従前と同一の条件で、
契約が更新されたものとみなされる
➡これが法定更新！(20年・10年)

①更新の請求をすること

②土地の使用を継続すること

ただし、借地権設定者が正当事由に基づき、遅滞なく異議を述べたときは、
更新されない！

※なかなか認められない



権利関係

3.借地権者の建物買取請求権

- ・存続期間満了時に建物があるのに、更新されないとき
～建物買取請求権あり
ただし借地権者の地代不払い・その他の債務不履行による契約解除であれば、借地権者はこの権利を行使できない

4.借地上の建物の滅失

- ・借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失
↓- ・借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造した場合
↓- ・その再建築について借地権設定者の承諾あるときは、借地権は再築があった日、または承諾のあった日の、いずれか早い日からまた20年間存続する

権利関係

5.借地権の対抗力

1) 建物の登記による対抗力

- ・借地権(地上権または賃借権)の登記があれば対抗力あり

ただし、賃借権の場合は登記困難
したがって・・・

- ・上物の建物について登記をしていれば対抗力あり、とした

借地権者の
自己名義

2) 掲示による対抗力の維持

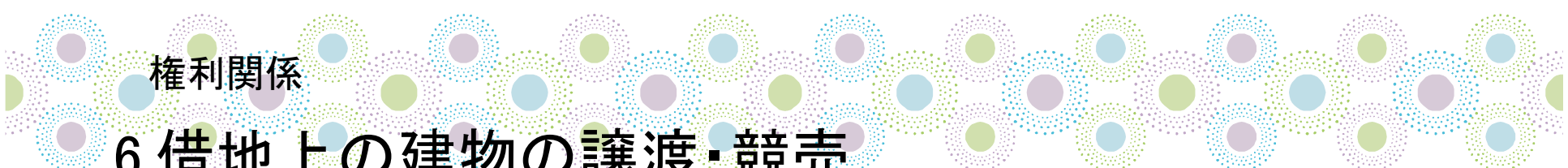
- ・建物の登記をしていても、その建物が滅失してしまうと無効になる



- ・こういう場合に対抗力を維持する必要がある



- ・借地権者が土地の見やすい場所に一定の事項を掲示したとき、建物滅失日から2年間に限り、借地権の対抗力が持続する



権利関係

6.借地上の建物の譲渡・競売

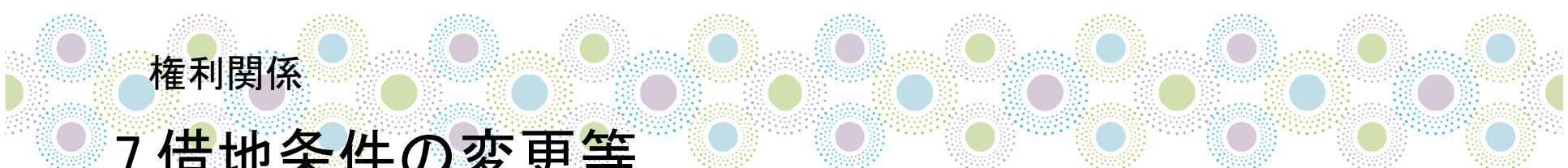
- ・土地と建物は別個の不動産だが、建物は何らかの土地利用権なくして、
存立できない！
- ・なので、借地上の建物を取得する者は、建物と同時に土地の利用権も
取得することになる
- ・このとき借地権が賃借権だと、借地権（賃借権）の譲渡につき、借地権設定者
の承諾が必要になってくる（その承諾なしに借地権の取得は不能）



ここで、借地権設定者に不利となる恐れがない賃借権の譲渡に、
借地権設定者が承諾をしない時は・・・



裁判所は、借地権者の申立てに基づき、その承諾に代わる許可を与える
ことができる！（競売の場合は買受人の申立てで許可を与える）



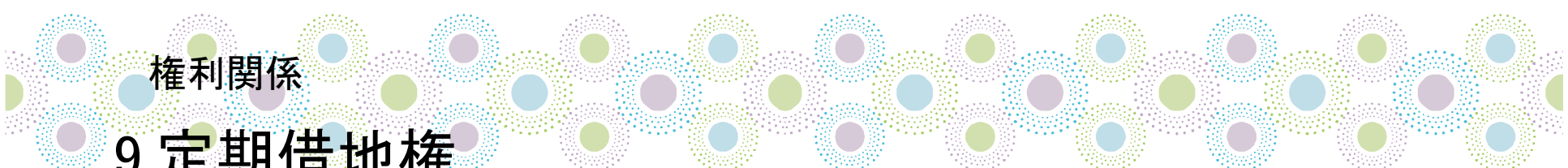
権利関係

7.借地条件の変更等

- ・裁判所は、当事者の申立てにより、借地条件の変更ができる

8.地代等増減請求権

- ・当事者は地代等の増減請求ができる
- 1) 地代の増額で協議が調わないとき、請求を受けた借地権者は、裁判が確定するまで、自ら相当と認める額の地代を支払えば足りる
しかし、確定後は不足分につき、年1割の利息を付して支払う必要がある
 - 2) 地代の減額で協議が調わないときも同様
借地権設定者は超過額に年1割の利息を付して返還する必要がある



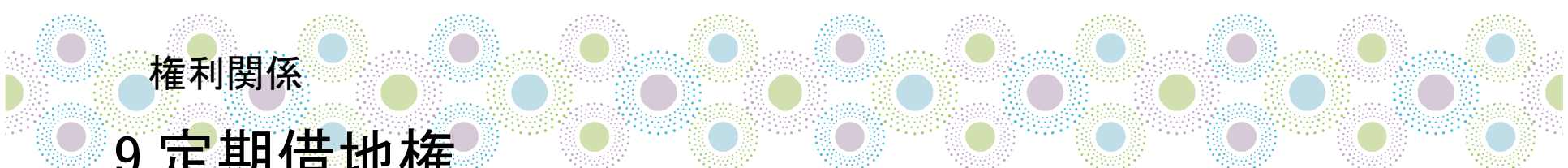
権利関係

9.定期借地権

- ・普通の借地権設定では、賃借人に有利なルールが満載！
- ・なかなか土地が還ってこない
- ・土地所有者が土地を貸し渋り始めた
- ・これは資産の無駄、有効活用の観点から好ましくない

➡ 期間が満了すれば必ず土地を取り返すことができる特徴を持つ借地制度
の必要性

～これが**定期借地権**



権利関係

9.定期借地権

1) 定期借地権

存続期間を50年以上とする場合に付けられる特約

- ① 契約の更新をしない
- ② 建物の再築による期間の延長をしない
- ③ 期間満了時の建物買取請求権を認めない

～これらの特約は書面によることが必要

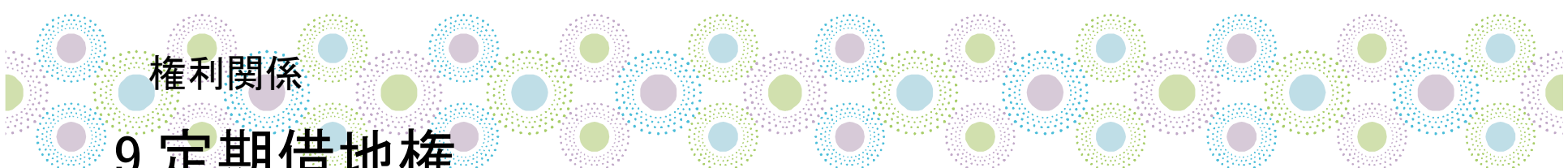
2) 事業用定期借地権

専ら事業の用に供する建物(居住用のものを除く)の所有を目的として、

存続期間10年以上50年未満とするときに付けられる特約

- ① 契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がない
- ② また、買取の請求をしない

～事業用定期借地権契約は必ず公正証書によって行う必要あり



権利関係

9.定期借地権

3) 建物譲渡特約付き借地権

借地権を消滅させるために、
借地権設定後30年以上経過した日に
借地上の建物を借地権設定者に**相当の対価**で譲渡する旨
の特約ができる
～これらの特約は書面でする必要はない(口頭でOK)

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。

