

建物敷地の使用貸借

借地借家法の保護なし

建物を建てるために敷地を借り受けるには、土地所有者に賃料など対価を支払う賃貸借（民法601条）と、対価を支払わない使用貸借（同593条）とがあります。

貸主と借主が親密な関係にある場合の土地貸借では使用貸借によることがあります。たとえば、子が自宅を建てるために父親所有の土地を無償で借り受けるというような場合です。

建物所有を目的とする土地の賃貸借は借地借家法によってその存続期間は30年以上と規定されていますが（借地借家法3条）、使用貸借は存続期間に短期、長期の制限がなく当事者が自由に返還の時期を定めることができ、返還の時期を定めないこともできます。

使用貸借の場合、当事者が返還の時期を定めたときは、借主は契約に定めた時期に土地を返還し（民法597条①）、返還の時期を定めなかったときは、借主は契約に定めた目的に従い使用および収益を終わった時に返還しなければなりません。ただし、その使用および収益を終わる前であっても、使用および収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、直ちに返還を請求することができます（同②）。当事者が返還の時期ならびに使用および収益の目的を定めなかったときは、貸主はいつでも返還を請求することができます（同③）。

建物所有の目的であったとしても使用貸借の借主の権利は借地借家法の借地権にはあたらず、使用貸借の借主には借地借家法上の保護はありません。

賃貸借であれば土地賃借権を登記するか（同605条）、借地上の建物を登記することで（借地借家法10条①）、敷地の賃借権を第三者に対抗することができますが、使用貸借では借主の権利を登記する制度はなく、借地上の建物を登記しても使用借権を第三者に対抗することはできません。貸主が第三者に建物敷地を売却し敷地の新所有者から立ち退きを要求された場合、使用貸借の借主は権利を主張することができず立ち退かざるを得ないことになります。

建物所有を目的とする賃借権は相続の対象となるので、借主が死亡しても相続人が借地上の建物とともに賃借権を相続し、借主の地位を承継して借地を使用し続けることができますが、使用貸借では借主の死亡は契約終了事由であり（民法599条）、相続人が借地上の建物を相続しても借地を使用し続ける権利は認められません。

