

## 経 ViewPoint

2019. 4. 1

営 相  
談

## 借地権の法務に関する基礎知識

堂本 隆 相談部 東京相談室

借地権とは、建物の所有を目的とする土地の賃借権または地上権をいいます。他人が所有する土地に建物を建てる場合、その所有者である地主との間で土地賃貸借契約を締結するとき発生する権利、あるいは、地上権の設定を受けるときに発生する権利が借地権です。地上権とは、工作物や竹木を所有するため他人の土地を使用する権利であり、建物所有を目的に地上権の設定を受けると、地上権者は他人の土地を建物所有のために支配することができ、誰に対しても地上権の主張ができ、地上権登記を請求することもできます。

このように地上権は物権という強力な権利ですから、土地を利用しようとする者は地主に対して弱い立場にあるという実状の中で、建物所有目的で地上権が設定されることはまれです。

今回は、借地権の中でも土地の賃借権に絞り、その基本事項を説明します。

## 1. 借地権に関する法律

### [1] 借地権に関する新法と旧法

借地権に関する法律は、賃貸借一般に関する民法 601 条から 621 条のほかに、借地借家法があります。借地借家法は、借地法、建物保護法と借家法を廃止し、建物所有目的の土地賃貸借や建物賃貸借の定めを統合して制定され、平成 4 年 8 月 1 日に施行されました。借地借家法を新法、借地法、建物保護法及び借家法を旧法ということがあります。

### [2] 旧借地権への新法・旧法の適用

借地借家法の施行によって借地法は廃止されたことから、借地法の下で設定された借地権にも原則として新法が適用されますが、借地契約にとって重要な借地の更新などについては従前の例によることとされ、旧法の定めが適用されます。借地借家法が施行され 26 年経過しましたが、旧法下の借地権は多数存続しています。旧法下の借地権は、更新後も旧法下の借地権のまま存続していますから、借地法が廃止されたとはいえ、その定めは今でも旧法下の借地関係を規律しています。

## 2. 新法と旧法との借地期間の相違

新法と旧法は、借地権の存続期間が異なります。旧法では堅固非堅固で区分して堅固な建物は30年以上、非堅固な建物は20年以上でしたが、新法では建物の種別にかかわらず一律30年以上とされました。そして、更新後の存続期間も、新法と旧法で期間が異なるだけでなく、新法では、最初の更新と2回目以降の更新とで期間を異にして定めています。

		旧借地関係		新借地関係	
		期間の定めなし (注1)	期間の定めあり (注2)	期間の定めなし	期間の定めあり (注2)
存続期間	堅固な建物 (注3)	60年	30年以上	30年	30年以上
	非堅固な建物 (注4)	30年	20年以上		
更新後の期間	堅固な建物 (注3)	30年	30年以上	最初の更新 20年	最初の更新 20年以上
	非堅固な建物 (注4)	20年	20年以上	2回目以降の更新 10年	2回目以降の更新 10年以上

注1：旧借地関係で「期間の定めなし」の場合、期間満了前に建物が朽廃したとき借地権は消滅。

注2：契約で最低限の期間より短い期間を定めた場合、「期間の定めなし」とされる。

注3：鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造などをいう。

注4：木造、軽量鉄骨造などをいう。

## 3. 定期借地権

定期借地権とは、借地借家法によって創設された借地権です。契約で定めた期限が到来すると、借地関係が更新することなく終了する借地権で、3つの類型があります（次ページ表）。

一般定期借地権は、利用目的に制限がありませんが、存続期間が50年以上とされています。事業用定期借地権は、郊外型レストランやショッピングセンター、フランチャイズ店などの店舗目的が典型例ですが、存続期間が10年以上30年未満のもの、30年以上50年未満の2つのタイプがあります。建物譲渡特約付借地権は、借地権を消滅させるために、30年以上経過した日に建物を相当の対価で地主に譲渡する特約を結んだものです。

	普通借地権	定期借地権			
		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	
利用目的	限定なし	限定なし	事業用建物(住宅を除く)の所有に限定		限定なし
存続期間	30年以上	50年以上	30年以上 50年未満	10年以上 30年未満	30年以上
契約の 方式など	方式に関して特に定めはない。	書面により、次の3つの特約を定める。 ①契約の更新がない ②建物築造による存続期間の延長がない ③建物買取請求をしない	公正証書によって締結する。  左記①②③の特約を定める。	—	借地権を消滅させるため、借地権設定後30年以上経過した日に建物を相当の対価で地主に譲渡する旨定めるもの。建物の売買予約の仮登記がなされる。
借地契約の終了	契約期間の満了によるが、法定更新がある。更新拒絶には正当事由が必要。	契約期間の満了により終了し、更新はない。ただし、再契約をすることはできる。			建物の地主への譲渡により、終了する。

## 4. 借地権の対抗力

地主が土地を第三者に売却した場合、所有権を取得した第三者は、借地人に対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求することができますが、借地人が借地権登記をしていれば、借地人は、第三者に対して借地権を主張することができます。しかし、賃貸借契約で土地を借りた借地人には、貸し主である地主に対して借地権登記は請求できないとされ、地主に借地権登記の義務はありません。

借地権登記は利用されないことから、地主が土地を第三者に売却すると借地人の地位が覆ることとなるので、その地位の安定を図るため、借地権者が所有している建物を登記している場合、借地権は第三者に主張できるとされています。これを借地権の対抗力といいます。借地権が対抗力を有するためには、建物の存在が必要であり、借地上の建物登記の名義人は借地人本人でなければなりません。

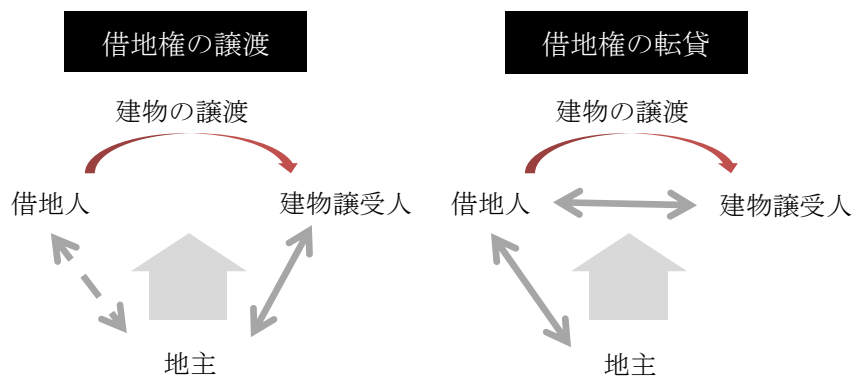
なお、建物が滅失しても、明認方法による対抗力が認められています。これは新法で設けられたもので、滅失した建物を特定するために必要な事項、滅失した日、建物を新たに築造する旨を借地権者がその土地の上の見やすい場所に掲示するときは、滅失の日から2年間は、借地権を対抗できます。

## 5. 借地権の譲渡と転貸

借地人が建物を譲渡するとき、借地権の譲渡か借地の転貸が伴います。ただ、借地権の譲渡や借地の転貸をするには、地主の承諾が必要です。

ところで、借地権を譲渡しようとしても地主の承諾が得られないと借地人は第三者に建物を譲渡で

きませんし、建物抵当権を実行して建物が競落されても、地主が承諾しなければ競落人は土地を使用できないといった不都合が生じます。そこで、第三者あるいは建物の競落人が賃借権を取得しても地主に不利となるおそれがないにもかかわらず、地主の承諾を得られないときは、借地人や借地上の建物の競落人の申立によって、裁判所が、承諾に代わる許可を与えることができるとされています。借地の転貸の場合にも、同じように、借地人は裁判所の許可を申し立てることができます。



#### 【親子間での借地の転貸と住宅ローン】

親が借地人で借地上の建物の建替えにあたって子供に建物を建てさせるとき、地主の承諾を得て、借地の転貸をすることがあります。このとき、一般的に、金融機関の融資の取り扱いとして、建物登記は子供単独の名義ではなく、親との共同名義が求められます。これは、転借人である子供の単独名義だと、借地権者の建物登記がないため借地権の対抗力が生じないとされることを回避するためです。

## 6. 借地契約の更新と正当事由

借地期間が満了したとき、定期借地権では借地契約は終了しますが、普通借地権では借地契約を更新することができます。この更新には、合意更新と法定更新があります。

### [1] 合意更新

合意更新をすると、地主と借地人との間で、土地の賃貸借契約を更新して今後も継続することが確認され、同時に、更新料が支払われたり、更新後の賃貸期間や賃料が取り決められたりします。

### [2] 法定更新

法定更新とは、借地人の更新請求、あるいは土地の継続使用によって、更新とみなされるものです。

すなわち、建物がある場合に、借地人が更新請求をすれば、地主の承諾がなくとも更新したものとみなされます。これに対して、地主は正当事由がある場合に限り、異議を述べることができます。

また、旧法下の借地権では、借地人が土地の使用を継続するときも更新したものとみなされ、地主はこれに対して正当事由がある場合に限り異議を述べるすることができます。ただし、建物がなければ、地主の異議に正当事由は必要ありません。新法下の借地権では、土地の継続使用で更新とみなされる

のは建物がある場合に限り、これに対する地主の異議は正当事由がある場合に限り、限られます。

**【正当事由の考慮要素】**

新法では、旧法下の判例を整理して、正当事由の判断にあたり次の事情を考慮すると決めました。

- 基本的要素：地主および借地人（転借人を含む）双方が、土地の使用を必要とする事情
- 補完的要素
  - ① 借地に関する従前の経緯：借地契約成立当時の事情、権利金の有無、地代額の多寡、地代の滞納状況
  - ② 土地の利用状況：借地上の建物の有無、建物の種類や構造、建物の利用状況
  - ③ 立退料その他財産上の給付

## 7. 地代の増減額請求

経済事情の変化などで地代が不相当となった場合、地主は地代の増額請求を、借地人は地代の減額請求をすることができます。地代の増減額請求をすることができる事情としては、土地に対する租税公課の増減、地価の上昇下落、経済事情の変動、近傍類似の土地の地代との比較で不相当となった場合などです。ただ、一定の期間、地代を増額しない旨の特約があれば、その特約に従って地主はその期間、地代の増額請求をすることができません。

地代の増減額について協議が調わないときは、当事者は、まず調停を申立てなければならず、調停不成立のときに増減額請求の訴えを提起します。なお、裁判が成立するまでの間は、増額請求を受けた借地人は相当と認める地代を支払えば足り、減額請求を受けた地主は相当と認める地代の支払いを請求することができます。そして、裁判で確定した地代との差額は年1割の利息を付して精算します。

内容は2018年9月21日時点の情報に基づいて作成されたものです。

本情報は、法律、会計、税務などの一般的な説明です。個別具体的な法律上、会計上、税務上等の判断や対策などについては専門家（弁護士、公認会計士、税理士など）にご相談ください。また、本情報の全部または一部を無断で複写・複製（コピー）することは著作権法上の例外を除き、禁じられています。