



令和7 宅建直前対策問題

8回

借地借家法

要点講義

借 地

借地権の定義 P389

○他人の土地の上に**建物を目的**として土地を借りる権利。

- 借地権 { ① 建物+**地上権**
② 建物+**賃借権**



一時的使用の借地権には注意 P390

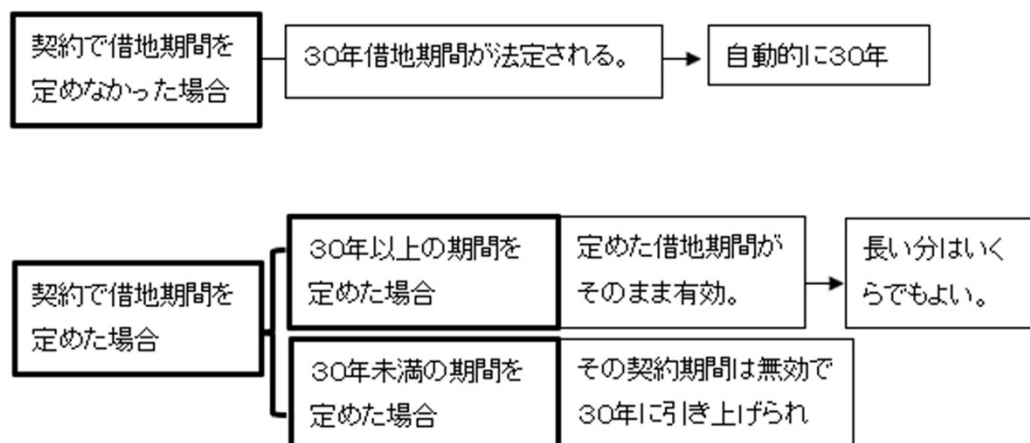
注意

後で説明する一時使用の建物の賃貸借では、借地借家法の適用がないが、一時使用の建物所有を目的とする借地権では、借地権の登記がなくても借地上の建物に登記があればよいとする対抗要件の規定は適用される。つまり、借地権においては全てではないが一部の借地借家法が適用されているので、注意必要である。

- i)一時使用の借地 ⇒ 一部適用
- ii)一時使用の借家 ⇒ 適用なし

5

存続期間 P390



建物の構造 P390

(2) 堅固も非堅固も

借地権とは、「建物の所有を目的とする地上権または土地賃借権」のことだが、「建物」には、鉄筋コンクリートの建物（堅固な建物という）も、木造の建物（非堅固な建物という）も、どちらも含まれる。

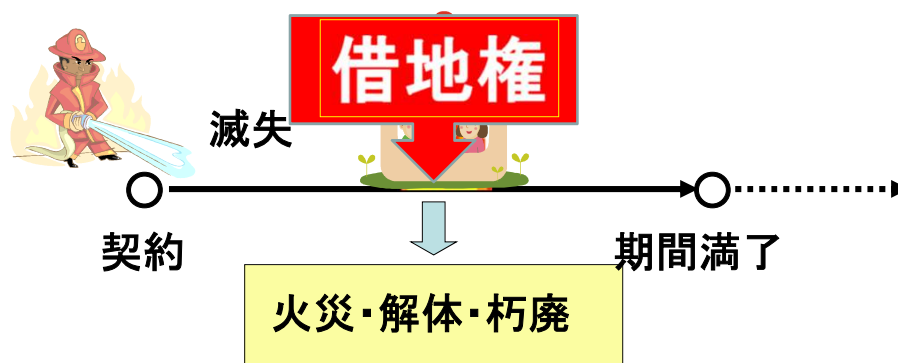
つまり、どういうタイプの建物の所有を目的とする借地権であっても、存続期間は、一律に30年以上ということだ。



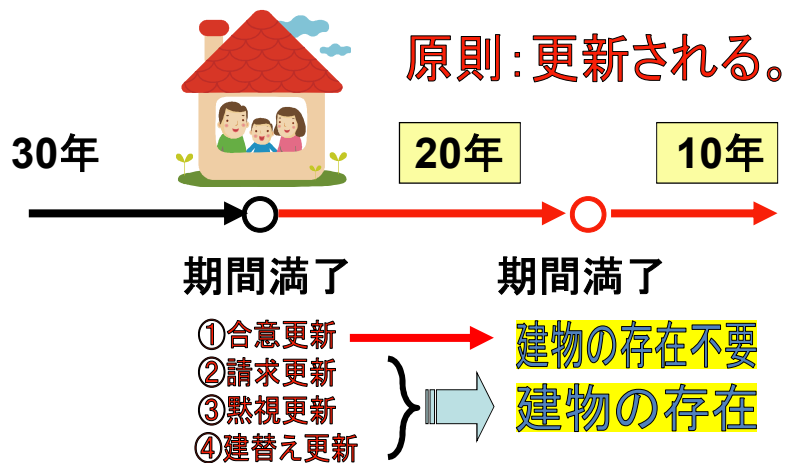
一律30年以上

7

借地権の存続 P391



更 新 P391



請求更新・黙示更新 テキスト P392

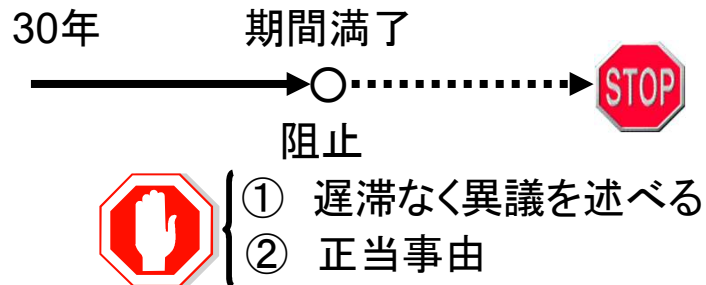
請求更新・黙示更新(居座り更新)

(3) 請求更新もいすわり更新も、どちらも建物がある場合に限って認められる。借地権の存続期間満了時に建物がないなら、どちらの更新も認められない。

(4) 更新されると借地契約の条件はどうなるのか？

これらの更新は、地主の合意がなくても契約期間を除いて前の契約と同一条件で更新したものとみなされる。

更新阻止 P392



正当事由とは P392

(6) 正当事由とは？

言い分がもっともだと認められる事情。

それには4つの事由が法で定められている。

- ① 借地権者と地主の 土地の必要性
- ② 従前の経過
- ③ 土地の利用状況
- ④ 地主の 立ち退き料の申し出

注意 □ 正当事由は①～④の全ての要素を考慮して 総合的に判断 する。

民法・借地・借家の期間の比較

	賃貸借	借地	借家
適用関係	すべての物の賃貸借	建物所有目的の 土地賃貸借・地上権	建物賃貸借 (一時使用目的を除く)
存続期間	最長50年 短期～制限なし	最長～制限なし 最短30年 (更新後1回目20年、以降10年)	最長～制限なし 最短～1年(1年未満は 期間の定めなしとなる)

民法・借地・借家の更新の比較

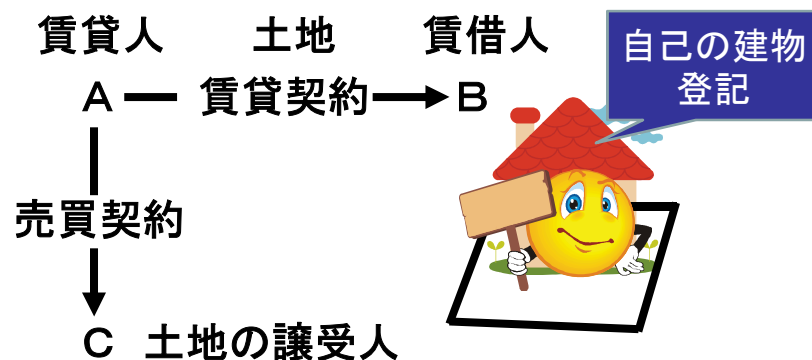
	賃貸借	借地	借家
期間を定めない場合 終了期間	いつでも解約申入れ可、 土地1年、建物3カ月後に 契約終了	法定期間が適用される	いつでも解約申入れで き、賃貸人からの場合 は6カ月後、賃借人から の場合は3カ月後に終了
法定更新	使用継続により更新が 推定される	請求による更新 使用継続による更新 (建物存在が要件)	使用継続により更新と みなされる

民法・借地・借家の期間終了の比較

	賃貸借	借地	借家
更新拒絶	正当事由は不要	貸主は正当事由が必要	貸主は正当事由が必要
契約終了時	目的物の明渡・返還	貸主に建物買取請求	借主に造作買取請求※

造作買取請求権を認めない特約は、有効
建物買取請求権を認めない特約は、無効

対抗要件 P378



借地借家法 P378

c. 建物があつたことの「揭示」

Bが借地上に登録した建物を所有していたが、その建物が火災で全焼するなどして、消滅してしまったら、Bは借地権の対抗力を、立て札を立てる等の方法で土地の見やすい場所に揭示すれば、依然として、借地権の対抗力を保持することができる。尚、この立て札に記載する内容は次の3つ。

- ① 消滅した建物を特定するために必要な事項
- ② 焼失の日
- ③ 建物を建て直す旨を記載する必要がある。また、立て札の対抗力は永久ではなく、建物滅失の日から2年間で無効となる。

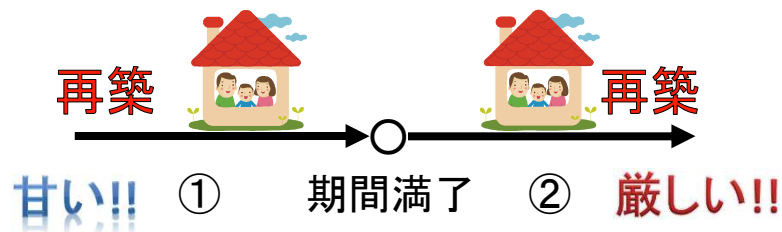
注意 揭示による対抗力が認められるのは、建物が消滅する前に建物の登記をしてあつたことが前提。建物滅失前に登記されていない場合は、揭示しても対抗力は認められない。

民法・借地・借家の対抗要件の比較

	賃貸借	借地	借家
対抗要件	賃借権の 登記	借地上の 建物登記 も可 ※滅失⇒揭示すれば 2年間 持続	建物の引渡し も可
無断譲渡	原則として 解除 される	原則として 解除 されるが、 借主 は裁判所の 許可申立て をすることが出来る※	原則として 解除 される

借地上の建物が競売された場合に、借地権設定者が譲渡を承諾しないときは、競落人は、代金支払い後**2カ月以内**に裁判所に許可申立てをすることができる。借家にはこのような裁判所の許可制度はない

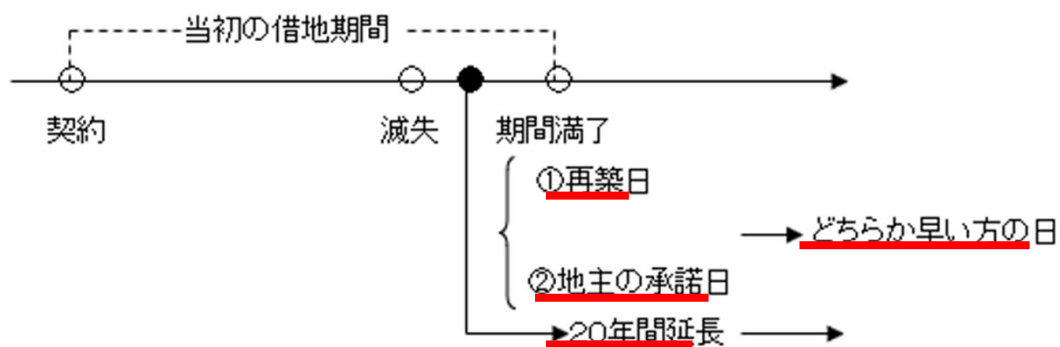
再築による建替え更新 P395



- ① 当初の期間中の建替え
- ② 更新後の期間中の建替え

増築では建替えとはいえない。再築に限る！

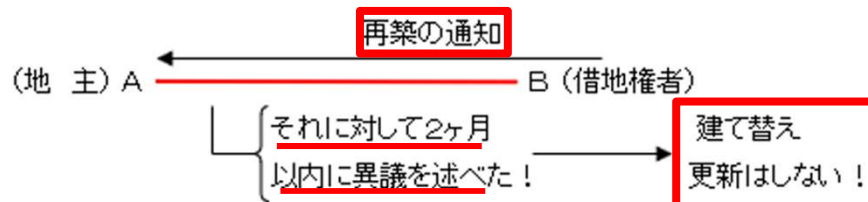
当初の期間の建替え更新 P396



再築の通知 P397

(3) 借地期間中に建物が滅失し再築に地主が異議を述べた場合は？

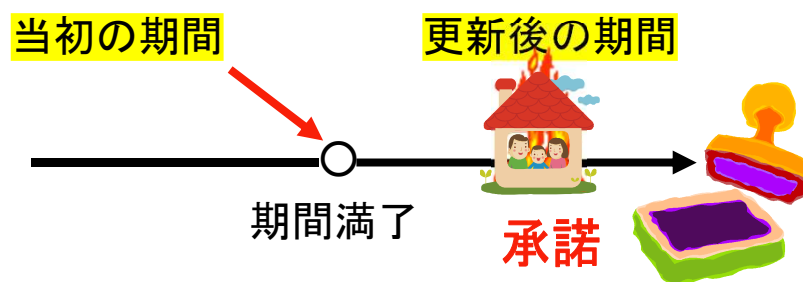
原則 □ 再築できるが、借地権は当初の期間中だけ存続する。



通知に対して2カ月以内に異議を述べない場合は
建替え更新を承諾したとみなされる

21

更新後における再築 P397



(1) 借地契約の更新後、建物が燃えてしまった場合はどうだろうか？

原則 □ 建物を再築するときは絶対に地主の承諾が必要。

裁判所による代諾 P398

(2) 裁判所の承諾に代わる許可

やむを得ない事情があるにもかかわらず地主の承諾が得られない場合はどうなるのか？

裁判所に地主の承諾にかわる許可を申立てる事が出来る。

23

更新後の無断再築 P398

(3) 更新後無断で再築したらどうなるのか？

a. 借地権設定者側(地主)

地主の承諾も、裁判所の許可も得ないで無断で再築したときは、地主は、一方的に「出て行け！」と借地権者に言える。

⇒ 解約の申入れ後(出て行けといった時から) 3ヶ月経過後に借地権は消滅する。

転借人も同様の立場となる

24

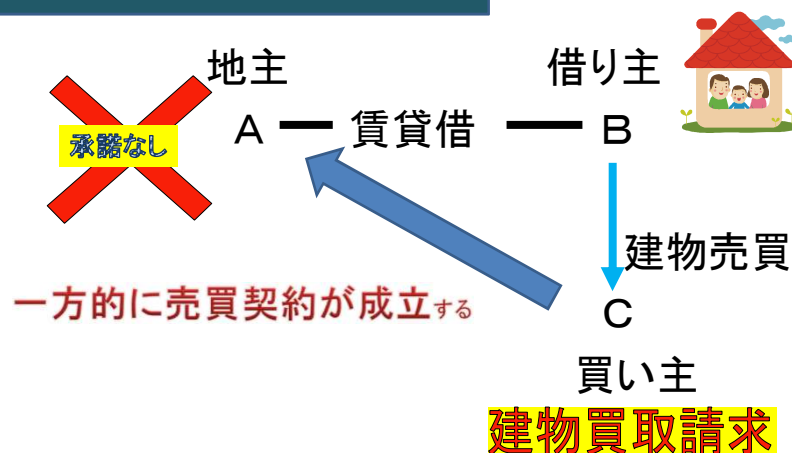
借地上の建物滅失(建替え更新)

	承諾なし	承諾あり
当初の期間中の消滅	再築は自由	- 存続期間延長(承諾または再築の早い日から20年) - みなし承諾制度あり※1
更新後の滅失	- 再築は原則不可 - 無断再築に対し、借地権設定者は賃貸借の解約の申し入れができる - 借地権者は、解約の申し入れ可 - 借地権者は裁判所の申立て可	- 上記と同じ - ただし、みなし承諾制度なし

※借地権者が再築の通知をした後2カ月以内に、借地権設定者が異議を述べなかったときは、再築の承諾があったものとみなす(みなし承諾)

借地権の譲渡・転賃 P403

地主Aが承諾しないのなら



P404

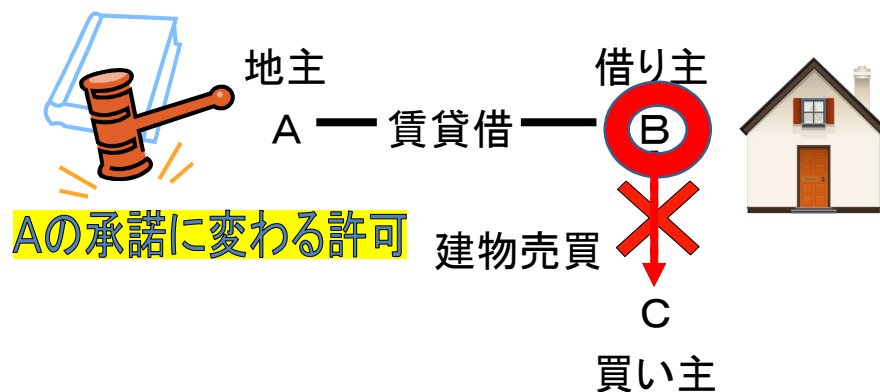
- ① CがAに請求できる金額は、建物の時価だけで、借地権の相当額は含まれない。
- ② Aが建物の代金(時価)を支払うまで、Cは建物の引渡し(つまり土地の明け渡し)を拒める。

※建物買い取り請求権における代金支払いと建物の引渡しは同時履行の関係に立つ。

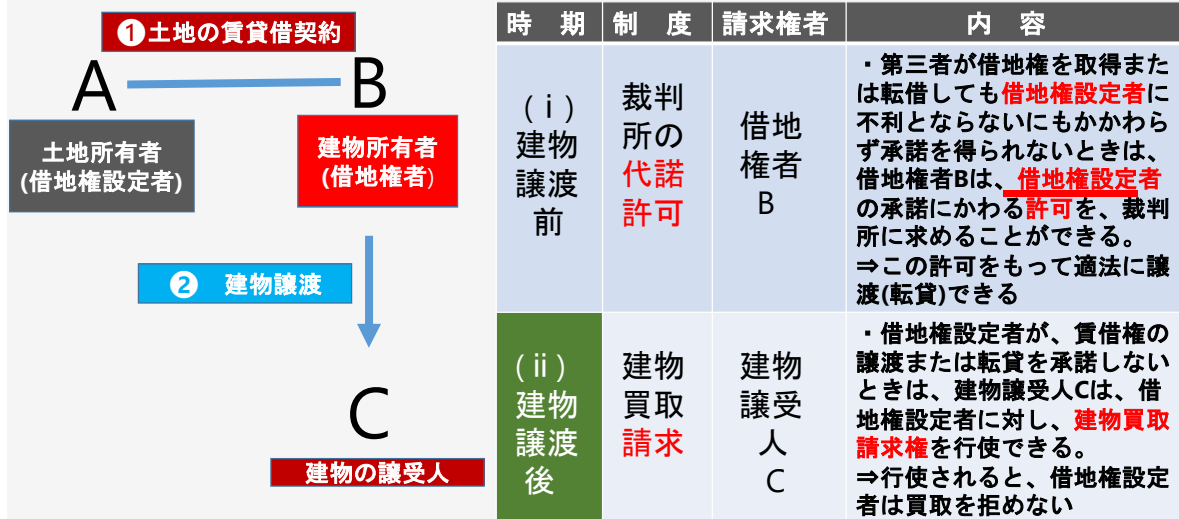
27

P404

借地権の譲渡・転貸



地上建物の譲渡と借地権の譲渡・転貸



P405

状 況	B⇒C建物移転	
	売買	競売
借地権(賃借権)の譲渡・転貸にAの承諾は必要か？	必要	必要
Aが承諾しない場合、建物買取請求を行使できるのは誰か？	C	C
Aの承諾に代わる裁判所の許可を申し立てる事ができるのは誰か？	B	C

P406 どんな時、建物買取請求権できるのか？

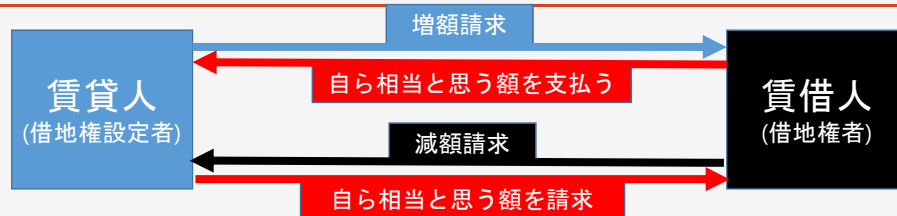
1. 借地権の存続期間が満了した場合に
 - ①正当事由にもとづいて
 - ②遅滞なく異議が述べられれば、更新を阻止されてしまった場合
2. 借地人が、地主の承諾を得ずに、残存期間を超えて存続するような建物を再築し、残存期間が満了した後、更新しなかった場合。
その場合に、借地人は、勝手に再築した建物を、地主に買い取らせることはできる。
3. 法定更新がされた後、その後に更新が阻止された場合
4. 借地権の譲渡、転貸されたのに、地主が承諾しない時。
5. 競売により建物を取得したが、借地権の譲渡、転貸を地主が承諾しない場合。
6. 債務不履行により契約が解除された場合は建物買取請求はできない

31

裁判所の代諾許可制度

項 目	内 容
① 更新後に建物滅失による再築	更新後に建物が滅失した場合に、借地権者が建物を再築するに借地権設定者の承諾を得られない時
② 土地賃借権の建物の譲渡前	第三者が賃借権を取得または転貸しても借地権設定者の承諾をえられないとき
③ 土地賃借権の建物競売等	第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売により取得した場合、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾してくれない時
④ 借地条件の変更の許可の裁判	当初の借地条件と異なる内容にすることが相当である場合で、当事者の協議が調わないとき
⑤ 増改築の許可の裁判	増改築禁止の特約がある場合、土地の通常の利用上相当とすべき増改築について当事者の協議が調わないとき

地代・借賃等増減が請求



増額請求	減額請求
・賃借人は、自らが相当と思う賃料を支払えばよい ・支払い額が、裁判所が相当と判断した賃料に不足している場合、『不足額の支払い+不足額に年1割の利息の支払い』の義務がある	・賃貸人は、自らが相当と思う賃料を請求できる ・受領額が、裁判所が相当と判断した賃料を超える場合、『超過額の返還+超過額に1割の利息の支払い』の義務がある

借地上の建物の賃貸借

借地権者が借地上の建物を賃貸するのに、設定者(地主)の承諾はいらない。問題は、**借地権が消滅した場合の賃借人の地位**である

消滅事由	賃借人の地位
債務不履行	賃借権は消滅し、賃借人は 直ちに 明け渡さなければならない
期間満了	賃借人が期間満了をその 1年前までに知らない時 は、 知ったときから1年 の範囲で 明渡しの猶予を裁判所に 求めることができる
合意解除	合意解除は賃借人に対抗できず、 賃借人は賃借権を主張できる

特殊な借地権

種 類	要 件	効 果
定期 借地権	・ 存続期間50年以上 ・ 更新・建物買取請求等がない旨の特約 ・ 書面による契約	・ 期間満了により借地権消滅
事業用定期 借地権	・ 存続期間 i) 10年以上30未満 ii) 30年以上50年未満 ・ 事業用建物目的の特約(居住用を除く) ・ 公正証書による契約	・ 期間満了により借地権消滅 ・ 建物買取請求権なし (ii)の場合は任意
建物譲渡特約付 借地権	・ 存続期間30年以上 ・ 建物譲渡特約 ・ 口頭の契約でもよい	・ 建物譲渡により借地権消滅 ・ 借地権者または借家人の請求で借家関係に移行 (法定借家)

一時使用目的の借地権

一時使用 目的の借地	・ 明らかな一時使用目的 ・ 定期借地権等でないこと	・ 原則として借地借家法の規定は適用されない ・ 例外として、借地権の対抗力、賃借権の譲渡に係る裁判所の許可等は適用される
---------------	---	--

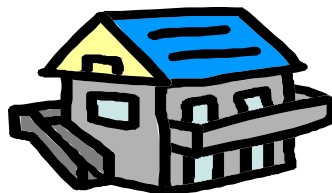
一時使用目的の借家権は適用されない

要点講義

借 家

 P415

- ★建物の賃貸借だけ。
- ★一時的使用の賃貸借もだめ
- ★用途は何でも良い。
- ★使用貸借はだめ。



P415

1. 何に適用されるのか？

(1) 借家の定義

借地借家法の適用を受けるのは、建物の賃貸借の場合だけ適用される。
建物であれば、住宅、店舗、事務所、倉庫などの用途は問わない。
賃貸借の場合だけ適用されるのだから、使用貸借については適用されない。

- ① 建物の賃貸借であること。
- ② 建物の用途は問わない。
- ③ 使用貸借は×

(2) その他に適用を受けないものに

- ① 一時使用のための賃貸借の場合。

39

期 間

	内 容
最長期	制限なし(法定期間なし)
最短期	1年未満の期間の定めは ⇒ 『期間の定めなし』とみなされる [例] 1年⇒そのまま有効 6カ月⇒期間の定めなし

P416

3. 更新と更新拒絶

(1) 期間の定めがある場合

原則 期間が満了しても建物賃貸借は**自動的に更新**する。

⇒ 更新後の賃貸借は、特約がない限り**期間のさだめがない賃貸借**になる。

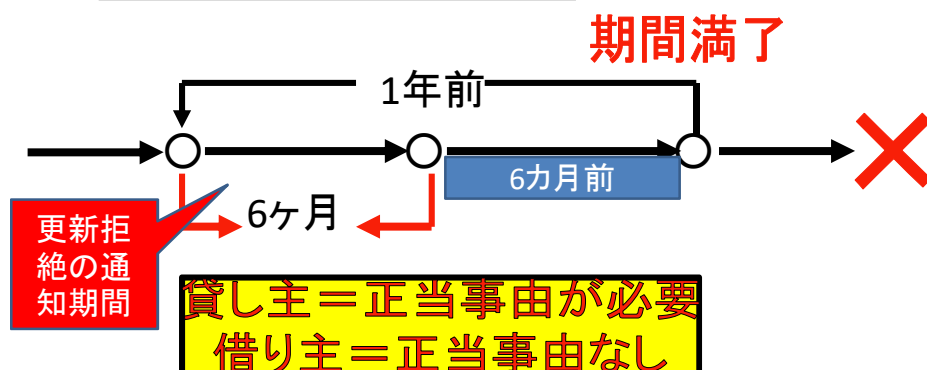
更新拒絶 期間満了の**1年前から6ヶ月前までの間に更新拒絶通知**をすれば更新を**拒絶**できる

41

P416

更新拒絶

○期間を定めていた場合



P416

正当事由 P416

上記の場合、

- ①賃貸人からの更新拒絶通知には ⇒ 正当事由が必要
 ②賃借人からの更新拒絶通知には ⇒ 正当事由は不要

用語 正当事由

- ①賃借人、賃貸人のいずれかが、建物使用の必要とする事情
 ②借家に関する従前の経過
 ③利用状況や現況
 ④賃貸人の立退料等の申し出など

借地権と同じ

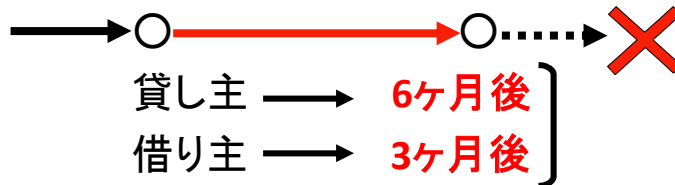
43

P417

更新拒絶 P417

期間を定めない場合

解約の申し入れ



貸し主＝正当事由が必要
 借り主＝正当事由なし

P417

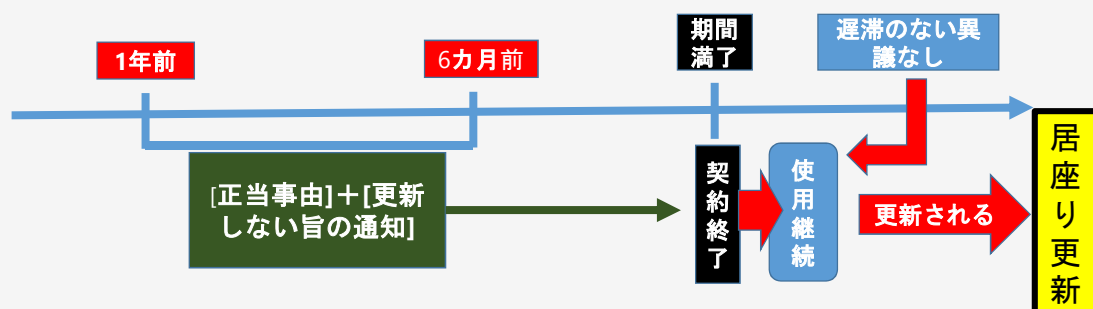
賃貸人と賃借人

	(1)更新拒絶通知 (期間の定めがある場合)	(2)解約申入れ (期間の定めがない場合)
A 賃貸人	① 正当事由必要 ② 1年前から6ヶ月前	① 正当事由必要 ② 6ヶ月経過後
B 賃借人	① 正当事由不要 ② 1年前から6ヶ月前	① 正当事由不要 ② 3ヶ月経過後

45

更 新

	内 容
賃貸人からの更新拒絶	・ 正当事由に基づき、通知期間内に『更新しない旨の通知』 期間満了により終了する
賃借人からの更新拒絶	・ 通知期間内に『更新しない旨の通知』を行えば、期間満了により終了 ・ 正当事由は不要 ・ 通知期間も特約で短縮できる。



借家(借家権の更新拒絶等の通知)

誰が	どのように	正当事由	効果
家主	期間満了の1年前から6カ月前までに更新しない、または条件変更がなければ更新しない旨を通知すること	必要	期間満了で借家権消滅。 ただし、その後の借家人の使用継続に遅滞なく異議を述べないと、借家権は更新する
借家人	同上	不要	期間満了で消滅する

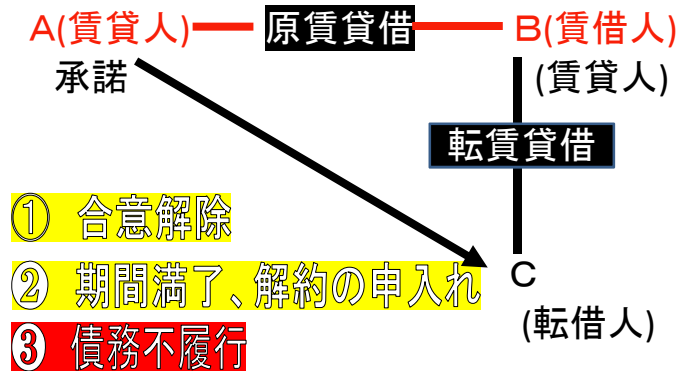
法定更新後の借家権の期間は、期間の定めのないものとなる

借家(造作買取請求権)

要件	
	・家主の承諾を得て設置し、または家主から買い受けた造作であれば、借主は造作買取請求が家主にできる。 ・期間満了等により借家契約が終了すること ・造作買取請求権を認めない旨の特約は、有効

P412

転借者と法的関係



P421

合意解除

- (1) ABの賃貸借が合意解除されても(原賃借人Bの賃借権放棄)BCの転賃貸借は終了しない。AはCを追い出せない。

P421

原賃貸借の賃借の終了

(2) ABの賃貸借が期間満了又は解約申し入れによって終了しても、

- ① それだけではBCの転賃借は、終了しないが、AがCに終了通知（ABの賃貸借は終了しましたという通知）をすれば、それから6ヶ月経過後にBCの転賃借も終了して、AはCを追い出せる。
- ② Cが建物の使用を継続すると、Aが遅滞なく異議を述べない限りCの使用継続をBの使用継続とみなして、居座り更新をAB間に成立させることにした。AB間の権利関係は終わるがCの権利は残ることになり更新されてしまう（居座り更新）

51

P421

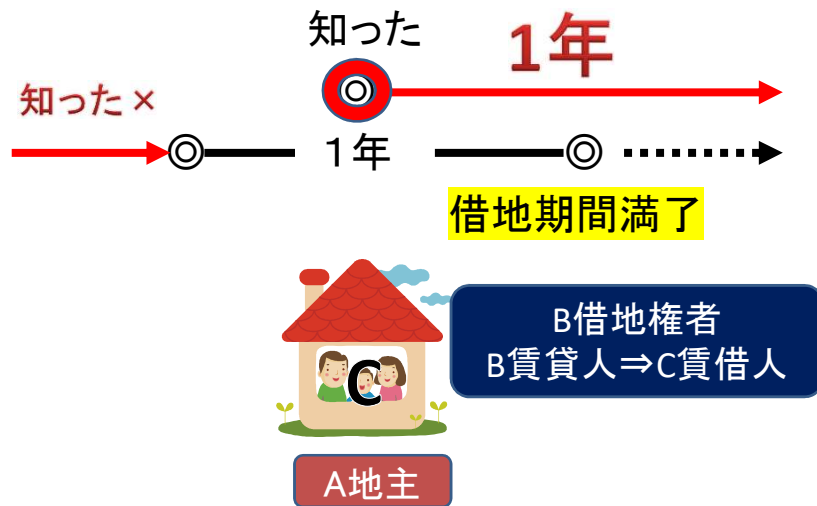
債務不履行

- (3) ABの賃貸借がBの債務不履行によって解除されると、BCの転賃借も自動的に終了する。Aは終了通知をしなくてもCを追い出せる。

52

P422

借地上の建物の賃借人



P422

解決方法は？

CがBの借地権の存続期間が満了することを知らなかった場合、(正確には、存続期間満了の1年前までに知らなかった場合とされている)には、Cが、それを知った時から最高1年間、Cは土地建物の明渡しを裁判所から猶予してもらうことが出来る。

借家の転貸

無断転貸

家主は、借家契約を解除できる。ただし、**信頼関係を破壊しないような特段の事情**があるときは、解除できない。

借地権の場合と異なり、賃貸人の承諾に代わる裁判所の許可の制度は存在しない

借家(同居者の保護)

要件

居住用建物の借家人が**相続人**なくして死亡したこと

効果

同居している**事実上の夫婦、養親子**が自動的に**借家権**を承継する

承継拒否

借家権の承継を望まない場合は、借家人の**死亡**を知った時から**1カ月以内**にその旨の意思表示を家主に行う。

内縁の同居人の借家権の承継は認めない特約は有効

借家(特殊な借家権)

種 類	要 件	効 果
定期建物賃貸借	・あらかじめ書面で更新しない旨を説明 ・賃貸期間(1年未満も可)を確定し、書面で契約 ※説明書面は契約書とは別個独立の書面であることが必要。 ・期間が一年以上なら賃貸人に更新拒絶の通知義務あり	確定期間経過により終了
取壊し予定の賃貸借	・法令または契約で将来建物取壊しが明らか ・取壊し時に賃貸借が終了する旨、書面で契約	取壊し時に終了

※賃料の増額請求の特約は有効

お疲れ様でした!!

◎宿題の予習問題、
次の講義までに予習をお願いします。

◎今日の講義の範囲を再度、宿題問題の復習も行ってください。

●次回は権利9です。

月

日

曜日

日直