

第19章 借地借家法（借地）

(1)最初の契約期間中

借地契約は当初の契約期間で終了する。ただし、建物が残っていれば法定更新ができる（第19章32参照）。

(2)更新後

借地権者が地主の承諾を得ないで、残存期間を超えるような建物を再築した場合、地主は借地権者に対して**解約申入れ**等ができる。ただし、再築をするについてやむを得ない事情がある場合、借地権者は裁判所の許可を受ければ再築できる。

3. 地主から確答がない場合

(1)最初の契約期間中

借地権者が地主に対し、建物を再築する旨の通知をしたにもかかわらず、2か月経過しても地主からの確答がないときは、再築の**承諾があったものとみなす**（承諾の擬制）。

(2)更新後

最初の契約期間中のような承諾の擬制は適用されず、地主の承諾か裁判所の許可が必要である。

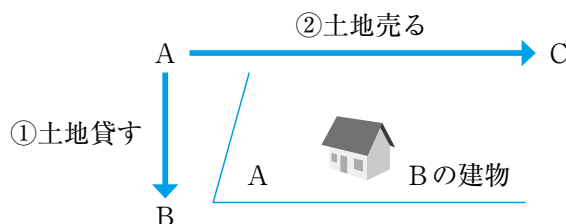
6 建物買取請求権

地主に借地上の建物を買取ってもらうことができる権利が、建物買取請求権である。

具体的には、借地権の**存続期間が満了**した場合において、契約の更新がないとき、借地権者から地主に対し、建物を時価で買い取るように請求することができる。借地権者の債務不履行により契約が解除された場合は、建物買取請求権は行使できないので注意しよう。

7 借地権の対抗要件

1. 建物の登記



上図のように、土地の所有者がAからCに代わった場合、借地権者のBがCに

借地権を対抗するためには、**借地上の建物の登記**があればよい。ただし、この登記は借地権者自身の名義（B名義）の登記でなければならず、妻名義や長男名義の登記では対抗要件として認められない。

2. 掲示による保全

1で説明したように、借地上の建物の登記があれば借地権の対抗力が認められるが、当該建物が滅失してしまうと対抗力も失われ、BはCによって土地から追い出されてしまう。そこでこのような場合、借地権者（B）は、そこに建物が存在していたことおよび再築の予定等の事項を、土地の見やすい場所に**掲示**すれば、建物滅失の日から**2年間**は対抗力を認めてもらえる。

8 定期借地権

更新のない借地権を定期借地権といい、以下の3種類がある。

	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権
存 続 期 間	50 年以上	10 年以上 50 年未満	30 年以上
目 的	自 由	専ら 事業用建物（居住の用に供するものを除く）の所有目的 に限定	自 由
要 件	公正証書等 書面 による更新をしない旨の特約	公正証書 による契約	30 年以上経過の後、建物を土地所有者に譲渡する旨の特約
対 抗 要 件	登 記	登 記	特約に基づき、建物に所有権移転請求権の仮登記をつける
建 物 利 用	建物買取請求権は排除される 借地人の建物利用は継続されない	建物買取請求権は排除される 借地人の建物利用は継続されない	借地人の建物利用は、原則として、継続されない（ただし、下記※を参照）
消 滅	いずれも 更新が無く 、期間の満了（または建物の土地所有者への譲渡）によって、借地契約が終了する。		

※ 建物譲渡特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者（または建物の賃借人）でその消滅後建物の使用を継続している者が請求したときは、請求の時に、その建物につきその借地権者（または建物の賃借人）と借地権設定者との間で期間の定めのない（借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間が存続期間となる）賃貸借がされたものとみなさ