

## 平成三年法律第九十号

## 借地借家法

## 目次

## 第一章 総則（第一条・第二条）

## 第二章 借地

## 第一節 借地権の存続期間等（第三条―第九条）

## 第二節 借地権の効力（第十条―第十六条）

## 第三節 借地条件の変更等（第十七条―第二十一条）

## 第四節 定期借地権等（第二十二条―第二十五条）

## 第三章 借家

## 第一節 建物賃貸借契約の更新等（第二十六条―第三十条）

## 第二節 建物賃貸借の効力（第三十一条―第三十七条）

## 第三節 定期建物賃貸借等（第三十八条―第四十条）

## 第四章 借地条件の変更等の裁判手続（第四十一条―第六十条）

## 附則

## 第一章 総則

## （趣旨）

**第一条** この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

## （定義）

**第二条** この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 借地権 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。
- 二 借地権者 借地権を有する者をいう。
- 三 借地権設定者 借地権者に対して借地権を設定している者をいう。
- 四 転借地権 建物の所有を目的とする土地の賃借権で借地権者が設定しているものをいう。
- 五 転借地権者 転借地権を有する者をいう。

## 第二章 借地

## 第一節 借地権の存続期間等

## （借地権の存続期間）

**第三条** 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めるときは、その期間とする。

## （借地権の更新後の期間）

**第四条** 当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から十年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、二十年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めるときは、その期間とする。

## （借地契約の更新請求等）

**第五条** 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項と同様とする。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする土地の使用の継続を借地権者がする土地の使用の継続とみなして、借地権者と借地権設定者との間について前項の規定を適用する。

## （借地契約の更新拒絶の要件）

**第六条** 前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに

借地権設定者が土地の明渡しとの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べるべきでない。

## （建物の再築による借地権の期間の延長）

**第七条** 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があつた場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があつた日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めるときは、その期間による。

2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後二月以内に異議を述べなかつたときは、その建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があつたものとみなす。ただし、契約の更新の後（同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合にあつては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。）に通知があつた場合においては、この限りでない。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第一項の規定を適用する。

## （借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）

**第八条** 契約の更新の後に建物の滅失があつた場合においては、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができ、借地権設定者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない。

2 前項に規定する場合において、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない。

3 前二項の場合においては、借地権は、地上権の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れがあつた日から三月を経過することによって消滅する。

4 第一項に規定する地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利は、第二項に規定する地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利を制限する場合に限り、制限することができる。

5 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第二項の規定を適用する。

## （強行規定）

**第九条** この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

## 第二節 借地権の効力

## （借地権の対抗力）

**第十条** 借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するとき、これをもって第三者に対抗することができる。

2 前項の場合において、建物の滅失があつても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があつた日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があつた日から二年を経過した後にあつては、その前に建物の新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。

## （地代等増減請求権）

**第十一条** 地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、そのために従う。

2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、

その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

#### (借地権設定者の先取特権)

第十二条 借地権設定者は、弁済期の到来した最後の二年分の地代等について、借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する。

2 前項の先取特権は、地上権又は土地の賃貸借の登記をすることによって、その効力を保存する。

3 第一項の先取特権は、他の権利に対して優先する効力を有する。ただし、共益費用、不動産保存及び不動産工事の先取特権並びに地上権又は土地の賃貸借の登記より前に登記された質権及び抵当権には後れる。

4 前三項の規定は、転借地権者がその土地において所有する建物について準用する。

#### (建物買取請求権)

第十三条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。

3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

#### (第三者の建物買取請求権)

第十四条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転賃を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

#### (自己借地権)

第十五条 借地権を設定する場合においては、他の者と共に有することとなるときに限り、借地権設定者が自らその借地権を有することを妨げない。

2 借地権が借地権設定者に帰した場合であっても、他の者と共にその借地権を有するときは、その借地権は、消滅しない。

#### (強行規定)

第十六条 第十条、第十三条及び第十四条の規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

#### 第三節 借地条件の変更等

##### (借地条件の変更及び増改築の許可)

第十七条 建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいては、その借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

3 裁判所は、前二項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

4 裁判所は、前三項の裁判をするには、借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮しなければならない。

5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第一項から第三項までの裁判をすることができる。

6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項から第三項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

#### (借地契約の更新後の建物の再築の許可)

第十八条 契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。

#### (土地の賃借権の譲渡又は転賃の許可)

第十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合においても、その第三者が賃借権を取得し、又は転賃をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転賃を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転賃を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転賃を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 第一項の申立てがあった場合において、裁判所が定める期間内に借地権設定者が自ら建物の譲渡及び賃借権の譲渡又は転賃を受ける旨の申立てをしたときは、裁判所は、同項の規定にかかわらず、相当の対価及び転賃の条件を定めて、これを命ずることができる。この裁判においては、当事者双方に対し、その義務を同時に履行すべきことを命ずることができる。

4 前項の申立ては、第一項の申立てが取り下げられたとき、又は不適法として却下されたときは、その効力を失う。

5 第三項の裁判があつた後は、第一項又は第三項の申立ては、当事者の合意がある場合でなければ取り下げることができる。

6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項又は第三項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

7 前各項の規定は、転借地権が設定されている場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

#### (建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可)

第二十条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売又は公売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の

衡平を図るため必要があるときは、借地条件を変更し、又は財産上の給付を命ずることができ  
る。

2 前条第二項から第六項までの規定は、前項の申立てがあつた場合に準用する。

3 第一項の申立ては、建物の代金を支払つた後二月以内に限り、することができる。

4 民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）第十九条の規定は、同条に規定する期間内に  
第一項の申立てをした場合に準用する。

5 前各項の規定は、転借地権者から競売又は公売により建物を取得した第三者と借地権設定者と  
の間について準用する。ただし、借地権設定者が第二項において準用する前条第三項の申立てを  
するに、借地権者の承諾を得なければならぬ。

（強行規定）

第二十一条 第十七条から第十九条までの規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なも  
のは、無効とする。

#### 第四節 定期借地権等

（定期借地権）

第二十二条 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条  
の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第  
一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定によ  
る買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約  
は、公正証書による等書面によつてしななければならない。

（事業用定期借地権等）

第二十三条 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。次項において同じ。）の  
所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合におい  
ては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長  
がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができ  
る。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借  
地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しな  
い。

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によつてしななければならない。

（建物譲渡特約付借地権）

第二十四条 借地権を設定する場合（前条第二項に規定する借地権を設定する場合を除く。）にお  
いては、第九条の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過し  
た日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めるこ  
とができる。

2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は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をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者  
又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借（借地権者が請求をした場合  
において、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）がされたも  
のとみなす。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。

3 第一項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建  
物につき第三十八条第一項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、そ  
の定めに従う。

（一時使用目的の借地権）

第二十五条 第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二條から前条まで  
の規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、  
適用しない。

#### 第三章 借家

##### 第一節 建物賃貸借契約の更新等

（建物賃貸借契約の更新等）

第二十六条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前  
から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しななければ更新をし

ない旨の通知をしなかつたときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。た  
だし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継  
続する場合において、建物の賃借人が遅滞なく異議を述べなかつたときも、同項と同様とする。

3 建物の賃貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃  
借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適  
用する。

（解約による建物賃貸借の終了）

第二十七条 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約  
の申入れの日から六月を経過することによつて終了する。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによつて終了した場合に準用す  
る。

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建  
物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする  
事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃  
借人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給  
付をする旨の申入れをした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合  
でなければ、することができない。

（建物賃貸借の期間）

第二十九条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

2 民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百四条の規定は、建物の賃貸借については、適用し  
ない。

（強行規定）

第三十条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

#### 第二節 建物賃貸借の効力

（建物賃貸借の対抗力）

第三十一条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあつたときは、その後その建  
物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

（借賃増減請求権）

第三十二条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若し  
くは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃  
に比較して不相当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の  
借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約  
がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を  
正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもつて足りる。  
ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に  
年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を  
正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。  
ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃  
の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還  
しなければならない。

（造作買取請求権）

第三十三条 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した量、建具その他の造作がある場合には、建  
物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによつて終了するときに、建物の賃

貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃貸人から買受けを受けた造作についても、同様とする。

2 前項の規定は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃貸人との間について準用する。

(建物賃貸借終了の場合における転借人の保護)

第三十四条 建物の転賃借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。

2 建物の賃貸人が前項の通知をしたときは、建物の転賃借は、その通知がされた日から六月を経過することによって終了する。

(借地上の建物の賃借人の保護)

第三十五条 借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその一年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から一年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

2 前項の規定により裁判所が期限の許与をしたときは、建物の賃貸借は、その期限が到来することによって終了する。

(居住用建物の賃貸借の承継)

第三十六条 居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後一月以内に建物の賃貸人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。

2 前項本文の場合においては、建物の賃貸借関係に基づき生じた債権又は債務は、同項の規定により建物の賃借人の権利義務を承継した者に帰属する。

(強行規定)

第三十七条 第三十一条、第三十四条及び第三十五条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。

第三節 定期建物賃貸借等

(定期建物賃貸借)

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間(以下この項において「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。

5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借(床面積(建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあつては、当該一部分の床面積)が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。)

において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となつたときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができ、この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

6 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

7 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第三十九条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第三十条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。(一時使用目的の建物の賃貸借)

第四十条 この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

第四章 借地条件の変更等の裁判手続

(管轄裁判所)

第四十一条 第十七条第一項、第二項若しくは第五項(第十八条第三項において準用する場合を含む。)、第十八条第一項、第十九条第一項(同条第七項において準用する場合を含む。)、若しくは第三項(同条第七項及び第二十条第二項(同条第五項において準用する場合を含む。))において準用する場合を含む。又は第二十条第一項(同条第五項において準用する場合を含む。)に規定する事件は、借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所が管轄する。ただし、当事者の合意があるときは、その所在地を管轄する簡易裁判所が管轄することを妨げない。

(非訟事件手続法の適用除外及び最高裁判所規則)

第四十二条 前条の事件については、非訟事件手続法(平成二十三年法律第五十一号)第二十七条、第四十条及び第六十三条第一項後段の規定は、適用しない。

2 この法律に定めるもののほか、前条の事件に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

(強制参加)

第四十三条 裁判所は、当事者の申立てにより、当事者となる資格を有する者を第四十一条の事件の手続に参加させることができる。

2 前項の申立ては、その趣旨及び理由を記載した書面でしなければならない。

3 第一項の申立てを却下する裁判に対しては、即時抗告をすることができる。

(手続代理人の資格)

第四十四条 法令により裁判上の行為をすることができる代理人のほか、弁護士でなければ手続代理人となることができない。ただし、簡易裁判所においては、その許可を得て、弁護士でない者を手続代理人とすることができる。

2 前項ただし書の許可は、いつでも取り消すことができる。

(手続代理人の代理権の範囲)

第四十五条 手続代理人は、委任を受けた事件について、非訟事件手続法第二十三条第一項に定める事項のほか、第十九条第三項(同条第七項及び第二十条第二項(同条第五項において準用する場合を含む。))において準用する場合を含む。次項において同じ。の申立てに関する手続行為(次項に規定するものを除く。)をすることができる。

2 手続代理人は、非訟事件手続法第二十三条第二項各号に掲げる事項のほか、第十九条第三項の申立てについては、特別の委任を受けなければならない。

(事件の記録の閲覧等)

**第四十六条** 当事者及び利害関係を疎明した第三者は、裁判所書記官に対し、第四十一条の事件の記録の閲覧若しくは謄写、その正本、謄本若しくは抄本の交付又は同条の事件に関する事項の証明書の交付を請求することができる。

2 民事訴訟法(平成八年法律第九号)第九十一条第四項及び第五項の規定は、前項の記録について準用する。

(鑑定委員会)

**第四十七条** 鑑定委員会は、三人以上の委員で組織する。

2 鑑定委員は、次に掲げる者の中から、事件ごとに、裁判所が指定する。ただし、特に必要があるときは、それ以外の者の中から指定することを妨げない。

一 地方裁判所が特別の知識経験を有する者その他適当な者の中から毎年あらかじめ選任した者  
二 当事者が合意によって選定した者  
3 鑑定委員には、最高裁判所規則で定める旅費、日当及び宿泊料を支給する。

(手続の中止)

**第四十八条** 裁判所は、借地権の目的である土地に関する権利関係について訴訟その他の事件に係属するときは、その事件が終了するまで、第四十一条の事件の手続を中止することができる。

(不適法な申立ての却下)

**第四十九条** 申立てが不適法でその不備を補正することができないときは、裁判所は、審問期日を経ないで、申立てを却下することができる。

(申立書の送達)

**第五十条** 裁判所は、前条の場合を除き、第四十一条の事件の申立書を相手方に送達しなければならない。

2 非訟事件手続法第四十三条第四項から第六項までの規定は、申立書の送達をすることができない場合(申立書の送達に必要な費用を予納しない場合を含む。)について準用する。

(審問期日)

**第五十一条** 裁判所は、審問期日を聞き、当事者の陳述を聴かなければならない。

2 当事者は、他の当事者の審問に立ち会うことができる。

(呼出費用の予納がない場合の申立ての却下)

**第五十二条** 裁判所は、民事訴訟費用等に関する法律(昭和四十六年法律第四十号)の規定に従い当事者に対する期日の呼出しに必要な費用の予納を相当の期間を定めて申立人に命じた場合において、その予納がないときは、申立てを却下することができる。

(事実の調査の通知)

**第五十三条** 裁判所は、事実の調査をしたときは、特に必要がないと認める場合を除き、その旨を当事者及び利害関係参加人に通知しなければならない。

(審理の終結)

**第五十四条** 裁判所は、審理を終結するときは、審問期日においてその旨を宣言しなければならない。

(裁判書の送達及び効力の発生)

**第五十五条** 第十七条第一項から第三項まで若しくは第五項(第十八条第三項において準用する場合を含む。)、第十八条第一項、第十九条第一項(同条第七項において準用する場合を含む。)、若しくは第三項(同条第七項及び第二十条第二項(同条第五項において準用する場合を含む。))において準用する場合を含む。又は第二十条第二項(同条第五項において準用する場合を含む。))の規定による裁判があつたときは、その裁判書を当事者に送達しなければならない。

2 前項の裁判は、確定しなければならない。

(理由の付記)

**第五十六条** 前条第一項の裁判には、理由を付さなければならない。

(裁判の効力が及ぶ者の範囲)

**第五十七条** 第五十五条第一項の裁判は、当事者又は最終の審問期日の後裁判の確定前の承継人に對し、その効力を有する。

(給付を命ずる裁判の効力)

**第五十八条** 第十七条第三項若しくは第五項(第十八条第三項において準用する場合を含む。)、第十八条第一項、第十九条第三項(同条第七項及び第二十条第二項(同条第五項において準用する場合を含む。))において準用する場合を含む。又は第二十条第一項(同条第五項において準用する場合を含む。))の規定による裁判で給付を命ずるものは、強制執行に関しては、裁判上の和解と同一の効力を有する。

(譲渡又は転貸の許可の裁判の失効)

**第五十九条** 第十九条第一項(同条第七項において準用する場合を含む。))の規定による裁判は、その効力を生じた後六月以内に借地権者が建物の譲渡をしないときは、その効力を失う。ただし、この期間は、その裁判において伸長し、又は短縮することができる。

(第一審の手続の規定の準用)

**第六十条** 第四十九条、第五十条及び第五十二条の規定は、第五十五条第一項の裁判に対する即時抗告があつた場合について準用する。

## 附則抄

(施行期日)

**第一条** この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(建物保護に関する法律等の廃止)

**第二条** 次に掲げる法律は、廃止する。

一 建物保護に関する法律(明治四十二年法律第四十号)

二 借地法(大正十年法律第四十九号)

三 借家法(大正十年法律第五十号)

(旧借地法の効力に関する経過措置)

**第三条** 接収不動産に関する借地借家臨時処理法(昭和三十一年法律第三百三十八号)第九条第二項の規定の適用については、前条の規定による廃止前の借地法は、この法律の施行後も、なおその効力を有する。

(経過措置の原則)

**第四条** この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、附則第二条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。

(借地上的建物の朽廃に関する経過措置)

**第五条** この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の朽廃による消滅に関しては、なお従前の例による。

(借地契約の更新に関する経過措置)

**第六条** この法律の施行前に設定された借地権に係る契約の更新に関しては、なお従前の例による。

(建物の再築による借地権の期間の延長に関する経過措置)

**第七条** この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の滅失後の建物の築造による借地権の期間の延長に関しては、なお、従前の例による。

2 第八条の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

(借地権の対抗力に関する経過措置)

**第八条** 第十条第二項の規定は、この法律の施行前に借地権の目的である土地の上の建物の滅失があつた場合には、適用しない。

(建物買取請求権に関する経過措置)

**第九条** 第十三条第二項の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

2 第十三条第三項の規定は、この法律の施行前に設定された転借地権については、適用しない。

(借地条件の変更の裁判に関する経過措置)  
**第十条** この法律の施行前にした申立てに係る借地条件の変更の事件については、なお従前の例による。

(借地契約の更新後の建物の再築の許可の裁判に関する経過措置)

**第十一条** 第十八条の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等に関する経過措置)

**第十二条** この法律の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新の拒絶の通知及び解約の申入れに関しては、なお従前の例による。

(造作買取請求権に関する経過措置)

**第十三条** 第三十三条第二項の規定は、この法律の施行前にされた建物の転貸借については、適用しない。

(借地上の建物の賃借人の保護に関する経過措置)

**第十四条** 第三十五条の規定は、この法律の施行前に又は施行後一年以内に借地権の存続期間が満了する場合には、適用しない。

附則 (平成八年六月二六日法律第一一〇号) 抄

この法律は、新民訴法の施行の日から施行する。

附則 (平成一一年二月一五日法律第一五三号)

(施行期日)

**第一条** この法律は、公布の日から施行する。ただし、第五条、次条及び附則第三条の規定は、平成十二年三月一日から施行する。

(借地借家法の一部改正に伴う経過措置)

**第二条** 第五条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例による。

2 第五条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約であつて同条の規定による改正前の借地借家法(以下「旧法」という。)第三十八条第一項の定めがあるものについての賃借権の設定又は賃借物の転貸の登記に関しては、なお従前の例による。

**第三条** 第五条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借(旧法第三十八条第一項の規定による賃貸借を除く。)の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、第五条の規定による改正後の借地借家法第三十八条の規定は、適用しない。

(検討)

**第四条** 国は、この法律の施行後四年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附則 (平成一九年二月二二日法律第一三二号) 抄

(施行期日)

**第一条** この法律は、平成二十年一月一日から施行する。

(経過措置)

**第二条** この法律の施行前に設定された借地権(転借地権を含む。)については、なお従前の例による。

附則 (平成二三年五月二五日法律第五三号)

この法律は、新非訟事件手続法の施行の日から施行する。

附則 (平成一九年六月二日法律第四五号)

この法律は、民法改正法の施行の日から施行する。ただし、第百三条の二、第百三条の三、第百六十七條の二、第百六十七條の三及び第百六十二條の規定は、公布の日から施行する。