

「借地借家法(借地)」完全攻略まとめ

他人の土地を借りて、そこに「自分の建物を建てる」場合のルールが借地借家法の「借地」です。建物を建てる目的以外の土地の貸し借り(駐車場や青空駐車場、資材置き場など)には適用されず、民法が適用される点にまず注意しましょう。

1. 存続期間と更新(原則は30年!)

建物を建てて生活や事業の基盤にする以上、すぐに追い出されては困ります。そのため、借地権の期間は非常に長く設定されています。

- 最初の期間: 原則は**「30年」**です。契約でこれより長い期間を定めることは自由ですが、30年より短い期間(例: 20年)で契約した場合は無効となり、強制的に「30年」に引き延ばされます。
- 更新後の期間: 1回目の更新は**「20年」、2回目以降の更新は「10年」**となります。
- 地主からの更新拒絶: 地主が「期間満了で終わりにしたい」と更新を拒否するためには、地主自身がその土地を使わなければならない事情などの**「正当事由」**が厳格に要求されます。

2. 借りる側を守る強力な権利(対抗力と買取請求)

① 借地権の対抗力(登記の特例) 土地を借りた後、地主がその土地を第三者に売ってしまった場合、借地人は「土地の賃借権の登記」がなくても、その土地の上に建つ**「建物に自分名義の登記(所有権保存登記など)」**をしていれば、新しい地主に対して「自分にはここを借りる権利がある」と主張(対抗)できます。

② 建物買取請求権 契約期間が満了し、更新されずに借地契約が終了する場合、借地人は地主に対して「この建物を時価で買い取って!」と請求できます。これを請求されると地主は拒絶できず、強制的に建物の売買契約が成立します。※ただし、借地人が地代を払わなかった等の債務不履行(契約違反)で契約解除された場合は、この権利は使えません。

3. 定期借地権(更新がない契約)

「絶対に土地を返してほしい」という地主のニーズに応えるため、例外的に「更新がない」特別な借地権が用意されています。試験では以下の2つの違いが徹底的に狙われます。

- 一般定期借地権: 期間は**「50年以上」
- 契約は「書面」**で行う必要があります(公正証書でなくても有効です)。
- 事業用定期借地権(超頻出!): 居住用を含まない事業用建物(店舗や工場など)に限定されます。期間は**「10年以上50年未満」
- 最大の特徴は、必ず「公正証書」**で契約しなければ無効になるという点です。