

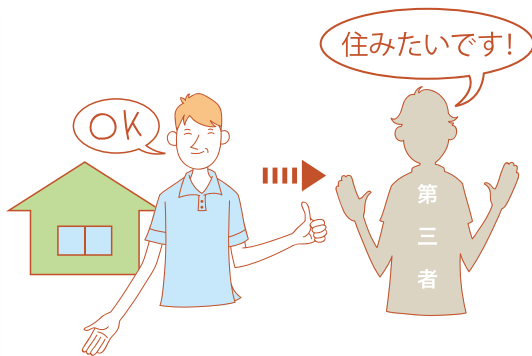
第9章 借地権

■ CHECK1 借地権とは

借地権とは、建物所有を目的とする「地上権」および「賃借権」双方を意味します。

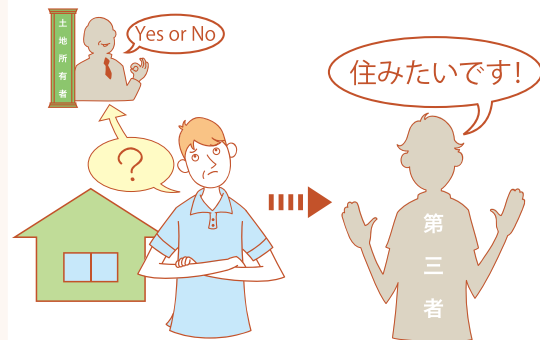
地上権

土地の所有者と地上権の設定契約を締結して、その土地を直接的に支配し利用することができる権利であり、地上権者は土地所有者の承諾なしで譲渡または賃貸することができます。



賃借権


土地の賃貸借契約を締結し有償で利用する権利で、譲渡または転貸する際には土地所有者(賃貸人)の承諾が必要となります。



「借地借家法」(平成4年8月1日施行)では、同日をもって従来の「借地法」「借家法」「建物保護に関する法律」は廃止されました。しかし、新法の施行前にすでに締結されている借地契約には新法の期間、契約の更新など多くの規定が適用されずに旧法が適用されることになっています。



CHECK2 借地権の種類

	種 類	期 間・内 容
旧 法	①借地法に基づく借地権	<ul style="list-style-type: none"> ●存続期間に定めがある 堅固な建物：30年以上 非堅固な建物：20年以上 ●存続期間の定めがない 堅固な建物：60年 非堅固な建物：30年 <p>平成4年7月31日までに設定された借地権です。</p>
	②借地借家法に基づく借地権	<ul style="list-style-type: none"> ●存続期間に定めがある 一律30年以上 ●存続期間の定めがない 一律30年 <p>平成4年8月1日以降に設定された借地権のうち、下記③④⑤以外のものです。</p>
新 法	③一般定期借地権	<p>50年以上 → 期間満了 →</p> 
	④事業用定期借地権	<p>10年以上50年以下 → 期間満了 →</p> 
	⑤建物譲渡特約付借地権	<p>30年以上 → 期間満了 →</p> 

※旧借地法に基づく借地権については、借地契約の更新に際しても旧借地法が適用されます(借地借家法附則第6条)。

※上記③の定期借地権については公正証書等の書面により、上記⑤の事業用借地権については公正証書により、それぞれ設定する必要があります。