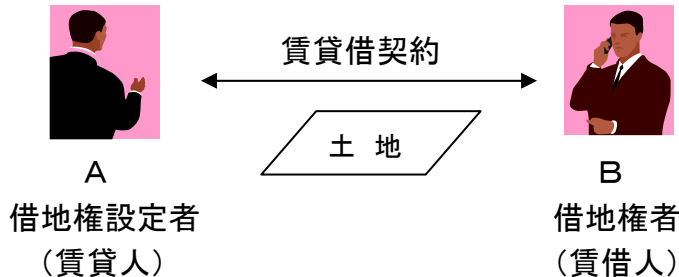


第25章 借地借家法② 重要度 ★★★

25-1 借地権とは(借地借家法2条)

借地権とは、**建物所有を目的とする地上権**または土地の**賃借権**をいう。



借地権者とは、借地権を有する者、つまり借主のことをいう。

借地権設定者とは、借地権者に対して借地権を設定している者、つまり地主のことをいう。

借地借家法は、土地の使用賃借契約には適用されない。

25-2 借地権の存続期間(借地借家法3条)

(1) 借地権の存続期間

借地契約の期間は、どのようになっているのか。

- 最長 **制限なし**
- 最短 **30年**

- ① 借地権の存続期間を当事者が契約で定める場合には、30年以上でなければならない。
- ② 借地契約の当事者の約定した存続期間が、30年未満または存続期間を定めなかった場合には、その存続期間は**30年**になる。

(2) 存続期間満了前の建物の滅失(借地借家法7条)

借地権の**存続期間満了前**に借地上の建物が滅失した場合、**借地権は消滅しない**。

借地権の**存続期間を超えて存続する建物を再築**する場合



借地権設定者が、その建物の築造を**承諾した場合に限り**、借地権の期間が延長される。(注)



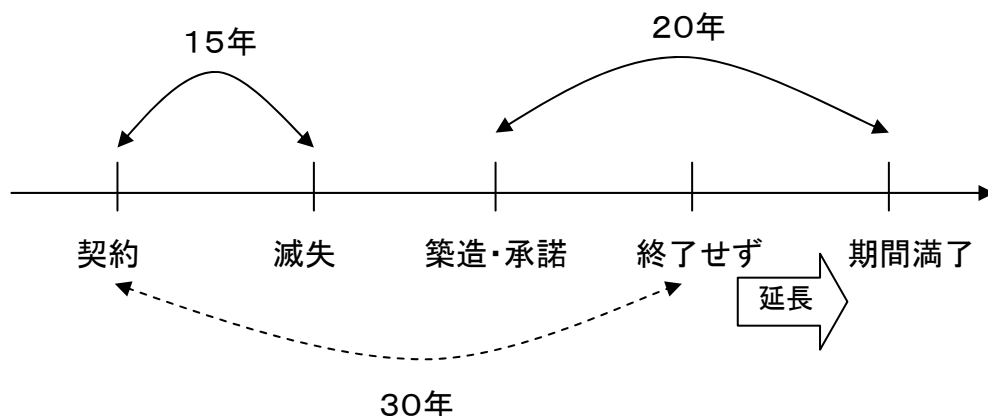
期間は、**承諾があった日または建物が築造された日のいずれか早い日**から**20年間**となる。

ただし、借地契約の残存期間が20年より長いとき、または、当事者が20年より

借地権の存続期間満了前に、①火災で焼失した場合でも、②建物の寿命で自然に壊れてしまった場合でも、③借地権者が自分で取壊した場合でも、いずれにせよ存続期間が満了するまでは借地権は消滅しない。

長い期間を定めたときは、その期間となる。

(注) 借地権者が借地権設定者に対して、建物を築造する旨を通知した場合において、**2ヶ月以内**に借地権設定者が異議を述べなかったときは、承諾があったものとみなされる。



たとえ2ヶ月以内に借地権設定者の異議がなくとも、そもそも借地権者が通知をしていなかった場合には、承諾があったものとは認められないので注意すること。

※ 更新後に建物が滅失したらどうなるか(借地借家法8条)?

● 借地権者側

更新後に建物が滅失したら、借地権者は、借地権の消滅を一方的に申入れることができ、**申入れ後3ヶ月経過**すると、借地権は消滅する。

● 借地権設定者側

更新後に建物が滅失し、借地権者が、**借地権設定者の承諾を得ずに**残存期間を超えて存続するような建物を再築した場合、借地権設定者は、借地権の消滅を一方的に申入れることができ、**申入れ後3ヶ月経過**すると、借地権は消滅する(借地借家法8条)。

借地権設定者の承諾があれば、前頁(2)の場合と同様に、存続期間が延長される。

(3) 借地契約の終了・更新(借地借家法5条)

当事者の合意により、借地契約は更新される。

当事者の合意がない場合でも

- ① 借地権の存続期間が満了した場合、借地権者が契約の**更新を請求したときは、建物がある場合に限り**、前の契約と同一の条件(ただし、存続期間は除く。)で更新したものとみなされる(**請求による更新**)。
- ② 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときは、**建物がある場合に限り**、前の契約と同じ条件(ただし、存続期間は除く。)で更新したものとみなされる(**法定更新**)。

①、②ともに建物がある場合に限って認められることに注意!

転借地権が設定されている場合には、転借地権者の土地の使用継続を借地権者の土地の使用継続とみなす。

- ③ ただし、更新請求や土地の使用継続がなされた場合でも、**借地権設定者が遅滞なく「正当事由」ある異議を述べた場合には、契約の更新はなされない。**

ポイント

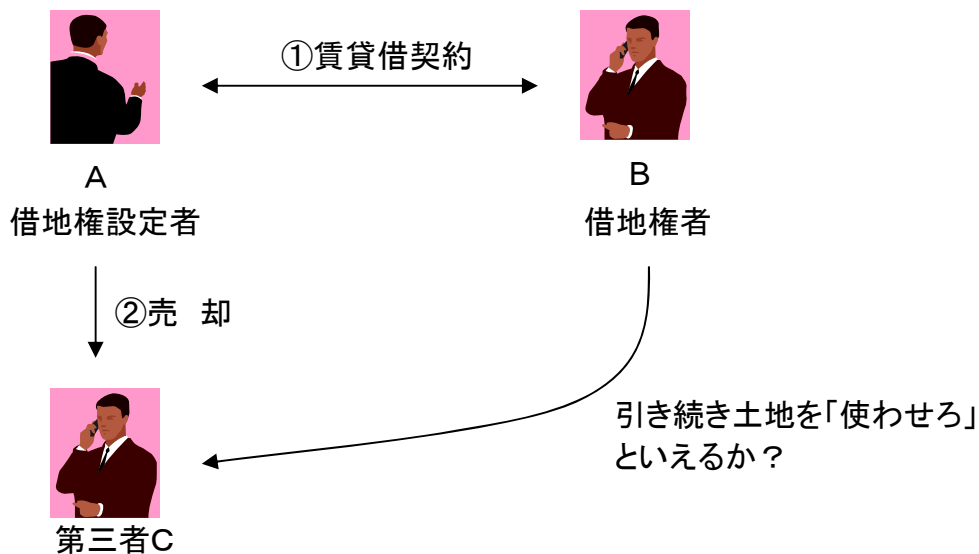
請求による更新や使用継続に伴う法定更新は、建物がある場合に限り認められる。

(4) 更新後の期間(借地借家法4条)

- ① 合意により借地契約を更新し、期間を定める場合、その更新後の期間は、
- i 借地権設定後の**最初の更新では、20年以上**
 - ii **2回目以降の更新では、10年以上**
- ② 更新後の期間について定めがない場合
- i 借地権設定後の最初の更新では、**20年**
 - ii **2回目以降の更新では、10年**
- となる。

25-3 借地権の対抗力(借地借家法10条)

Aが、Bに対して、その所有する土地を賃貸し、Bがその土地の上に建物を建てた後、Aがその賃貸借契約期間内に土地を第三者Cに売却した場合、BはCに対して賃借権を対抗できるか。



契約の更新の後において、建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつき、やむをえない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、原則として、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる(代諾許可、借地借家法18条)。なお、この代諾許可は、最初の存続期間の途中で建物が滅失した場合には、適用されない。

原則 **対抗力はない。**

例外 次の場合には、対抗力が認められる。

- ① **土地の賃借権の登記(地上権の場合は、地上権の登記)**
- ② **借地上の建物の自己名義の登記(保存登記でもよい)**
- ③ 上記②の場合、建物が滅失すると、原則として、対抗力が失われる。
⇒ ただし、借地権者が、借地上に**登記された建物を所有していたときは**、(i)建物を特定するために必要な事項、(ii)滅失があった日、(iii)建物を新たに築造する旨を土地の**見やすい場所に掲示**することにより、**2年間**借地権を対抗することができる。

ポイント

借地権の対抗力

- 1 借地権は、借地権の登記がなくても、借地権者が、借地上に自己名義で登記された建物を所有することにより、対抗力が認められる。
- 2 借地権者が、借地上に登記されている建物を所有する場合には、建物の滅失があっても、借地権者が、一定事項を土地の見やすい場所に掲示することにより、一定期間(2年間)借地権を対抗することができる。

25-4 建物買取請求権(借地借家法13条)

借地契約の更新がない場合、**借地権者は、借地権設定者に対して、建物を時価で買い取るべきことを請求できる(建物買取請求権)。**

ただし、借地権者の**債務不履行に基づく解除によって借地権が消滅した場合は、建物買取請求権は認められない。**

第三者が、借地権の目的である土地の上の建物、その他借地権者が権原によって土地に付属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対して、建物その他借地権者が権原によって土地に付属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる(借地借家法14条)。

建物買取請求権が行使された場合、買取請求者は、その建物を使用しているも、借地権設定者(賃貸人)が買取代金を支払うまで、建物の引渡しを拒絶することができるが、建物の占有により敷地を占有する限り、敷地占有に基づく**不当利得**(民法703条)として、その**賃料相当額を返還する義務**がある。

- ・ 建物の登記の所在地番表示が、錯誤等により実際と多少相違していても、その登記の表示全体において、当該建物の同一性を認識できるような場合には、その登記に対抗力を認める。
- ・ 土地賃借人は、自己と氏を同じくし、かつ、同居する長男名義で保存登記をした建物を借地上に所有しているも、土地の新取得者に対して、借地権を対抗できない。
- ・ 借地権者が借地上に自己名義の表示の登記のある建物を所有しているときは、その登記に対抗力を認める。
- ・ 登記した建物一棟が存在すれば、その土地上に他の未登記建物があっても、土地全部についての借地権を第三者に対抗できる。

転借地権者も、借地権設定者に対して、建物買取請求権を有する。

また、民法では、所有権者と借地権者の地位が一緒になれば、借地権は混同により消滅する(民法179条1項、520条)が、借地借家法では、「**借地権が、借地権設定者に帰した場合であっても、他の者と共にその借地権を有するときは、その借地権は、消滅しない。**」と定めている。

25-5 借地の転貸・借地権の譲渡(借地借家法19条)

(1) Bが、Aから土地を賃借して、その土地の上に建物を建てている場合において、Bが、その建物をCに譲渡するときは、Aの承諾が必要か。



建物は、Bのものだから、その譲渡にAの承諾は不要。

↓しかし

Cに土地を使う権利がなければ、Cは建物を建てておけない。

↓とすれば

Cに土地を転貸するか、賃借権を譲渡する必要がある。

↓この場合

原則 借地権設定者Aの承諾が必要。

例外 転貸・譲渡があっても特にAに不利となるおそれがないときは、**裁判所は、借地権者Bの申し立てにより、借地権設定者Aの承諾に代わる許可を与えることができる(代諾許可)。**

※ **地上権の場合**には、これを譲渡する際や借地を第三者に転貸する際には、借地権設定者の**承諾を得る必要はない。**

※ 代諾許可の申立てがあった場合において、裁判所が定める期間内に、**借地権設定者が、自ら**建物の譲渡および賃借権の譲渡または転貸を受ける旨の**申し立てをしたときは**、裁判所は、相当の対価または転貸の条件等を定めてこれを命ずることができる。

借地権を設定する場合においては、他の者と共有することとなるときに限り、借地権設定者が、自らその借地権を有することを妨げない(借地借家法15条)。

↑

自己の所有地にマンションを建設し、敷地利用権を借地権として分譲する場合等に有効な規定。

(2) 競落の場合(抵当権の目的となっていた借地上の建物が、その実行により第三者によって競落された場合)

抵当権の目的となっていた借地上の建物が、その実行により第三者によって競落された場合も、**通常の建物譲渡の場合と同様に**、借地の転貸や借地権の譲渡について、**借地権設定者の承諾もしくは承諾に代わる裁判所の許可(申立権者は競落人)が必要**である(借地借家法20条1項)。

ただし、この許可の申立ては、建物代金支払後**2ヶ月以内**にしなければならない(借地借家法20条3項)。

なお、借地権設定者の承諾がない場合には、**建物の競落人は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るべきことを請求できる。**

ポイント

裁判所の許可の申立権者・建物買取請求権者

| | 転貸・賃借権の譲渡 | 競落 |
|-------------------|---------------|-----|
| 原則 | 借地権設定者(貸主)の承諾 | |
| 例外 (申立権者) | 裁判所の許可 | |
| | 借地権者 | 競落人 |
| 承諾がない場合 (請求権者) | 建物買取請求可 | |
| | 譲受人 | 競落人 |

25-6 賃料の額の変更

賃料の額の変更については、原則として、借家で学習した部分と同じである。

25-7 借地契約の内容の更新(借地借家法17条)

(1) 建物の種類・構造・規模または用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更があり、その借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、**借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。**

- (2) **増改築を制限**する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき**当事者間で協議が調わないときは、裁判所は借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。**

25-8 長期の定期借地権(借地借家法22条)

- ① 長期の定期借地権とは、**50年以上**の存続期間を定めた借地権であり、
- i **契約の更新をしない特約**
 - ii **存続期間中建物が滅失した場合、再築しても存続期間の延長はないとする特約**
 - iii 存続期間満了時の**建物買取請求権を認めない特約**のついたものをいう。
- ② この借地権を設定しようとする場合においては、その特約は、**公正証書等書面によってしなければならない。**

25-9 建物譲渡特約付借地権(借地借家法23条)

- ① 建物譲渡特約付借地権とは、借地権を消滅させるため、その設定後**30年以上を経過した一定の日に、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の付いている借地権をいう。**建物譲渡特約付借地権は、**書面で定める必要はない。**
- ② 建物譲渡特約に基づき借地権が消滅した場合において、借地権者(または、建物賃借人)が**建物使用を継続しているときは、その者の請求により、借地権設定者との間で当該建物について、期間の定めのない借家契約が締結されたものとみなされる。**

25-10 事業用借地権(借地借家法24条)

- ① 事業用借地権とは、**専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。)**の所有を目的とし、**存続期間が10年以上50年未満**の借地権をいう。
- ② **30年以上50年未満の期間**を定めた事業用借地権については、**契約の更新による期間の延長及び建物買取請求権が原則として認められるようになった。**

10年以上30年未満の事業用借地権については、更新による期間の延長、建物買取請求権の行使は認められない。

③ 事業用借地権の設定は、**公正証書**によってしなければならない。

ポイント

定期借地権等のまとめ

| | 期間 | 目的 | 法定更新 | 建物 | 書面 |
|------------|----------------|-------|-----------|-----------------------|---------------|
| 普通借地権 | 30年以上 | 制限なし | あり | 買取請求権あり | 不要 |
| 長期の定期借地権 | 50年以上 | 制限なし | なし | 買取請求権なし | 必要 |
| 建物譲渡特約付借地権 | 30年以上 | 制限なし | なし | 譲渡特約あり | 不要 |
| 事業用借地権 | 10年以上 50年未満 | 専ら事業用 | ※期間により異なる | ※期間により異なる (P165参照) | 公正証書必要 |

その他に、一時使用目的の借地権がある(借地借家法25条)。これは、臨時設備の設置その他一時使用のために設定したことが明らかかな場合の借地権のことをいう。
一時使用目的の借地権には、存続期間はもちろん、更新や建物築造による期間延長に関する借地借家法の規定の適用はない。

第26章 不法行為 重要度 ★★

26-1 一般的不法行為(709条)

(1) 一般的不法行為とは

一般的不法行為とは、「故意」または「過失」により、他人に損害を与える行為をいう。例えば、自動車ではねてケガを負わせるといったようなことである。

(2) 効果

被害者は、加害者に対し、**損害賠償を請求することができる。**

⇒ 加害者が負う損害賠償義務は、期限の定めのない債務となるが、**履行遅滞となる時期は、不法行為の時から**となる。

⇒ 不法行為による損害賠償請求権は、**被害者またはその法定代理人が、損害および加害者を知った時から3年間**行使しないと、時効により消滅する。
また、**不法行為の時から20年**を経過したときも同様である(724条)。

ポイント

- 1 加害者が負う損害賠償義務は、不法行為の時から履行遅滞となる。
- 2 不法行為による損害賠償請求権は、被害者またはその法定代理人が、損害および加害者を知った時から3年間行使しないと時効により消滅する。
また、不法行為の時から20年を経過したときも同様である。

不法行為責任を負わせるには、故意・過失のほか、加害者が責任能力を持つことが必要である。このような責任能力がない者は、不法行為責任を負わない。もっとも、加害者が不法行為時に責任無能力であっても、意図的に責任無能力を招いた場合には、賠償責任を負う。

損害賠償は、金銭賠償が原則であるが、名誉毀損の場合には、裁判所は、被害者の請求により、損害賠償に代え、または損害賠償とともに名誉を回復するために適当な処分を命ずることができる。

(3) 不法行為と相続および過失相殺

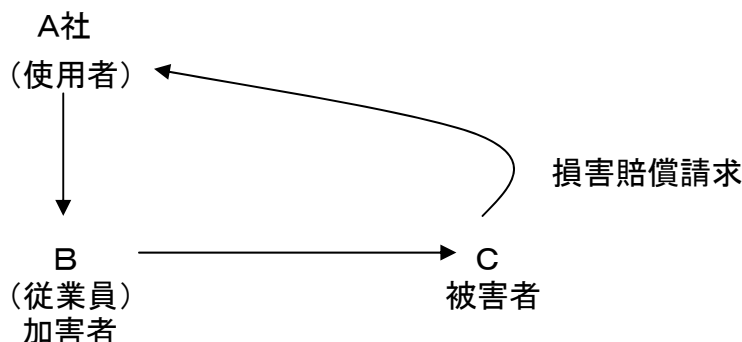
- 1 被害者の近親者(父母、配偶者、子)は、被害者の死亡による自己の精神上的苦痛に関して、自己の権利として損害賠償請求権(慰謝料請求権)を有する。
- 2 被害者が即死した場合にも、損害賠償請求権は被害者に発生し、相続人がこれを相続する。
- 3 被害者の側にも過失があるときは、その過失の重大性に応じて賠償額が減らされることもある。このことを、過失相殺という。

債務不履行の場合とは異なり、過失相殺は必ず為されるわけではない。

26-2 特殊的不法行為

(1) 使用者責任(715条)

使用者責任とは、従業員(被用者)を雇って事業を行っている者(使用者)が、従業員の仕事上のミスで他人に損害を与えた場合に、被害者に対して損害を賠償する責任のことをいう。



使用者責任が認められた趣旨は、使用者は、他人を利用して自分の活動の範囲を広げて利益を上げているのだから、それに伴って生ずる損失もまた負担すべきであるという考え方による(報償責任の原理)。

例えば、Cは、A社(タクシー会社)のタクシーに乗っていたが、A社の社員Bの無謀な運転によって、損害を受けた。Bに損害賠償を請求しようとしても、お金を持っていない。Cは、A社に損害賠償を請求することができるであろうか。

- ① 使用者は、被用者が**事業の執行につき**、第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者責任が成立するには、**被用者に不法行為責任が成立することが必要**である。
 - ⇒ Cは、A社に損害賠償を請求することができる。
- ② 使用者責任が成立すれば、**被害者は、被用者・使用者両方に損害賠償を請求できる**。
 - ⇒ Cは、A社およびその従業員Bに損害賠償請求ができる。
- ③ 被害者に損害を賠償した**使用者は、不法行為を行った被用者に求償することができる**。
 - ⇒ A社は、Cに損害賠償をした場合は、従業員Bに対して求償することができる。

「事業の執行」にあたるか否かは、被用者の行為の外形を標準として判断される。

求償の範囲は、損害の公平な分担の観点から、信義則上相当と認められる限度とされる。

ポイント

- 1 使用者責任が成立すれば、被害者は、使用者にも損害賠償を請求することができる。
- 2 被害者に損害を賠償した使用者は、被用者に求償することができる。

(2) 共同不法行為(719条)

共同不法行為とは、**数人が客観的に共同して**他人に損害を与えた場合に、その**加害者たちが、被害者に対して、連帯して損害を賠償**する責任を負うことをいう。

共同不法行為が成立した場合、加害者は、連帯して被害者に損害賠償の責任を負う(不真正連帯債務という)。

すなわち、**被害者は、加害者の全員に対して、損害の全額を請求**できることになる。

他の加害者よりも過失が少ない人に対しても、被害者は、損害の全額について賠償請求することができる。

(3) 工作物責任(717条)

工作物責任とは、建物等の**土地の工作物に欠陥**があり、第三者に損害を与えた場合に、被害者に対して損害を賠償する責任をいう。

まず、土地の工作物の**占有者が損害の賠償責任を負う**。

↓しかし

占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしていた等の理由で責任を負わない場合には、**土地の工作物の所有者が責任を負う**。

所有者は損害の発生を防止するため必要な注意をしていたときでも責任を免れない(**無過失責任**)。

工作物を築造した**請負人等があるときは**、賠償をした占有者・所有者は、この者に**求償**することができる。

(4) 注文者の責任(716条)

請負契約の**注文者は**、原則として、請負人の不法行為について**責任を負わない**。しかし、**注文者が、請負人に対して行った注文または指図に過失があり、それが理由で他人に損害を与えたときには、責任が認められる**。