

## 借地権について～1～ ～借地権の法的内容について～

令和8年1月作成



借地権という言葉聞いたことがある人は多いでしょう。しかし、借地権とはいったいどのようなものなのか、という事を説明できる人は少ないと思います。今回はそんな借地権についてのお話です。

### (1) 借地権とは

**借地権とは簡単に言うと「土地を借りる権利」**のことです。広い意味では資材置き場やゴルフ場等の目的で土地を借りる権利を含むこともあります。多くの場合は「**建物の所有を目的として土地を借りる場合の権利**」を意味します。この「建物の所有を目的とする」場合の権利に関しては借地借家法（または旧「借地法」1992年7月31日までの借地契約）に定められているものを指します。

借地借家法第二条1項一号には「**借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう**」と定められています。この条文を見て「**地上権**」と「**賃借権**」の違いは何か。

### (2) 物権と賃借権

法律的には「**地上権**」は物権、「**賃借権**」は債権という違いがあります。これらの違いについては

- ① **物権とは権利自体が物に付随するもので、だれに対してもその効力を主張できる権利**
- ② **債権とは特定の人に対して権利の目的を履行するよう請求する権利**

と、言う違いがあります。借地権についていうと、物権である**地上権の借地権**はその利用や譲渡に関して土地の所有者（以下「地主」と言います）に許可等を受ける必要はないのですが、**賃借権である借地権**の場合は、建物を建て替える場合や、借地権を譲渡しようとする場合には地主の許可を受ける必要があります。

### (3) 対抗要件

対抗要件とは、当事者間で成立した法律関係について、第三者に対し主張するための要件を言います。不動産の所有に関する対抗要件は「登記」をすることです。そして、物権たる**地上権の借地権**は借地権自体を地主の許可なく登記することができますが、賃借権たる**借地権**はその登記のために地主の許可が必要です。しかし、**法律上地主には登記に協力する義務がないため、賃借権たる借地権が登記されるケースはほとんどありません**。では、賃借権たる借地権は自分が借地権者であることをどのように第三者へ主張することができるのでしょうか。これは「**借地権が設定されている目的である建物の登記**」をもって、**借地権の対抗要件とすることが出来ます**。そのため、その土地に建物がある場合、借地権の有無の確認をしたい場合には土地上の建物の登記を確認すれば借地権の有無を推定することができます。しかし、土地建物を親子等がそれぞれの名義で所有している場合等、賃借権の設定がされていないこともあり得ますので、このような土地建物のいずれか一方の取引をする場合には詳細な確認が必要です（土地建物をそれぞれ同時に取引する場合には借地権は混同により消滅するので、大きな問題は生じないと考えられます）。

そもそも借地権って何だろう？

