

後藤 清 著

借地法・借家法の主要問題

日本評論社版

借地法

(大正十年四月八日
法律第四十九號)

第一條 本法ニ於テ借地權ト稱スルハ建物ノ所有ヲ目的トスル地上權及賃借權ヲ謂フ

第二條 借地權ノ存續期間ハ石造、土造、煉瓦造又ハ之ニ類スル堅固ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノニ付テハ六十年、其ノ他ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノニ付テハ三十年トス但シ建物カ此ノ期間滿了前朽廢シタルトキハ借地權ハ之ニ因リテ消滅ス

契約ヲ以テ堅固ノ建物ニ付三十年以上、其ノ他ノ建物付二十年以上ノ存續期間ヲ定メタルトキハ借地權ハ前項ノ規定ニ拘ラス其ノ期間ノ滿了ニ因リテ消滅ス

第三條 契約ヲ以テ借地權ヲ設定スル場合ニ於テ建物ノ種類及構造ヲ定メサルトキハ借地權ハ堅固ノ建物以外ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノト看做ス

第四條 借地權消滅ノ場合ニ於テ建物アルトキハ借地權者

ハ契約ノ更新ヲ請求スルコトヲ得
土地所有者カ契約ノ更新ヲ欲セサルトキハ時價ヲ以テ建物其ノ他借地權者カ權原ニ因リテ土地ニ附屬セシメタル物ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得

第五條 當事者カ契約ヲ更新スル場合ニ於テハ借地權ノ存續期間ハ更新ノ時ヨリ起算シ堅固ノ建物ニ付テハ三十年、其ノ他ノ建物ニ付テハ二十年トス此ノ場合ニ於テハ第二條第一項但書ノ規定ヲ準用ス

當事者カ前項ニ規定スル期間ヨリ長キ期間ヲ定メタルトキハ其ノ定ニ從フ

第六條 借地權者借地權ノ消滅後土地ノ使用ヲ繼續スル場合ニ於テ土地所有者カ遲滞ナク異議ヲ述ヘサリシトキハ前契約ト同一ノ條件ヲ以テ更ニ借地權ヲ設定シタルモノト看做ス此ノ場合ニ於テハ前條第一項ノ規定ヲ準用ス

第七條 借地權ノ消滅前建物カ滅失シタル場合ニ於テ殘存期間ヲ超エテ存續スヘキ建物ノ築造ニ對シ土地所有者カ

遲滞ナク異議ヲ述ヘサリシトキハ借地權ハ建物滅失ノ日ヨリ起算シ堅固ノ建物ニ付テハ三十年間、其ノ他ノ建物ニ付テハ二十年間存續ス但シ残存期間之ヨリ長キトキハ其ノ期間ニ依ル

第八條 前二條ノ規定ハ借地權者カ更ニ借地權ヲ設定シタル場合ニ之ヲ準用ス

第九條 前七條ノ規定ハ臨時設備其ノ他一時使用ノ爲借地權ヲ設定シタルコト明ナル場合ニハ之ヲ適用セス

第十條 第三者カ賃借權ノ目的タル土地ノ上ニ存スル建物其ノ他借地權者カ權原ニ因リテ土地ニ附屬セシメタル物ヲ取得シタル場合ニ於テ賃貸人カ賃借權ノ讓渡又ハ轉貸ヲ承諾セサルトキハ賃貸人ニ對シ時價ヲ以テ建物其ノ他借地權者カ權原ニ因リテ土地ニ附屬セシメタル物ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得

第十一條 第二條、第四條乃至第八條及前條ノ規定ニ反スル契約條件ニシテ借地權者ニ不利ナルモノハ之ヲ定メサ

ルモノト看做ス

第十二條 地代又ハ借賃カ土地ニ對スル租稅其ノ他ノ公課ノ増減若ハ土地ノ價格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ土地ノ地代若ハ借賃ニ比較シテ不相當ナルニ至リタルトキハ契約ノ條件ニ拘ラス當事者ハ將來ニ向テ地代又ハ借賃ノ増減ヲ請求スルコトヲ得但シ一定ノ期間地代又ハ借賃ヲ増加セサルヘキ特約アルトキハ其ノ定ニ從フ

第十三條 土地所有者又ハ賃貸人ハ辨濟期ニ至リタル最後ノ二年分ノ地代又ハ借賃ニ付借地權者カ其ノ土地ニ於テ所有スル建物ノ上ニ先取特權ヲ有ス
前項ノ先取特權ハ地上權又ハ賃貸借ノ登記ヲ爲スニ因リテ其ノ效力ヲ保存ス

第十四條 前條ノ先取特權ハ他ノ權利ニ對シテ優先ノ效力ヲ有ス但シ國稅徵收法ニ依リ徵收スルコトヲ得ヘキ請求權、共益費用不動産保存不動産工事ノ先取特權及地上權又ハ賃貸借ノ登記前登記シタル質權抵當權ニ後ル

附則

第十五條 本法施行ノ期日ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

第十六條 本法施行ノ地區ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

第十七條 本法施行前設定シタル地上權又ハ賃借權ニシテ

建物ノ所有ヲ目的トスルモノノ存續期間ハ既ニ經過シタ

ル期間ヲ算入シ堅固ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノニ付

テハ三十年、其ノ他ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノニ付

テハ二十年トス但シ建物カ此ノ期間滿了前朽廢シタルト

キハ借地權ハ之ニ因リテ消滅シ堅固ノ建物ニ付三十年ヲ

超エ、其ノ他ノ建物ニ付二十年ヲ超ユル存續期間ノ定ア

ル地上權ハ其ノ期間ノ滿了ニ因リテ消滅ス

建物ノ所有ヲ目的トスル地上權又ハ賃借權ニ付存續期間

ノ定ナキ場合ニ於テ本法施行前二十年以上ヲ經過シタル

トキハ當事者ハ二十年毎ニ契約ヲ更新シタルモノト看做

シ前項ノ規定ヲ適用ス

第一項ノ規定ハ臨時設備其ノ他一時使用ノ爲設定シタル

コト明ナル地上權及賃借ニ付之ヲ適用セス

第十八條 前條ニ規定スルモノヲ除クノ外本法施行ノ際現

ニ存スル地上權又ハ賃借權ニシテ建物ノ所有ヲ目的トス

ルモノニ付亦本法ヲ適用ス

借地法中改正法律

(昭和十六年三月十日
法律第五十五號)

借地法中左ノ通改正ス

第四條 借地權消滅ノ場合ニ於テ借地權者カ契約ノ更新ヲ

請求シタルトキハ建物アル場合ニ限り前契約ト同一ノ條

件ヲ以テ更ニ借地權ヲ設定シタルモノト看做ス但シ土地

所有者カ自ラ土地ヲ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ

他正當ノ事由アル場合ニ於テ遲滞ナク異議ヲ述ヘタルト

キハ此ノ限ニ在ラス

借地權者ハ契約ノ更新ナキ場合ニ於テハ時價ヲ以テ建物

其ノ他借地權者カ權原ニ因リテ土地ニ附屬セシメタル物

ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得

第五條第一項ノ規定ハ第一項ノ場合ニ之ヲ準用ス

第六條ニ左ノ一項ヲ加フ

前項ノ場合ニ於テ建物アルトキハ土地所有者ハ第四條第

一項但書ニ規定スル事由アルニ非サレハ異議ヲ述フルコ

トヲ得ス

附 則

本法ハ公布ノ日ヨリ之ヲ施行ス

本法ハ本法施行前ニ設定シタル借地權ニ付亦之ヲ適用ス

借 家 法

(大正十年四月八日
法律第五十號)

第一條 建物ノ賃貸借ハ其ノ登記ナキモ建物ノ引渡アリキ

ルトキハ爾後其ノ建物ニ付物權ヲ取得シタル者ニ對シ其

ノ效力ヲ生ス

民法第五百六十六條第一項及第三項ノ規定ハ登記セサル

賃貸借ノ目的タル建物カ賣買ノ目的物ナル場合ニ之ヲ準

用ス

民法第五百三十三條ノ規定ハ前項ノ場合ニ之ヲ準用ス

第二條 賃貸借ノ期間満了ノ後賃借人カ建物ノ使用又ハ收

益ヲ繼續スル場合ニ於テ賃貸人カ遲滞ナク異議ヲ述ヘザ

リシトキハ前賃貸借ト同一ノ條件ヲ以テ更ニ賃貸借ヲ爲

シタルモノト看做ス

第三條 賃貸人ノ解約申入ハ六月前ニ之ヲ爲スコトヲ要ス

六月未滿ノ期間ノ定アル賃貸借ハ之ヲ期間ノ定ナキモノ

ト看做ス

前條ノ規定ハ賃貸借カ解約申入ニ因リテ終了シタル場合

ニ之ヲ準用ス

第四條 解約申入ニ因リテ終了スヘキ轉賃借アル場合ニ於

テ賃貸借カ終了スヘキトキハ賃貸人ハ轉借人ニ對シ其ノ

旨ノ通知ヲ爲スニ非サレハ其ノ終了ヲ以テ轉借人ニ對抗

スルコトヲ得ス

賃貸人カ前項ノ通知ヲ爲シタルトキハ轉賃借ハ其ノ通知

ノ後六月ヲ經過スルニ因リテ終了ス

第五條 賃貸人ノ同意ヲ得テ建物ニ附加シタル壘、建具其

ノ他ノ造作アルトキハ賃借人ハ賃貸借終了ノ場合ニ於テ

其ノ際ニ於ケル賃貸人ニ對シ時價ヲ以テ其ノ造作ヲ買取

ルハキコトヲ請求スルコトヲ得賃貸人ヨリ買受ケタル造

作ニ付亦同シ

第六條 前五條ノ規定ニ反スル特約ニシテ賃借人ニ不利ナ

ルモノハ之ヲ爲ササルモノト看做ス

第七條 建物ノ借賃カ土地若ハ建物ニ對スル租稅其ノ他ノ

負擔ノ増減ニ因リ、土地若ハ建物ノ價格ノ昂低ニ因リ又

ハ比隣ノ建物ノ借賃ニ比較シテ不相當ナルニ至リタルト

キハ契約ノ條件ニ拘ラス當事者ハ將來ニ向テ借賃ノ増減

ヲ請求スルコトヲ得但シ一定ノ期間借賃ヲ増加セサルハ

キ特約アルトキハ其ノ定ニ從フ

第八條 本法ハ一時使用ノ爲建物ノ賃貸借ヲ爲シタルコト

明ナル場合ニハ之ヲ適用セス

附 則

第九條 本法施行ノ期日ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

第十條 本法施行ノ地區ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

第十一條 本法ハ本法施行前ニ爲シタル建物ノ賃貸借ニ付

亦之ヲ適用ス但シ本法施行前ニ賃貸人ノ解約ノ申入アリ

タル場合ニ於テハ賃貸借ハ既ニ經過シタル期間ヲ算入シ

六月ヲ經過スルニ因リテ終了ス

借家法中改正法律

(昭和十六年三月十日
法律第五十六號)

借家法中左ノ通改正ス

第一條ノ二 建物ノ賃貸人ハ自ら使用スルコトヲ必要トス

ル場合其ノ他正當ノ事由アル場合ニ非サレハ賃貸借ノ更

新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入ヲ爲スコトヲ得ス

第二條 當事者カ賃貸借ノ期間ヲ定メタル場合ニ於テ當事

者カ期間滿了前六月乃至一年内ニ相手方ニ對シ更新拒絶

ノ通知又ハ條件ヲ變更スルニ非サレハ更新セサル旨ノ通

知ヲ爲ササルトキハ期間満了ノ際前貸貸借ト同一ノ條件ヲ以テ更ニ貸貸借ヲ爲シタルモノト看做ス

前項ノ通知ヲ爲シタル場合ト雖モ期間満了ノ後賃借人カ

建物ノ使用又ハ收益ヲ繼續スル場合ニ於テ賃借人カ遲滯

ナク異議ヲ述ヘサリントキ亦前項ニ同シ

第三條第二項ヲ削リ同條中「前條」ヲ「前條第二項」ニ改

ム

第三條ノ二 一年未滿ノ期間ノ定アル貸貸借ハ之ヲ期間ノ

定ナキモノト看做ス

第四條第一項中「解約申入」ノ上ニ「貸貸借ノ期間満了又

ハ」ヲ加フ

第六條中「前五條」ヲ「前七條」ニ改ム

附 則

本法ハ公布ノ日ヨリ之ヲ施行ス

本法ハ本法施行前ニ爲シタル建物ノ貸貸借ニ付亦之ヲ適用

ス

第一條ノ二ノ改正規定ハ本法施行前ニ解約ノ申入アリタル

場合ニモ亦之ヲ適用ス但シ本法施行前既ニ借家法第三條第

一項ノ期間ヲ經過シタル場合ハ此ノ限ニ在ラス

本法施行ノ際現ニ存スル建物ノ貸貸借ニシテ本法施行後一

年内ニ其ノ期間満了スベキモノニ付當事者ガ其ノ期間満了

前一年内ニ相手方ニ對シテ爲シタル更新拒絶ノ通知又ハ條

件ヲ變更スルニ非ザレバ更新セザル旨ノ通知ハ第二條第一

項ノ期間内ニ爲サザルモノト雖モ之ヲ同條同項ノ期間内ニ

爲シタルモノト看做ス

前項ノ場合ニ於テ貸貸借ガ期間ノ満了ニ因リ終了シタル

キハ第四條ノ改正規定ニ拘ラズ轉貸借モ亦終了ス

昭和十七年四月十二日印刷
昭和十七年四月十八日發行



發行所

(青木兄弟製本)

借地法・借家法の主要問題 奥付

定價 貳圓八拾錢

著者 後藤 清

發行者 東京市京橋區京橋四丁目四番地

鈴木 利貞

印刷者 東京市小石川區久堅町百八番地

大橋 光吉

配給元 東京市神田區淡路町二丁目九番地

日本出版配給株式會社

東京市京橋區京橋三丁目四番地

株式會社 日本評論社

日本出版文化協會會員番號第二二二五四〇號

電話京橋(66) 六六一九一・六一九二

振替口座東京一六番

(社會式株刷印同共)