

借地法（旧法）

（借地権の定義）

第一条

本法ニ於テ借地権ト称スルハ建物ノ所有ヲ目的トスル地上権及賃借権ヲ謂フ

（借地権の存続期間）

第二条

借地権ノ存続期間ハ石造、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満了前朽廃シタルトキハ借地権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、其ノ他ノ建物ニ付二十年以上ノ存続期間ヲ定メタルトキハ借地権ハ前項ノ規定ニ拘ラス其ノ期間ノ満了ニ因リテ消滅ス

（契約を以て建物の種類及び構造を定めないときの借地権の存続期間）

第三条

契約ヲ以テ借地権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権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

（借地権者の契約更新の請求・建物等の買取請求権）

第四条

借地権消滅ノ場合ニ於テ借地権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条件ヲ以テ更ニ借地権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当ノ事由アル場合ニ於テ遅滞ナク異議ヲ述ヘタルトキハ此ノ限ニ在ラス

借地権者ハ契約ノ更新ナキ場合ニ於テハ時価ヲ以テ建物其ノ他借地権者カ権原ニ因リテ土地ニ附属セシメタル物ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得

第五条第一項ノ規定ハ第一項ノ場合ニ之ヲ準用ス

（契約更新の場合における借地権の存続期間）

第五条

当事者カ契約ヲ更新スル場合ニ於テハ借地権ノ存続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条第一項但書ノ規定ヲ準用ス

当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従フ

(土地使用の継続による契約の法定更新)

第六条

借地権者借地権ノ消滅後土地ノ使用ヲ継続スル場合ニ於テ土地所有者カ遅滞ナク異議ヲ述ヘサリシトキハ前契約ト同一ノ条件ヲ以テ更ニ借地権ヲ設定シタルモノト看做ス此ノ場合ニ於テハ前条第一項ノ規定ヲ準用ス

前項ノ場合ニ於テ建物アルトキハ土地所有者ハ第四条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

(借地権の消滅前の建物の築造による契約の法定更新)

第七条

借地権ノ消滅前建物カ滅失シタル場合ニ於テ残存期間ヲ超エテ存続スヘキ建物ノ築造ニ対シ土地所有者カ遅滞ナク異議ヲ述ヘサリシトキハ借地権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続ス但シ残存期間之ヨリ長キトキハ其ノ期間ニ依ル

(借地権者が更に借地権を設定した場合への準用)

第八条

前二条ノ規定ハ借地権者カ更ニ借地権ヲ設定シタル場合ニ之ヲ準用ス

(裁判所による借地条件の変更等)

第八条ノ二

防火地域ノ指定、附近ノ土地ノ利用状況ノ変化其ノ他ノ事情ノ変更ニ因リ現ニ借地権ヲ設定スルニ於テハ堅固ノ建物ノ所有ヲ目的トスルコトヲ相当トスルニ至リタル場合ニ於テ堅固ノ建物以外ノ建物ヲ所有スル旨ノ借地条件ノ変更ニ付当事者間ニ協議調ハザルトキハ裁判所ハ当事者ノ申立ニ因リ其ノ借地条件ヲ変更スルコトヲ得

増改築ヲ制限スル旨ノ借地条件ガ存スル場合ニ於テ土地ノ通常ノ利用上相当トスベキ増改築ニ付当事者間ニ協議調ハザルトキハ裁判所ハ借地権者ノ申立ニ因リ其ノ増改築ニ付テノ土地所有者又ハ賃貸人ノ承諾ニ代ハル許可ヲ与フルコトヲ得

裁判所ハ前二項ノ裁判ヲ為ス場合ニ於テ当事者間ノ利益ノ衡平ヲ図ル為必要アルトキハ他ノ借地条件ヲ変更シ、財産上ノ給付ヲ命ジ其ノ他相当ノ処分ヲ為スコトヲ得

裁判所ハ前三項ノ裁判ヲ為スニハ借地権ノ残存期間、土地ノ状況、借地ニ関スル従前ノ経過其ノ他一切ノ事情ヲ考慮スルコトヲ要ス

借地権者ガ更ニ借地権ヲ設定シタル場合ニ於テ必要アルトキハ裁判所ハ後ノ借地権者ノ申立ニ因リ其ノ者ノ借地権及前ノ借地権者ノ借地権ニ付第一項乃至第三項ノ裁判ヲ為スコトヲ得

裁判所ハ特ニ必要ナシト認ムル場合ヲ除クノ外第一項乃至第三項又ハ前項ノ裁判ヲ為ス

前鑑定委員会ノ意見ヲ聴クコトヲ要ス

(一時使用のため借地権を設定した場合の例外)

第九条

第二条乃至前条ノ規定ハ臨時設備其ノ他一時使用ノ為借地権ヲ設定シタルコト明
ナル場合ニハ之ヲ適用セス

(裁判所による賃借権の譲渡又は転貸の許可)

第九条ノ二

借地権者が賃借権ノ目的タル土地ノ上ニ存スル建物ヲ第三者ニ譲渡セントスル場合ニ於
テ其ノ第三者ガ賃借権ヲ取得シ又ハ転借スルモ賃貸人ニ不利トナル虞ナキニ拘ラズ賃貸人
ガ其ノ賃借権ノ譲渡又ハ転貸ヲ承諾セザルトキハ裁判所ハ借地権者ノ申立ニ因リ賃貸人ノ
承諾ニ代ハル許可ヲ与フルコトヲ得此ノ場合ニ於テ当事者間ノ利益ノ衡平ヲ図ル為必要ア
ルトキハ賃借権ノ譲渡若ハ転貸ヲ条件トスル借地条件ノ変更ヲ命ジ又ハ其ノ許可ヲ財産上
ノ給付ニ係ラシムルコトヲ得

裁判所ハ前項ノ裁判ヲ為スニハ賃借権ノ残存期間、借地ニ関スル従前ノ経過、賃借権ノ譲渡
又ハ転貸ヲ必要トスル事情其ノ他一切ノ事情ヲ考慮スルコトヲ要ス

第一項ノ申立アリタル場合ニ於テ裁判所ガ定ムル期間内ニ賃貸人ガ自ラ建物ノ譲渡及賃借
権ノ譲渡又ハ転貸ヲ受クベキ旨ノ申立ヲ為シタルトキハ裁判所ハ同項ノ規定ニ拘ラズ

相当ノ対価及転貸ノ条件ヲ定メテ之ヲ命ズルコトヲ得此ノ裁判ニ於テハ当事者双方ニ対
シ其ノ義務ヲ同時ニ履行スベキコトヲ命ズルコトヲ得

前項ノ申立ハ第一項ノ申立ノ取下アリタルトキ又ハ不適法トシテ同項ノ申立ノ却下アリタ
ルトキハ其ノ効力ヲ失フ

第三項ノ裁判アリタル後ハ第一項又ハ第三項ノ申立ハ当事者ノ合意アルニ非ザレバ之ヲ取
下グルコトヲ得ズ

裁判所ハ特ニ必要ナシト認ムル場合ヲ除クノ外第一項又ハ第三項ノ裁判ヲ為ス前鑑定委員
会ノ意見ヲ聴クコトヲ要ス

(裁判所による賃借権の譲渡の許可)

第九条ノ三

第三者ガ賃借権ノ目的タル土地ノ上ニ存スル建物ヲ競売又ハ公売ニ因リ取得シタル場合
ニ於テ其ノ第三者ガ賃借権ヲ取得スルモ賃貸人ニ不利トナル虞ナキニ拘ラズ

賃貸人ガ其ノ賃借権ノ譲渡ヲ承諾セザルトキハ裁判所ハ其ノ第三者ノ申立ニ因リ賃貸人
ノ承諾ニ代ハル許可ヲ与フルコトヲ得此ノ場合ニ於テ当事者間ノ利益ノ衡平ヲ図ル為必要
アルトキハ借地条件ヲ変更シ又ハ財産上ノ給付ヲ命ズルコトヲ得

前条第二項乃至第六項ノ規定ハ前項ノ申立アリタル場合ニ之ヲ準用ス

第一項ノ申立ハ建物ノ代金ヲ支払ヒタル後二月内ニ限り之ヲ為スコトヲ得民事調停法（昭
和二十六年法律第二百二十二号）第十九条ノ規定ハ同条ニ規定スル期間内ニ第一項ノ申立
ヲ為シタル場合ニ之ヲ準用ス

(準用規定)

第九条ノ四

第九条ノ二ノ規定ハ土地ノ転借人ト賃貸人トノ間ニ、前条ノ規定ハ土地ノ転借人ヨリ競売又ハ公売ニ因リ建物ヲ取得シタル第三者ト賃貸人トノ間ニ之ヲ準用ス但シ賃貸人が第九条ノ二第三項(前条第二項ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)ノ申立ヲ為スニハ転貸人ノ承諾ヲ得ルコトヲ要ス

(建物等の取得者の賃貸人に対する買取請求権)

第十条

第三者カ賃借権ノ目的タル土地ノ上ニ存スル建物其ノ他借地権者カ権原ニ因リテ土地ニ附属セシメタル物ヲ取得シタル場合ニ於テ賃貸人カ賃借権ノ譲渡又ハ転貸ヲ承諾セサルトキハ賃貸人ニ対シ時価ヲ以テ建物其ノ他借地権者カ権原ニ因リテ土地ニ附属セシメタル物ヲ買取ルヘキコトヲ請求スルコトヲ得

(借地権者に不利な契約条件の禁止)

第十一条

第二条、第四条乃至第八条ノ二、第九条ノ二(第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)及前条ノ規定ニ反スル契約条件ニシテ借地権者ニ不利ナルモノハ之ヲ定メサルモノト看做ス(事情変更による地代又は借賃の増減の請求)

第十二条

地代又ハ借賃カ土地ニ対スル租税其ノ他ノ公課ノ増減若ハ土地ノ価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当ナルニ至リタルトキハ契約ノ条件ニ拘ラス当事者ハ将来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従フ

地代又ハ借賃ノ増額ニ付当事者間ニ協議調ハザルトキハ其ノ請求ヲ受ケタル者ハ増額ヲ正当トスル裁判ガ確定スルニ至ルマデハ相当ト認ムル地代又ハ借賃ヲ支払フヲ以テ足ル

但シ其ノ裁判ガ確定シタル場合ニ於テ既ニ支払ヒタル額ニ不足アルトキハ不足額ニ年一割ノ割合ニ依ル支払期後ノ利息ヲ附シテ之ヲ支払フコトヲ要ス

地代又ハ借賃ノ減額ニ付当事者間ニ協議調ハザルトキハ其ノ請求ヲ受ケタル者ハ減額ヲ正当トスル裁判ガ確定スルニ至ルマデハ相当ト認ムル地代又ハ借賃ノ支払ヲ請求スルコトヲ得但シ其ノ裁判ガ確定シタル場合ニ於テ既ニ支払ヲ受ケタル額ガ正当トセラレタル地代又ハ借賃ヲ超ユルトキハ超過額ニ年一割ノ割合ニ依ル受領ノ時ヨリノ利息ヲ附シテ之ヲ返還スルコトヲ要ス

(土地所有者又は賃貸人の先取特権)

第十三条

土地所有者又ハ賃貸人ハ弁済期ニ至リタル最後ノ二年分ノ地代又ハ借賃ニ付借地権者ガ其ノ土地ニ於テ所有スル建物ノ上ニ先取特権ヲ有ス

前項ノ先取特権ハ地上権又ハ賃貸借ノ登記ヲ為スニ因リテ其ノ効力ヲ保存ス

(土地所有者又は賃貸人の先取特権と他の権利との関係)

第十四条

前条ノ先取特権ハ他ノ権利ニ対シテ優先ノ効力ヲ有ス但シ共益費用不動産保存不動産工事ノ先取特権及地上権又ハ賃貸借ノ登記前登記シタル質権抵当権ニ後ル
(管轄裁判所)

第十四条ノ二

第八条ノ二第一項、第二項若ハ第五項、第九条ノ二第一項(第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)若ハ第三項(第九条ノ三第二項及第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)又ハ第九条ノ三第一項(第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)ニ定メタル事件ハ借地権ノ目的タル土地ノ所在地ノ地方裁判所ノ管轄トス但シ当事者ノ合意アリタルトキハ其ノ所在地ノ簡易裁判所之ヲ管轄スルコトヲ妨ゲズ

(非訟事件手続法の準用等)

第十四条ノ三

特別ノ定アル場合ヲ除キ前条ノ事件ニ関シテハ非訟事件手続法(明治三十一年法律第十四号)第一編ノ規定ヲ準用ス但シ同法第六条、第七条、第十五条及第三十二条ノ規定ハ此ノ限ニ在ラズ

本法ニ定ムルモノノ外前条ノ事件ニ関シ必要ナル事項ハ最高裁判所之ヲ定ム

(民事訴訟法の準用)

第十四条ノ四

裁判所職員ノ除斥、忌避及回避ニ関スル民事訴訟法(明治二十三年法律第二十九号)ノ規定ハ第十四条ノ二ノ事件ニ之ヲ準用ス

(鑑定委員会)

第十四条ノ五

鑑定委員会ハ三人以上ノ委員ヲ以テ之ヲ組織ス

鑑定委員ハ左ノ者ノ中ヨリ各事件ニ付裁判所之ヲ指定ス但シ特ニ必要アルトキハ其ノ他ノ者ニ就キ之ヲ指定スルコトヲ得

一 地方裁判所ガ特別ノ知識経験アル者其ノ他適當ナル者ノ中ヨリ毎年予メ選任シタル者

二 当事者ガ合意ニ依リ選定シタル者

鑑定委員ニハ最高裁判所ノ定ムル旅費、日当及宿泊料ヲ支給ス

(審問)

第十四条ノ六

裁判所ハ審問期日ヲ開キ当事者ノ陳述ヲ聴クコトヲ要ス

当事者ハ他ノ当事者ノ審問ニ立会フコトヲ得

(事実の探知及び証拠調)

第十四条ノ七

裁判所ハ職権ヲ以テ事実ノ探知ヲ為シ及職権ヲ以テ又ハ申出ニ因リ必要ト認ムル証拠調ヲ為スベシ

証拠調ハ民事訴訟ノ例ニ依リ之ヲ為ス

(審理終結ノ宣言)

第十四条ノ八

裁判所ハ審理ヲ終結スルトキハ審問期日ニ於テ其ノ旨ヲ宣言スベシ

(即時抗告)

第十四条ノ九

第八条ノ二第一項乃至第三項若ハ第五項、第九条ノ二第一項(第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)若ハ第三項(第九条ノ三第二項及第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)又ハ第九条ノ三第一項(第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)ノ裁判ニ対シテハ即時抗告ヲ為スコトヲ得其ノ期間ハ之ヲ二週間トス

前項ノ裁判ハ確定スルニ非ザレバ其ノ効力ヲ生ゼズ

(裁判の効力)

第十四条ノ十 前条第一項ノ裁判ハ当事者又ハ最終ノ審問期日後裁判確定前ノ承継人ニ対シ其ノ効力ヲ有ス

(強制執行に関して裁判上の和解と同一の効力を有する給付を命ずる裁判)

第十四条ノ十一

第八条ノ二第三項若ハ第五項、第九条ノ二第三項(第九条ノ三第二項及第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)又ハ第九条ノ三第一項(第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)ノ裁判ニシテ給付ヲ命ズルモノハ強制執行ニ関シテハ裁判上ノ和解ト同一ノ効力ヲ有ス

(裁判の失効)

第十四条ノ十二

第九条ノ二第一項(第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)ノ裁判ハ其ノ効力ヲ生ジタル後六月内ニ借地権者が建物ノ譲渡ヲ為サザルトキハ其ノ効力ヲ失フ但シ此ノ期間ハ其ノ裁判ニ於テ之ヲ伸長シ又ハ短縮スルコトヲ得

(民事訴訟法等の準用)

第十四条ノ十三

民事訴訟法第百三十六条及第二百三条(和解ニ関スル部分ニ限ル)並ニ民事調停法第二十条ノ規定ハ第十四条ノ二ノ事件ニ之ヲ準用ス

(記録の閲覧請求)

第十四条ノ十四

当事者及利害関係ヲ疎明シタル第三者ハ第十四条ノ二ノ事件ノ記録ノ閲覧ヲ裁判所書記官ニ請求スルコトヲ得但シ記録ノ保存又ハ裁判所ノ執務ニ支障アルトキハ此ノ限ニ在ラズ
民事訴訟法第一百五十一条第三項及第四項ノ規定ハ前項ノ記録ニ之ヲ準用スル

(民事訴訟法の準用)

第十四条ノ十五

民事訴訟法第百四条(第二項中同法第八十九条乃至第九十四条ノ規定ヲ準用スル部分ヲ除ク)ノ規定ハ第九条ノ二第四項(第九条ノ三第二項及第九条ノ四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム)ノ場合ニ之ヲ準用ス