

定期借地権

期間限定の特例3種

建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権（以下、併せて借地権といいます）は、借地権の存続期間が終了しても、その土地上に建物が存在する限り、地主は正当な事由がなければ契約更新を拒絶できないとされています。そのため、一度契約すると地主から終了させることが困難であり、地主が土地を貸しにくい状況にもなります。借地権が期限に確定的に終了させることで借地供給を増やすとのねらいから、借地借家法は、一般の定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の3種を設けています。



一般の定期借地権は、存続期間を50年以上とする借地権設定契約において、書面により①契約の更新がなく、②建物の築造による存続期間の延長がなく、③期間満了時に借主が地主に建物買取請求をしないという特約を付する借地権です（借地借家法22条）。

事業用定期借地権は、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、存続期間を30年以上50年未満とし、上記①～③の特約を付する借地権（同23条①）と、存続期間を10年以上30年未満とし、正当事由と法定更新の規定の適用が法律上排除される借地権（同23条②）とがありますが、いずれも設定契約は公正証書によってしなければなりません（同23条③）。

以上の定期借地権においては、借主は存続期間満了後借地上の建物を取去し更地にしたうえで地主に返還しなければなりません。

建物譲渡特約付借地権は、借地権設定契約時に借地権設定から30年以上経過したのち借主が地主に借地上の建物を相当の対価で譲渡するとの特約を付するものです（同24条①）。

この特約は、通常の借地権か定期借地権かを問わず付することができますが、譲渡の日を設定後30年以上を経過した日としているので、存続期間を10年以上30年未満とする事業用定期借地権にこの特約を付することはできません。

この特約により借地権が消滅した場合でも、その借地権者又は借地上の建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求すれば、請求のときに地主との間に期間の定めのない建物賃貸借（ただし借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）が成立したものとみなされます。この場合、建物の賃料は当事者間で決まらなければ当事者の請求により裁判所が定めるものとされています（同24条②）。