591
10

0014081000

0014081-000

591－10

借地法学説実例総攬

水本信夫・著

大同書院

昭和3

ACE

この著作物は、著作権者不明のため、著作権法
第６７条の規定に基づき、平成１２年５月１５日
付けで文化庁長官の裁定を受け使用するものです。

辯護士 水本信夫著

借地法

學說實例 總攬

大同書院發兌

591-10

序

人口の都市集中と之に伴ふ、住宅地難の聲は、世界的と聞く。之が對策は社會政策上極めて重大である。借地法の使命此處に發端す。乍併我借地法必ずしも完璧でない。實際運用上幾多の疑義を藏し、香に推理の上に止らず、紛爭に直面して案外の新問題が顯る。實務家としては、克く借地法の理論と實際に留意し、斯法運用に備へねばならぬ。著者閑を得て此の小著を公にす。大方の參考に幾分の資料

著者識

昭和三年大禮記念の歳

たらんことを希ふ。

借地法 學說實例 總攬（目次）

第一編 借地法概論……一

第一章 緒論……一

第二章 借地法ノ意義……三

◇廣義ト狹義……三　◇形式的ト實質的……三

第三章 借地法ノ法源……四

◇法源ノ意義……四　◇借地法ノ法源……四

第四章 借地法ノ解釋……五

◇法律解釋ノ要諦……五　◇借地法ノ解釋……五

第五章 借地法ノ效力……六

◇法ノ效力……六　◇借地法ノ時關效……六　◇借地法ノ空間效……六　◇借地法ノ人的效力……七　◇借地法ノ物的效力……七

第六章　借地權ノ意義……七
◇意　義……七　◇借地權概論……八　(一)地上權概說……八　(二)賃借權概說……九　(三)地上權ト賃借權ノ區別……一一　(四)推定地上權……一三
第七章　借地權ノ發生及取得……一三
◇借地權發生及取得要件……一三　◇借地契約……一四　◇借地契約ノ解釋……一五
◇借地權ノ對抗……一四
第八章　借地權ノ存續期間……一五
◇總　說……一五　◇當事者カ存續期間ヲ定メヌ場合……一六　◇存續期間ノ定メアル場合……一六
◇借地法施行前設定ノ借地權……一七　◇更新借地權ノ存續期間……一八　◇法定更新借地權ノ存續期間……一八
第九章　借地權存續期間ノ延長……一九
◇總　說……一九　◇要　件……一九
第十章　借地權ノ更新……二一
◇更新ノ意義……二一　◇契約ニ基ク更新……二二　◇法定更新……二二　◇法定更新ノ要件……二二　◇法定更新ノ效果……二三　◇法定更新規定ノ適用範圍……二二

第十一章　借地權ノ效力……二三
第一節　借地權者ノ權利……二三
第一款　借地法上ノ權利……二三
◇借地料減額請求權……二三　◇契約更新請求權……二二　◇附屬物買取請求權……二五
第二款　民法上ノ權利……二八
第一項　地上權者ノ權利……二八
◇土地使用權……二八　◇費用償還請求權……二八　◇相　隣　權……二九　◇物上請求權及登記請求權……二九　◇權利處分權……三〇
第二項　賃借權者ノ權利……三〇
◇土地使用及協力請求權……三一　◇損害賠償請求權及契約解除權……三二
第二節　借地權者ノ義務……三二
第一款　借地法上ノ義務……三二
◇總　說……三二　◇借地料增減請求權……三二　◇借地料增減請求權ノ發生要件……三三
◇地代增減請求權行使ノ效力……三四　◇地代增減請求權ノ消滅……三五
第二款　民法上ノ義務……三六

第一項　地上權者ノ義務……三六
◇土地ノ適當使用義務……三六　◇借地保管義務……三六　◇借地料支拂義務……三六　◇返還及原狀回復義務……三七
第二項　賃借權者ノ義務……三七
◇借地適當使用義務……三七　◇借地保管義務……三八　◇借地料支拂義務……三八　◇返還及原狀回復義務……三九
第十二章　借地權設定者ノ權利義務……三九
第一節　借地權設定者ノ權利……三九
第一款　民法上ノ權利……三九
◇借地適當使用請求權……三九　◇土地保管請求權……三九　◇借地料請求權……三九　◇契約解除權……四〇　◇動產先取特權……四〇　◇土地返還原狀回復請求權……四一　◇地上權設定者ノ建物買取權……四一
第二款　借地法上ノ權利……四二
◇先取特權……四二　(一)被擔保債權……四二　(二)先取特權ノ物体……四三　(三)先取特權ノ效力保存……四三　(四)先取特權ノ效力……四四
第二節　借地權設定者ノ義務……四七
第一款　地上權設定者ノ義務……四七
第一項　民法上ノ義務……四七
◇土地引渡義務……四七　◇費用償還義務……四七　◇登記義務……四八
第二項　借地法上ノ義務……四八
◇契約更新義務……四八　◇附屬物買取義務……四八
第二款　賃貸人ノ義務……四九
第一項　民法上ノ義務……四九
◇土地引渡義務……四九　◇費用償還義務……四九　◇登記義務……四九　◇使用盡力義務……四九
第二項　借地法上ノ義務……四九
◇賃借權者讓渉ノ附屬物買取義務……五〇
第十三章　借地權者ノ保護……五一
◇借地權不利約款ノ禁止……一　◇本法施行前設定ノ借地權ト不利約款……五二
第十四章　借地權ノ消滅……五四

第一節　地上權ノ消滅……五四
◇存續期間ノ滿了……五四　◇解　除……五四　◇時　效……五五　◇借地ノ滅失又ハ失格……五六　◇混　同……五六　◇拋　棄……六　◇地上權ノ特別消滅……五六
第二節　賃借權ノ消滅……五六
◇消滅事由……六　(一)賃借人ノ破產……五六　(二)賃借人ノ意思ニ反スル保存行爲ノ解除……五七　(三)賃借地一部ノ滅失……五七　(四)賃貸人ノ承諾ナキ賃借權ノ讓渡又ハ轉貸……五七
第二編　借地法學說判例要旨……五九
總　論……六一
一、借地法ノ意義……六一
(一)實質的意義……六一
(二)形式的意義……六一
二、法　源……六一
(一)法源ノ種類……六一
(二)成文法……六一
三、借地法ノ效力……六一
(一)借地法不遡及ノ原則……六一
(二)借地法ノ場所的效力……六一
(三)借地法ノ人ニ對スル效力……六一
(四)民法トノ關係……六二
(五)商法トノ關係……六三
(六)國有財產法トノ關係……六三
(七)建物保護法トノ關係……六三
(八)借地法ノ强行性……六三
四、借地權ノ意義……六四
五、非借地權……六四
六、借地權ノ取得……六四
七、兩借地權競權……六四
A　地上權……六四
(一)地上權設定契約……六四
(二)契約ノ性質並內容……六四
(三)當事者……六五
(四)地上權ノ性質……六五
(五)地上權者ノ登記請求權……六五
(六)登記義務負擔契約……六五
(七)登記ト建物保護法……六五
(八)地上權ノ移轉性……六六
◉建物讓渡ト地上權移轉……六六
B　賃借權……六七
(一)賃借權ノ性質……六七
(二)賃貸借契約ノ性質……六七
(イ)諾成契約……六七
(ロ)双務契約……六七
(ハ)賃金支拂義務……六七
(ニ)使用收益請求權……六八
(ホ)賃貸借登記……六八
◉登記義務ノ有無……六九
(一)賃貸借ト敷金……六九
(ト)賃貸借ト建物保護法……七〇
(チ)賃貸人ノ所有資格……七〇
(リ)承諾ナキ他人所有物ノ賃貸借……七〇
(ヌ)賃貸借ノ目的物ノ範圍……七一
(ル)建物現實所有ノ不必要……七一
(オ)地上權ナリヤ賃借權ナリヤ……七一
八、借地權者ノ權利義務……七二
A　地上權者ノ權利……七二
(一)使用權……七二
甲、他人ヲシテ使用セ可……七二
乙、土地變更權ナシ……七二
(二)土地引渡請求權……七二
◉第三者ニ對スル引渡請求……七二
(三)權利處分權……七二
◉權利讓渡ト地代……七四
(四)地上權者ノ費用償還請求權……七四
(イ)支出費用ノ種類……七四
(ロ)地代支拂ノ地上權ナル場合……七四
(ハ)無地代地上權……七四
(五)相隣權……七五
B　地上權者ノ義務……七五
(一)地代支拂義務……七五
(二)不可抗力ニ因ル損失ト地代……七五
(三)不可抗力ニ因ル三年以上ノ減收ト拋棄……七六
(四)地代支拂義務ト地上權ノ拋棄……七六
(五)地代遲滯ト地上權ノ消滅請求……七六

(D) 轉借人ノ義務……八〇
(E) 賃貸人ノ不承諾ノ讓渡及轉貸……八〇
(F) 無承諾轉貸ト臨時處理法……八二
(G) 賃貸借終了ト轉借ノ效力……八三
(H) 契約解除……八三
(I) 承諾ト看做ス場合……八四
(三) 借地權圍內ノ土地使用義務……八四
(四) 目的物保管義務……八四
(五) 賃貸人ノ保存行爲許容義務……八四
目的地所返還義務……八四
第一條……八五
一、本條ノ由來……八五
二、借地權ノ目的ハ建物所有……八五
(イ) 將來建物所有モ可……八五
(ロ) 賃借權モ建物所有ナルコト……八六
(ハ) 法定地上權モ可ナリ……八六
(ニ) 建物所有限定ノ理由……八六
(甲) 建物ノ意義……八六
(乙) 建物ト工作物……八六
(丙) 所有ノ意義……八七
三、無地代地上權ト本條ノ適用……八七
四、轉借地人ノ權利……八七

(ト) 短期借地契約ノ效力……九一
(チ) 期間ノ還定約定ノ效力……九二
(リ) 期間ノ伴行的約定ノ效力……九二
(ヌ) 長期借地權ト短期建物設定ノ效力……九二
(ル) 短期借地權ト長期建物築造ノ效力……九三
(ヲ) 期間滿了前建物朽廢ノ效力……九三
(イ) 朽廢ノ意義……九三
(ロ) 燒失ヲ含マヌ……九三
(ハ) 朽廢決定……九四
(ニ) 立法價値……九四
(ホ) 修繕ト朽廢……九四
(ヘ) 不當ニ朽廢時期延長ノ效力……九四
(ト) 限度分……九五
二、第二項……九五
(一) 永久借地契約ノ效力……九五
(二) 轉借地人ト本條ノ適用……九六
(三) 立法價値……九七
(四) 民法ノ規定……九七
(五) 臨時及一時借地權……九七
◉ 民法不適用……九八
三、本條違背ノ特約ノ效力……九九
第三條……一〇〇

(六) 地上權ノ讓渡ト地代義務……六九
(七) 地代支拂期……七〇
(八) 地代減額請求權……七〇
C 賃借人ノ權利……七〇
(一) 使用權……七〇
(イ) 土地使用範圍……七〇
(ロ) 契約違反ノ土地使用……七〇
(二) 土地引渡……七一
(三) 修繕及妨害排除請求權……七一
(四) 借地料減額請求權……七一
(五) 費用償還請求權……七二
D 賃借人ノ義務……七二
(一) 賃料支拂……七二
(イ) 地所一部ノ滅失ト賃料ノ減額……七三
(ロ) 經濟事情變更ト賃料ノ減額……七三
(ハ) 賃料支拂期……七三
(ニ) 權利ノ處分制限……七三
(イ) 賃借權ノ讓渡ト賃料義務……七三
(ロ) 轉貸借……七四
(A) 性質……七四
(B) 轉貸借容認ノ效力……七五
(C) 轉貸ト本法……七五

五、家屋賃貸ト借地權……七六
六、家屋賃借人ノ住居權及造作買權……七六
七、災厄ト借地權存續……七六
(一) 肯定說……七六
(二) 否定說……七六
八、裁判上ノ和解所設ノ賃貸借……七七
(一) 性質……七七
(二) 本法ノ適用……七七
(イ) 否定說……七七
(ロ) 肯定說……七七
第二條……七九
一、第一項……七九
(一) 規定ノ趣旨……七九
(二) 存續期間……七九
(イ) 意義……七九
(ロ) 限界……七九
(ハ) 堅固ノ建物……七一
(ニ) 其他建物……七一
(ホ) 立法價値……七一
(ヘ) 法定期間超過約定……七一
(甲) 有效說……七一
(乙) 無效說……七二

一、現行法ノ由來 ……100
二、立法ノ目的 ……100
三、概說 ……100
（一）設定ノ意義 ……100
（二）建物ノ種類構造 ……100
（三）既ニ建物カ存スル場合 ……101
（四）建物無キ場合 ……101
（五）看做スノ意義 ……101
（六）轉借地人ト本條 ……101
四、本條ノ不適用 ……101
（一）法律上堅固建物築造地借地 ……101
（二）民法三八八條ノ場合 ……101
（三）臨時又ハ一時借地權 ……102
第四條 ……102
一、借地權消滅原因 ……102
（一）地上權 ……102
（イ）所有權ノ時效 ……102
（ロ）時效又ハ混同 ……102
（ハ）土地ノ滅失 ……103
（ニ）目的到達 ……103
（ホ）存續期間ノ滿了 ……103
（ヘ）地上權消滅請求 ……103
（ト）權利ノ拋棄 ……103
（チ）解除 ……103
（二）賃借權消滅 ……103
（イ）時效又ハ混合 ……103
（ロ）目的到達 ……103
（ハ）解除 ……103
（ニ）拋棄 ……104
二、借地權消滅ノ效力 ……104
（一）原狀回復義務 ……104
（二）更新請求權ト原狀回復義務 ……104
（三）造作買取請求權ト原狀回復義務 ……105
（四）地主ノ地上物買取權 ……105
（イ）一方的通告不可 ……105
（ロ）買取通告拒否權ナシ ……105
（ハ）同時履行ノ抗辯 ……105
（ニ）地主ノ地上物買取請求權ト本條 ……105
（五）借地契約更新義務 ……105
（イ）意義 ……105
（ロ）更新請求權ノ性質 ……105
（ハ）更新請求權行使ノ時期 ……110
（ニ）立法論 ……110
（ホ）更新請求權ノ要件 ……110
（ヘ）更新請求權ノ消滅 ……110
（ト）民法ノ更新トノ關係 ……110
（チ）義務違反ト更新請求權 ……111
（甲）否定說 ……111
（乙）肯定說 ……113
（リ）法定更新 ……113
（ヌ）臨時借地權ト更新請求權 ……113
（ル）通常ノ更新 ……113
（オ）契約更新ト買取請求權 ……113
（六）地上物買取請求權 ……113
（イ）發生要件 ……113
（ロ）請求權ノ性質 ……113
（A）請求權說 ……113
○地主應諾未定ノ效力 ……113
（B）形成權說 ……113
（ハ）買取請求權ノ行使 ……113
（甲）條件附行使 ……113
（乙）管財人ノ行使 ……113
（丙）請求權行使ノ時 ……113
（ニ）請求權行使ノ效果 ……113
（甲）賣買ノ成立 ……113
（乙）代金支拂猶豫權ナシ ……113
（丙）買取ノ物体 ……113
（天）權限附屬物ノ意義 ……113
（地）物体トナル例 ……113
（人）非物体 ……113
（丁）一部買取 ……114
（戊）代金 ……114
（い）時價ノ標準 ……114
（ろ）代金ト留置權 ……114
（は）同時履行 ……114
（a）否定說 ……114
（b）肯定說 ……114
（に）立法論 ……115
（ほ）契約解除 ……115
（ホ）權利ノ處分 ……115
（ヘ）轉借地人ト本條ノ適用 ……115
（ト）義務違反ノ借地權消滅ト買取請求權 ……115
（甲）否定說 ……115
（乙）肯定說 ……115
（チ）短期借地上ニ堅固建物築造ト買取請求權 ……115
（リ）第七條ニ依ル地主ノ意思ヲ無視スル建築ト買取請求權 ……110

二、規定ノ趣旨……一二
三、更ニ借地權設定ノ禁止……一二
(一) 地上權ヲ以テ借地權……一三
(二) 賃借ヲ以テ借地權……一三
(三) 設定行爲ノ要否……一三
(イ) 第三者ニ對スル關係……一三
(ロ) 登記ノ要否……一四
(ハ) 登記ノ效力……一四
(ニ) 登記ノ方法……一四
(ホ) 登記ノ抹消……一四
(ヘ) 借地權ノ讓渡……一四
(ト) 借地權ノ轉貸……一四
(チ) 借地權ノ相續……一四
(リ) 借地權ノ消滅……一四
(ヌ) 借地權ノ存續期間……一四
(ル) 借地權ノ更新……一四
(ヲ) 借地權ノ登記……一四
(ワ) 借地權ノ對抗力……一四
(カ) 借地權ノ物上代位……一四
(ヨ) 借地權ノ公示……一四
(タ) 借地權ノ消滅……一四
(レ) 借地權ノ存續期間……一四
(ソ) 借地權ノ更新……一四
(ツ) 借地權ノ消滅……一四
(ネ) 借地權ノ登記……一四
(ナ) 借地權ノ對抗力……一四
(ラ) 借地權ノ物上代位……一四
(ム) 借地權ノ公示……一四
(ウ) 賃貸借ノ存續期間……一四
(ヰ) 賃貸借ノ更新……一四
(ノ) 賃貸借ノ消滅……一四
(オ) 賃貸借ノ登記……一四
(ク) 賃貸借ノ對抗力……一四
(ヤ) 賃貸借ノ物上代位……一四
(マ) 賃貸借ノ公示……一四
(ケ) 賃貸借ノ消滅……一四
(フ) 賃貸借ノ存續期間……一四
(コ) 賃貸借ノ更新……一四
(エ) 賃貸借ノ登記……一四
(テ) 賃貸借ノ對抗力……一四
(ア) 賃貸借ノ物上代位……一四
(サ) 賃貸借ノ公示……一四
(キ) 賃貸借ノ消滅……一四
(ユ) 賃貸借ノ存續期間……一四
(メ) 賃貸借ノ更新……一四
(ミ) 賃貸借ノ登記……一四
(シ) 賃貸借ノ對抗力……一四
(ヒ) 賃貸借ノ物上代位……一四
(モ) 賃貸借ノ公示……一四
(セ) 賃貸借ノ消滅……一四
(ス) 賃貸借ノ存續期間……一四
(ン) 賃貸借ノ更新……一四
(甲) 賃貸借ノ登記……一四
(乙) 賃貸借ノ對抗力……一四
第五條……一四
一、更新ノ效果……一四
(一) 更新期間ノ起算點……一四
(二) 更新期間ノ存續期間……一四
(三) 更新ト長期契約ノ效力……一四
(四) 更新ト第三者ノ權利……一四
(五) 第三條ノ適用ノ有無……一四
(六) 借地權ノ消滅……一四
(七) 借地權ノ對抗力……一四
(八) 借地權ノ物上代位……一四
(九) 借地權ノ公示……一四
(十) 借地權ノ消滅……一四
(十一) 借地權ノ存續期間……一四
(十二) 借地權ノ更新……一四
(十三) 借地權ノ登記……一四
(十四) 借地權ノ對抗力……一四
(十五) 借地權ノ物上代位……一四
(十六) 借地權ノ公示……一四
(十七) 借地權ノ消滅……一四
(十八) 借地權ノ存續期間……一四
(十九) 借地權ノ更新……一四
(二十) 借地權ノ登記……一四
(二十一) 借地權ノ對抗力……一四
(二十二) 借地權ノ物上代位……一四
(二十三) 借地權ノ公示……一四
(二十四) 借地權ノ消滅……一四
(二十五) 借地權ノ存續期間……一四
(二十六) 借地權ノ更新……一四
(二十七) 借地權ノ登記……一四
(二十八) 借地權ノ對抗力……一四
(二十九) 借地權ノ物上代位……一四
(三十) 借地權ノ公示……一四
(三十一) 借地權ノ消滅……一四
(三十二) 借地權ノ存續期間……一四
(三十三) 借地權ノ更新……一四
(三十四) 借地權ノ登記……一四
(三十五) 借地權ノ對抗力……一四
(三十六) 借地權ノ物上代位……一四
(三十七) 借地權ノ公示……一四
(三十八) 借地權ノ消滅……一四
(三十九) 借地權ノ存續期間……一四
(四十) 借地權ノ更新……一四
(四十一) 借地權ノ登記……一四
(四十二) 借地權ノ對抗力……一四
(四十三) 借地權ノ物上代位……一四
(四十四) 借地權ノ公示……一四
(四十五) 借地權ノ消滅……一四
(四十六) 借地權ノ存續期間……一四
(四十七) 借地權ノ更新……一四
(四十八) 借地權ノ登記……一四
(四十九) 借地權ノ對抗力……一四
(五十) 借地權ノ物上代位……一四
(五十一) 借地權ノ公示……一四
(五十二) 借地權ノ消滅……一四
(五十三) 借地權ノ存續期間……一四
(五十四) 借地權ノ更新……一四
(五十五) 借地權ノ登記……一四
(五十六) 借地權ノ對抗力……一四
(五十七) 借地權ノ物上代位……一四
(五十八) 借地權ノ公示……一四
(五十九) 借地權ノ消滅……一四
(六十) 借地權ノ存續期間……一四
(六十一) 借地權ノ更新……一四
(六十二) 借地權ノ登記……一四
(六十三) 借地權ノ對抗力……一四
(六十四) 借地權ノ物上代位……一四
(六十五) 借地權ノ公示……一四
(六十六) 借地權ノ消滅……一四
(六十七) 借地權ノ存續期間……一四
(六十八) 借地權ノ更新……一四
(六十九) 借地權ノ登記……一四
(七十) 借地權ノ對抗力……一四
(七十一) 借地權ノ物上代位……一四
(七十二) 借地權ノ公示……一四
(七十三) 借地權ノ消滅……一四
(七十四) 借地權ノ存續期間……一四
(七十五) 借地權ノ更新……一四
(七十六) 借地權ノ登記……一四
(七十七) 借地權ノ對抗力……一四
(七十八) 借地權ノ物上代位……一四
(七十九) 借地權ノ公示……一四
(八十) 借地權ノ消滅……一四
(八十一) 借地權ノ存續期間……一四
(八十二) 借地權ノ更新……一四
(八十三) 借地權ノ登記……一四
(八十四) 借地權ノ對抗力……一四
(八十五) 借地權ノ物上代位……一四
(八十六) 借地權ノ公示……一四
(八十七) 借地權ノ消滅……一四
(八十八) 借地權ノ存續期間……一四
(八十九) 借地權ノ更新……一四
(九十) 借地權ノ登記……一四
(九十一) 借地權ノ對抗力……一四
(九十二) 借地權ノ物上代位……一四
(九十三) 借地權ノ公示……一四
(九十四) 借地權ノ消滅……一四
(九十五) 借地權ノ存續期間……一四
(九十六) 借地權ノ更新……一四
(九十七) 借地權ノ登記……一四
(九十八) 借地權ノ對抗力……一四
(九十九) 借地權ノ物上代位……一四
(一百) 借地權ノ公示……一四
(一百一) 借地權ノ消滅……一四
(一百二) 借地權ノ存續期間……一四
(一百三) 借地權ノ更新……一四
(一百四) 借地權ノ登記……一四
(一百五) 借地權ノ對抗力……一四
(一百六) 借地權ノ物上代位……一四
(一百七) 借地權ノ公示……一四
(一百八) 借地權ノ消滅……一四
(一百九) 借地權ノ存續期間……一四
(一百十) 借地權ノ更新……一四
(一百十一) 借地權ノ登記……一四
(一百十二) 借地權ノ對抗力……一四
(一百十三) 借地權ノ物上代位……一四
(一百十四) 借地權ノ公示……一四
(一百十五) 借地權ノ消滅……一四
(一百十六) 借地權ノ存續期間……一四
(一百十七) 借地權ノ更新……一四
(一百十八) 借地權ノ登記……一四
(一百十九) 借地權ノ對抗力……一四
(一百二十) 借地權ノ物上代位……一四
(一百二十一) 借地權ノ公示……一四
(一百二十二) 借地權ノ消滅……一四
(一百二十三) 借地權ノ存續期間……一四
(一百二十四) 借地權ノ更新……一四
(一百二十五) 借地權ノ登記……一四
(一百二十六) 借地權ノ對抗力……一四
(一百二十七) 借地權ノ物上代位……一四
(一百二十八) 借地權ノ公示……一四
(一百二十九) 借地權ノ消滅……一四
(一百三十) 借地權ノ存續期間……一四
(一百三十一) 借地權ノ更新……一四
(一百三十二) 借地權ノ登記……一四
(一百三十三) 借地權ノ對抗力……一四
(一百三十四) 借地權ノ物上代位……一四
(一百三十五) 借地權ノ公示……一四
(一百三十六) 借地權ノ消滅……一四
(一百三十七) 借地權ノ存續期間……一四
(一百三十八) 借地權ノ更新……一四
(一百三十九) 借地權ノ登記……一四
(一百四十) 借地權ノ對抗力……一四
(一百四十一) 借地權ノ物上代位……一四
(一百四十二) 借地權ノ公示……一四
(一百四十三) 借地權ノ消滅……一四
(一百四十四) 借地權ノ存續期間……一四
(一百四十五) 借地權ノ更新……一四
(一百四十六) 借地權ノ登記……一四
(一百四十七) 借地權ノ對抗力……一四
(一百四十八) 借地權ノ物上代位……一四
(一百四十九) 借地權ノ公示……一四
(一百五十) 借地權ノ消滅……一四
(一百五十一) 借地權ノ存續期間……一四
(一百五十二) 借地權ノ更新……一四
(一百五十三) 借地權ノ登記……一四
(一百五十四) 借地權ノ對抗力……一四
(一百五十五) 借地權ノ物上代位……一四
(一百五十六) 借地權ノ公示……一四
(一百五十七) 借地權ノ消滅……一四
(一百五十八) 借地權ノ存續期間……一四
(一百五十九) 借地權ノ更新……一四
(一百六十) 借地權ノ登記……一四
(一百六十一) 借地權ノ對抗力……一四
(一百六十二) 借地權ノ物上代位……一四
(一百六十三) 借地權ノ公示……一四
(一百六十四) 借地權ノ消滅……一四
(一百六十五) 借地權ノ存續期間……一四
(一百六十六) 借地權ノ更新……一四
(一百六十七) 借地權ノ登記……一四
(一百六十八) 借地權ノ對抗力……一四
(一百六十九) 借地權ノ物上代位……一四
(一百七十) 借地權ノ公示……一四
(一百七十一) 借地權ノ消滅……一四
(一百七十二) 借地權ノ存續期間……一四
(一百七十三) 借地權ノ更新……一四
(一百七十四) 借地權ノ登記……一四
(一百七十五) 借地權ノ對抗力……一四
(一百七十六) 借地權ノ物上代位……一四
(一百七十七) 借地權ノ公示……一四
(一百七十八) 借地權ノ消滅……一四
(一百七十九) 借地權ノ存續期間……一四
(一百八十) 借地權ノ更新……一四
(一百八十一) 借地權ノ登記……一四
(一百八十二) 借地權ノ對抗力……一四
(一百八十三) 借地權ノ物上代位……一四
(一百八十四) 借地權ノ公示……一四
(一百八十五) 借地權ノ消滅……一四
(一百八十六) 借地權ノ存續期間……一四
(一百八十七) 借地權ノ更新……一四
(一百八十八) 借地權ノ登記……一四
(一百八十九) 借地權ノ對抗力……一四
(一百九十) 借地權ノ物上代位……一四
(一百九十一) 借地權ノ公示……一四
(一百九十二) 借地權ノ消滅……一四
(一百九十三) 借地權ノ存續期間……一四
(一百九十四) 借地權ノ更新……一四
(一百九十五) 借地權ノ登記……一四
(一百九十六) 借地權ノ對抗力……一四
(一百九十七) 借地權ノ物上代位……一四
(一百九十八) 借地權ノ公示……一四
(一百九十九) 借地權ノ消滅……一四
(二百) 借地權ノ存續期間……一四
(二百一) 借地權ノ更新……一四
(二百二) 借地權ノ登記……一四
(二百三) 借地權ノ對抗力……一四
(二百四) 借地權ノ物上代位……一四
(二百五) 借地權ノ公示……一四
(二百六) 借地權ノ消滅……一四
(二百七) 借地權ノ存續期間……一四
(二百八) 借地權ノ更新……一四
(二百九) 借地權ノ登記……一四
(二百十) 借地權ノ對抗力……一四
(二百十一) 借地權ノ物上代位……一四
(二百十二) 借地權ノ公示……一四
(二百十三) 借地權ノ消滅……一四
(二百十四) 借地權ノ存續期間……一四
(二百十五) 借地權ノ更新……一四
(二百十六) 借地權ノ登記……一四
(二百十七) 借地權ノ對抗力……一四
(二百十八) 借地權ノ物上代位……一四
(二百十九) 借地權ノ公示……一四
(二百二十) 借地權ノ消滅……一四
(二百二十一) 借地權ノ存續期間……一四
(二百二十二) 借地權ノ更新……一四
(二百二十三) 借地權ノ登記……一四
(二百二十四) 借地權ノ對抗力……一四
(二百二十五) 借地權ノ物上代位……一四
(二百二十六) 借地權ノ公示……一四
(二百二十七) 借地權ノ消滅……一四
(二百二十八) 借地權ノ存續期間……一四
(二百二十九) 借地權ノ更新……一四
(二百三十) 借地權ノ登記……一四
(二百三十一) 借地權ノ對抗力……一四
(二百三十二) 借地權ノ物上代位……一四
(二百三十三) 借地權ノ公示……一四
(二百三十四) 借地權ノ消滅……一四
(二百三十五) 借地權ノ存續期間……一四
(二百三十六) 借地權ノ更新……一四
(二百三十七) 借地權ノ登記……一四
(二百三十八) 借地權ノ對抗力……一四
(二百三十九) 借地權ノ物上代位……一四
(二百四十) 借地權ノ公示……一四
(二百四十一) 借地權ノ消滅……一四
(二百四十二) 借地權ノ存續期間……一四
(二百四十三) 借地權ノ更新……一四
(二百四十四) 借地權ノ登記……一四
(二百四十五) 借地權ノ對抗力……一四
(二百四十六) 借地權ノ物上代位……一四
(二百四十七) 借地權ノ公示……一四
(二百四十八) 借地權ノ消滅……一四
(二百四十九) 借地權ノ存續期間……一四
(二百五十) 借地權ノ更新……一四
(二百五十一) 借地權ノ登記……一四
(二百五十二) 借地權ノ對抗力……一四
(二百五十三) 借地權ノ物上代位……一四
(二百五十四) 借地權ノ公示……一四
(二百五十五) 借地權ノ消滅……一四
(二百五十六) 借地權ノ存續期間……一四
(二百五十七) 借地權ノ更新……一四
(二百五十八) 借地權ノ登記……一四
(二百五十九) 借地權ノ對抗力……一四
(二百六十) 借地權ノ物上代位……一四
(二百六十一) 借地權ノ公示……一四
(二百六十二) 借地權ノ消滅……一四
(二百六十三) 借地權ノ存續期間……一四
(二百六十四) 借地權ノ更新……一四
(二百六十五) 借地權ノ登記……一四
(二百六十六) 借地權ノ對抗力……一四
(二百六十七) 借地權ノ物上代位……一四
(二百六十八) 借地權ノ公示……一四
(二百六十九) 借地權ノ消滅……一四
(二百七十) 借地權ノ存續期間……一四
(二百七十一) 借地權ノ更新……一四
(二百七十二) 借地權ノ登記……一四
(二百七十三) 借地權ノ對抗力……一四
(二百七十四) 借地權ノ物上代位……一四
(二百七十五) 借地權ノ公示……一四
(二百七十六) 借地權ノ消滅……一四
(二百七十七) 借地權ノ存續期間……一四
(二百七十八) 借地權ノ更新……一四
(二百七十九) 借地權ノ登記……一四
(二百八十) 借地權ノ對抗力……一四
(二百八十一) 借地權ノ物上代位……一四
(二百八十二) 借地權ノ公示……一四
(二百八十三) 借地權ノ消滅……一四
(二百八十四) 借地權ノ存續期間……一四
(二百八十五) 借地權ノ更新……一四
(二百八十六) 借地權ノ登記……一四
(二百八十七) 借地權ノ對抗力……一四
(二百八十八) 借地權ノ物上代位……一四
(二百八十九) 借地權ノ公示……一四
(二百九十) 借地權ノ消滅……一四
(二百九十一) 借地權ノ存續期間……一四
(二百九十二) 借地權ノ更新……一四
(二百九十三) 借地權ノ登記……一四
(二百九十四) 借地權ノ對抗力……一四
(二百九十五) 借地權ノ物上代位……一四
(二百九十六) 借地權ノ公示……一四
(二百九十七) 借地權ノ消滅……一四
(二百九十八) 借地權ノ存續期間……一四
(二百九十九) 借地權ノ更新……一四
(三百) 借地權ノ登記……一四
(三百一) 借地權ノ對抗力……一四
(三百二) 借地權ノ物上代位……一四
(三百三) 借地權ノ公示……一四
(三百四) 借地權ノ消滅……一四
(三百五) 借地權ノ存續期間……一四
(三百六) 借地權ノ更新……一四
(三百七) 借地權ノ登記……一四
(三百八) 借地權ノ對抗力……一四
(三百九) 借地權ノ物上代位……一四
(三百十) 借地權ノ公示……一四
(三百十一) 借地權ノ消滅……一四
(三百十二) 借地權ノ存續期間……一四
(三百十三) 借地權ノ更新……一四
(三百十四) 借地權ノ登記……一四
(三百十五) 借地權ノ對抗力……一四
(三百十六) 借地權ノ物上代位……一四
(三百十七) 借地權ノ公示……一四
(三百十八) 借地權ノ消滅……一四
(三百十九) 借地權ノ存續期間……一四
(三百二十) 借地權ノ更新……一四
(三百二十一) 借地權ノ登記……一四
(三百二十二) 借地權ノ對抗力……一四
(三百二十三) 借地權ノ物上代位……一四
(三百二十四) 借地權ノ公示……一四
(三百二十五) 借地權ノ消滅……一四
(三百二十六) 借地權ノ存續期間……一四
(三百二十七) 借地權ノ更新……一四
(三百二十八) 借地權ノ登記……一四
(三百二十九) 借地權ノ對抗力……一四
(三百三十) 借地權ノ物上代位……一四
(三百三十一) 借地權ノ公示……一四
(三百三十二) 借地權ノ消滅……一四
(三百三十三) 借地權ノ存續期間……一四
(三百三十四) 借地權ノ更新……一四
(三百三十五) 借地權ノ登記……一四
(三百三十六) 借地權ノ對抗力……一四
(三百三十七) 借地權ノ物上代位……一四
(三百三十八) 借地權ノ公示……一四
(三百三十九) 借地權ノ消滅……一四
(三百四十) 借地權ノ存續期間……一四
(三百四十一) 借地權ノ更新……一四
(三百四十二) 借地權ノ登記……一四
(三百四十三) 借地權ノ對抗力……一四
(三百四十四) 借地權ノ物上代位……一四
(三百四十五) 借地權ノ公示……一四
(三百四十六) 借地權ノ消滅……一四
(三百四十七) 借地權ノ存續期間……一四
(三百四十八) 借地權ノ更新……一四
(三百四十九) 借地權ノ登記……一四
(三百五十) 借地權ノ對抗力……一四
(三百五十一) 借地權ノ物上代位……一四
(三百五十二) 借地權ノ公示……一四
(三百五十三) 借地權ノ消滅……一四
(三百五十四) 借地權ノ存續期間……一四
(三百五十五) 借地權ノ更新……一四
(三百五十六) 借地權ノ登記……一四
(三百五十七) 借地權ノ對抗力……一四
(三百五十八) 借地權ノ物上代位……一四
(三百五十九) 借地權ノ公示……一四
(三百六十) 借地權ノ消滅……一四
(三百六十一) 借地權ノ存續期間……一四
(三百六十二) 借地權ノ更新……一四
(三百六十三) 借地權ノ登記……一四
(三百六十四) 借地權ノ對抗力……一四
(三百六十五) 借地權ノ物上代位……一四
(三百六十六) 借地權ノ公示……一四
(三百六十七) 借地權ノ消滅……一四
(三百六十八) 借地權ノ存續期間……一四
(三百六十九) 借地權ノ更新……一四
(三百七十) 借地權ノ登記……一四
(三百七十一) 借地權ノ對抗力……一四
(三百七十二) 借地權ノ物上代位……一四
(三百七十三) 借地權ノ公示……一四
(三百七十四) 借地權ノ消滅……一四
(三百七十五) 借地權ノ存續期間……一四
(三百七十六) 借地權ノ更新……一四
(三百七十七) 借地權ノ登記……一四
(三百七十八) 借地權ノ對抗力……一四
(三百七十九) 借地權ノ物上代位……一四
(三百八十) 借地權ノ公示……一四
(三百八十一) 借地權ノ消滅……一四
(三百八十二) 借地權ノ存續期間……一四
(三百八十三) 借地權ノ更新……一四
(三百八十四) 借地權ノ登記……一四
(三百八十五) 借地權ノ對抗力……一四
(三百八十六) 借地權ノ物上代位……一四
(三百八十七) 借地權ノ公示……一四
(三百八十八) 借地權ノ消滅……一四
(三百八十九) 借地權ノ存續期間……一四
(三百九十) 借地權ノ更新……一四
(三百九十一) 借地權ノ登記……一四
(三百九十二) 借地權ノ對抗力……一四
(三百九十三) 借地權ノ物上代位……一四
(三百九十四) 借地權ノ公示……一四
(三百九十五) 借地權ノ消滅……一四
(三百九十六) 借地權ノ存續期間……一四
(三百九十七) 借地權ノ更新……一四
(三百九十八) 借地權ノ登記……一四
(三百九十九) 借地權ノ對抗力……一四
(四百) 借地權ノ物上代位……一四
(四百一) 借地權ノ公示……一四
(四百二) 借地權ノ消滅……一四
(四百三) 借地權ノ存續期間……一四
(四百四) 借地權ノ更新……一四
(四百五) 借地權ノ登記……一四
(四百六) 借地權ノ對抗力……一四
(四百七) 借地權ノ物上代位……一四
(四百八) 借地權ノ公示……一四
(四百九) 借地權ノ消滅……一四
(四百十) 借地權ノ存續期間……一四
(四百十一) 借地權ノ更新……一四
(四百十二) 借地權ノ登記……一四
(四百十三) 借地權ノ對抗力……一四
(四百十四) 借地權ノ物上代位……一四
(四百十五) 借地權ノ公示……一四
(四百十六) 借地權ノ消滅……一四
(四百十七) 借地權ノ存續期間……一四
(四百十八) 借地權ノ更新……一四
(四百十九) 借地權ノ登記……一四
(四百二十) 借地權ノ對抗力……一四
(四百二十一) 借地權ノ物上代位……一四
(四百二十二) 借地權ノ公示……一四
(四百二十三) 借地權ノ消滅……一四
(四百二十四) 借地權ノ存續期間……一四
(四百二十五) 借地權ノ更新……一四
(四百二十六) 借地權ノ登記……一四
(四百二十七) 借地權ノ對抗力……一四
(四百二十八) 借地權ノ物上代位……一四
(四百二十九) 借地權ノ公示……一四
(四百三十) 借地權ノ消滅……一四
(四百三十一) 借地權ノ存續期間……一四
(四百三十二) 借地權ノ更新……一四
(四百三十三) 借地權ノ登記……一四
(四百三十四) 借地權ノ對抗力……一四
(四百三十五) 借地權ノ物上代位……一四
(四百三十六) 借地權ノ公示……一四
(四百三十七) 借地權ノ消滅……一四
(四百三十八) 借地權ノ存續期間……一四
(四百三十九) 借地權ノ更新……一四
(四百四十) 借地權ノ登記……一四
(四百四十一) 借地權ノ對抗力……一四
(四百四十二) 借地權ノ物上代位……一四
(四百四十三) 借地權ノ公示……一四
(四百四十四) 借地權ノ消滅……一四
(四百四十五) 借地權ノ存續期間……一四
(四百四十六) 借地權ノ更新……一四
(四百四十七) 借地權ノ登記……一四
(四百四十八) 借地權ノ對抗力……一四
(四百四十九) 借地權ノ物上代位……一四
(四百五十) 借地權ノ公示……一四
(四百五十一) 借地權ノ消滅……一四
(四百五十二) 借地權ノ存續期間……一四
(四百五十三) 借地權ノ更新……一四
(四百五十四) 借地權ノ登記……一四
(四百五十五) 借地權ノ對抗力……一四
(四百五十六) 借地權ノ物上代位……一四
(四百五十七) 借地權ノ公示……一四
(四百五十八) 借地權ノ消滅……一四
(四百五十九) 借地權ノ存續期間……一四
(四百六十) 借地權ノ更新……一四
(四百六十一) 借地權ノ登記……一四
(四百六十二) 借地權ノ對抗力……一四
(四百六十三) 借地權ノ物上代位……一四
(四百六十四) 借地權ノ公示……一四
(四百六十五) 借地權ノ消滅……一四
(四百六十六) 借地權ノ存續期間……一四
(四百六十七) 借地權ノ更新……一四
(四百六十八) 借地權ノ登記……一四
(四百六十九) 借地權ノ對抗力……一四
(四百七十) 借地權ノ物上代位……一四
(四百七十一) 借地權ノ公示……一四
(四百七十二) 借地權ノ消滅……一四
(四百七十三) 借地權ノ存續期間……一四
(四百七十四) 借地權ノ更新……一四
(四百七十五) 借地權ノ登記……一四
(四百七十六) 借地權ノ對抗力……一四
(四百七十七) 借地權ノ物上代位……一四
(四百七十八) 借地權ノ公示……一四
(四百七十九) 借地權ノ消滅……一四
(四百八十) 借地權ノ存續期間……一四
(四百八十一) 借地權ノ更新……一四
(四百八十二) 借地權ノ登記……一四
(四百八十三) 借地權ノ對抗力……一四
(四百八十四) 借地權ノ物上代位……一四
(四百八十五) 借地權ノ公示……一四
(四百八十六) 借地權ノ消滅……一四
(四百八十七) 借地權ノ存續期間……一四
(四百八十八) 借地權ノ更新……一四
(四百八十九) 借地權ノ登記……一四
(四百九十) 借地權ノ對抗力……一四
(四百九十一) 借地權ノ物上代位……一四
(四百九十二) 借地權ノ公示……一四
(四百九十三) 借地權ノ消滅……一四
(四百九十四) 借地權ノ存續期間……一四
(四百九十五) 借地權ノ更新……一四
(四百九十六) 借地權ノ登記……一四
(四百九十七) 借地權ノ對抗力……一四
(四百九十八) 借地權ノ物上代位……一四
(四百九十九) 借地權ノ公示……一四
(五百) 借地權ノ消滅……一四
(五百一) 借地權ノ存續期間……一四
(五百二) 借地權ノ更新……一四
(五百三) 借地權ノ登記……一四
(五百四) 借地權ノ對抗力……一四
(五百五) 借地權ノ物上代位……一四
(五百六) 借地權ノ公示……一四
(五百七) 借地權ノ消滅……一四
(五百八) 借地權ノ存續期間……一四
(五百九) 借地權ノ更新……一四
(五百十) 借地權ノ登記……一四
(五百十一) 借地權ノ對抗力……一四
(五百十二) 借地權ノ物上代位……一四
(五百十三) 借地權ノ公示……一四
(五百十四) 借地權ノ消滅……一四
(五百十五) 借地權ノ存續期間……一四
(五百十六) 借地權ノ更新……一四
(五百十七) 借地權ノ登記……一四
(五百十八) 借地權ノ對抗力……一四
(五百十九) 借地權ノ物上代位……一四
(五百二十) 借地權ノ公示……一四
(五百二十一) 借地權ノ消滅……一四
(五百二十二) 借地權ノ存續期間……一四
(五百二十三) 借地權ノ更新……一四
(五百二十四) 借地權ノ登記……一四
(五百二十五) 借地權ノ對抗力……一四
(五百二十六) 借地權ノ物上代位……一四
(五百二十七) 借地權ノ公示……一四
(五百二十八) 借地權ノ消滅……一四
(五百二十九) 借地權ノ存續期間……一四
(五百三十) 借地權ノ更新……一四
(五百三十一) 借地權ノ登記……一四
(五百三十二) 借地權ノ對抗力……一四
(五百三十三) 借地權ノ物上代位……一四
(五百三十四) 借地權ノ公示……一四
(五百三十五) 借地權ノ消滅……一四
(五百三十六) 借地權ノ存續期間……一四
(五百三十七) 借地權ノ更新……一四
(五百三十八) 借地權ノ登記……一四
(五百三十九) 借地權ノ對抗力……一四
(五百四十) 借地權ノ物上代位……一四
(五百四十一) 借地權ノ公示……一四
(五百四十二) 借地權ノ消滅……一四
(五百四十三) 借地權ノ存續期間……一四
(五百四十四) 借地權ノ更新……一四
(五百四十五) 借地權ノ登記……一四
(五百四十六) 借地權ノ對抗力……一四
(五百四十七) 借地權ノ物上代位……一四
(五百四十八) 借地權ノ公示……一四
(五百四十九) 借地權ノ消滅……一四
(五百五十) 借地權ノ存續期間……一四
(五百五十一) 借地權ノ更新……一四
(五百五十二) 借地權ノ登記……一四
(五百五十三) 借地權ノ對抗力……一四
(五百五十四) 借地權ノ物上代位……一四
(五百五十五) 借地權ノ公示……一四
(五百五十六) 借地權ノ消滅……一四
(五百五十七) 借地權ノ存續期間……一四
(五百五十八) 借地權ノ更新……一四
(五百五十九) 借地權ノ登記……一四
(五百六十) 借地權ノ對抗力……一四
(五百六十一) 借地權ノ物上代位……一四
(五百六十二) 借地權ノ公示……一四
(五百六十三) 借地權ノ消滅……一四
(五百六十四) 借地權ノ存續期間……一四
(五百六十五) 借地權ノ更新……一四
(五百六十六) 借地權ノ登記……一四
(五百六十七) 借地權ノ對抗力……一四
(五百六十八) 借地權ノ物上代位……一四
(五百六十九) 借地權ノ公示……一四
(五百七十) 借地權ノ消滅……一四
(五百七十一) 借地權ノ存續期間……一四
(五百七十二) 借地權ノ更新……一四
(五百七十三) 借地權ノ登記……一四
(五百七十四) 借地權ノ對抗力……一四
(五百七十五) 借地權ノ物上代位……一四
(五百七十六) 借地權ノ公示……一四
(五百七十七) 借地權ノ消滅……一四
(五百七十八) 借地權ノ存續期間……一四
(五百七十九) 借地權ノ更新……一四
(五百八十) 借地權ノ登記……一四
(五百八十一) 借地權ノ對抗力……一四
(五百八十二) 借地權ノ物上代位……一四
(五百八十三) 借地權ノ公示……一四
(五百八十四) 借地權ノ消滅……一四
(五百八十五) 借地權ノ存續期間……一四
(五百八十六) 借地權ノ更新……一四
(五百八十七) 借地權ノ登記……一四
(五百八十八) 借地權ノ對抗力……一四
(五百八十九) 借地權ノ物上代位……一四
(五百九十) 借地權ノ公示……一四
(五百九十一) 借地權ノ消滅……一四
(五百九十二) 借地權ノ存續期間……一四
(五百九十三) 借地權ノ更新……一四
(五百九十四) 借地權ノ登記……一四
(五百九十五) 借地權ノ對抗力……一四
(五百九十六) 借地權ノ物上代位……一四
(五百九十七) 借地權ノ公示……一四
(五百九十八) 借地權ノ消滅……一四
(五百九十九) 借地權ノ存續期間……一四
(六百) 借地權ノ更新……一四
(六百一) 借地權ノ登記……一四
(六百二) 借地權ノ對抗力……一四
(六百三) 借地權ノ物上代位……一四
(六百四) 借地權ノ公示……一四
(六百五) 借地權ノ消滅……一四
(六百六) 借地權ノ存續期間……一四
(六百七) 借地權ノ更新……一四
(六百八) 借地權ノ登記……一四
(六百九) 借地權ノ對抗力……一四
(六百十) 借地權ノ物上代位……一四
(六百十一) 借地權ノ公示……一四
(六百十二) 借地權ノ消滅……一四
(六百十三) 借地權ノ存續期間……一四
(六百十四) 借地權ノ更新……一四
(六百十五) 借地權ノ登記……一四
(六百十六) 借地權ノ對抗力……一四
(六百十七) 借地權ノ物上代位……一四
(六百十八) 借地權ノ公示……一四
(六百十九) 借地權ノ消滅……一四
(六百二十) 借地權ノ存續期間……一四
(六百二十一) 借地權ノ更新……一四
(六百二十二) 借地權ノ登記……一四
(六百二十三) 借地權ノ對抗力……一四
(六百二十四) 借地權ノ物上代位……一四
(六百二十五) 借地權ノ公示……一四
(六百二十六) 借地權ノ消滅……一四
(六百二十七) 借地權ノ存續期間……一四
(六百二十八) 借地權ノ更新……一四
(六百二十九) 借地權ノ登記……一四
(六百三十) 借地權ノ對抗力……一四
(六百三十一) 借地權ノ物上代位……一四
(六百三十二) 借地權ノ公示……一四
(六百三十三) 借地權ノ消滅……一四
(六百三十四) 借地權ノ存續期間……一四
(六百三十五) 借地權ノ更新……一四
(六百三十六) 借地權ノ登記……一四
(六百三十七) 借地權ノ對抗力……一四
(六百三十八) 借地權ノ物上代位……一四
(六百三十九) 借地權ノ公示……一四
(六百四十) 借地權ノ消滅……一四
(六百四十一) 借地權ノ存續期間……一四
(六百四十二) 借地權ノ更新……一四
(六百四十三) 借地權ノ登記……一四
(六百四十四) 借地權ノ對抗力……一四
(六百四十五) 借地權ノ物上代位……一四
(六百四十六) 借地權ノ公示……一四
(六百四十七) 借地權ノ消滅……一四
(六百四十八) 借地權ノ存續期間……一四
(六百四十九) 借地權ノ更新……一四
(六百五十) 借地權ノ登記……一四
(六百五十一) 借地權ノ對抗力……一四
(六百五十二) 借地權ノ物上代位……一四
(六百五十三) 借地權ノ公示……一四
(六百五十四) 借地權ノ消滅……一四
(六百五十五) 借地權ノ存續期間……一四
(六百五十六) 借地權ノ更新……一四
(六百五十七) 借地權ノ登記……一四
(六百五十八) 借地權ノ對抗力……一四
(六百五十九) 借地權ノ物上代位……一四
(六百六十) 借地權ノ公示……一四
(六百六十一) 借地權ノ消滅……一四
(六百六十二) 借地權ノ存續期間……一四
(六百六十三) 借地權ノ更新……一四
(六百六十四) 借地權ノ登記……一四
(六百六十五) 借地權ノ對抗力……一四
(六百六十六) 借地權ノ物上代位……一四
(六百六十七) 借地權ノ公示……一四
(六百六十八) 借地權ノ消滅……一四
(六百六十九) 借地權ノ存續期間……一四
(六百七十) 借地權ノ更新……一四
(六百七十一) 借地權ノ登記……一四
(六百七十二) 借地權ノ對抗力……一四
(六百七十三) 借地權ノ物上代位……一四
(六百七十四) 借地權ノ公示……一四
(六百七十五) 借地權ノ消滅……一四
(六百七十六) 借地權ノ存續期間……一四
(六百七十七) 借地權ノ更新……一四
(六百七十八) 借地權ノ登記……一四
(六百七十九) 借地權ノ對抗力……一四
(六百八十) 借地權ノ物上代位……一四
(六百八十一) 借地權ノ公示……一四
(六百八十二) 借地權ノ消滅……一四
(六百八十三) 借地權ノ存續期間……一四
(六百八十四) 借地權ノ更新……一四
(六百八十五) 借地權ノ登記……一四
(六百八十六) 借地權ノ對抗力……一四
(六百八十七) 借地權ノ物上代位……一四
(六百八十八) 借地權ノ公示……一四
(六百八十九) 借地權ノ消滅……一四
(六百九十) 借地權ノ存續期間……一四
(六百九十一) 借地權ノ更新……一四
(六百九十二) 借地權ノ登記……一四
(六百九十三) 借地權ノ對抗力……一四
(六百九十四) 借地權ノ物上代位……一四
(六百九十五) 借地權ノ公示……一四
(六百九十六) 借地權ノ消滅……一四
(六百九十七) 借地權ノ存續期間……一四
(六百九十八) 借地權ノ更新……一四
(六百九十九) 借地權ノ登記……一四
(七百) 借地權ノ對抗力……一四
(七百一) 借地權ノ物上代位……一四
(七百二) 借地權ノ公示……一四
(七百三) 借地權ノ消滅……一四
(七百四) 借地權ノ存續期間……一四
(七百五) 借地權ノ更新……一四
(七百六) 借地權ノ登記……一四
(七百七) 借地權ノ對抗力……一四
(七百八) 借地權ノ物上代位……一四
(七百九) 借地權ノ公示……一四
(七百十) 借地權ノ消滅……一四
(七百十一) 借地權ノ存續期間……一四
(七百十二) 借地權ノ更新……一四
(七百十三) 借地權ノ登記……一四
(七百十四) 借地權ノ對抗力……一四
(七百十五) 借地權ノ物上代位……一四
(七百十六) 借地權ノ公示……一四
(七百十七) 借地權ノ消滅……一四
(七百十八) 借地權ノ存續期間……一四
(七百十九) 借地權ノ更新……一四
(七百二十) 借地權ノ登記……一四
(七百二十一) 借地權ノ對抗力……一四
(七百二十二) 借地權ノ物上代位……一四
(七百二十三) 借地權ノ公示……一四
(七百二十四) 借地權ノ消滅……一四
(七百二十五) 借地權ノ存續期間……一四
(七百二十六) 借地權ノ更新……一四
(七百二十七) 借地權ノ登記……一四
(七百二十八) 借地權ノ對抗力……一四
(七百二十九) 借地權ノ物上代位……一四
(七百三十) 借地權ノ公示……一四
(七百三十一) 借地權ノ消滅……一四
(七百三十二) 借地權ノ存續期間……一四

五、規定ノ價値……一四一
第十二條……一四一
一、本條ノ趣旨……一四一
二、契約條件ノ意義……一四二
（一）不利ナリヤ否……一四二
（二）不利條項……一四三
（イ）不利條項ノ實例……一四三
（ロ）不利條項ニアラサル例……一四四
（ハ）借地法施行前ノ不利條項ノ效力……一四五
（三）法定利益拋棄ノ效力……一四六
（四）本條ト義務不履行……一四六
（五）立法價値……一四六
第十二條……一四六
一、規定ノ梗概……一四六
二、規定ノ由來……一四七
三、立法理由……一四七
四、地代增減請求權……一四八
（一）發生要件……一四八
（イ）地代負擔……一四八
（甲）地代全額……一四八
（乙）地代前拂……一四八
（ロ）法定理由ノ地料不相當……一四八
五、規定ノ價値……一四九
第十一條……一四九
一、本條ノ趣旨……一四九
二、契約條件ノ意義……一四九
（一）不利ナリヤ否……一四九
（二）不利條項……一四九
（イ）不利條項ノ實例……一四九
（ロ）不利條項ニアラサル例……一四九
（ハ）借地法施行前ノ不利條項ノ效力……一四九
（三）法定利益拋棄ノ效力……一四九
（四）本條ト義務不履行……一四九
（五）立法價値……一四九
第十一條……一四九
一、規定ノ梗概……一四九
二、規定ノ由來……一四九
三、立法理由……一四九
四、地代增減請求權……一四九
（一）發生要件……一四九
（イ）地代負擔……一四九
（甲）地代全額……一四九
（乙）地代前拂……一四九
（ロ）法定理由ノ地料不相當……一四九

（イ）適用制限說……一五〇
（ロ）無制限說……一五〇
三、立法價値……一五〇
四、賃借家屋附屬地ト本法適用……一五一
五、借家法第八條ト本條ノ關係……一五一
第十條……一五一
一、本條ノ趣旨……一五一
二、適用ノ要件……一五二
（一）條三ヰノ意義……一五二
（二）權限ノ意義……一五二
（三）買取請求權……一五二
（イ）性質……一五二
（ロ）買取請求ノ效力發生時……一五二
（ハ）時價……一五三
（ニ）同時履行ノ抗辯……一五三
（四）相殺ノ主張……一五四
（五）賃貸人ノ讓渡轉賃承諾義務……一五四
三、適用範圍……一五四
◎借地權消滅後ノ取得者……一五四
四、義務不履行ト本條……一五四
（一）不適用說……一五四
（二）適用說……一五五
（三）適用制限說……一五五
（四）無制限說……一五五
三、立法價値……一五五
四、賃借家屋附屬地ト本法適用……一五六
五、借家法第八條ト本條ノ關係……一五六
第十條……一五六
一、本條ノ趣旨……一五六
二、適用ノ要件……一五六
（一）條三ヰノ意義……一五六
（二）權限ノ意義……一五六
（三）買取請求權……一五六
（イ）性質……一五六
（ロ）買取請求ノ效力發生時……一五六
（ハ）時價……一五七
（ニ）同時履行ノ抗辯……一五七
（四）相殺ノ主張……一五七
（五）賃貸人ノ讓渡轉賃承諾義務……一五七
三、適用範圍……一五七
◎借地權消滅後ノ取得者……一五七
四、義務不履行ト本條……一五七
（一）不適用說……一五七
（二）適用說……一五八

四、民法先取特權トノ對立……一五九
(イ) 借地權者ノ動產……一五九
(ロ) 第三者ノ動產……一五九
(ハ) 借地權者ノ債權……一六〇
(ニ) 先取特權ノ順位……一六〇
(甲) 國稅法上ノモノ……一六〇
(乙) 共益費用ノ先取特權……一六一
(丙) 不動產保存ノ先取特權……一六一
(丁) 不動產工事ノ先取特權……一六一
(戊) 借地權登記前登記質權……一六二
○登記……一六二
(已) 借地權登記前登記抵當權……一六二
第十五條……一六二
第十六條……一六二
第十七條……一六三
一、本條ノ趣旨……一六三
二、本條第一項適用ノ要件……一六四
(一) 本法施行前ノ意義……一六四
○設定ノミニテ足ル……一六四
(二) 存續期間ノ定アルコト……一六四
○建物朽廢迄ノ借地約定……一六五
(三) 借地權消滅セサルコト……一六五
○建物保護法ニ因ル借地權……一六五
(四) 存續期間……一六五
○實例……一六六
(五) 建物カ第一項期間前朽廢シタルトキ……一六七
○本條ノ朽廢……一六七
三、本條第一項後段……一六八
四、第二項ノ適用關係……一六八
○法定地上權ト本項ノ適用……一六九
五、第三項ノ適用關係……一六九
六、抵當權登記後ノ賃借權ト本條……一七〇
七、本法施行前ノ借地契約ト本法第一一條……一七〇
八、本條ト民法施行法第四四條トノ關係……一七一
第十八條……一七一
一、本條ノ趣旨……一七一
二、本條ノ適及效……一七一
(一) 肯定說……一七二
(二) 否定說……一七二
三、本法施行前消滅ノ借地權ト本法ノ不適用……一七三
四、實例……一七三

第三編　借地法ニ關スル判例全文集……一七三

一、借地法ト建物保護ニ關スル件……一七五
二、賃貸借解除ノ要件……一七七
三、借地法第二條第一七條ト他ノ原因ニ因ル消滅……一七八
四、借地法第一一條ニ所謂不利ナリヤ否……一七八
五、債務者ノ責ニ歸スヘカラサル事由ニ基ク建物ノ燒失ト借地權……一七八
六、建物所有ノ借地權ト存續期間……一八五
七、賃貸借消滅後ノ地上工事ト假處分……一八五
八、賃借期間ナリヤ賃料値上ノ例文ナリヤ……一八七
九、借地法施行前消滅ノ借地權ト借地法第一七條……一八七
一〇、殘存期間ヲ超ユル建物ノ築造ト假處分……一九〇
一一、不履行ニ因ル賃貸借ノ解除ト借地法第四條ノ不適用……一九三
一二、借地權消滅後權限附屬物取得ノ效力……一九四
一三、賃貸借契約解除後同地上建物ノ競落ト賃借權ノ承繼……一九七

一四、借地權消滅後權限附屬物取得ト買取請求權……一九七
一五、借地法施行前ノ賃貸借ト本法適用ノ例……二〇〇
一六、建物所有土地賃貸借短期ノ效力……二〇一
一七、臨時設備其ノ他一時使用ノ爲ノ意義……二〇二
一八、不履行ニ因ル解除ト第四條ノ不適用……二〇三
一九、賃借家屋ノ爲メ便益供用ノ物置小屋ト借地法ノ不適用……二〇八
二〇、賃料不拂ト第一一條……二一六
二一、借地法第一一條ニ所謂不利ナル例……二一八
二二、同上……二二三
二三、同上……二二六
二四、借地法第一一條ニ不利ナリヤ否ノ決定標準……二三七
二五、借地法第一一條ニ所謂不利ナル實例……二三九
二六、借地法施行前ノ不利約款ノ效力……二三〇
二七、不利約款ニアラサル例……二三三
二八、賃借契約解除ノ效力……二三三
二九、借地法施行前ノ不利約款ノ效力……二三七
三〇、同上……二三九
三一、借地法施行前成立ノ借地權ト第一一條ノ準用……二三九
三二、賃借人ノ妨害排除ト假處分……二三九
三三、賃料增額ノ效力發生時……二四一
三四、會社ノ淸算ト地代値上……二四四
三五、借地權消滅後建物ノ競落取得ト買取請求權……二五一
三六、民法施行法第四四條ト借地法第一七條……二五三
三七、建物朽廢ト借地法第一七條……二五三
三八、民法三九五條ト借地法第五條及第一七條トノ關係……二五四
三九、借地法施行前消滅ノ借地權ト借地法ノ不適用……二五六
四〇、裁判上ノ和解ニ依ル賃貸借ノ性質……二五八
四一、裁判上和解創設ノ土地賃貸借ト借地法ノ不適用……二五八

四二、裁判上ノ和解創設ノ土地賃貸借ト借地法ノ適用……二六一
四三、建物ノ種類構造ヲ定メサル賃貸借……二六一
四四、借地法第一七條第一項ノ適用例……二六一
四五、借地法第一七條第一項ノ適用範圍……二六二

第四編　地上權及賃貸借ノ判例要旨……二六七

一、地上權ニ關スル判例……二六九

第二六五條……二六九
◆地上權ノ性質……二六九
◆地上權ハ他物權……二六九
◆用益ノ範圍……二六九
◆工作物……二六九
◆竹木……二六九
◆地代ハ常素……二六九
◆土地所有權者ノ權能……二七〇
◆地上權ノ讓渡性……二七一
◆地上權者ノ土地貸貸……二七一
◆地上權者ノ土地處分禁止ノ效力……二七一
◆地上物ノ處分ト地上權(移轉說)……二七一
◆同上(不移轉說)……二七二
◆立木處分ト地上權ノ移轉……二七二
◆地上權ナリヤ賃借權ナリヤノ判定……二七二
◆地上權設定契約ノ變更……二七六
◆虛僞ノ地上權……二七六
◆競賣申立後ノ地上權設定……二七六
◆地上權取得ノ對抗要件……二七六
◆登記ノ訴求……二七六
◆登記ノ懈怠……二七六
◆地上權設定ノ假登記……二七六
◆地代ト登記……二七七
◆建物登記ト地上權……二七七
◆借地法第一七條トノ關係……二七七
第二六六條……二七七
◆無地代地上權……二七七
◆地代ノ標準……二七八
◆地代債權ノ所有權追隨性……二七八
◆地代債務ノ移轉性……二七九
◆地代債務ノ地上權內容說……二七九
◆同上登記ノ有無ニ依ル區別說……二七九
◆舊地上權者ノ地代延滯ノ承繼……二七九
◆地代更改……二八〇
◆地上權者ノ土地貸貸ト所有者ノ地代請求權……二八〇
◆地代延滯ト地上權消滅請求權……二八〇
◆地代延滯ト實例……二八〇
◆地上權消滅請求ノ方法……二八〇
◆地上權消滅請求ノ意義(單獨行爲說)……二八一
◆同上(契約說)……二八一
◆引續キ二年以上ノ意義(辨濟期到來二年分說)……二八二
◆同上(支拂懈怠二年說)……二八二
◆他ノ地上權消滅請求事由……二八二
◆土地一部讓渡ト地上權消滅……二八二
◆地上權消滅請求權ノ特約……二八四
◆地價地租公課ノ增減ト地代增減請求權……二八四
◆(一)地代ヲ値上セサル特約アル場合……二八六
◆(二)地代特約ノ第三者ニ對スル效力……二八六
◆(三)地代請求ノ訴……二八六
◆地代增額ノ慣習……二八七
◆(一)東京市……二八八
◆(二)大阪市……二八九
◆(三)名古屋市……二八九
◆(四)橫濱市……二九〇
◆地代增額ノ時期……二九〇
◆所有權讓渡ト地代値上請求權……二九一
第二六七條……二九一
◆地上權ト水流使用權……二九一
第二六八條……二九二
◆地上權ノ存續期間……二九二
◆存續期間ト慣習……二九二
◆民法施行前ノ地上權ト存續期間……二九二
◆短期契約ノ效力……二九三
◆條件附地上權ノ存續……二九四
◆一定豫告期內土地明渡契約(有效說)……二九四
◆同上(例文說)……二九四

◇ 推定地上權ノ存續期間……三四五
◇ 推定地上權ト登記義務……三四五
◇ 推定地上權ト地上權ニ關スル規定……三四五
◇ 推定地上權ト建物保護法……三四五
建物保護ニ關スル件……三四六
◇ 建物保護法ノ趣旨……三四六
◇ 登記シタル建物ノ意義……三四六
◇ 賃貸人ノ敷地證明義務……三四七
◇ 登記土地賃貸借ニ適用ナシ……三四七
◇ 本法施行前ノ敷地讓受人ニ對抗力ナシ……三四七
◇ 借地權ノ發生ヘ本法施行前後ニ無關係……三四九
◇ 一筆ノ土地ニ一棟ノ建物登記ニテ足ル……三五〇
◇ 跨地建物登記ト借地權ノ對抗力……三五〇
◇ 登記ナキ間ノ土地取得者ニ對抗力……三五〇
◇ 第一條ニ所謂效力ヲ生スノ意義……三五一
◇ 建物登記ト土地賃借權ノ對抗力……三五一
◇ 所謂第三者ノ意義……三五三
二、賃貸借ニ關スル判例……三五五
第六〇一條……三五五
◇ 賃借權賃權說……三五五
◇ 同一目的物ニ以上ノ賃貸借……三五五
◇ 賃借權物權說……三五五
◇ 賃貸借ノ效力……三五五
◇ 賃借ノ對世效……三五五
◇ 目的物所有權讓渡ト賃貸借……三五六
◇ 賃貸人ト目的物所有權トノ關係……三五六
◇ 賃借人ノ土地使用權ノ出費……三五七
◇ 賃貸借契約ノ諾約……三五七
◇ 賃借人ト權除料……三五七
◇ 賃借人ノ相隣權……三五八
◇ 賃借人ノ盛夏期日受通知權……三五八
◇ 賃借人ノ占有訴權……三五八
◇ 賃借人ノ徵發令上ノ賠償權……三五九
◇ 賃借物留置權……三五九
◇ 第三者ノ妨害排除義務……三五九
◇ 目的物ノ引渡ト同時履行抗辯權……三六〇
◇ 同上（特約アリタル場合）……三六〇
◇ 債權義務ト同時履行ノ抗辯權……三六一
◇ 賃貸借ノ双務契約性……三六一
◇ 賃金取立メノ要件……三六二
◇ 賃貸借ノ諾成契約性……三六二
◇ 登記義務……三六二
◇ 賃借人ノ登記請求權……三六三
◇ 夫登記賃借權ノ對抗力……三六三
◇ 第三者ニ對スル引渡又ハ妨害排除……三六四
◇ 賃借人ノ侵害ト損害賠償……三六四
◇ 賃貸借ト目的物ノ明渡契約……三六四
◇ 地上權拋棄……三六五
◇ 賃貸借ト地上權ノ消滅……三六五
第六九條……三六五
◇ 第二項ノ趣旨……三六五
地上權ニ關スル件……三六六
◇ 地上權ノ推定……三六六
◇ 本法適用ノ實例……三六六
◇ 推定ノ反證……三六六
◇ 推定ノ認容……三六七
◇ 推定ノ反定……三六七
◇ 推定地上權ノ登記……三六八
◇ 第三者ノ意義……三六八
◇ 推定地上權ノ無登記對抗力……三六八
◇ 一年內登記對抗力……三六九
◇ 登記對抗力ナキ第三者……三六九
◇ 本法第二條第二項善意ノ第三者ノ例……三六九
◇ 賃貸借ノ對抗力……三七〇
◇ 賃借權ノ侵害ニ對スル救濟……三七〇
◇ 賃借權ノ性質……三七一
◇ 賃借權ノ讓渡……三七一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸人ノ承諾……三七二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三七九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三八九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……三九九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四〇九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四一九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四二九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四三九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四四九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四五九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四六九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四七九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四八九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……四九九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五〇九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五一九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五二九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五三九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五四九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五五九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五六九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五七九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八七
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八八
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五八九
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九〇
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九一
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九二
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九三
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九四
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九五
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九六
◇ 賃借權ノ讓渡ト賃貸借ノ關係……五九六
◇ 賃借

◇賃貸借目的物讓渡ト履行不能……三三一
◇賃貸人ノ債務不履行……三三二
◇賃貸地明渡ノ爲ノ賣買ノ效力……三三四
◇敷金……三三四
◇賃借人ノ假處分請求……三三四
◇借賃ト賃借權……三三四
◇借賃ノ約定……三三四
◇賃料不可分……三三五
◇賃料支拂義務……三三五
◇賃料ノ基本權……三三五
◇賃料債務ノ發生……三三五
◇善意占有者ノ賃料取得……三三六
◇延滯賃料ノ相當期間催告……三三六
◇賃料不拂ト損害金請求……三三六
◇地料增減ノ慣習(肯定說)……三三六
◇同上(否定說)……三三九
◇同上慣習ニ依ル意思ノ推定……三三九
◇地代增額慣習法ノ肯定……三四〇
◇同上(否定說)……三四一
◇借賃增額認定ノ實例……三四一
◇相當增額ト裁判所ノ認定……三四二
◇地代ノ增額時期……三四三
◇增額借賃支拂時期……三四五
◇借賃增額契約ノ解釋……三四五
◇增額協議特約ト慣習排除……三四七
◇增額慣習排除特約ノ效力……三四八
◇借賃增額契約ト更改……三四八
◇借賃支拂義務ノ判例……三四八
◇賃貸借ノ期間……三四九
◇造作買取請求……三五〇
◇造作買取ノ慣習……三五一
◇原狀回復特約……三五一
◇賃貸人ノ返還請求權ノ基礎……三五一
◇過失ニ因ル返還不能ノ責任……三五一
◇失火責任法ト賃借人ノ責任制限說……三五一
◇同上(無制限說)……三五二
◇無重過失失火責任契約(有效說)……三五三
◇同上(無效說)……三五三
◇賃貸借ノ更新……三五四
◇轉借人ノ權利……三五四
◇賃貸人ノ損害賠償請求……三五四
◇轉貸ノ禁止……三五四
◇轉借人ノ不法占有……三五五
◇民法四二三條トノ關係……三五五

◇賃貸借契約ノ實例……三五五
◇第三者ノ爲ニスル賃貸借契約……三五七
◇賃貸借ト他契約トノ區別……三五七
◇賃貸借否認ノ實例……三五七
◇立木伐採目的ノ契約ト賃貸借……三六二
◇地役權永小作權契約トノ區別……三六二
第六〇二條……三六三
◇處分權ナキ住職ノ賃貸借……三六四
◇親權ヲ行フ母ノ賃貸借……三六四
◇差配人ト賃貸借ノ權限……三六四
◇期間不超過ノ賃貸借……三六四
◇更新ト民法三九五條ノ適用……三六四
◇競賣申立前ノ行爲ト民法三九五條ノ適用……三六五
◇長期變更ト民法三九五條ノ適用……三六五
◇競賣申立登記後ノ賃貸借ト民法三九五條適用說……三六六
◇同上(反對說)……三六六
◇轉貸借ト民法三九五條ノ適用……三六七
◇抵當不動產賃貸借ノ爲ノ損害發生ト解除……三六七
◇同上損害決定時……三六八
◇同上解除請求權者……三六九
◇同上解除請求ノ被告……三六九
◇同上解除請求時及判決ノ效力……三六九
◇抵當登記後本條期間超過賃貸借(有效說)……三七〇
◇抵當登記後本條期間超過賃貸借(無效說)……三七〇
◇同上本條期間內モ對抗力ナシ……三七一
◇同上競落人對抗力(肯定說)……三七一
◇同上(消極說)……三七二
◇同上賃貸借登記ノ抹消……三七三
◇同上賃借人ノ占有ノ適否……三七三
◇解除ト處分行爲……三七四
第六百三條……三七四
第六〇四條……三七四
◇短期賃借期間ノ解釋……三七四
◇賃貸借ノ長期……三七七
◇期間短縮自由契約……三七八
◇期間ノ定メナキ借地……三七八
◇五年每更新期間特約ノ效力……三七八
◇永久賃借ノ效力……三七九
◇民法施行前ノ契約……三七九
◇無期限約定ノ效力……三七九
◇無期限賃料保證ノ解約……三七九
◇期間ノ短縮……三八〇
◇地上權永小作權トノ關係……三八〇
第六〇五條……三八〇

◆本條ノ趣旨……二八一
◆登記請求權及登記義務……二八一
◆登記喑默合意……二八一
◆登記ノ性質……二八一
◆登記ノ效力……二八一
◆假登記……二八一
◆假登記ト本登記同一效力說……二八二
◆同上(反對說)……二八二
◆借貸ト登記事項……二八二
◆借貸前拂登記ノ對抗力(肯定說)……二八三
◆同上(否定說)……二八三
◆賃借權ノ登記……二八三
◆修繕費負擔ト登記事項……二八三
◆物權取得者ノ意義……二八三
◆物權取得者ニ對スル對抗力ノ範圍……二八四
◆賃借人ノ登記抹消義務……二八四
◆同上(對抗力ノ內容)……二八四
◆實体上無效ナル登記抹消……二八四
◆代位權行使ト登記……二八五
◆第六〇二條超過ノ賃貸借登記ト抵當權者ニ對抗力……二八五
◆目的物讓受人ト賃貸借ノ承繼(否定說)……二八五
◆同上(肯定說)……二八六
◆目的物ノ不法讓渡ト債務不履行……二八七
◆目的物讓受人ノ明渡又ハ損害要求……二八七
◆賃貸物ノ讓渡ト契約失效又ハ解除……二八八
◆賃貸人無承諾ノ賃借權讓渡ノ效力……二八八
◆賃借權ノ推定……二八八
◆競賣公告揭載賃貸借……二八八
◆借家法ニ於ケル引渡ノ效力……二八八
◆借地借家臨時處理法トノ關係……二八九
第六〇六條……二八九
◆修繕義務……二八九
◆土臺入換ト家屋ノ保存……二八九
◆修繕費ノ負擔……二八九
◆名古屋市ノ賃貸人ノ義務……二八九
◆修繕義務ト同時履行抗辯(肯定說)……二九〇
◆同上(否定說)……二九〇
第六〇七條……二九〇
◆賃借人ノ費用償還請求權……二九〇
◆有益費支出ナリヤ否……二九一
◆賃借人ノ家屋收存工事……二九一
◆費用償還排斥ト判決理由……二九一

◆解除後ノ有益費支出ト留置權……二九二
第六〇九條……二九二
◆借賃減額請求……二九二
◆減額請求方法……二九三
第六一〇條……二九三
第六一一條……二九三
◆賃借物ノ一部滅失……二九三
第六一二條……二九三
◆本條規定ノ性質……二九三
◆賃借權ノ移轉性……二九四
◆家屋ノ讓受ト借地權ノ隨伴……二九四
◆承諾ノ推定……二九四
◆無承諾ノ推定……二九四
◆承諾ニ付テノ慣習……二九五
◆賃貸人ノ承諾ノ效力……二九五
◆賃貸人ト轉借人トノ關係……二九五
◆轉貸借ノ登記……二九五
◆賃貸借ノ解除ト轉貸借(終了說)……二九六
◆同上(有效說)……二九六
◆無承諾賃借權讓渡ノ效力(有效說)……二九六
◆同上(無效說)……二九七
◆同上(折衷說)……二九七
◆賃借權讓渡又ハ轉貸人ノ責任……二九八
◆賃貸人無承諾轉貸借(有效說)……二九八
◆同上(無效說)……二九九
◆同上(折衷說)……二九九
◆轉借人ノ轉借物占有ノ性質……三〇〇
◆轉貸借禁止文句ト例文……三〇〇
◆賃貸人ノ解除權……三〇〇
◆賃借權差押……三〇〇
◆轉借人ノ留置權……三〇一
◆土地轉貸借解除ト建物擔保ノ效力……三〇一
◆市有地賃借權ノ讓渡……三〇一
◆一部ノ轉貸……三〇一
◆再轉貸ノ效力……三〇一
第六一三條……三〇二
◆本條ノ趣旨……三〇二
◆賃貸人ト轉借人ノ關係……三〇二
◆賃貸人ノ直接權利取得理由……三〇二
◆登記ノ關係……三〇三
◆賃貸人ノ賃料請求額……三〇三
◆賃借人ノ對轉借人權(保有說)……三〇三
◆同上(喪失說)……三〇四
◆再轉貸ト本條……三〇四

◇賃貸借解除ト轉貸借ノ效力……四〇七
◇出賣土地讓受人ノ地位……四〇七
◇賃貸人ノ目的物返還請求權……四〇七
◇賃貸人ノ返還請求ノ基礎……四〇七
◇賃借物返還不能ト責任……四〇七
◇借賃前拂ノ效力……四〇七
◇借賃前拂契約ノ性質……四〇七
◇借賃前拂ノ方法……四〇七
◇借賃前拂登記(必要說)……四〇七
◇同上(消極說)……四〇七
◇借賃前拂對第三者對抗力(積極說)……四〇七
◇同上(消極說)……四〇七
◇本條適用範圍……四〇七
◇建物保護法ト本條ノ關係……四〇七
第六一四條……四〇七
◇賃料支拂方法……四〇七
◇產米檢查ト小作料……四〇七
◇宅地外土地賃料支拂時期……四〇七
◇借賃支拂時期ト立證責任……四〇七
◇延滯賃金ト敷金ノ相殺……四〇七
◇賃料債務ノ供託……四〇七
◇地代債務ノ時效……四〇七
◇地代値上ノ慣習……四〇八
◇地代增額義務ノ發生時……四〇八
◇地代値上請求權ノ拋棄……四〇八
第六一五條……四〇八
◇本條ノ趣旨……四〇八
第六一六條……四〇九
◇建物明渡原狀回復特約……四〇九
◇賃借物返還義務……四〇九
◇過失返還不能ト責任……四〇九
◇造作ノ變改ト解除……四〇九
◇造作買揆特回復義務ト判示方……四〇九
◇借地人ノ工事ト假處分……四一〇
◇賃貸物返還請求ト被告ノ員數……四一〇
◇附屬物收去義務……四一〇
◇修繕料支拂義務……四一〇
◇造作ノ歸屬……四一一
◇返還義務ノ實例……四一一
賃貸借ノ終了……四一三
◇解除……四一三
◇賃借人ノ賃借物取得(不終了)……四一三
◇同上(混同)……四一三

◇暗默ノ解除……四一三
◇地上家屋ノ讓渡ト賃貸借……四一三
◇目的物ノ微發ト賃貸借……四一三
◇無期限賃貸借告知終了ノ慣習……四一三
◇賃貸借終了契約ノ解釋……四一三
◇賃料怠納ト賃貸借終了特約ノ效力……四一三
◇何時ニテモ明渡請求契約(例文說)……四一三
◇同上(有效說)……四一三
◇賃貸借終了ノ效力……四一三
第六一七條……四一四
◇本條ノ性質……四一四
◇解約申入……四一四
◇本條適用ノ實例……四一五
◇無效ナル解約……四一五
◇非賃借人ノ履行催告ノ效力……四一五
◇解約後占有ノ不法性……四一五
◇解約後賃料供託……四一五
◇本條適用ノ範圍……四一六
◇借家法五條ノ終了……四一六
◇敷金返還ト賃貸借ノ終了……四一六
◇目的家屋賣却承諾ト借主ノ意思……四一六
第六一八條……四一七
◇本條適用ノ賃貸借……四一七
◇賃貸借解除權ノ留保……四一七
◇借地期間ノ短期……四一七
第六一九條……四一八
◇繼續ノ意義……四一八
◇更新ノ實例……四一八
◇默示ノ更新……四一八
◇默示更新ノ效力……四一八
◇更新ト保證……四一八
◇無期賃料保證ノ解約……四一九
◇敷金契約ノ性質……四一九
◇本條適用ノ範圍……四一九
◇明渡訴訟ノ繼續ト異議……四一九
第六二〇條……四二〇
◇賃貸借ノ解除……四二〇
◇解除後賃料債務ノ相殺……四二〇
◇解約家屋ノ不法占有……四二〇
◇解除後ノ占有ト損害……四二〇
◇土地明渡ト假處分……四二一
◇賃借家屋賣買應諾ト借主ノ意思……四二一

第五編　借地法關係條文

一、借地法……四二九
二、借家法……四三二
三、借地法及借家法ノ施行期日及施行地區ニ關スル件……四三五
同上追加……四三七
同上追加……四三九
四、借地借家調停法……四四〇
五、借地借家調停法ノ施行期日及施行地區ニ關スル件……四四一
同上追加……四四六
六、借地借家調停ノ手數料等ニ關スル件……四四六
七、借地借家調停法第二九條及三〇條ノ手數料ハ收入印紙ヲ以テ納メシムル件……四四七
八、民法第二編第四章地上權……四四九
九、民法第三編第二章第七節賃貸借……四五〇
一〇、地上權ニ關スル件……四五一
一一、建物保護ニ關スル件……四五七
一二、防火地區內借地處理法……四五八

第六編　借地法關係書式

◇土地賃借契約證書(關西地方ノ雛型)……四五九
◇同上(關東地方ノ參型)……四六二
◇借地權契約更新請求書……四六三
◇借地權契約更新請求ニ對スル拒絕……四六四
◇借地權ノ消滅ニ因ル建物買取請求書……四六五
◇借地權消滅ニ因ル建物買取請求ノ訴……四六八
◇借地權消滅ノ土地使用繼續ニ對スル異議申述書……四六九
◇殘存期間ヲ超エテ存續スヘキ建物ノ築造ニ對スル異議申述書……四七一
◇取得建物及附屬物買取請求書……四七二
◇地代(又ハ借賃)增額請求ノ訴……四七三
◇地上權拋棄通告書……四七五
◇地上權者ノ工作物及竹木買取通知書……四七五
◇地上權讓渡契約書(一)……四七六
◇同上(二)……四七七
◇地上權消滅土地引渡請求ノ訴……四七八
◇賃貸借契約解除ノ訴(其ノ一)……四八〇
◇同上(其ノ二)……四八一
◇同上(其ノ三)……四八二
◇借賃減額請求ノ訴……四八四
◇賃借物ノ必要費償還請求ノ訴……四八六
◇土地轉貸借契約書……四八七
◇賃貸借契約解除ノ訴……四八八
◇賃借土地修繕必要ノ通知書……四九〇
◇賃借土地ニ付權利主張者アルコトノ通知書……四九〇
◇賃貸借解約申入書(其ノ一)……四九一
◇同上(其ノ二)……四九一
◇同上(其ノ三)……四九二
◇地上權設定登記申請書……四九三
◇地上權移轉登記申請書……四九四

目次

終

◇地上權設定登記事項中變更登記申請書……四九六
◇地上權消滅登記申請書……四九七
◇地上權ヲ目的トスル抵當權設定登記申請書……四九八
◇土地賃借權設定ニ付登記申請書……四九九
◇賃借權消滅ニ付登記申請書……五〇〇

第一編　借地法概說

第一章　緒論

辯護士　水本信夫述

◇本書の目的　借地法敷かれて數年に垂んとす。人に依り是非の觀察はあらうが、本法は此の間相當な役割を演じて來た。併し斯る立法の社會的效禍を云々するのは、本書の主眼でない、只學理と實際の適用を究めたいと思ふ。

第二章　借地法の意義

◇廣義と狹義　廣義に於て借地法とは、借地に關する公法私法及實体法手續法に關する一切の法規を包含す、狹義に於ては借地に關する私法の範圍に限定す。

◇形式的と實質的　實質的意義に於ける借地法とは、借地私法に關する規定の

全体を云ふ。借地私法は借地権即ち地上権賃貸借を包含し、物権法、債権法の領域を占む。

形式的意義に於ける借地法とは、借地法と名稱さるゝ借地規定を云ふ。此の意味の借地法は大正十年五月十三日、勅令第二〇七號を以て發布せられ、同年五月十五日より實施されたのである。民法に對しては特別法である。

第三章　借地法の法源

◇**法源の意義**　法源の意義を世間色々に使用する。(一)法律成立の原因手續に使用し(二)法の行はるゝ原因(三)法律構成の材料等々重なるものである。用語は各自の自由なるも茲には規範構成の、客觀的資料の意味に限定しよう。(註)

〔註〕　拙著小作調停法原理三六頁。

◇**借地法の法源**　借地法に於ける規範構成の、客觀的資料は澤山ある。其の私法圏内では成文法、慣習法は勿論、借地法、民法、特別法中の若干例之地上權に關する法律建物保護に關する法律等は其の重なるものである。

第四章　借地法の解釋

◇**法律解釋の要締**　法律の解釋は規範價値の闡明を目的とす。規範價値は法律の理想を、法文なる表現から方法して抽出するにある。法文自体は規範價値表現の方法であるから、此の方法即手段に捉はれて、法の目的理想を沒却するを得ない。(註)

〔註〕　拙著前掲四二頁以下。

◇**借地法の解釋**　借地法の解釋は斯法の理想を闡明にし、適用規範を確定せねばならぬ。從來借地關係は個人主義經濟の處理に委し、絶對所有權主義、契約自由主義を理想として居つたが、新借地法は國家經濟と、社會的倫理に着想し、所有權純化主義、契約公正主義を採用した跡歴然たるものがある。著しく強行性を帶びて居るから、其の解釋たるや、法的理想に環元して法文に方法せねばならぬ。

第五章　借地法の效力

◇**法の效力**　法の適用範圍を效力と云ふ。法の效力は無制限でない。一定の限界がある。時と空間と、人と事物に分つて吟味する。(註)

(註)　拙著前揭四〇頁以下。

◇**借地法の時的效力**　借地法は大正十年勅令第二〇七號を以て發布せられ、同年五月十五日より實施された。而して其の效力は借地法施行時から將來に向つて適用せらる。所謂不遡及の原則を採用したものである。(註)

(註)　本法一七條も實質上は不遡及規定である同說藥師寺氏借地借家法論一〇頁。

◇**借地法の空間效力**　借地法制定の眼目は、都市住宅難の緩和である。從つて其の場所的に適用を限定して居る。(註)

(註)　附錄法令大正一〇年勅令二〇七號大正一三年勅令一七三號仝一四年勅令一二五號。

(一)東京府下　(イ)東京市(ロ)荏原郡ノ內品川町大崎町大森町大井町入新井町目黑町平塚村(ハ)豐多摩郡ノ內淀橋町大久保町戶塚町千駄ヶ谷町澁谷町中野町落合町代々幡町(ニ)北豐島郡ノ內南千住町巢鴨町瀧ノ川町高田町日暮里町西巢鴨町板橋町王子町三河島町尾久町長崎村(ホ)南葛飾郡ノ內吾嬬町龜戶町大島町寺島村砂村隅田町(ヘ)南足立郡千住町(ニ)京都府京都市(三)大阪府(イ)大阪市(ロ)西成郡ノ內今宮町鷺洲町豐崎町中津町傳法町(ハ)東成郡ノ內鶴橋町中本町天王寺村(四)神奈川縣橫濱市(五)兵庫縣神戶市(六)愛知縣名古屋市

◇**借地法の人的效力**　借地法の人に對する效力は、普通法の夫れと同一の效力を有す。苟も借地法施行區域內に於て、借地關係を有する者は、內外人の別なく適用せらる。

◇**借地法の物的效力**　借地法は建物所有目的の、地上權と賃貸借に適用せらる。故に之等に關する一般規定たる民法に優先的效力を有す。

第六章　借地權の意義

◇**意義**　借地權とは、建物所有目的の、地上權及賃貸借を謂ふ。(本法一)

A、凡ての地上權賃貸借が、借地權となるのでない。建物所有のものに限定さる。

B、建物所有の目的の地上權賃貸借權ならば足り、敢て現に建物の存在することは不必要である。

C、借地權上の建物は、家屋及び之に準ずるものを云ふ。

◇借地權概論

一、地上權概說

地上權とは他人の土地に於て工作物又は竹木を所有する爲め、其の土地を使用する權利を云ふ。之を分說すると。

(a) 地上權は不動產物權の一種である。蓋其目的が土地(不動產)を用役するに在るからである。從て其の得喪變更に登記を要する。(民一七七)

(b) 地上權は制限物權である。即ち他人の所有權を、地上權の存續期間制限するのである。故に所有權と地上權が同一人に歸するときは混同消滅する。(民一七九)

(c) 地上權は要役權である。他人の土地を自己の便益に供用し得る權利である。故に土地の占有を正當ならしめる。從て土地の占有妨害者に對して、引渡請求權がある。敢て相手が所有權者なりや否を問はぬ。

(d) 地上權は工作物又は竹木を所有する爲め、他人の土地を用益する權利である。故に地上權には(一)工作物所有のものと(二)竹木所有のものがある。羅馬法及獨墺の地上權は前者のみに限定し、我民法は佛法に模擬して兩者を含む。

(一) 工作物とは人工に依る作物中獨り建物のみならず、池、地窖、築山、墓標、記念碑、堤防等廣きに亘る。

(二) 竹木とは　立木の謂である。

借地法上の地上權は、右の中建物所有のものに限定せらる。(本法一)

(三) 地上權に於ける地代は常素で、要素でない。羅馬法は地代を要素とせしが近代立法は之を要素とせず常素とす。我民法も亦然り。

二、賃借權概說

賃借權は當事者の一方が、相手方に或物の使用及び收益を爲さしむることを約し、相手方が之に其賃金を拂ふことを約するに依り、取得する權利である。

(一) 賃借權は債權である。

賃借權を如何に性質付けるかの立法主義に、債權主義と、物權主義とがある。普國民法は之を物權と認め羅馬法及び多數の立法例は債權とす。我民法も債權

主義を採る。

(二) 賃借権の内容は請求権のみでない。

(イ) 賃貸人に對し使用收益請求権があることは當然である。

(ロ) 賃借人は物の使用收益を爲し得べき法律上の地位に在る。併し此の使用益権のみが賃借権の全部でない。従て此の點のみに着眼して、物権説を立つるは早斷である。同説鳩山氏日本債権法各論四七二頁薬師寺氏前掲一七頁反對岡村氏論文法志一七巻七號一四頁同一八巻五號七七頁以下。

(ハ) 使用收益を爲すことは賃借人の権利であつて義務でない。但特約で之を加擔するを得るも、夫は賃借権でない。無名なものである。

(ニ) 賃借権に於ける使用收益は敢て此の兩者の結合を要せぬ。特約上使用のみに限局し得るのである。従て目的物の所有権は制限せらるゝに止り喪失しない。所有者は物上請求権を有す。

(三) 賃借権は賃金の支拂を要素とす。

(イ) 借賃給付は金錢に限らぬ、米穀其の他の物でよい。

(ロ) 借賃給付は確定するを要しない。賃貸借の期間に比例するを要しない一時拂前拂後拂如何なる方法で支拂ふも差支がない。

(四) 賃借権の物体は動産不動産、公物私物、代替物消費物物の一部(建物の一部一筆地上の一部)に付ても成立する。

但借地法上の賃借権は、建物所有の爲めの借地権に限定せらる。(本法一)

三、地上權と賃借權の區別

物権債権と云ふが如き法律上の性質は姑く措き、實際問題として地上権賃借権とは最も相類似す。従て其の區別の大要を一言することとす。

(一) 地上権は不動産物権の一種として規定せられ、賃借権は債権主義の下に規定せらる。

(二) 地上権は地代の支拂を要件としないが、賃借権は之を要素とす。

(三) 地上権者自ら土地の管理負擔に任ずる。賃借権に在つては賃貸人即ち多く地主に於て土地用益上の修繕義務を負擔す。(民六〇六)

(四) 地上権者は任意に地上権を讓渡し、他人に土地を使用せしめ得るも、賃借権

に在つては其の權利の讓渡轉貸に付き賃貸人の承諾を要す。

(五) 地上權は抵當權の目的たり得るも、賃借權は駄目である。

(六) 地上權は、引續き二年以上地代の支拂を怠つたときには、消滅請求が出來る(民二六六、二七六)賃貸借に在つては賃料不支拂に付解除權を發生せしむ。(民五四一)

尙存續期間に關する民法上の差異は借地法の適用せらるゝ範圍では、訂正を受けねばならぬから、之を省略す。

以上の區別は民法の規定上自ら生ずるところなるも、契約の趣旨、土地使用の狀況等一切の事情を參酌せねばならぬ。(後章借地契約ノ解釋參照)

四、推定地上權

終に一言すべきは民法施行前より他人の土地を使用する者の權利の性質如何、蓋し民法施行前に在りては地上權、賃借權の區別は法律上分明でなかつた。從て民法施行後之を如何に決定すべきかに付、實際上法律の適用に付疑義を發生した、是明治三三年法律第七二號の制定せられた所以である。該法に依ると民法施行前より他人の土地に於て家屋又は竹木を所有する者は地上權者と推定

せらる。(同法一)

第七章　借地權の發生及取得

◇借地權の發生及取得要件　借地權も私權の一種だから、其の發生及取得原因は一般の夫と大差がない。

原因
- 一、原始……時效
- 二、承繼
  - (a)移轉
    - (甲)包括……相續、合併、營業讓渡等
    - (乙)特定……讓渡
  - (b)創設……借地權設定契約

◇借地契約　借地權發生の普通の法律要件は、借地契約である。只其の借地契約は、地上權を發生せしむるものと、賃借權を發生せしむるものとがある。前者は物權契約なるも後者は準物權契約とでも云ふべきか。

◇借地權設定契約の解釋　借地權設定契約は地上權又は賃貸借なろ場合があり、或は其の目的が堅固の建物所有のもの然らざるものがあり、各場合に於て當事

者の意思不明なるときは解釋に依り決定するを要す。

(一) 當事者が借地權の種類卽ち地上權なりや賃借權なりやを明示しなかつた場合　此の場合は契約の內容を吟味して(一)修繕義務(二)登記義務(三)借地料支拂義務等を視察し當事者の意思を合理的に探究すべきである。(註)

(註) 同說藥師寺氏前揭二四頁。

(二) 建物の種類、構造を明示しなかつた場合　借地法は特別規定を設けて、堅固な建物以外の建物の所有を目的とするものと看做した。(本法三)此の規定は既に堅固な建物の存在する土地の借地契約公益上堅固な建物の建設することを必要とする地域の借地契約に適用がない。民法第三八八條借地法第九條の場合も亦然り。

◇借地權の對抗　借地權は地上權たることがあり、又賃借權なる場合がある。何れも第三者に對しては登記しなければ對抗力がない。(民一七七、六〇五)但し土地上に登記した建物を有するときは、其の地上權又は賃借權は登記なくとも對抗出來る。(明治四二年法律四〇號建物保護に關する法律)

第八章　借地權の存續期間

◇總說　借地權の存續期間は、當事者に於て決定するのが常態なるも、當事者が故意又は偶然に之を定めないことがあるので、法律は其の補充規定を設けてゐる

◇當事者が存續期間を定めぬ場合　其の場合を更に二つに分ちて細定した。

A、**堅固の建物**　石造、土造、煉瓦造又は、之に類する堅固な建物の所有を目的とする借地權は、六十年となる。而て建物が堅固なりや否は、建物の材料のみで決定出來ぬ。其の構造と耐久力等を見て社會觀念で決定する。

B、**非堅固な建物**　堅固な建物以外の建物の所有を目的とする借地權は、其の存續期間三十年である。(本法二一)

C、**朽廢の場合**　建物朽廢の場合は、存續期間を、夫以上延長する必要なしと認め、借地權は之に因つて消滅するものとした。(本法二一)

(イ) 朽廢の意義　朽廢とは建物本來の利用を全うして、時の經過と共に自然力に因り、建物の用を全うするを得ざる狀態である。

（註）朽廃は法律上の観念で事実上物理上箇々の部分的観察で決定するのでなく有機統一的に観定するを要す従って朽廃の不法認定は上告理由となる建物の焼失流失は朽廃でない。

（ロ）**朽廃と修繕**　建物修繕の結果朽廃すべかりし時に朽廃せず、建物の耐久力を増した場合と雖も、借地権の存続期間は事実上朽廃時迄存続す。（註）

（註）同説薬師寺氏前掲三三頁只尋常修繕にあらざる程度の改築をしたときは借地権流用の問題が起る

D、**建物の種類構造に付当事者に選択権ある場合**　当事者が借地上に、堅固な建物と非堅固な建物何れでも随意に選択し得るときは、当事者が其の選択権を行使した時、A、又は、B、の原則を適用する。

E、**両種の建物所有目的の借地権の存続期間**　此の場合は、堅固な建物を標準として、其の存続期間を定む、両種建物の建築の前後を以て決定するのでない。

◇存続期間の定めある場合

A、**当事者が法定期間以上の存続期間を定めたとき**　当事者が堅固な建物に付六十年以上非堅固な建物に付三十年以上の存続期間を定むるも夫は有効である。

B、**当事者が法定期間以下の存続期間を定めたとき**　此の場合は本法第一〇條が適用せられ、借地人に不利な期間は定めなかつたものと同等に取扱はれ（註）建物の種類に従ひ六十年又は三十年となる。（本法二）

（註）第十三章借地権者の保護参照。

C、**当事者が永久存続借地権設定の場合**　若し当事者が永久でなくば借地権を設定しないと云ふ意味ならば、此の借地契約は無効なるも、「最長の期間」存続するものと合意したるか、若くは存続期間を定めず期間に付て無関心なる契約は何れも有効とす。

◇借地法施行前設定の借地権　此の借地権は既に経過したる期間を算入して堅固な建物の所有を目的とするものに付ては三十年、非堅固な建物所有を目的とするものは二十年間存続期間がある。（本法一七）

（一）当事者が期間を定めたると然らざる場合。

（二）其契約が條件付又は始期付なる場合。

以上兩場合とも適用があるが左に例外がある。

(a) 建物が右期間滿了前朽廢したときは、之に因り借地權は消滅する。

(b) 當事者が堅固な建物に付三十年以上、非堅固な建物に付二十年以上の存續期間を定めたときは其の期間滿了に因り消滅する。

(c) 存續期間の定めなき地上權又は賃借權が、借地法施行前二十年以上を經過したるときは當事者は、二十年毎に契約を更新したるものと看做し、本法第十七條第一項に從ひ其存續期間を定む。

◇更新借地權の存續期間 更新借地權の存續期間は、更新の時より起算し、堅固の建物に付ては三十年、非堅固の建物に付ては二十年とす。建物が若し期間滿了前朽廢したるときは、借地權は之に因り消滅す。(本法五)但當事者が更新契約に於て堅固建物に付三十年以上、非堅固建物に付二十年以上の、存續期間を定めたときは、勿論有效である(本法五II)

◇法定更新借地權の存續期間 借地權消滅後、土地の使用を繼續する場合に於て、土地所有者が遲滯なく異議を述べなかつたら、前契約と同一條件の借地權設定

ありたるものと看做さる。(本法六)此の場合の存續期間は堅固建物は三十年、非堅固建物は二十年の存續期間を有す。若し期間滿了前に建物が朽廢したるときは、借地權は之に因り消滅したるものと看做さる。而て此の規定は臨時借地權には適用がない。(本法九)

第九章　借地權存續期間の延長

◇總說 借地權の消滅前建物が滅失したる場合に於て、殘存期間を超えて存續すべき建物の築造に對し、借地權設定者が、遲滯なく異議を述べなかつたときは、借地權は建物滅失の日より起算し、堅固の建物に付ては三十年間、非堅固の建物に付ては二十年間存續する。但し殘存期間が之より長きときは其期間に依る。(七、八)

◇要件

(一) 建物の消滅に依て借地權が消滅しないこと。(註)

(註) 本法第二條第一項但書の場合は適用がない同說。藥師寺氏前揭四八頁反對沼田氏前揭四〇頁。

(二) 借地權設定者が借地權者に對し殘存期間を超えて存續すべき建物の築造に付遲滯なく異議を述べなかつたこと。

(a) 異議を述ぶべき者は借地權設定者で必ずしも土地所有者に限らない。

(b) 借地權設定者が異議を述べないことが過失に依り建物築造を知らず又は之を知るも過失に因り遲滯なく異議を述べないことを要する。

〔註〕 反對恩田氏借地借家法解說三〇頁過失必要說藥師寺氏前揭五二頁平川兒玉氏遥條解一一頁相馬氏ハ過失ヲ必要トスルモ借地權設定者ガ建物築造事實認識を要す同氏義解二九頁

(c) 遲滯なく異議を述べないことを要する。遲滯なくとは成るべく速にとの意義である。異議を述べたら借地權存續期間延長の效果を生じない。異議の效果は夫以上に出でない。借地權者の建物築造に對し何等禁制すべき方法がない。只借地權者が其の異議を無視して建物築造を爲したときは借地權濫用問題が起る。

右借地權延長に關する規定は臨時借地權には適用がない。

第十章 借地權の更新

◇更新の意義 借地契約の更新には、二つの場合がある。契約に基く場合と法律の規定に基く場合である。

◇契約に基く更新 契約に基き借地權を更新する場合にも、二つの場合がある(一)現存契約を廢止して新契約を締結する場合、(二)現存契約は之を無きも消滅した契約に代替して新契約を締結する場合之である。借地法は後者に關する規定を有す。(本法四)後述するところ參照を乞ふ。

◇法定更新 借地權消滅後借地權者が土地の使用を繼續せるに拘らず、借地權設定者が、遲滯なく異議を述べないときは、前契約と同一の條件を以て、更に借地權を設定したるものと看做す。(本法六)之を借地權の法定更新と云ふ。

◇法定更新の要件 法定更新の要件は左の如くである。

A、借地權消滅後 たることを要す。其消滅原因如何は問はない。

期間の滿了建物朽廢其の他の原因たるとを論じない。

B、土地使用の繼續　土地使用は建物の現有、新築、修繕、借地權者使用、第三者使用等其の一切の土地利用を云ふ。

C、過失異議不陳　(イ)異議の主体は、獨り土地所有者のみならず、借地權設定者を包む。(本法六、八)(ロ)異議を述べないことに、過失の無い場合は法定更新を生じない(註)(ハ)異議は少くとも借地權消滅後、遲滯無く陳ぶべきで、借地權消滅前若くは消滅と同時たるも妨げない。

(註)　同說藥師寺氏前掲六〇頁反對恩田氏前掲三〇頁。

◇法定更新の效果

法定更新の效果は前借地權と同一條件を以て持續して更に借地權を設定したものと看做さる。

(a)　借地權の內容は舊來のものと同じ、故に借地料の支拂額、及支拂時期方法其の他修繕義務、費用の負擔等、何れも舊の如くである。但し其の存續期間は堅固の建物所有の場合は三十年、非堅固の建物所有の場合は二十年となる。(本法六、五)

(b)　舊借地權上の擔保は、更新に因り消滅する。但し賃貸借の敷金は例外である。(民六一九ノ一)

◇法定更新規定の適用範圍　此の規定は通常の借地權に限り適用せられ、臨時借地權には適用がない。

第十一章　借地權の效力

第一節　借地權者の權利

第一款　借地法上の權利

◇借地料減額請求權　後述す。

◇契約更新請求權　通常の借地權者は借地權消滅の場合建物あるときは借地契約の更新を請求することを得。(本法四ノ一、九)之を分說すると左の如くである。

(一)　此の權利者は通常の借地權者である。臨時借地權者は之を有しない。

(二)　契約更新請求の相手方は借地權設定者である。土地所有者であると否と

を論じない。(本法六一、八)

(三) 借地權が消滅したること(イ)借地權消滅前には更新請求權を有しない但消滅を條件として行使するを妨げぬロ)消滅の原因は問はざるを可とす。期間の滿了契約の解除(民五四一)消滅の請求(民二六六―二七六)破產(民六二二六六―二七六)等一切の場合を包含す

(註) 同說藥師寺氏七二頁反對三潴氏九六頁。

(四) 借地權消滅後建物の借地上に存在することを要す、建物の朽廢に因り借地權が消滅し(本法二一)建物以外の附屬物の存在では不可且建物は更新請求に際し存在することを要す。

(五) 契約更新請求權は、相手方に對し更新契約を締結すべきことを要求する債權でない(註)單に一方的意思表示で更新の效果を發生する。但し借地權者は更新を拒否する權利(一種の形成權)を有し、此の權利を行使したときは、契約の更新を生じない。其の代り次に述ぶる附屬物買取請求權を行使することを得。

(註) 反對藥師寺氏七三頁。

◇**附屬物買取請求權** 借地權者が契約更新請求權を拒否せられたときは、借地權設定者に對し、建物其他權原に因り土地に附屬せしめたる物を、買取るべきことを請求する權利を有す。

(註) 此の權利は公益的必要を以て認められ從つて契約又は借地權者の單獨處分で豫め奪ふを得ない同說法曹合決議法曹記事三二卷九號四〇頁但し其發生後は處分して妨げがない同說藥師寺氏一二頁以下。

(一) 買取請求の要件

(a) 借地權者に契約更新請求權行使の、要件存在することを要す。

(b) 借地權者が更新請求を拒否したること。(イ)拒否の通知は借地權者に對して爲すこと(ロ)拒否は借地權者に更新請求權ありと自覺して爲すこと(ハ)拒否は更新請求に對應する要がない。其の前たるを妨げぬ。

(二) 買取請求の性質 此の權利は賣買完結權(民五五六)類似の形成權である。從つて借地權者の一方的な買取請求で賣買が成立する。(註)

(註) 同說藥師寺氏七六頁反對三潴博士前揭九八頁。

(a) 此の權利は更新拒否を條件として、豫め行使することを得。此の場合は

借地權設定者が更新を欲せざる旨の、意思通知を爲すことに依つて、買取請求の意思表示は法律上の效力を生ず。

(b) 借地權者の買取請求權の行使は自由にして義務的行使の必要はない。(註)

(註) 立法論としては催告に因り形成權排除の規定を必要とす同論藥師寺氏七七頁、

(三) 買取請求の效果 買取請求の通知が相手方に到着した時は賣買契約が成立す。借地權者は相手方に對して建物及び附屬物の所有權を移轉し、之を引渡す義務を負ふ。借地權設定者は相手方に時價相當の代金支拂義務あり、民法四一五條五四一條は此の場合に適用がある。

甲、**買取の物體** 買取らるべき物體は、建物其の他權原に因り借地權者が土地に附屬せしめた物である。

(a) 借地權者の權原に基く附屬物 とは借地權に基き附屬せしめたるものを云ふ。但借地權設定前の附屬物と雖も、設定者の同意を得たるとき、其の他借地權者が設定者より讓受たるもの等は買取の物體となる。借地權消滅後の附屬物は不可である。

(b) 建物以外の土地の附屬物とは 從物又は附加して土地と一體を爲す以外のもので例之樹木、庭石、池、井戸、瓦斯管、水道、設備等の如き工作物其の他の物を云ふ。

(註一) 建物の從物は主物の處分に從ふ(民八七II)從て寧ろ、建物と同等に見る同說藥師寺氏七九頁反對恩田氏三六頁三潴氏九七頁。

(註二) 土地と附合したるものは民法二四二、二四七、二四八條に依り解決すべきである

(c) 附屬物の買取は不可分でない借地權者保護を主眼とする故に、借地權者の自由なる決定に任す。從て建物のみ買取請求を爲すことが出來る。

乙、買取代金 買取代金は時價に依る。而して時價とは(一)買取請求權發生の時なりや(二)買取請求權を行使し得るとき即ち設定者が更新拒否を爲したるときなりや(三)具體的に買取權行使を爲したるときなりや(一)說を通說とす。(註)

(註) 同說藥師寺氏八〇頁恩田氏三五頁。

丙、買取義務 買取請求に因り、借地權設定者は代金支拂義務が發生する。其の義務を履行する迄、借地權者は引渡義務者として、建物其の他附屬物の善管注意義務がある。從つて建物其の他附屬物の占有管理權がある。時價を提供す

る迄は同時履行の抗辯を主張し、家屋に居住することも出來る。又買取代金を履行しないときは契約を解除することを得。(民五四一、五四五)

第二款　民法上の權利

第一項　地上權者

◇土地使用權　借地權は建物所有の爲め土地を使用することを內容とする從て(一)借地權設定者に對しては登記の有無に拘らず、土地の引渡を請求し、既に引渡を受けたときは土地の使用を爲し得るのである。(二)第三者が占有して居るときは借地權者が排他性を有する限り、其の占有に對し借地權に基く、物上請求權を行使し引渡を求むることを得。

◇費用償還請求權　(一)賃貸借に付ては、土地管理費用の負擔に付き規定がある民法第六百八條に依れば(イ)賃借人が賃借物に付き、賃貸人の負擔に屬する、必要費臨時並に通常費を出したるとき、賃借人は直ちに其の償還を請求することが出來る。又(ロ)賃借人が有益費を支出したときは、賃貸人は賃貸借終了の時に於て民法第百九十六條第二項の規定に從ひ其の償還を爲すことを要する。

(二)　地上權に付ては何等の規定がないのであるが(イ)地代支拂義務を負擔する地上權者が費用を支出したるときは、賃借權者の費用償還請求權に關する右規定を類推すべく(ロ)若し地上權者の土地使用が無償なるときは、使用借主と同樣の償還請求權があるものと解す。(民法五九五)此の場合は通常の必要費は土地の使用利益を以て支辨することが相當である。(註)

(註)　横田氏債權各論五〇二頁　鳩山氏四六八頁　末弘氏五八八頁　藥師寺氏前揭六四頁

◇相隣權　地上權者は民法第二〇九條乃至第二百三十八條の相隣關係に基く諸種の權利を有す。(民二六七)賃借權には何等規定はないが、借地法に於て賃借權者に地上權者と同等の地位を與へて居る以上、類推適用の餘地がある。(註)

(註)　藥師寺氏前揭八四頁只此の点立法者の欠陷を不審がられて居る。

◇物上請求權及登記請求權　(一)地上權は物權であるから、地上權侵害の第三者に對し物上請求權を有す。又地上權が登記されてない限り、關係者に對して登記協力の請求が出來る。

(二) 賃借權は物權ではないが、登記を爲したときは、爾後其の不動產に付、物權を取得した者に對しても效力を有するから物權的請求權類似の權利が派生する。(註一)只賃借權者は土地所有者に登記請求權があるかと云ふに肯定するものもあるが否定する方が當つてゐる。(註二)蓋し民法六〇五條は賃貸借に付き登記を爲し得ることは認められるも登記義務を認容したのでない。(註三)

【註一】 地上權者の登記協力請求は單に土地所有者のみならず對抗の必要ある限り其の他の登記冒用名義人に對しても請求し得る。

【註二】 立石氏明治學報一二號三七頁横田氏日本法政新誌一九卷一號一頁以下法律評論記者一卷民法五六九頁。

【註三】 末弘氏前五九六頁鳩山氏前掲四七四頁水口氏法律評論三卷民法九一七頁法曹會決議法曹記事二二卷一二號四七頁。

◇**權利の處分權** (一)借地權者たる地上權者は其の權利を他人に讓渡し、又は借地を他人に賃貸し得るのである。(二)賃貸借に付ては賃貸人の承諾が必要である(民六一二)

第二項 賃借權者の權利

◇**土地使用及協力請求權** 賃借權者は賃貸人に對し借地使用妨害避止並協力請求權がある。(民六〇一)其の效果として、

(一) 土地修繕請求權を有す。(民六〇六一)

(二) 破壞以外の原因の爲め、土地使用の妨害を受けたるときは(例之第三者の土地不法占有奪取)賃貸人に對し使用を爲さしむることに盡力すべきこと(第三者の妨害排除)を請求し得る。

【註】 同說鳩山氏前掲四六六頁末弘氏前掲五八七頁藥師寺氏前掲八六頁反對横田氏五〇一頁。

◇**損害賠償請求權及契約解除權** 賃貸借は有償契約であるから、賣買の規定が準用せられ、賃貸人に對し賃借權者は、民法第五六一條以下の原因に基き、損害賠償請求權並契約解除權が存在する(一)地上權が有料なるときは之と同樣に解すべきも(二)無償地上權なるときは斯く解するを得ぬ。

第二節　借地權者の義務

第一款　借地法上の義務

◇**總說**　借地權者は、民法上地上權者賃借權者として地代支拂義務を負擔する外、借地法は附帶的に借地料支拂に付き增減請求權を新設した。

◇**借地料增減請求權**　借地料が土地に對する租稅、其の他公課の增減若くは土地の價格の昂低に因り又は比隣の土地の借地料に比較して、不相當となりたるとき、當事者は將來に向つて、借地料の增減を請求することを得。(本法一二)此の增減請求權は、一方的意思表示で法律關係を形成す。(註)

〔註〕　同說藥師寺氏九九頁以下

◇**借地料增減請求權の發生要件**

(一)　借地料支拂義務の存在　無地代地上權には此の規定の適用がない。地料全拂の場合には尙此の權利があり、其の行使の結果借地料が追徵せられ若くは拂戻を受く。

(二)　借地料が土地に對する租稅其の他の公課の增減、若くは土地の價格の昂低に因り又は比隣の地料に比し不相當となつたことを要す。

(イ)　(一)租稅其の他公課の增減(二)土地の價格の昂低(三)比隣借地料の增減何れか一の原因があれば足りる。各原因間に高低あるときは、相殺優越の限度で決定する。

(ロ)　不相當となりたると否とは、社會觀念に依る。(a)地租公課等の增減に因り從來の借地料を維持することが、不穩當なるに至つたとき、(b)土地の價格の高低即ち土地の客觀的取引價格に比し、地代が不相當となるか、(c)比隣地代が增減せられ爲めに地料が客觀的に不均衡となつたときである。比隣とは隣接の意味でない。場所的に近隣なるを以て足る。要するに社會見解で決定す。

不相當なりやの決定は、現在主觀的支拂率と客觀的支拂率の差を以て決すべく、現在主觀的地料の支拂が、當初契約に因ると、既に一旦增減請求を爲したる後を受けたるを論じない。夫が現在客觀的に支拂ふべき地料と比較して、不

相當なれば足る。

又其の不相當なる狀態が、當初契約せるときから繼續せるときも亦、增減請求當時不相當ならば足る。

不相當豫定の地代、即ち客觀的地代より幾割か低格に地料を定めて之を遵守すべき場合增減請求原因發生を機會に其の不相當豫定の契約を相當價格に引揚げ得べきや消極に解する。(註)

〔註〕 藥師寺氏九六頁。

(三) 一定の期間借地料を增加しない特約のないこと　借地法は全期間の、增額請求權拋棄の特約は認容しないが、一定の期間內は之を認容す。然らば一定の期間とは幾何なりや、夫は無制限である。之に反し地料減額請求權は、一定期間と雖も拋棄するを得ない。

右の要件存するときは、地代增減請求權は、法律上當然發生す。

◇地代增減請求權行使の效力　地代增減請求權は、行使の時から將來に向て借地料の增額又は減額の效力を生ず。此の權利は形成權で、權利者の一方的意思表示で之を爲す。相手方の同意は不必要なるも、其の意思表示は書面若くは口頭を以て相手方に到達し、始めて效力を發生す。而も其の效力は將來に向つて行使の時より、法律效果を生じ、權利發生時迄遡及しない。

◇地代增減請求權の消滅　其の消滅原因は左の如くである。

(一) 借地權の消滅

(二) 借地料の免除

(三) 借地料增減の合意　但し不相當狀態が、除去せられたときに限る。若し不相當狀態が殘存し、一定期間增加しない特約ある場合は格別、然らざる限り增減請求權が存在する

(四) 拋棄　一定期間增額請求權は拋棄し得るも、減額請求權は拋棄し得ない。

(五) 發生原因の除去　即ち地代が不相當ならざるに至りたるとき。

(六) 反對權の發生　地代增額請求權發生に反して、地代減額請求權が發生し、又其の反對現象を生じたとき。

(七) 行使

(八) 消滅時效　地代增減請求權は財產權なるも形成權であるから、二十年の消滅時效に罹る。(民一六七II)

第二款　民法上の義務

第一項　地上權者の義務

◇土地の適當使用義務　地上權者は土地を用益し得るのであるが、夫は工作物竹木所有の目的の爲めである。從て無制限に其の範圍を超えて土地を使用し得るのでない。例之土地に永久的變改を加へ原狀回復不能程度の使用は地上權者の權限でない。

◇借地の保管義務　地上權者は他人の特定物に付き成立し、其の用益を終へたなら原狀に復して返還するを要す故に特定物引渡の債務者に準じて、善良なる管理を爲さねばならぬ。(民四〇〇參照)

◇借地料支拂義務　地上權の地代は其の要素でない。無地代たることを得。併し通常支拂義務を負擔する。但し其の支拂方法たるや、一時前拂、全納等特約を

以て自由にし得るのである。

◇返地及原狀回復義務　地上權者は他人の土地を、自己の便益の爲に使用する權利で、此の權利消滅の曉は土地を原狀に復し、建物其の他の附屬物があるならば之を收去して明渡さねばならぬ。(民二九六)但し此の收去義務は、借地權者が借地法上契約更新請求權、附屬物買取請求權を有するから、之等の權利の行使し得る限り、直ちに義務の遲滯を生じない已ならず、借地權者が買取請求權を行使し、又所有者が地上物の先買權を有するが故に此の權利を行使し、時價に依る代金を提供して買取を求めたなら、之を拒めない。從つて建物及附屬物收去の義務は免れる。

第二項　賃借權者の義務

◇借地適當使用義務　賃借權には民法第六百十六條に依り、第五百九十四條第一項が準用せらるゝから、明瞭である。又民法六百十二條に於て讓渡又は轉貸に付き、賃貸人の承諾がない以上、夫等の行使は爲し得られないのであるから、賃貸人の承諾なくして賃借權の讓渡又は賃借權の轉貸に因り、第三者をして賃借地の、使

用又は收益を爲さしむるを得ない。

◇**借地保管義務**　賃借權者は土地返還の義務を負ふに至ること、地上權者と同樣であるから、特定物引渡債務に準じて、善良なる管理者の注意を以て借地を保管せねばならぬ。(民四〇〇)只明文を以て民法は賃借權者に左の義務を課す。

(a)　**通知義務**　賃借地の修繕を要し賃借地の權利主張者のあるときは、賃貸人知らざる限り之を通知するを要す。(民六一五)

(b)　**賃貸人の保存行爲認容義務**　賃貸人の借地保存の必要なる行爲は拒むを得ないが、賃貸人が賃借權者の意思に反して保存行爲を爲さんと欲する場合之が爲め賃借人が賃借目的を達するを得ないときは賃借人は契約の解除權を有す。(民六〇七)

◇**借地料支拂義務**　賃貸借の賃料支拂義務は其の要素である。借地料の支拂は當事者の契約で自由に方法を定め得る。仝納、後拂、前拂、週拂、月末拂、年季拂等、但支拂時期に付特約がない時は宅地は毎月拂其の他の土地に付ては毎年末拂である。(民六一四)

◇**原狀回復返地義務**　民法第六一六條第五九七條第一項及第五九八條に就き之を見るべく、大體地上權者に就て述べたるところを引用す。

第十二章　借地權設定者の權利義務

第一節　借地權設定者の權利

第一款　民法上の權利

◇**借地適法使用請求權**　即ち借地權設定者は、借地權の範圍外に於て、土地を使用せざることを要求する權利がある。賃貸人は固より地上權設定者も同樣である。(民法六一六、五九四)

◇**土地保管請求權**　借地人に對し借地權設定者は、善良なる管理者の注意を以て、土地を保管すべきことを請求し得るのである。(民法四〇〇)

◇**借地料請求權**　借地權設定者は、借地料請求權を有す。只一定期間之を免除し前拂を受け、其他一定の法律要件存在するときは、其の增減を請求し得るのであ

る。

◇**契約解除權**　借地人が以上の義務不履行を理由として契約解除權を有す。(民五四一以下)

◇**動產先取特權**　民法上借地權設定者は、借地料其の他借地關係から生じた借地權者の債務に付借地權者の動產の上に先取特權を有する。

其の先取特權の物體は、動產を物體とする場合と、債權を物體とする場合とがある。

A、動產を物體とする場合。

(一)　借地權者の動產を物體とする場合。

(イ)　借地備付の動產。

(ロ)　借地利用建物備付の動產。

(ハ)　借地利用供用動產。

(ニ)　借地權者の占有に在る其の借地の果實。

(二)　第三者の動產を物體とする場合。

(イ)　借地權設定者の先取特權は借地權の讓渡又は轉貸の場合其の讓受人又は轉借人の動產に及ぶ。

(ロ)　借地權者が第三者の動產を、借地又は其の利用の爲めにする建物に備付、借地利用に供用したるときは借地權設定者が過失なく、其の物が借地權者に屬しないことを知らざるときは、民法第一九二―一九五條を準用し其物の上に先取特權を取得す。

B、借地權者の債權を物體とする場合　借地權設定者の先取特權は、借地權の讓渡又は轉貸の場合に於ては、借地權者が讓受人又は轉借人に對して有する、讓渡の對價請求權、又は轉貸料請求權に及ぶ。(民三一九)

◇**土地返還並原狀回復請求權**　借地權者が土地の引渡を受け、地上に建物其の他の附屬物を取付けたるときは、借地權設定者は借地權者に對し、借地權消滅に際し建物其の他附屬物を土地から收去して原狀に復し、返還することを請求し得る。(民二六九、六一六、五九七、五九八)

◇**地上權設定者の建物買取權**　借地權者が借地法第四條第二項に依る買取請

求權を拋棄して、建物其の他の附屬物を收去する場合には、地上權設定者は時價を提供して、建物其他借地權者が權限に依り、土地に附屬せしめたるものを買取ることが出來る。地上權者は正當の理由なくて之を拒み得ない。(民二六九)

第二款　借地法上の權利

◇**先取特權**　借地權設定者は辨濟期に至りたる、最後の二年分の借地料に付き、借地權者が其地上に所有する建物の上に先取特權を有す。(本法一三)

(一)　**被擔保債權**　此の先取特權に依り擔保せらるゝ債權は最後の二年分の借地料請求權である。被擔保債權は最近二年分の借地料請求權である。故に其の債權が辨濟期後二年を經過するときは、最近二年分に屬しないことになる。だが此先取特權者が其の權利を行使し、競賣の申立を爲したるときは、被擔保債權は確定し固定する。故に若し先取特權行使の時に於て辨濟期に至れる借地料請求權が、一年分のものに過ぎない時は、競賣手續進行中後の借地料請求權に付き、辨濟期が到來したものは、二年分から特定固着した一年分を差引き、後一年

分を標準として先取特權が成立する。

此の先取特權による被擔保債權は、借地料請求權に限る、借地關係から生ずる他の債權、例へば借地權存續期間滿了後借地を明渡さないことから生ずる損害賠償請求權に及ばない。

(二)　**先取特權の物體**　此先取特權の物體は、借地權者が其の土地に於て、所有する建物である。借地法は單に建物と云ふのみであるが、借地權者が權限に因り土地に附屬せしめたものも、建物の從物たる場合、此の先取特權の效力は建物以外の附屬物にも及ぶ(民八七II)

(三)　**此の先取特權の效力保存**　此の先取特權は特定の建物を物體とする不動產に關する特別の先取特權である。此の先取特權は借地權の登記を爲すことに因り、其の效力を保存するのである。(本法一三)之れ他の不動產に關する先取特權と趣を異にするところである。(民三三七、三三八、三四〇)

(I)　**效力保存の意義**　效力保存とは先取特權の效力を發生せしむる意味である對抗問題とは別である。(註)

〔註〕 石坂博士法學協會雜誌三五卷二號五頁藥師寺氏前揭一一四頁

(II) **借地權の登記** 此の先取特權の保存は、借地權の登記に因り爲される。先取特權其のものの保存登記を爲すも何等の效力がない。借地權の登記があらば、借地料の辨濟期到來と共に、先取特權は當然發生する。敢て當事者の意思表示を要しない。

借地權の登記に因り、效力を保存した先取特權は、之を何人にも對抗出來る。先取特權取得の登記をすることなしに、之を第三者に對抗出來るのであるから、本條の立法精神は、民法一七七條を排除するものと解す。(註)

〔註〕 藥師寺氏一一七頁

(四) **先取特權の效力** 此の先取特權は其の發生の時期如何に拘らず、他の權利に對して優先の效力を發生する。但し國稅徵收法に依り徵收することを得べき請求權、共益費用、不動產保存、不動產工事の先取特權、及借地權の登記前に登記したる質權、抵當權、及び特別の先取特權には後れる。(本法一四民三四一)左記七種の權利が此の先取特權に優先する。

(イ) **國稅徵收法に依り徵收することを得べき請求權** 但此先取特權も亦國稅徵收法の解釋上、國稅に優先し得べき特別の場合は必然優先力を有す。蓋先取特權に付いては、抵當權に關する規定が準用せられ(民三四一)借地權設定者が國稅の納期限より、一ヶ年前に此の先取特權が發生したことを、公正證書を以て證明したときは、該建物の價額を限度とし、其の借地權設定者の債權に對して、國稅は優先するを得ずと解せらる。(國徵法三)

(ロ) **共益費用の先取特權** 共益費用の先取特權は其の費用の爲め、利益を受けたる債權者に對してのみ優先權を有す。(民三〇七II)故に共益費用が借地權設定者の利益に貢獻しなかつたなら優先權を有しない。

(ハ) **不動產保存の先取特權** 不動產の保存行爲あらば、借地權設定者も此建物に付き、辨濟を受け得るのだから、不動產保存の債權を、借地權者の債權に優先せしむるを至當としたのである。(民三二六)

(ニ) **不動產工事の先取特權** 不動產工事の先取特權は、工事に因り生じた增價格を限度として優先權を行ひ得。(民三二七II)其の增加額は工事者の貢獻に待

つところのものであるから、其の債權を優先せしめ、借地權設定者の權利を後れしむるも公平を欠かぬからである。

(ホ) 借地權の登記前に登記したる質權　借地權登記前借地上の建物の質權登記者は、未だ先取特權者の權利の發生前建物を擔保に取つたのであるから借地權登記に因り既得の利益を失はしむるは公平を欠く。故に借地權設定者の債權に優先せしめたのである。

(ヘ) 借地權登記前の抵當權　其の優先理由は質權と同じ。

(ト) 借地權登記前登記の特別先取特權　不動產の特別先取特權中、保存及工事より發生したものは、ハニに述べた優先力を有するも、殘餘の不動產賣買の先取特權と借地權設定者の先取特權との關係如何畢竟民法第三四一條に依り抵當權の規定が準用になるから、不動產特別の先取特權たる賣買及借地上より生ずるものの關係は、抵當權と同一の地位と見て登記を標準とし、借地權登記前のものは、借地に依る建物先取特權に優先すと解せられる。

第二節　借地權設定者の義務

第一款　地上權設定者の義務

第一項　民法上の義務

◇土地引渡義務　借地權設定の目的は、借地權者をして土地を利用せしむるにある。從つて其の義務者たる地上權設定者に、其の利用に適する狀態を作出する義務の存在することは明である。

◇費用償還義務　地上權設定者は土地の賃貸主と同樣地上權者が支拂つた、必要費は勿論有益費と雖も、一九六條第二項に從ひ、償還せねばならぬ。但し後の場合裁判所に支拂期限の猶豫を請求することを得。又地代請求權を有しない地上權設定者は、使用貸主と同樣の償還義務を負擔するものと解せねばならぬ。(民五五九)

◇登記義務　地上權設定者の登記義務には、本來のものと契約上のものとがある。

(一)　本來の登記義務　地上權は登記しなければ、第三者に對抗するを得ない。

(民一七七)地上權の登記は地上權者の登記請求權が主動的になり、設定者の登記義務が受動的に合成して完結せらる、(登記法二六)而して登記請求權は、物上請求權の效果として必然に發生し、別段に當事者の合意を要しないのである。地上權者は當然に此の權利を享有す。地上權の設定あらんか、法規的效果として發生する。

(二) **契約上の登記義務**　地上權設定に際し、登記をなすべき義務を負擔すると同時に、相手方をして協力義務を負擔せしむることは自由である。

第二項　借地法上の義務

◇**契約更新義務**　借地權は借地權消滅の場合、建物あるときは契約の更新を請求することが出來る。(本法四九)借地權設定者は之を受諾しなければ、次の附屬物買取請求に應じなければならぬ。故に此の義務は間接義務である。

◇**附屬物買取義務**　借地權設定者が前述の、契約更新の請求に應諾しないなら、借地權者たりし者の請求に因り、建物其の他附屬物を時價を以て買取る義務がある。

第二款　賃貸人の義務

第一項　民法上の義務

◇**土地引渡義務**　地上權設定者の場合に同じ。

◇**費用償還義務**　同上。

◇**登記義務**　賃貸人に登記義務ありや否、賃借人は登記請求權を有するや、一般通說は之を否定す。

◇**使用盡力義務**　賃貸借は物權なりや、債權なりや、物權說は賃貸人が土地引渡後は何等之に對し賃借人に請求權なく、單に土地を使用する丈の權利がある、從つて之は物權だと云ふ。併し債權說は賃貸人は借地の使用を妨げず、土地使用盡力の義務を有し或は必要なる修繕(民六〇六ノ一)、妨害除去等の義務が附帶するから、債權的性質が濃厚であると云ふ後說を通說とす。

第二項　借地法上の義務

◇**賃借權者讓渡の附屬物買取義務**　賃貸借の第三者が、賃借權の目的たる土地の上に存する、建物其の他借地權者が、權原に因りて土地に附屬せしめたる物を、取得したる場合に於て、賃貸人が賃借權の讓渡又は轉貸を承諾せざるときは、賃貸人に對し時價を以て、建物其の他借地權者が權原に因りて、土地に附屬せしめたる物を買取るべきことを請求することを得。此の買取請求權も借地法第四條の買取請求權と畧同樣である。

(一)　第三者の附屬物買取請求權は形成權である、即ち賃貸人に對して、買取を承諾すべく、要求する債權でない。第三者の一方的意思表示を以て、當然何等の條件を要せず賣買契約を成立せしむ。

(二)　第三者の買取請求は形成權の行使　即ち一方的意思表示である。其の效力は意思表示が賃貸人に到達するに依り其の效力を生ず。(民九七)即ち是に因り當事者間に賣買契約成立し、賃貸人は其の第三者に對し、時價を以て附屬物を買取るべき債務を負擔。

第三者と賃貸人との、附屬物買取請求に基き發生したる賣買は、一般賣買契約に關する法則が適用せらる。故に同時履行の抗辯、留置權、契約解除等例外なく適用がある

(イ)　**同時履行の抗辯**　若し賃貸人が時價に依る代金を、支拂はなければ附屬物の讓受人は、同時履行の抗辯に基き、建物の引渡を拒絶し其の占有を繼續し得べきである。

(ロ)　**留置權**　第三者は賃貸人が時價を提供しない限り、附屬物及建物を留置し得るや、同時履行の抗辯を認むると同樣な理由、即ち當事者の公平を期する上に於ては之を肯定せねばならぬ。

(ハ)　**契約解除權**　買取請求權の行使あらば、第三者と賃貸人との間に、賣買契約締結の效力を發生す。從つて若し當事者一方が債務の履行をしなければ契約の解除を爲し得べきである

第十三章　借地權者の保護

◇**借地權不利約款の禁止**　優越なる經濟的地位を利用し、不當に他人をして、不

利益なる契約を締結せしむるは、公序良俗に反する行爲である。如斯經濟的弱者が、強者に餘議ない契約を締結する場合は近來非常に多くなつた。例之勞働小作住宅等の契約に就て多く見る。茲に於てか資本主義契約自由の原則は、社會的正義と公平の下に制約せられる樣になつて來た。借地法も社會政策的に借地契約の條件に無制限なる契約自由主義を制約した。即ち第二條第四條乃至第八條及び第十條の規定に反する契約條件にして借地人に不利なるものは之を定めざるものとした。

(一) 不利約款は借地權設定當時附隨のものたると、爾後附加的のものたるを問はず無效である。

(二) 不利約款は借地權者のみの、單獨行爲に因る法定利益拋棄約款も禁斷する。蓋し脫法行爲となるからである。

(三) 不利約款の凡てに亘り、定めざるものと看做するのでなく、法定列記のものに限定せらる

(イ) 借地存續期間(本法二)

(ロ) 借地權設定契約更新並に建物其の他附屬物買取請求權(本法四)

(ハ) 契約更新後の借地存續期間、(本法五)

(ニ) 契約の法定更新、(本法六及八)

(ホ) 建物新築に因る期間更新(本法七及八)

(ヘ) 建物讓受人の買取請求權、(本法一〇)

(四) 不利約款は只定めざるものと看做さるゝに止り、契約全部を無效としない趣旨である。

◇本法施行前設定の借地權と不利約款 借地法施行前設定の借地權にも本法第五條乃至第八條第十條の適用がある(本法一八)故に之等の規定に反する契約條件にして、借地法施行前設定の借地權者に不利益なるものは、之を定めざるものと看做すと解するを至當とす。只本法第十七條に反する不利條件は、本法十一條の禁止しないところなるも、類推せられぬでもない。即ち借地人保護の上に於て同等なる價値を有すと見るべきである。(註)

(註) 同說藥師寺氏前揭一三五頁

第十四章　借地權の消滅

第一節　地上權の消滅

◇存續期間の滿了。

◇解除　地上權設定契約解除には左の如き場合がある。

(a)　合意解除　當事者の合意を以て地上權設定契約を解除することは妨げない。

(b)　解約　或事實發生の場合當事者は一方的意思表示を以て、契約を解除し得べきこと、又は當事者の欲したるときに解約し得べきことを定めた場合、其の事實の發生に際し、一方的に解約することは妨げがない。(註)但し其の事實が借地人不利約款で、本法第十一條に依り定めないものと看做さるゝ場合は、解約するも效がない。

(註)　地上權の一方的解約認定の判例明治三四年四日一七日大判明治三四年一〇月二三日大判

(c)　解除　當事者が契約上の義務を履行しないときは、相手方は民法第五四一條以下の規定に依り、借地權設定契約を解除し得るものとす。　夫れが地上權設定契約たると賃貸借契約たるとを問はない。(註)

(註)　地上權設定契約の解除も有效同說藥師寺氏前揭三八頁

賃貸借契約解除の效力は、將來に向つて效力を生ず。民六二〇、地上權も同樣に解せねばならぬ。何れも繼續的債權關係であり、地上權消滅に關する民法二六六條二六七條の趣意を見ても左樣であらねばならぬ。(註)

(註)　同說藥師寺氏一三九頁

◇時效

(イ)　消滅時效　借地權たる地上權は二十年間其の權利を行使しないときは、消滅時效に罹る。　之に反し賃貸借たる借地權は十年の消滅時效に罹る。　若し夫れが商行爲に因り、發生したときは五年である。(商法二八五)

(ロ)　取得時效　第三者が借地權の物體たる土地の所有權を、原始的に取得したるときは借地權は當然消滅する。(民一六二)

◇**借地の滅失又は失格**(土地收用法六二)

◇**混同**　地上權及び登記賃借權は物權の混同(民七九)に因り消滅す。登記なき賃借權は債權の混同に因り消滅す。

◇**拋棄**　借地料の負擔なき借地權は、權利者何時でも拋棄し得べく、借地料負擔のものは、設定者の承諾を得承諾せねば殘存期借地料を支拂ひ拋棄し得。

◇**地上權の特別消滅**　(一)地上權者が引續き二年以上地代を怠納し(二)破產者となつたとき、土地所有者は一方的意思表示のみで地上權消滅の請求が出來る。(民二六六、二七七)

第二節　賃借權の消滅

◇**消滅事由**　賃借權たる借地權の消滅事由は地上權消滅に付て述べた(一)乃至(六)の外左の如きものがある。

(一)　賃借人の破產　賃借人破產者となつたとき賃貸人又は破產管財人は民法第六一七條の規定に依り解約の申入を爲すことを得(民六二)此解約申入後一年經過後賃貸借は終了す。(民六二)

(二)　賃借人の意思に反する保存行爲　賃貸人が敢て之を爲さんとする場合賃借人が契約本來の目的を達成し難きときに限り賃借人は契約の解除を爲すことを得。(民六〇七)

(三)　賃借地一部の滅失　賃借人の過失に依らず殘存部分のみでは賃借目的を達するを得ぬときは賃借地一部の滅失を理由として賃借人は解約し得るものとす。(民六一二)

(四)　賃貸人の承諾なき賃借權の讓渡又は轉貸　第三者をして使用收益を爲さしめたときは賃貸人は契約を解除し得るものとす。(民六一二)

第二編　借地法學說判例要旨

總論

一　意義
(一)實質的
(二)形式的
二　法　原
(一)種　類
(二)成文法
三　借地法ノ効力
(一)不遡及の原則
(二)場所的效力
(三)人ニ對スル效力

藥師寺學士　實質的ナ意義ニ於ケル借地法トハ借地權ニ關スル規定ノ全体ヲ謂フ而シテ借地權トハ建物ノ所有ヲ目的トスル地上權及ヒ賃借權ヲ謂フカ故ニ借地法ハ物權法タル性質ト債權法タル性質トヲ具備シ私法殊ニ財産法ノ領域ニ屬ス(借地借家法論七)

藥師寺學士　形式的意義ニ於ケル借地法ハ借地法ト稱スル法典ニ規定セラレタル法律ヲ謂フ(借地借家法論七)

藥師寺學士　借地法ノ法源トハ實質的意義ニ於ケル借地法ノ淵源ヲ謂フ(借地借家法論九)

藥師寺學士　借地法ノ法源ニハ成文法ト慣習法ト條理トカアル(借地借家法論九)

藥師寺學士　成文法中借地法ノ法源トシテ第一ニ擧ケナケレハナラヌモノハ云フマテモナク借地法典ノ規定テアル次グモノニ地上權ニ關スル民法ノ規定就中第一編第四章ノ規定賃貸借ニ關スル民法ノ規定就中第三編第二章第七節ノ規定及ヒ建物保護ニ關スル法律明治四二年法律四〇號カアル(借地借家法論九)

藥師寺學士　借地法ハ不遡及主義ヲ採ツタ即チ借地法ハ實質上借地法施行ノ際現ニ存スル借地權ニ付將來ニ向ツテ適用サレル(借地借家法論一〇)

藥師寺學士　借地法ハ所ニ關スル効力ノ點ニ於テモ特別法タト云ヒ得ル即チ日本全國ニ施行適用サレルノテハナク特定ノ地域ノミニ施行適用サレルノテアル(借地借家法論一〇)

藥師寺學士　借地法ハ人ニ關スル意味ニ於テハ寧ロ普通法テアル即チ或特殊ノ階級ノ人タケニ適用サレル特別法ニ非スシテ一般人ニ適用サレル(借地借家法論一一)

藥師寺學士　必スシモ日本人タルコトヲ要シナイ外國人ニテモ宜イ(借地借家法論一二)

藥師寺學士　其人カ借地法施行地區ニ所在スルコトカ必要テナイ苟シクモ借地法施行地區内ニ存スル土地ニ關シ當事者間ニ借地關係ヲ生スルトキハ常ニ其者ハ借地法ノ支配ヲ受ケナケレハナラナイ(借地借家法論一二)

吉田氏　抑民法ハ地上權及賃借權ニ關シ一般的ニ規定シタルモ時勢ノ必要ニ促サレ借地法ハ建物ノ所有ヲ目的

トスル地上權及賃借權ニ付又借家法ハ建物ノ賃貸借ニ付キ夫レ夫レ特別法ノ規定ヲ設ケタルカ故ニ其ノ規定事實ニ關シテハ特別法ハ一般法ニ優ルノ原則アリテ借地借家兩法ノ規定先ツ適用セラレ然ル後ニ之ニ牴觸セサル範圍ニ於テ民法ノ規定ノ適用アルモノト解セサルヘカラス(解說八)

(四)民法トノ關係

藥師寺學士　形式的意義ニ於ケル借地法即チ借地法典ノ規定ハ民法ノ規定ニ對シ特別法タル關係ニ立ツ(借地借家法論八)

藥師寺學士　借地權ニ關スル事項ニ付イテハ第一次ニ借地法典ノ規定カ適用セラレ第二次ニ民法ノ規定カ適用セラル(借地借家法論八)

藥師寺學士　借地法ハ借地權關係ニ關シテハ私法一般ノ事項ニ關スル民法ニ先ンシテ適用セラル(借地借家法論一二)

大橋氏　借地權ノ根本解決ハ民法ノ原則ニ依據スルコト勿論ナリト雖モ借地法ハ建物ノ所有ヲ保持シ借地權ノ確立ヲ保護スル目的ヲ以テ特ニ制定セラレタルモノナレハ之カ爲メニ地上權及土地ノ賃貸借ニ關スル民法ノ規定ハ大半其效果ヲ喪失シタルモノト謂フヘク從ツテ民法ノ規定ハ借地法ニ牴觸スル範圍ニ於テ其適用ヲ廢除スヘキモノトス(要義五八一頁)

(五)商法トノ關係

藥師寺學士　借地權ノ設定カ商行爲ニ因ル場合(商二六四條一號二六五條)ニ於テハ其借地權ニ付キ借地法ノ規定カ第一次ニ適用セラレ次ニ商事ニ關スル一般法タル商法ノ規定ト次ニ商慣習法カ(商一條)最後ニ民法ノ規定カ適用セラレル(借地借家法論一二)

(六)國有財產法トノ關係

藥師寺學士　(國有財產ノ貸付)ニ關スル國有財產法ノ規定カ一般土地ノ借地權ニ關スル借地法ニ先ンシテ適用セラル(借地借家法論一三)

(七)建物保護法トノ關係

猪股博士　建物保護法ハ借地法ニ設ケタル規定ト牴觸スル部分ニ於テハ其ノ効力ヲ失フモノトス(淇濟氏法曹三〇卷五號四七頁評論第一五卷諸法四一二頁)

猪股博士　建物カ借地法施行前ニ滅失シタル場合ハ格別未タ其ノ建物カ滅失セサルニ先テ借地法カ施行セラレタル場合ニハ其ノ當時ノ土地所有者ハ借地權者ト共ニ借地權關係ノ當事者トシテ借地法ノ適用ヲ受クルモノトス(淇濟氏法曹三〇卷五號四七頁評論第一五卷諸法四一二頁)

猪股博士　建物保護法ニ依リ單ニ當時ノ現在建物ノ存續スル間保護サレタル借地權ハ借地法ノ施行ニ因リ同法第一七條所定ノ期間ハ存續スヘキモノトス(淇濟氏法曹三〇卷五號四七頁評論第一五卷諸法四一二頁)

大橋氏　建物保護法ハ建物カ重要ナル關係ヲ有スル爲メ民法第六百五條ニ一歩ヲ進メ建物ノ所有ヲ保護スル爲メニ制定セラレタルモノナルカ斯ル應急的規定ハ以テ近時宅地難ニ際シ借地人ヲ保護スルニ足ラスト爲シ借地法ハ宅地問題ヲ根本的ニ解決スル爲メニ制定セラレタルモノナレハ此立法ノ趣旨ニ照スモ又後法ハ前法ニ優ルノ理論ニ依ルモ建物保護法ハ借地法ト牴觸スル範圍ニ於テ其效力ヲ失ヒタルモノト解スルヲ妥當トス(要義五七五頁)

大橋氏　建物保護法ニ因ル借地權者ハ借地法ノ施行後借地上ノ建物カ期間滿了前大震災ニ因リ滅失シタリト雖モ借地法適用ノ結果建物保護法第一條第二項ハ其效力ヲ失ヒ借地人ト土地ノ新取得者トノ間ニ於テモ依然トシテ借地期間ノ存在スル限リ借地權ハ存續スルモノトス(要義五七五)

大橋氏　建物保護法第一條ノ第三者ハ孰レモ同一意義ニシテ借地ノ新取得者ノミナラス借地ノ所有者ニ對スル關係ニ於テハ新地上權者又ハ土地ノ新賃借人ハ同項ノ所謂第三者ニ該當ス而シテ同法第一條第一項ニ「對抗シ得」トアルモ其土地ノ新取得者カ當然借地契約ヲ承諾スル意味ニハ非ラスシテ借地人ノ對抗ヲ俟テ始メテ從來ノ借地關係カ發生スルモノナレハ借地人ハ未タ對抗セサル以前ニ於テハ借地權ニ付何等ノ法律關係ヲ有セサルヲ以テ同條ノ所謂第三者ナリト雖モ既ニ對抗後ニ於テハ新取得者タル第三者ハ土地ノ所有者又ハ土地ノ賃貸人タル關係ニ於テ當事者ノ地位ニアルヲ以テ最早同條ノ第三者ニ該當セサルモノト解セサルヘカラス(要義五七五頁)

(八)借地法ノ强行性

藥師寺學士　新借地法ハ借地人保護及ヒ國家經濟ノ理由カラ著シク强行的ノ色彩ヲ帶フ(借地借家法論八)

四　借地權ノ意義

藥師寺學士　借地權トハ建物ノ所有ヲ目的トスル地上權及ヒ賃貸權ヲ謂フ(借地借家法論一五)

吉田氏　廣ク借地權ト云ヘハ他人ノ土地ヲ使用スルコトヲ目的トスル一切ノ權利ヲ包含ス然レトモ玆ニ所謂借地權ハ他人ノ土地ヲ使用收益スル目的カ建物所有ノ爲ナルコトニ局限セラル(解說二)

七　非借地權
六　借地權ノ返還
A　兩借地權權原流
（一）地上權
（二）地上權設定契約
　　ノ性質並內容
　　契約

言田氏　他人ノ土地ヲ使用收益スル場合ニ於テモ其ノ權利ハ物權タル地上權ナルコトアリ或ハ債權タル賃借權若クハ使用貸借上ノ權利ナルコト一概ニ決シ難シ（解說二）

鵜飼寺擧士　政府カ外國人又ハ外國法人ノ爲メニ設定シタル永代借地權（明治三十四年法律三九號永代借地權ニ關スル件）ハ名ヲ借地權ト云フモ實ハ所有權ニ準スヘキモノニシテ固ヨリ玆ニ所謂借地權ニ屬シナイ（借地借家法論一一六）

鵜飼寺擧士　借地權ハ其發生後相續讓渡等ニ依ツテ之ヲ取得スルコトカ出來ル（借地借家法論二九）

鵜飼寺擧士　借地權ハ取得時效ノ完成ニ依ツテ發生スル（民一六三條）即チ借地權ナキニ拘ラス不權且公然ニ借地權ヲ取得シ玆ニ爾ノ借地權ノ行使ニ相當スル行爲ヲ行スルトキハ蓋惡ナラハ二十年蓋惡ナラハ十年ニテ借地權ヲ取得スルニ至ル（民一四四）（借地借家法論二九）

鵜飼寺擧士　借地權ハ原則トシテ當事者ノ合意ニ依リテ發生スル此合意ハ之ヲ借地權設定契約ト呼フ（借地借家法論二一）

言田氏　本地上權モ亦他ノ一般地上權ト同シク地主ト地上權者ヌルヘキモノトノ契約ニ因リ（民三八八）取得スルヲ得ヘク猶相續讓渡ニ因リテ取得スルヲ得ヘシ而シテ前ノ場合ヲ原始取得ト稱シ後ノ場合ヲ承繼取得ト稱ス（解說一四）

言田氏　大多數ノ場合ハ當事者ノ契約ニ因ル原始取得ニシテ此契約ヲ地上權ノ設定契約又ハ單ニ設定行爲ト稱スル讓渡ニ因ル承繼取得ハ夫位ニ在ルモノトス（解說一四）

鵜飼寺擧士　地代附ノ地上權設定契約ニアリテハ地代支拂ノ債務ニ關スル合意ヲ包含スルカ故ニ永小作權設定契約ト同シク債權契約ノ性質ヲ有スルコト明ニシテ從ツテ此等ノ債務ニ關スル規定カ準用セラレルヘキヤ否ヤニ付テハ債權ノ賃貸借ニ關スル規定カ適用セラレネハナラス（借地借家法論二一）

鵜飼寺擧士　地代支拂債務ヲ伴ハサル地上權ノ場合ニ於テモ地上權者ハ設定者ニ對シ地上權ノ物權タル土地ヲ保管シ且ツ契約ニ定メタル以外ノ方法ニ依リ土地ヲ使用セサルコト地上權消滅ノ場合ニ於テ地上權設定者ニ對シ回復シ返還スヘキ義務ヲ負擔スヘキコトヲ合意スルモノニシテ此點ニ於テ地上權設定契約ハ常ニ債權契約タル

（三）永久者
（四）地上權ノ性質
（五）地上權者ノ登記請求權

性質ヲ有シ從ツテ此等ノ義務ニ付キ債權契約ニ關スル一般的規定カ適用セラレネハナラヌ（借地借家法論二一三）

三浦博士　地上權設定者ハ土地所有者ナリ（八〇）

鵜飼寺擧士　借地權タル地上權ハ「建物ノ所有」ト云フ方法テ土地ヲ使用スルコトヲ內容トシ且ツ其ノ使用ハ他人ノ干涉ヲ排斥シテ之ヲ行フヲ得ルカ故ニ土地ヲ支配スル權利ニシテ從ツテ物權ニ屬ス（借地借家法論一六）

言田氏　地上權ハ物權ナレハ其ノ權利ノ性質對物的ナリ從テ地上權者ハ地主ノ行爲ヲ俟ツ迄モナク直接目的ノ地所ヲ支配シ得ルニ反シ賃借權ハ債權ニシテ其ノ權利ノ性質對人的ナルニ依リ賃借權者ハ地主ニ對シ單ニ目的ノ地所ノ使用ヲ貸サシムヘキコトヲ請求シ得ルニ止ル即地上權ト賃借權トノ間ニハ權利ノ性質右ノ如キ差異存スルヨリシテ地主ノ交迭アリタル場合ノ如キハ地上權者ハ新地主ニ對シテ其ノ權利ヲ主張シ得ヘシト雖モ（勿論登記其ノ他ノ對抗要件ノ具ハレルコトヲ要ス）賃借權者ハ當然ニハ其ノ權利ヲ主張シ得サルナリ（解說五）

大橋氏　地上權トハ他人ノ土地ニ於テ工作物又ハ竹木ヲ所有スル爲メ其ノ土地ヲ使用スル權利ナリ（裏叢五四七）

大橋氏　地上權ノ制度ハ羅馬法ヨリ發源シタルモノニシテ羅馬ニ於テハ地上物ハ土地ニ從フヘキ原則カ行ハレタルレトモ其ノ例外トシテ他人ノ土地ニ建物ヲ占有スルコトヲ內容トスル一種ノ地上權ヲ認メ近世歐洲ニ於テモ此制度ヲ認ムルニ至レリ（裏叢五四七）

言田氏　地上權者ハ地主ニ對シテ其ノ權利ノ登記ヲ爲スヘキコトヲ請求シ得レトモ賃借權者ハ特約アルニ非サレハ地主ニ對シ之カ登記ヲ爲スヘキコトヲ請求スルヲ得ス（解說五）

鵜飼寺擧士　地上權者カ登記シテナイ場合ニハ地上權者ハ土地所有者ニ對シ物上請求權ノ効果トシテ其登記ヲ請求スルコトカ出來ル（借地借家法論八四）

鵜飼寺擧士　地上權ハ物上請求權ノ効果トシテモ登記請求權ヲ生スルカ故ニ特約ナキ限リ物上請求權ヲ主張シテ登記ヲ請求スルコトモ可能テアル（借地借家法論二一八）

大橋氏　地上權ハ物權ナリト雖一般物權ト同シク登記スルニアラサレハ之ヲ以テ第三者ニ對抗スルコト能ハス（裏叢五五一）

(六)登記義務負擔契約

(七)登記ト建物保護法

(八)地上權ノ移轉性

○建物ノ讓渡ト地上權ノ移轉

薬師寺學士　地上權設定者カ地上權設定スル際登記ヲ爲スヘキ義務ヲ負擔スルト同時ニ相手方ヲシテ同樣ニ登記義務ヲ負擔セシメルコトハ固ヨリ妨ケナイ(借地借家法論一二八)

薬師寺學士　契約ニ因リ地上權設定者カ此義務ヲ負擔スル場合ニハ常ニ相手方モ同シク登記義務ヲ負擔シタモノト爲スヲ得ナイソハ個々ノ場合ニ付キ證據ニヨリテ當事者ノ意思ヲ解釋シテ決スヘキ事實問題ニ屬スル(借地借家法論一二八)

薬師寺學士　地上權ノ設定ハ登記ヲ爲スニ非ラサレハ之ヲ第三者ニ對抗シ得ナイ(民一七七條)而シテ凡ソ土地所有者カ地上權ヲ設定スルコトヲ約シタル場合ニハ相手方ニ對シ完全ニ地上權ヲ設定シタルコトヲ合意シタルモノト解スヘキカ故ニ特約ナキ限リ相手方ニ對シ地上權設定ノ登記義務ヲ負擔シタモノト爲サネハナラヌ(借地借家法論一二七)

薬師寺學士　然ルニ法ハ借地人保護ノタメ以上原則ニ對シ一ノ例外ヲ認メ建物ノ所有ヲ目的トスル地上權又ハ土地ノ賃借權ニ因リ地上權者又ハ土地ノ賃借人カ其ノ土地上ニ登記シタル建物ヲ有スルトキハ地上權又ハ土地ノ賃借權ニ其登記ナキモ之ヲ第三者ニ對抗スルコトヲ得ト規定シタ(借地借家法論二八)

吉田氏　地上權ニハ移轉性アルモ賃借權ニハ當然ニハ移轉性ナシ即其ノ移轉ニハ地主ノ承諾ヲ要スルナリ然レトモ地上權ナルニ於テハ地主ノ承諾ヲ得スシテ之ヲ他人ニ移轉スルコトヲ得ヘシ而シテ此点ノ利害關係ハ借地權者カ地上ノ建物ヲ他人ヘ讓渡セシ場合ニ明瞭ニ發顯セラル(解說六)

薬師寺學士　地上權ノ讓渡ニハ土地所有者ノ承諾カ必要テアル(民六一二條一項)(借地借家法論二九)

大橋氏　借地權者カ自己所有ノ借地上ノ建物ヲ第三者ニ讓渡シタルトキハ借地權ニ關シ特ニ移轉契約ヲ爲ササリシ場合ト雖モ反對ノ意思表示ナキ限リ暗々裡ニ借地權移轉ノ合意アリタルモノト解スルヲ當事者ノ意思ニ適合スルモノトス若シ明カニ借地權ハ移轉セサル特約ナリトセハ建物ノ讓受人ハ地主ト借地契約ヲ爲シタルカ否ナラスンハ建物自体ノ賣買ヲ爲シタルモノナレハ借地權ニ付問題ヲ生スル餘地ナシト雖法定地上權(民法第三八八條)ノ場合ハ建物所有ノ爲メニ存スルモノナレハ反對ノ意思表示ナキ限リ地上權ハ其地上ノ建物ノ取得者ニ移轉ス(要義五七七頁)

薬師寺學士　借地權タル賃借權ハ土地ヲ支配スル權利テハナク從ッテ物權ニ屬シナイ(借地借家法論一六)

吉田氏　本賃借權ハ借地人カ建物ヲ所有スル爲賃貸借契約ニ基キ賃貸人ニ對シ契約ノ目的タル土地ヲ使用收益セシムヘク請求シ得ル權利ナリ(解說五一)

薬師寺學士　賃貸借契約ニ於テ賃貸人ハ賃借人ニ對シ賃借物ニ關スル使用收益權ハ債權ニ非スシテ純正當權又ハ純享益權タルヲ付與スル旨ノ合意ヲ爲シ賃借人ハ之ニ因リテ使用收益權ヲ取得スルカ故ニ此ノ點ニ於テ賃貸借契約ハ一種ノ準物權契約タル性質ヲ有スル(借地借家法論二三)

吉田氏　本賃借權ハ賃貸借契約ニ基キテ生スル權利ナリ賃貸借契約ハ當事者ノ一方カ相手方ニ或物ノ使用及ヒ收益ヲ爲サシムルコトヲ約シ相手方カ之ニ賃金ヲ支拂フコトヲ約スルニ因リテ效力ヲ生スルモノトス前者ヲ賃貸人ト稱シ後者ヲ賃借人ト稱ス(解說五二)

大橋氏　賃貸借ハ當事者ノ一方カ相手方ニ或物ノ使用及收益ヲ爲サシムルコトヲ約スル契約ナリ(要義五五八)

吉田氏　賃貸借ニアリテハ賃貸人ヨリ賃借人ニ現實目的物ヲ引渡スコトハ契約カ效力ヲ生スル要件ニ非サルコト明ナリ此ノ点ニ於テ賃貸借ト異ル使用貸借ニアリテハ借主カ貸主ヨリ目的物ヲ受取ルニ因リテ初テ契約ノ效力ヲ生ス(解說五二)

吉田氏　賃貸借ハ賃貸人及ヒ賃借人ノ双方互ニ義務ヲ負擔スヘキモノナルカ故ニ賃借人ハ賃貸人カ其ノ義務ニ關スル目的物ノ引渡ヲ爲ス迄ハ自己ノ義務タル賃金ノ支拂ヲ拒ムコトヲ得ルト共ニ賃貸人モ亦賃借人カ賃料ヲ支拂ハサル限リハ(無論其ノ支拂時期ノ到來セルコトヲ要ス)目的物ノ引渡ヲ拒ムコトヲ得ヘシ(解說五二)

大橋氏　賃貸人ハ賃金ノ支拂及交付シタル物ノ返還請求權ヲ有スルト同時ニ賃借人ヲシテ物ノ使用及收益ヲ爲サシムヘキ債務ヲ負フモノニシテ羅馬法ノ如ク賃借人カ物ノ使用收益ヲ爲ス權利ニ基キ物ノ使用ヲ許スヘキコトヲ請求スル權利トハ異ルモノトス(要義五六一頁)

吉田氏　賃借人ノ賃金支拂義務ハ將來ニ於ケル賃借物ノ使用收益ニ對應シテ發生スルモノト解スルヲ相當ト思考スルモ(大審院ハ將來ノ賃金支拂義務ハ特約ナキ限リ契約カ效力ヲ生シタル時ヨリ發生スルモノトス大正十

B賃借權

(一)賃借權ノ性質

(二)賃貸借契約

(イ)諾承契約

(ロ)双務契約

(ハ)賃金支拂義務

（ニ）使用収益請求權

（ホ）賃貸借登記

四年七月十日判決）實際ニ於テハ之ニ關シ特約ヲ爲スコト多カルヘシ（解說五三）

大橋氏　賃貸借ハ使用賃借ト異リ必ス賃金ト相伴フモノナレトモ其額ノ確定ハ賃貸借ノ要件ニアラサルモノトス（要義五五九）

吉田氏　本賃借權ハ賃借人カ賃貸人ニ對シ目的地所ヲ使用收益セシムヘク請求シ得ル權利ナリ（解說五三）

吉田氏　本賃借權ハ債權ノ一種ニ屬ス（債權ハ權利者カ義務者ニ對シ一定ノ行爲ヲ要求シ得ル權利ナリ）從テ本賃借權ハ前地上權者ノ如ク地主ニ關セス直接目的地所ヲ支配スル權能ヲ有セスシテ只地主ニ對シ目的地所ヲ自己ニ使用收益セシムヘク請求スル權利ヲ有スルニ止ル從テ又賃借人カ目的地所ヲ使用收益スルコト（收益ハ借地權ノ讓渡又ハ轉貸トナラサル範圍ニ於テ賃借人カ目的地所ノ一部ヲ賃料ヲ取テ他ニ貸付クルカ如キ場合ニ生ス）ハ地主ヨリ目的地所ノ引渡ヲ受ケテ初テ爲シ得ラルルトコロナリト云フヘシ（解說五四）

大橋氏　賃貸借カ債權ナリヤ物權ナリヤハ爭アルモ我舊民法、普魯西民法、墺民法等ハ之ヲ物權トナスモ賃借權本來ノ性質、立法上ノ理由沿革上ノ理由慣習上及我民法第六百五條ヲ設ケタル趣旨等ニ鑑ミルモ賃貸借ハ之ヲ債權トスルヲ相當トス（要義五五八）

吉田氏　本賃借權ハ其ノ性質債權ナルカ故ニ地主ニシテ目的地所ノ所有權ヲ第三者ニ移轉シ依リテ其第三者ヨリ賃借人ニ對シ目的地所ノ引渡ヲ迫ルトキハ賃借人ハ賃借權ヲ主張シテハ其ノ引渡ヲ拒否スルニ由ナク之ニ應セサルヲ得サルニ至ルモノトスサレト斯クテハ賃借人ノ權利ハ極メテ薄弱ニシテ容易ニ地主ヨリ害セラルルニ至ルヘキカ故ニ民法ハ物權特有ノ公示制度タル登記方法ヲ本賃借權ニモ便宜適用シ當事者ニシテ該賃貸借ヲ登記シタルトキハ爾後目的地所ノ物權ヲ取得シタル者ニ對シテモ賃借人ハ其ノ權利ヲ主張シ得ヘキモノトセリ（民六〇五）尤モ此登記ハ前ニ一言セシ如ク當事者ノ合意ニ依リテ初テ爲サルルモノニシテ賃借人ヨリ地主ニ强要シ得ヘキモノニ非ス（解說五四）

吉田氏　登記アリタル以上ハ爾後目的地所ノ物權ヲ取得シタル者ニ對シテモ賃借人ハ其ノ權利ヲ主張シ得ヘシト云フニ過キス而シテ登記ニ因リ賃借人カ物權取得者―目的地所ノ新所有者――ニ對シ借地權ヲ主張スルトキハ賃借人ハ爾後其ノ新地主ト賃貸借關係ニ立ツニ至ルモノニシテ新地主ハ即賃貸人ト爲ルモノニシテ其ノ

○登記義務ノ有無

（ヘ）賃貸借ト敷金

賃貸人ト爲ルハ新地主ト爲リタル以後ノ賃貸借關係ニ付テノミ然ルモノニシテ其ノ以前ニ及ハス（解說五五）

藥師寺學士　借地權タル賃借權ハ登記前ハ物權性ナキカ故ニ物上請求權ヲ生シ得ナイ從ツテ賃借權ハ物上請求權ノ効果トシテ土地所有者ニ對シ登記ヲ請求スルコトカ出來ヌ（借地借家法論八四）

大橋氏　賃借權ハ其性質債權ナレハ對抗力ヲ有セサルカ故ニ若シ賃貸人カ賃貸借ノ目的タル不動產ヲ第三者ニ讓渡シタル場合ニ其讓受人タル第三者カ其物ノ引渡ヲ求メタルトキハ賃借人ハ之ヲ拒絕スルコトヲ得サルト同時ニ賃借人ハ該土地ノ所有者タル賃貸人ノ權利ヲ代位行使スルカ或ハ其占有權ニ基キ其明渡ヲ求メ且亦占有ノ爲メニ生シタル損害ノ賠償ヲ求ムルハ格別未登記賃借權ニ基キ第三者ニ對シ其物ノ返還及損害賠償ノ請求ヲ爲スコトヲ得サルモノトス（要義五六一頁）

大橋氏　不動產ノ賃貸借ハ債權ナリト雖之ヲ登記スルトキハ第三者ニ對抗スルコトヲ得然レトモ之カ爲賃貸借タル債權カ物權ニ變スルニアラスシテ單ニ物權的對抗力ヲ有スルニ過キサルモノトス（要義五五一）

大橋氏　而シテ登記義務ノ原因ハ物權ノ效力トシテ發生スルモノニアラスシテ契約ニ基クモノナレハ不動產ノ賃貸借ハ物權ト同樣假令特約ナシト雖モ賃貸人ハ登記ヲ爲スヘキ義務アルモノトス何ントナレハ賃貸人カ賃借人ヲシテ安全ニ不動產ノ使用及收益ヲ爲サシムヘキ債務ヲ負擔スルハ單ニ使用收益ヲ妨ケスト云フ消極的ノ義務ニハ非スシテ積極的ニ使用收益ヲ爲サシムルコトニ努力スヘキ義務ナルカ故ニ登記義務ハ賃貸借契約ノ內容ニ包含スルモノト看做シ賃貸人ハ之カ登記ヲ爲スヘキ義務ヲ負擔スルモノト解ス（要義五六四頁）

吉田氏　從前ノ賃貸借ニ附隨セル敷金關係カ新地主ニ移轉スルヤ否ハ一箇ノ疑問タレトモ賃借人ニ賃料ノ延滯アル場合等ヲ考フルトキハ敷金ハ從前ノ賃料ト共ニ新地主ニ移轉セスシテ夫等ノ關係ハ依然賃借人ト舊地主トノ間ニ殘留スルモノナリト解スルヲ相當ト信ス從テ右ノ敷金問題ノ解決ハ新地主ト賃借人トノ間ニ於テハ相互ニ云爲スヘキモノニ非スシテ之カ解決ハ舊地主ト賃借人トノ間ニ於テノミ講スヘキナリ尤モ從來ノ敷金ヲ新地主ニ引繼キ以テ之ヲ新地主トノ賃貸借ノ敷金ト爲スコトハ賃借人ニ取リテモ便宜ナルヲ以テ概ネ異議ナカルヘキモ當然ニ其ノ結果ヲ生スルモノニハ非スシテ夫レニ付テハ賃借人ノ承諾ヲ要スルナリ故ニ新舊地主ノ內部關係ニ於テ從來ノ敷金問題ヲ適宜解決スルコトアリトセンモ之ヲ以テ直ニ賃借人ニハ對抗シ得サルモノトス（解

(ト)賃貸借ト建物保護

(チ)賃貸人ノ所有資格

(リ)承諾ナキ他人所有物賃貸借ノ效力

(ヌ)賃貸借ノ目的物ノ範圍

(ル)建物現實所有ノ不必要

(オ)地上權ナリヤ賃借權ナリヤ

說五六)

眞野學士　敷金ノ差入ハ敷金ニ當ル金額ノ消費寄託契約ト家賃ノ支拂義務ヲ擔保スルタメ敷金返還請求權ノ上ニ質權ヲ設定スル擔保契約トノ合成シタルモノトス(震災ト法律問題一四頁評論第一三卷民法一五頁)

吉田氏　民法ハ登記制度ヲ本貸借權ニモ應用セシカ建物保護ニ關スル法律ハ更ニ一步ヲ進メテ建物ノ所有ヲ目的トスル土地ノ賃貸借ニシテ賃借人カ其土地ノ上ニ登記シタル建物ヲ所有スルトキハ賃貸借ノ登記ナキモ賃借權ヲ以テ第三者ニ對抗シ得ヘキモノトシ以テ前地上權同樣借地人ヲ保護シタリ(解說五七)

吉田氏　本賃借權究極ノ目的ハ建物所有ノ爲他人ノ土地ヲ使用スルコトニ存ス即土地使用ノ目的ハ建物所有ノ爲ナルコトニ制限セラル(解說五七)

三潴博士　賃貸人ハ必スシモ土地所有者タルコトヲ要セス蓋シ賃貸人ハ相手方ニ對シ使用收益ヲ爲サシムヘキ義務ヲ有スルニ止マルモノニシテ若シ目的物ノ所有權ヲ有セル者カ自己ノ名義ヲ以テ賃貸人トナリタルトキハ多クハ所有者ヨリ其ノ權限又ハ權利ヲ與ヘラレタルモノナルヘシト雖モ此關係ハ所有者ト賃貸人トノ間ニ於ケル問題タルニ止マリ賃貸借契約ニ關係ナシ(八一)

藥師寺學士　借地權ヲ定義シテ「建物所有ノ目的ヲ有スル土地ノ使用權」ト謂フノハ廣キニ失スル又借地權ノ物體ハ他人ノ土地ニ限ルト爲スコトハ誤テアル賃地權タル賃借權ハ自己ノ土地ニ付キテモ成立スルヲ妨ケナイ(借地借家法論二一)

吉田氏　使用地ノ所有權ハ賃貸人ニ存スルコトヲ常　センモ必シモ然ルヲ要セス何者前述セシ如ク本賃借權ハ賃貸人ニ對スル請求權ニ外ナラサルカ故ニ假令賃貸人ニシテ其ノ所有者タラントスルモ所有者ノ承諾ヲ得テ賃貸人ニ土地ヲ使用セシメ得ルモノナルトキハ賃貸人トシテノ義務ヲ果スニ何等ノ支障ナキヲ以テナリ(解說五八)

大橋氏　賃貸借ハ債權契約ニシテ賃借人ニ財產權自體ノ移轉ヲ目的トセサルカ故ニ其物ノ所有權ハ勿論物ノ使用收益ヲ爲サシムヘキ權利又ハ權限ヲ有セサル場合ニ於テモ賃貸借ノ成立ヲ妨ケサルモノトス(要義五五九)

吉田氏　他人ノ土地ヲ目的トスル賃貸借契約ニ在リテ土地所有者ノ承諾ナキ限リハ賃借人ハ前記建物保護ニ關スル法律ノ適用ヲ受クルニ由ナク猶賃貸人ニ於テ契約成立ノ當初ヨリシテ土地所有者ノ承諾ヲ得ルコト到底不能タルヘキ事情存スルトキハ賃貸人ノ義務ハ履行不能ニ終ルヘク而モ其ノ不能ハ契約成立ノ始メヨリ確定セル次第ナルヲ以テ斯ル場合ニハ有效ナル賃貸借ハ成立スルニ由ナキナリ(解說五八)

吉田氏　目的ノ土地ハ一筆若ハ一筆以上ナルコトヲ常トセシモ一筆ノ一部タリトモ賃貸借ノ成立ヲ妨クルモノニ非ス(解說五九)

吉田氏　本賃借權ニ在リテハ賃借人ノ有スル土地使用權ハ建物所有ノ爲ナルコトニ制限セラルト雖現實賃借人カ建物ヲ地上ニ所有スルコトハ賃貸借ノ有效條件ニ非ス只特約ナキ限リ賃借人ハ他人ヲシテ建物所有ノ爲ニ土地ヲ使用セシムルヲ得サルノミ蓋賃借權ノ讓渡及轉貸ニ付テハ賃貸人ノ承諾ヲ必要トシ賃借人單獨ノ意思ヲ以テハ之ヲ決行シ得サルカ故ナリ此点ニ於テ本賃借權ハ前地上權ト權利ノ作用ヲ異ニスルヲ見ル(解說四九)

吉田氏　或借地關係カ地上權關係ナリヤ賃貸借關係ナリヤハ結局當事者ノ取結ヒタル契約ノ趣旨ヲ克ク探究シテ決スヘキ事實問題ニ歸着スヘシト雖(1)地上權存續期間ハ長期ナルヲ原則トシ賃借權ノ存續期間ハ比較的長期ナラサルヲ普通トスルカ故ニ存續期間ノ長短ハ以テ二者區別ノ標準ノ一資料タルヘク(2)地上權ニ於テハ下水ノ設備掃除又ハ地盛等土地ノ修理ハ借地人ニ於テ負擔シ地主ニ於テ負擔トセサルヲ常トスルニ反シ賃借權ニ於テハ是等ノ義務カ地主ニ存スルヤ否ヤモ亦二者區別ノ標準ノ一資料タリ(解說二)

藥師寺學士　當事者カ單ニ借地權ト云ヒ其種類ヲ明示シナカッタ場合ニソレカ地上權ナリヤ將タ賃借權ナリヤ各場合ニ於ケル當事者ノ意思ヲ探究シテ決スヘキ事實問題テアル(借地借家法論二四)

藥師寺學士　特別規定(例ヘハ明治三十三年法律第七二號地上權ニ關スル件第一條)ナキ現行法ノ下ニ於テハ當事者カ單ニ借地權ト云ヒタカラトテ直ニ地上權ヲ設定シタトノ推定ハ許サレナイ當該契約ノ內容ヲ吟味シ修繕義務ノ有無(地上權ニハ修繕義務カナイ)登記義務ノ有無(地上權ハ地代ヲ伴ハナイ事カ有ル)等ヲ標準トシテ之ヲ決スルノ外ハアルマイカ(借地借家法論二四)

藥師寺學士　借地法施行前ニ於テハ賃貸借ノ存續期間ハ二十年ヲ越ユルヲ得ナカッタカラ(民法六〇四條一項)借地權ノ存續期間ガ二十年以上ノモノトシテ定メラレタ借地契約ハ之ヲ地上權設定契約タト稱スルカ相當タッ

八、借地權者ノ權利義務

(A) 地上權者ノ權利

(一)使用權

(甲) 他人使用モ可

タケレトモ借地法ハ地上權ト賃借權トノ存續期間ヲ同一ニシタカラ(借地二)今ハ最早此標準ニ依ツテ借地權ノ種類ヲ識別スルヲ得ナイ(借地借家法論二〇)

大擩氏 最近通俗ニ地代小作料賃料使用料土地使用ノ損料又ハ損害補償金タル名義ノ下ニ土地ノ使用契約ヲ爲スト雖實ニ名稱ノミニ依リテ借地權ノ內容存否ヲ定ムヘキモノニアラス宜シク契約當時ノ事情建物ノ構造及其他諸般ノ狀況ニ鑑ミ之ヲ判斷スヘキモノトス(要義五五一)

大擩氏 借地契約ノ內容カ物權ナリヤ債權ナリヤ不明ナル場合ハ結局當事者ノ意思ニ依リテ決スルノ外ナシト雖意思明確ナラサル場合ニ於テハ宜シク契約全体ノ趣旨當時ノ情況土地使用ノ狀態其他諸般ノ事情等ニ照シ解釋スヘキモノニシテ單ニ契約證書ノミニ因リテ之ヲ判斷スヘキモノニ非ス(要義五五八)

大擩氏 地上權ト土地賃貸借トノ差異

一、地上權ハ賃貸借ヨリ其內容狹シ

一、地上權ハ物權他ハ債權

一、地上權ハ地代ヲ要件トセサルモ賃貸借ハ之ヲ要件トス

一、地上權ハ土地ノ修繕ハ地上權者自ラ爲スヘキモ賃貸借ハ然ラス

一、地上權ハ抵當權及質權ノ目的トナルモ賃貸借ハ然ラス

一、兩者ハ報酬ヲ支拂ハサル場合ノ点ヲ異ニス

一、兩者ハ消滅ノ点ヲ異ニス(要義五五二)

藥師寺學士 借地權者ノ權利ニハ借地權者タル地上權者及ヒ賃借權者ニ共通ナル權利ト地上權者ノミカ有スル權利ト賃借權ノミカ有スル權利トカアル(借地借家法論六三)

藥師寺學士 借地權ハ建物ヲ有スル爲メ土地ヲ使用スル權利ナルカ故ニ借地權者ハ其目的ノ範圍內ニ於テ土地ヲ使用スルコトカ出來ル(借地借家法論六四)

吉田氏 本地上權者ハ建物所有ノ爲メ直接ニ地主ノ地所ヲ使用收益スル權利ヲ有ス(解說一五)

吉田氏 地上權者ハ自身地所ヲ使用セスシテ他人ニ之ヲ使用セシメ以テ其他人ヲシテ地上ニ建物ヲ所有セシム

(乙)土地變更權ナシ

(二)土地引渡請求權

○第三者ニ對スル引渡請求

(三)權利處分權

ルコトモ隨意ニシテ此場合ニハ多ク地上權者ハ賃料ヲ取リテ收益スルニ止ル但シ地上權者ノ此權利タルヤ設定行爲若ハ其ノ後ノ特約ニ因リ制限セラルルコトアルヘシ而シテ之カ制限存スルトキハ地主ニ對シ損害ヲ賠償セサルヘカラス(解說一五)

吉田氏 猶地上權者ハ地主トノ契約ノ趣旨ニ則リ土地ニ或程度ノ變更ヲ加フルコトハ不可ナキモ契約ノ趣旨ニ反シ土地ニ永久ノ變更ヲ加フルコトハ許サレサルトコロナリ蓋地上權者ハ其ノ權利消滅ノ曉ニハ土地ヲ原狀ニ復シテ地主ニ返還スヘキ義務ヲ負フモノナルカ故ナリ(解說一五)

藥師寺學士 借地權者ハ借地權ノ範圍ヲ越エテ土地ヲ使用シテハナラヌ賃借權者ニ付テハ民法第六百十六條ニ依リ第五百九十四條第一項カ準用セラレテルカラ此事ハ頗ル明瞭テアルカ地上權ニ付テハ多少ノ疑ヒカアルケレトモ私ハ地上權ニ付キテモ斯クノ如キ義務ヲ認メタイ(借地借家法論八六)

藥師寺學士 借地權者ハ登記ノ有無ニ拘ハラス其使用權ヲ借地權設定者ニ對抗シ得ルカ故ニ此者ニ對シ使用ノ爲メニ土地ノ引渡ヲ請求シ得ル(借地借家法論六四)

藥師寺學士 借地權カ排他性ヲ有スル場合ニハ第三者カ之ヲ占有シテ居ルトキハ借地權ニ基ク物上請求權ヲ行使シテ之カ引渡シヲ求メルコトカ出來ル(借地借家法論六四)

藥師寺學士 借地權タル地上權ハ物權ナルカ故ニ地上權者ハ地上權ヲ侵害スル第三者ニ對シ物上請求權ヲ有スル(借地借家法論八四)

吉田氏 地上權者ハ契約ニ因リ禁止セラレサル限リ其ノ權利ヲ他人ニ讓渡シ若ハ自己ノ債務ノ擔保トシテ抵當權ノ目的ト爲シ又ハ目的地所ヲ他ニ賃貸スルコトヲ得(解說一六)

藥師寺學士 借地權タル地上權者ハ其權利ヲ他人ニ讓渡シ又ハ借地ヲ他人ニ賃貸スルコトカ出來ル然ルニ賃借權者ハ賃貸人ノ承諾アルニ非サレハ其權利ヲ他人ニ讓渡シ又ハ借地ヲ他人ニ轉貸スルコトカ出來ナイ(借地借家法論八五)

大擩氏 地上權ハ物權ナルカ故ニ性質上其目的ノ範圍內ニ於テハ相續讓渡擔保轉貸ヲ爲シ得ヘク且亦土地ノ所有權ト同シク相隣關係ヲ有ス(要義五四八)

○權利讓渡ト地代

大櫻氏　地上權ノ讓渡性ニ付テハ永小作權ニ關スル民法第二七二條ノ規定ナキヲ以テ疑アリト雖同條ハ但書ノ爲ニ設ケタル注意規定ニ過キサレハ苟モ地上權カ物權ニシテ財産權タル以上特ニ禁止規定ナキ限リ之カ讓渡チ爲シ得ルモノトス（要義五四九）

大櫻氏　地上權ノ處分ヲ禁スル特約カ有效ナリヤハ疑アルモ該特約ハ單ニ債權的效力チ有スルニ止リ敢テ物件ノ内容ヲ變更スルモノニアラサルヲ以テ之ニ違反シテ爲シタル處分ハ固ヨリ有效ナリ（要義五四九）

吉田氏　權利讓渡ノ場合ニハ地代ノ登記存スル限リ其ノ讓渡後ニ於ケル地代支拂義務ハ當然讓受人ニ移轉ス（解說一六）

大櫻氏　地代支拂義務ハ性質上債務ナルカ故ニ辨濟期ニ達シタル債務ハ勿論將來ノ債務ニ付テモ地上權ノ讓渡人ノミカ之ヲ負擔スヘキモノニシテ特ニ債務引受アルニアラサレハ讓受人タル地上權者カ負擔スルモノニアラス（要義五四九）

吉田氏　本地上權者ハ目的地所ニ付支出シタル費用ニシテ地主ノ負擔タルヘキモノヲ地主ヲシテ償還セシムルコトヲ得（解說一六）

藥師寺學士　此規定ハ地代支拂義務ヲ負擔スル地上權者カ費用ヲ支出シタル場合ニ之ヲ類推適用スヘク又地代支拂義務ヲ負擔シナイ地上權者ハ使用借主ト同樣ノ貸還請求權（民五九五條）ヲ有ス（借地借家法論六五）

吉田氏　支出費用ニハ必要費ト有益費トノ別ノリ必要費ハ目的地所ノ維持保存ニ必要ナル費用ニシテ公租公課及ヒ修繕費ノ如キ之ニ屬シ有益費ハ目的地所ノ價値ヲ增加スル爲ニ投セラレシ費用ニシテ地盛費用ノ如キ之ニ屬ス（解說一六）

吉田氏　民法上地上權ノ規定及借地法ノ規定中ニハ右ニ關スル條文存セスト雖モ（一九六條ヲ適用スヘキ限ニ在ラス）若シ地代ヲ支拂フ地上權ナリトセハ必要費ニ付テハ地上權者ハ地主ヲシテ直ニ償還セシムルコトヲ得（解說一七）

吉田氏　有益費ニ付テハ地上權消滅ノ曉ニ於テ地主ヲシテ地上權者ノ實際支出セシ費額カ若ハ既ニ存スル增加額カヲ隨意選擇ハシメタル上償還　地主ノ請求アルトキハ裁培品ヨリ相當ノ猶豫期限ヲ與ヘフル）セシムヘキモノト解ス（解說一七）

吉田氏　地代ヲ支拂ハサル地上權ナリトセハ通常ノ必要費公租公課ノ如キハ地上權者ノ負擔タルヘクシテ地主ニ請求スルコトヲ得ス只地上權消滅ノ場合ニ於テ臨時ノ必要費風水害ニ因リ修繕費ノ如キ及ヒ有益費ノミ上記ノ條件ノ下ニ償還ヲ請求シ得ヘキモノトス（解說一七）

吉田氏　本地上權者ハ地主ト同樣民法第二百九條乃至第二百三十八條ノ規定ノ準用ニ依リ（同法二六七）其ノ權利ノ行使ニ付制限ヲ設ク是レ地上權者ハ土地使用ノ關係ニ於テハ殆ト土地所有者ト大差ナキ程ノ權利ヲ有スル者ナルカ故ニ民法ハ地主ト同シク相隣者トノ關係ニ於テ地上權者ノ權利行使ヲ制限スルヲ正當ト認メタルナリ而シテ其ノ制限ハ相隣者同志タル地上權者相互間及地上權者ト隣地所有者トノ間ニ於テ存在スルモノトス（解說一八）

藥師寺學士　借地權タル地上權者ハ民法第二百九條乃至第二百三十八條ノ相隣關係ニ基ク諸種ノ權利ヲ有スル（借地借家法論八三）

吉田氏　本地上權者ノ義務ノ重ナルモノトシテハ地代支拂ノ義務ヲ擧ケサルヘカラス元來地代支拂ノ義務ハ地上權ニ必然隨件スルモノニハ非サレトモ多クノ場合ニ於テ地上權者ハ地主ニ對シ地代ヲ支拂フヘキヲ以テ民法ハ地上權者カ地主ニ對シ定期ニ金錢其他ノ物ヲ地代トシテ支拂フヘキ義務ヲ負擔スル場合ニハ永小作權ニ關スル第二七四條乃至二七六條ノ規定及賃貸借ニ關スル規定ヲ準用ス（解說一九）

藥師寺學士　借地權タル賃借權利ハ賃貸人ニ對シ必ス借賃支拂義務ヲ負擔スル（民六〇一條）借地權タル地上權者ハ土地所有者ニ對シ地代支拂義務ヲ負擔スル場合カ多イ併シ常ニ必ス地代支拂義務ヲ負ハネハナラヌモノテナイコトニ注意ヲ要スル（民二六六條參照）（借地借家法論八九）

大櫻氏　地上權ハ永小作權及賃貸借ト異リ必ス地代ト伴フモノニアラサルヲ以テ（民二六六、二七〇、六〇一）地代ナキ場合ニ於テモ地上權タルニ妨ケサルモノトス（要義五四九）

吉田氏　本地上權者ハ不可抗力ニ依リ收益ニ付損失ヲ受ケタルトキ雖地代ノ免除又ハ減額ヲ請求スルコトヲ得ス（民二七四）蓋不可抗力ハ天變地變等人力ヲ以テ之カ發生ヲ豫防シ得サルヘキ性質ノ出來事ニ屬スト雖地上

(ハ)無地代地上權ナル場合

(ロ)地代支拂ノ地上權ナル場合

(五)相隣權

(B)地上權者ノ義務

(一)地代支拂義務

(二)不可抗力ニ因ル損失ト地代

権者ハ地主ト同様ニ土地使用ノ全権ヲ有スルモノナレハ假令收益ノ損失カ不可抗力ニ基因ストセンモ之カ損失ハ自ラ之ヲ負擔スヘク之ヲ地主ニ歸セシムルハ相當ナラサルカ故ナリ尤モ本地上權ニ在リテハ本項ノ適用甚タ稀ナルヘキノミナラス既ニ民法ハ宅地ノ賃貸借ニ付テハ不可抗力ニ因ル收益減損ノ場合ニモ賃借人ニ賃料ノ減額請求權ナキ旨ヲ規定シ(民六〇九、該規定カ地上權ニモ準用アルカ故ニ其ノ点ヨリ考フルモ亦同一ノ結論ヲ生スト云フヘシ(解說二〇)

吉田氏　地上權者カ不可抗力ニ依リ引續キ三年以上全ク收益ヲ得ス又ハ五年以上全ク收益ヲ得ス又ハ五年以上地代ヨリ少キ收益ヲ得タルトキハ地上權者ハ地上權ヲ拋棄シテ地代ノ支拂ヲ免ルルコトヲ得(解說二〇)

吉田氏　不可抗力ニ基因シテ收益絶無ナルカ又ハ絶無ニ近キ場合ニ於テハ無條件ニ地上權ノ拋棄ヲ爲スコトヲ許シ以テ地代支拂ノ義務ヲ免レシムルニ非サレハ地上權者ニ酷ナリ(解說二一)

吉田氏　地代ヲ支拂フヘキ地上權ニ付テ存續期間ヲ定メタル場合ニ其ノ存續期間中地上權者單獨ノ意思ヲ以テ地上權ヲ拋棄シ得ルモノトスルトキハ地上權者ハ同時ニ地代支拂義務ヲ免ルルニ至ルノミナラス時ニ地主ヲシテ不意ニ地所ノ利用ヲ停頓セシムルカ如キ不利益ヲ蒙ラシムルコトナキニ非サルヲ以テ法律ハ原則トシテ右ノ場合ニハ地上權者ノ單獨拋棄ヲ許サス(解說二〇)

吉田氏　民法ハ假令存續期間ノ定メナキ場合ニ於テモ地上權者單獨ノ意思ヲ以テ地上權ヲ拋棄セント欲スルニハ一年前ニ其ノ旨ヲ地主ニ豫告スルカ又ハ未タ期限ノ到ラサル一年分ノ地代ヲ支拂フコトヲ要ス(解說二一)

吉田氏　地上權者カ引續キ二年以上地代ノ支拂ヲ怠リ又ハ破產ノ宣告ヲ受ケタルトキハ地主ハ地上權ノ消滅ヲ請求スルコトヲ得(解說二二)

吉田氏　引續キ二年以上地代ノ支拂ヲ怠リトハ地代支拂ノ延滯カ繼續シテ二年以上ニ及フノ意味ニシテ地代ノ支拂ニ付二年ノ猶豫期限ヲ與フルノ趣旨ニ非ス(解說二二)

吉田氏　地主カ其ノ權利ヲ行使スルニ當リテハ地上權者ニ對シ一方的ニ地上權消滅ノ意思表示ヲ爲セハ足リ敢テ其ノ意思表示ニ對スル地上權者ノ承諾ヲ要セス(解說二三)

吉田氏　地上權讓渡ノ場合ニハ地代ノ登記存スル限リ讓渡人ニ存スル地代延滯ニ依ル法律上ノ不利益ハ讓受人

義務

(七)地代支拂時期

吉田氏　地代ノ支拂時期ニ付キ別段ノ合意存スルトキハ其ノ合意ニ從フヘキコト勿論ナリ然シ特ニ其ノ合意ノ見ルヘキモノナキトキハ本地上權ニ在リテハ毎月末ヲ以テ其支拂時期トス(解說二四)

藥師寺學士　借地料支拂ノ時期ハ特約アルトキハ之ニ從フ其特約ニハ何等ノ制限ナク前拂トナスコトモ過期拂トナスコトモ借地權終了ノ時トナスコトモ可能テアル(借地借家法論一〇六)

藥師寺學士　特約ナキトキハ宅地ニ付テハ毎月末拂其他ノ土地ニ付テハ毎年末拂テアル(借地借家法論一〇六)

藥師寺學士　借地權者カ借地料支拂義務ヲ負擔スル場合ニハ一定ノ法律要件ニ基キ借地料ノ減額ヲ請求スルコトカ出來ル(借地借家法論六五)

◉借地法第十二條參照

吉田氏　賃借人ハ賃貸人ニ對シ目的地所ヲ使用收益セシムヘク請求スル權利ヲ有ス之ニ依リテ賃借人ハ賃貸人ヨリ目的地所ノ引渡ヲ受ケ建物所有ノ爲使用收益シ得ヘキナリ但建物所有ノ爲ト雖モ其ノ使用ハ契約ノ趣旨ニ從ヒテ爲サレサルヘカラサルヤ論ナシ(解說六〇)

藥師寺學士　借地權タル賃借權者ハ賃貸人ニ對シ借地ノ使用ヲ妨ケサルコト竝ニ使用ヲ爲サシメルコトニ盡力スルコトヲ請求スル權利ヲ有スル(民六〇一條)從ツテ(イ)土地ノ使用ニ必要ナル修繕ヲナスコトヲ請求スル權利ヲ有シ(民六〇六條一項)(ロ)破壞以外ノ原因ノ爲メニ土地ノ使用ヲ妨害セラレタトキ(例ヘハ第三者カ土地ヲ不法ニ占有シテ賃借權ヲシテ使用セシメサルトキ)ハ請求スル權利ヲ有ス(借地借家法論八五)

大橋氏　賃借人ハ賃借權ニ基キ賃借物ヲ自由ニ使用收益ヲ爲スヘキ權利ヲ有スルモノナレハ內部的ニハ事實上他人ヲシテ使用收益ヲ爲サシメ得ル地位ニアルヲ以テ其權利ノ範圍內ニ於テハ之カ使用收益ハ賃借人ニ於テ爲スト第三者ヲシテ爲サシムルトハ賃借人ノ自由タルヘキモノト解ス(要義五六九頁)

藥師寺學士　借地權ノ範圍ハ「契約又ハ其目的物ノ性質ニ因リテ」定マルコト勿論テアルカ法ノ特別規定ニ依リテ其範圍カ制限サレル場合ニ於テハ借地權者ハ其範圍ヲ越ヱテ土地ヲ使用シテハナラナイ(借地借家法論八七)

吉田氏　賃借人ニシテ契約ノ趣旨ニ反スル使用ヲ爲シタルトキハ賃貸人ヨリ爲ス契約ノ解除ニ服ス猶其ノ損害

(八)地代減額請求權

(ニ)賃借人ノ權利

(一)土地使用權

(イ)土地使用ノ範圍

(ロ)契約違反ノ土地

ヲ賠償セサルヘカラス然レトモ此ノ賠償義務ハ賃貸人カ目的地所ノ引渡ヲ受ケタル後一年内ニ其ノ權利ヲ行使セサルニ因リテ消滅ス(解說六〇)

○鐘師寺拳士　借地權設定者ハ建物所有目的ノ爲メ借地權者ニ借地ヲ使用スル狀態ヲ作出スル義務ヲ負擔シタルモノトス云フヘク從ツテ借地權者ニ對シ土地ヲ引渡ス義務ヲ其使用ニ適スル狀態ヲ作出スル義務ヲ負擔ス(借地借家法論一二六)

○言田氏　賃貸人ハ賃借人ヲシテ契約ノ趣旨ニ從ヒ目的地所ヲ使用スルコトヲ得セシムヘク努力スヘキ義務ヲ有スル(民六〇一條)從ツテ土地ノ使用ニ必要ナル修繕義務ノ履行ニ關シ賃貸人ハ賃借人ニ對シ借地ノ使用ヲ妨ケサル義務及ヒ使用ヲ爲サシメルコトニ要スル協力ヲ負擔シ(民六〇六條一項)又破壞以外ノ原因ノ爲メニ土地ノ使用ノ妨害ヲ生シタルトキハ其防害ヲ除去スルコトニ努力スル義務カアル(借地借家法論一二八)

○鐘師寺拳士　借地權タル賃借權ハ借地ノ穩益カ修繕ニ依ツテ除去シ得ヘキトキハ其修繕ヲ請求シ得ルモ(民六〇六條)賃貸借ハ有償契約ナルカ故ニ賃貸ノ規定ノ準用ニ依リ(民五五條)賃貸人ニ對シテ損害賠償請求權又ハ契約解除權ヲ有ス(借地借家法論八六)

○鐘師寺拳士　借地權者カ右ノ義務ニ違反シテ土地ヲ使用(他人ヲシテ使用セシムル場合ヲ包含ス)タル爲メ借地權設定者ニ對シ損害ヲ與ヘタルトキハ借地權設定者ハ借地權者ニ對シ損害賠償請求權ヲ有スル(民六〇八條)而シテコハ地代請求權ノ附與ヲ請求スルコトカ出來ル(民六〇八條)ヲ負擔ス(借地借家法論一二六)

○言田氏　賃借人ハ賃貸人ニ對シテ契約ノ趣旨ニ從ヒ一定ノ賃料若クハ敷金ヲ支拂フヘキ義務ヲ負フ而シテ賃料支拂ノ義務ハ不可抗力ニ因リテ土地ノ使用ヲ妨ケラレシ場合ニ於テモ敢テ消長ヲ來スコトナク(民六〇九條)賃借人ハ不可抗力ヲ理由トシテ賃料ノ減額ヲ請求シ得サルモノトス(解說六三)

○言田氏　賃借人ハ賃貸人ヲシテ目的地所ノ爲メ支出シタル費用ヲ有ス(民六〇八)支出費用ニ必要費ト有益費トノ別アルコトナリ(解說六一)

○言田氏　民法第六〇八條ニ依レハ支出費用カ必要費ナルカ有益費ナルカニ因リ償還ノ方法ヲ異ニシ必要費ニ付テハ賃借人ハ賃貸人ヲシテ賃貸借終了ノ曉ニ於テ賃借人ノ實際支出セシ費額カ又ハ現ニ目的地所ニ存スル增加額ノ中二者其ノ一ヲ選擇セシメテ之ヲ支拂ハシムヘク有益費ニ付テハ賃貸人ヲシテ賃貸借終了ノ曉ニ於テ賃借人ニ償還ヲ得ヘキ狀態ニ在ルトキハ賃貸人ノ請求アルトキハ裁判所ハ其ノ支拂ニ付キ相當ノ猶豫期間ヲ與フヘキモノニシテ賃借人ハ賃貸人ニ對シ有益費ノ償還ヲ請求スルコトヲ得サルヲ以テ賃貸人カ目的地所ノ返還シタル後ハ一年内ニ其ノ權利ヲ行使スヘキモノニシテ該期限ヲ如何ナル場合ニ於テモ賃借人ハ目的地所ノ返還ヲ請求スルコトカ出來ル(借地借家法論六四)

○鐘師寺拳士　賃借人カ有益費ヲ出タシタルトキハ賃貸人ハ賃借終了ノ時ニ於テ民法第百九十六條第二項ノ規定ニ從ヒ其償還ヲシテナケレハナラヌ又ソレカ有益費タル場合ニハ裁判所ニ對シ相當ノ期限ノ附與ヲ請求スルコトカ出來ル(民六〇八條)而シテコハ地代請求權ヲ有シナカラ賃貸人ニ對シテ契約ノ趣旨ニ從ヒ一定ノ賃料若クハ敷金ヲ支拂フヘキ義務ヲ負フ而シテ賃料支拂ノ義務ハ不可抗力ニ因リテ土地ノ使用ヲ妨ケラレシ場合ニ於テモ敢テ消長ヲ來スコトナク(民六〇九條)賃借人ハ賃貸人ニ對シ賃料ノ減額ヲ請求シ得サルモノトス(解說六三)

○鐘師寺拳士　借地ニ關スル費用ノ負擔ニ關シ當事者間ニ契約ナキトキハ賃借人カ賃借地ニ付キ賃貸人ノ負擔ニ屬スル必要費竝ニ通常費ヲ出タシタルトキハ賃貸人ハ賃貸借終了ノ時ニ於テ民法第百九十六條第二項ノ規定ニ從ヒ其償還ヲ爲スコトヲ要スル旨シ裁判所ハ賃貸人ノ請求ニ因リテ之ニ相當ノ期限ヲ許與スルコトカ出來ル(借地借家法論六五)

○鐘師寺拳士　賃借人カ賃借物ニ付キ賃貸人ノ負擔ニ屬スル必要費臨時竝ニ通常費ヲ出タシタル時ハ賃借人ハ直チニ其償還ヲ請求スルコトカ出來ル(借地借家法論六四)

○鐘師寺拳士　賃借人ハ經濟事情ノ變遷ニ因リ賃料カ不相當ナルニ至リシトキハ相當ノ減額ヲ請求スル權利ヲ有スルコト及ヒ其ノ不減額ノ特約ノ無效ナルコトハ判例ノ趣旨ニ從ヒ之ヲ認メサルヲ得ス(解說六二)

○言田氏　賃借人ハ經濟事情ノ變遷ニ因リ賃料カ不相當ナルニ至リシトキハ相當ノ減額ヲ請求スル權利ヲ有スルコト及ヒ其ノ不減額ノ特約ノ無效ナルコトハ判例ノ趣旨ニ從ヒ之ヲ認メサルヲ得ス(解說六二)

○鐘師寺拳士　賃貸人ハ賃借人ヲシテ契約ノ趣旨ニ從ヒ目的地所ヲ使用スルコトヲ得セシムヘク努力スヘキ義務ヲ有スル(民六〇一條)從ツテ土地ノ使用ニ必要ナル修繕義務ノ履行ニ關シ賃貸人ハ賃借人ニ對シ借地ノ使用ヲ妨ケサル義務及ヒ使用ヲ爲サシメルコトニ要スル協力ヲ負擔シ(民六〇六、六〇七)(解說六〇)以外ノ原因ノ爲メニ土地ノ使用ノ妨害ヲ生シタルトキハ其防害ヲ除去スルコトニ努力スル義務カアル(借地借家法論一二八)

○鐘師寺拳士　借地權タル賃借權者ハ借地ノ穩益カ修繕ニ依ツテ除去シ得ヘキトキハ其修繕ヲ請求シ得ルモ(民六〇六條)賃貸借ハ有償契約ナルカ故ニ賃貸ノ規定ノ準用ニ依リ(民五五條)賃貸人ニ對シテ損害賠償請求權又ハ契約解除權ヲ有ス(借地借家法論八六)

○鐘師寺拳士　借地權者カ右ノ義務ニ違反シテ土地ヲ使用(他人ヲシテ使用セシムル場合ヲ包含ス)タル爲メ借地權設定者ニ對シ損害ヲ與ヘタルトキハ借地權設定者ハ借地權者ニ對シ損害賠償請求權ヲ有スル(民六〇八條)而シテコハ地代請求權ノ附與ヲ請求スルコトカ出來ル(民六〇八條)ヲ負擔ス(借地借家法論一二六)

○言田氏　賃借人ハ賃貸人ニ對シテ契約ノ趣旨ニ從ヒ一定ノ賃料若クハ敷金ヲ支拂フヘキ義務ヲ負フ而シテ賃料支拂ノ義務ハ不可抗力ニ因リテ土地ノ使用ヲ妨ケラレシ場合ニ於テモ敢テ消長ヲ來スコトナク(民六〇九條)賃借人ハ不可抗力ヲ理由トシテ賃料ノ減額ヲ請求シ得サルモノトス(解說六三)

藥師寺學士　賃貸人及ヒ地代ノ定アル地上權設定者ハ借地人ニ對シ借地料請求權ヲ有スル（借地借家法論一〇九）

（イ）地所ノ一部滅失ト賃料ノ減額

吉田氏　目的地所ノ一部カ賃借人ノ過失ニ因ラスシテ滅失シタル場合ニハ賃借人ハ其ノ滅失セシ部分ノ割合ニ應シテ借賃ノ減額ヲ請求スルコトヲ得ヘク猶殘存部分ニテハ賃借ノ目的ヲ達シ得サル場合ニハ契約ヲ解除スルヲ得ヘシ（解説六三）

（ロ）經濟事情ノ變更ト賃料減額

吉田氏　經濟事情ノ變遷ニ因リ既定ノ賃料カ不相當ナルニ至リシトキハ賃貸人ノ請求ニ因リ增額セラルルコトアルヘク猶又賃料義務ハ民法及借地法ノ規定ニ依リ賃貸人ノ爲ニ先取特權ヲ以テ確保セラルヘキコトハ總テ前地上權ニ付述ヘタルト同樣ナリ（解説六三）

（ハ）賃料支拂期

吉田氏　賃借權ノ賃料ハ特約ナキ限リ毎月末ニ支拂フヘキモノトス（解説六四）

（ニ）權利處分ノ制限

吉田氏　賃借人ハ賃貸人ノ承諾アルニ非サレハ其ノ賃借權ヲ讓渡シ又ハ目的地所ヲ他ヘ轉貸ヘルコトヲ得ス（解説六四）

藥師寺學士　土地賃借權者ハ賃貸人ノ承諾ナクシテ賃借權ノ讓渡又ハ賃借地ノ轉貸ニ因リ「第三者ヲシテ賃借地ノ使用又ハ收益ヲ爲サシメ」ルコトヲ得ナイ（民六一二條）併シ地上權者ハ此義務ヲ負擔シナイ（借地借家法論八七）

（イ）賃借權ノ讓渡ト賃料義務

吉田氏　賃借人ガ賃貸人ノ承諾ヲ得テ賃借權ヲ讓渡シタルトキハ特別ノ事情ナキ限リ讓渡後ニ於ケル賃借人ノ義務モ亦讓受人ニ移轉シ（讓渡前既ニ發生セル賃借人ノ義務ハ移轉セス）賃借人ハ賃貸借關係ヨリ脫退スルニ至ルモノト解スヘク又賃貸人ノ承諾ノ下ニ自己ノ權利ノ範圍內ニ於テ目的地所ノ全部又ハ一部ヲ他ニ轉貸シタルトキハ賃貸人ト賃借人トノ間ニ於テハ從來ノ賃貸借關係カ其儘存續スヘキハ勿論ナルモ猶其他ニ賃借人ト轉借人トノ間ニ新ナル賃貸借關係成立ス（解説六四）

大橋氏　賃借人ハ賃貸人ノ承諾アルトキハ其權利ヲ讓渡シ又賃借物ヲ轉貸スルコトヲ得ト規定ス通說ハ之ヲ賃借人タル地位ノ讓渡ト解ス法典ハ「其權利」ト云フテ權利義務ト謂ハサルモ賃金支拂ノ義務ハ賃貸借ノ要件ニ係リ其義務ノ移轉ハ當事者ノ意思ニ合致スルノミナラス民法第三百十四條ノ規定ニ於テモ讓渡ニ因リテ讓受人ハ當然債務者トナルコトヲ前提トスルヲ以テ辨濟期前ノ借賃支拂義務ト賃借人ノ權利トハ特約ナキ限リ通常不可分的ノ關係ニ於テ移轉シタルモノトスルヲ事實ニ適合スルモノトス（要義五六五頁）

大橋氏　賃貸人カ賃貸土地ヲ讓渡スルト同時ニ讓受人カ賃貸人タル地位ヲモ承繼スヘキヤハ爭ノ存スル所ナリ（要義五六二頁）

大橋氏　凡ソ債權ノ效力ハ當事者ニ限リ第三者ニ及ハサルモノナレハ債權ノ本質上債務者ノ交替ハ必スヤ債權者タル賃借人ノ承諾アルニアラサレハ第三者ハ賃借人ニ對シ何等賃借上ノ義務ヲ負擔スルモノニアラス是レ羅馬法以來賣買ハ賃貸借ヲ破ルノ原則ナリ隨テ新取得者カ賃貸人ノ地位ヲ承繼スルニハ當然賃借人ノ承認ヲ要スルモノト解ス（要義五六二頁）

大橋氏　登記シタル不動產ノ賃貸借ハ對抗力アルヲ以テ之カ新取得者ハ賃借人ノ承認ナクシテ當然賃貸人ノ義務ヲ承繼スルモノト爲ス然ラハ何カ故ニ當然舊所有者タル賃貸人ノ義務カ新取得者ニ移轉スルヤハ疑アリ（要義五六二頁）

（ロ）轉貸借

（A）性質

大橋氏　轉貸ハ賃借人カ轉借人ヲシテ賃借物ノ使用收益ヲ爲サシムル契約ナリ（要義五六七頁）

大橋氏　轉貸借ハ賃貸人ニハ全然關係ナク賃借人ト轉借人間ノ賃借關係ニ止マルヲ以テ其性質內容範圍ハ賃貸借ト全然同一ナリトス（要義五六七頁）

大橋氏　賃借人カ轉貸借ヲ承諾シタル場合ニ於テモ轉借人ト賃貸人トノ間ニ一種ノ賃借關係カ成立シタルニ非ラス（要義五六七頁）

（B）轉貸借登記ノ效力

大橋氏　唯賃借人ト轉借人間ノ契約ハ別ニ制限ナキヲ以テ使用貸借ヲ爲スコトヲ妨ケサルナリ（要義五六八頁）

大橋氏　故ニ轉貸借ニハ其性質上賃貸借契約ノ範圍ニ於テ賃貸借ニ關スル規定ヲ適用スヘキモノナレハ賃貸借轉貸借共ニ登記アルトキハ對抗力ヲ認メサルヘカラス（要義五六七頁）

（C）轉貸ト本法

大橋氏　同樣ニ建物保護法並ニ借地法第一條乃至第七條ノ適用アルモノトス（要義五六七頁）

（D）轉借人ノ義務

吉田氏　轉借人ト賃貸人トノ間ニハ直接ノ法律關係存セサルカ故ニ純理ヨリスレハ賃貸人ハ轉借人ニ對シ賃借人ノ義務ヲ要求シ得サル次第ナレトモ斯クテハ賃貸人ノ保護ニ薄キ嫌アルヲ以テ民法ハ特別ノ規定ヲ以テ轉借

人ハ賃貸人ニ對シ直接賃借人トシテノ義務ヲ負フヘキモノトセリ（解說六五）

吉田氏　轉借人ハ義務ノミハ賃貸人ニ對シテモ亦賃借人ニ對シテモ二重ニ負擔セルモノナリト云ハサルヘカラス然レトモ轉借人トシテハ轉貸借關係成立後ノ賃料ハ先ツ賃貸人ニ支拂フヲ相當トシ若シ然ラスシテ賃借人ニ支拂ハンカ賃貸人ノ請求ニ依リ之ニ對シ更ニ賃料ヲ支拂ハサルヲ得サルニ至ルヘシ是レ民法第六百十三條第一項後段ニ借賃ノ前拂ヲ以テ賃貸人ニ右ノ規定存スル爲賃借人ニ對スル權利ヲ行使スルニ何等ノ妨ケアルコトナシ（解說六五）

大橋氏　賃借人カ適法ニ賃借物轉貸シタルトキハ轉借人ハ賃貸人ニ對シテ直接ニ義務ヲ負フ此場合ニハ轉借人ハ前拂ヲ以テ賃借人ニ對スルコトヲ得サルモノトス（要義五六八頁）

大橋氏　此義務ハ賃借人カ有スル轉貸債權ヲ賃貸人ニ於テ行使スルモノニ非ス賃貸人ハ轉貸借ニハ何等ノ交涉ヲ有セサレトモ賃借人ハ賃貸人ニ對スル義務ヲ履行セサルトキハ賃貸人ニ損害ヲ及スコトアルヲ慮リ法典カ特ニ賃貸人保護ノ爲メニ認メタル法律的效果ナレハ轉貸借ノ當事者カ之ニ反スル特約ヲ爲スモ無效タルヘク而シテ轉借人カ賃貸人ニ對シ單ニ義務ヲ負フニ依リ直接權利ヲ有セサルモノトス（要義五六八頁）

大橋氏　轉借人カ賃貸人ニ對スル借賃支拂ノ義務ハ轉貸借上ノ借賃ニ限ルヘキモ若シ轉貸借上ノ借賃カ賃貸借ノ借賃ヨリモ多キトキハ賃貸借上ノ賃借ノ範圍ニ止マルモノトス（要義五六八頁）

大橋氏　借賃ノ前拂ノ標準ニハ爭アルモ賃貸人保護ノ性質ヨリ賃貸人カ轉借人ニ對シ賃料支拂ノ請求ヲ爲シ得ル時期ヲ以テ標準トスヘキモノト解ス（解說六六）

吉田氏　賃借人カ賃貸人ノ承諾ヲ得スシテ賃借權ヲ讓渡シタルトキハ其ノ讓渡ノ效力如何民法ニハ直接規定スルトコロナキモ蓋無效ト解スヘキコト當然ナルヘシ（解說六六）

吉田氏　承諾ヲ得サル轉貸ニ付テハ同樣ニ解スヘキニ非スシテ斯ル轉借モ亦不完全ナカラ賃借人ト轉借人トノ間ニハ賃貸借ノ關係生スルモノナリト云ハサルヘカラス何トナレハ賃貸借ノ目的物カ他人ノ物ナレハトテ該賃貸借ヲ當然其無效ナリト解スヘキニ非サルナリ然シ此ノ轉貸借ハ賃貸人ニハ固ヨリ對抗シ得サルモノナルカ故ニ此ノ轉貸借ニ基キ賃借人ニ於テ目的地所ヲ轉借人ニ使用セシメタルトキハ賃貸人ハ先ツ自己ト賃借人トノ間

(E)賃貸人ノ不承諾ノ讓渡及轉貸ノ效力

ニ存スル賃貸借ヲ解除シ以テ賃借人ノ有スル使用權ヲ消滅セシメタル上轉借人ニ對シ目的地所ノ返還ヲ請求スル方途ヲ採ルヘシ狩承諾ヲ得サル賃借權讓渡ノ場合ニ於テモ之ニ因リ第三者チシテ目的地所ヲ使用スルニ至ラシメシトキハ賃貸人ハ賃借人ニ對シ契約ヲ解除スルコトヲ得（解說六六）

大橋氏　讓渡行爲其モノハ賃借人ノ承諾ヲ要スレトモ民法カ取引ヲ保護スル爲メニ幾多ノ規定ヲ設ケタル點ヨリ推論スルトキハ直チニ以テ之ヲ無效トスヘキ理由ナク唯賃貸人トノ關係ニ於テ無效ナルノミ（要義五六六頁）

大橋氏　賃貸人ノ承諾ナキ轉貸ハ之ヲ禁スル所ナルカ轉貸ハ債權契約ナルカ故ニ賃借權ノ讓渡ト同シク當初ヨリ不能ナラサル限リ有效ナリ（要義五六八頁）

大橋氏　借地借家臨時處理法實施後ハ同法第六條ニ則リ轉借人ハ轉貸借ニ付地主ニ承諾ナキ場合ト雖モ轉貸借ヲ以テ賃貸人タル地主ニ對抗シ得ルモノトス（要義五七〇頁）

大橋氏　轉貸借ハ賃貸借ヲ前提トスルモノナレハ賃貸借カ債務不履行ニ因リ解除サレタルトキハ轉借人ハ賃貸人ニ對シテハ轉借物ヲ不法ニ占有スルモノト謂ハサルヘカラス（要義五七〇頁）

藥師寺學士　賃借權者カ賃借權讓渡又ハ轉貸ニ因リ他人ヲシテ土地ヲ使用又ハ收益セシメタ場合ニハ直ニ契約ヲ解除スルコトカ出來ル（民六一二條二項）

大橋氏　賃貸人ノ承諾ヲ得サル讓渡カ有效ナルヤ否ヤニ付テハ議論ノ岐ルル點ナリ凡ソ財產權ハ經濟的利益ヲ內容トスル權利ナレハ賃借權カ一種ノ財產權タルコト疑ナク而シテ賃借權ハ交換價値ヲ有シ且ツ他人ノ物及權利ノ賣買ヲ認ムル點ヨリ見レハ賃貸人ニ於テ其賃貸借契約ヲ解除シ得ルニ止ルモノトス（要義五六六頁）

大橋氏　民法第六百十二條第一項カ轉貸ニハ賃貸人ノ承諾ヲ要件トシタル　賃借人ノ人格ノミニ止ラス賃借物ニ對スル經濟的利害ヲ慮リタル規定ナレハ轉貸借ノ實現ナキ以上直接賃貸人ノ不利益ヲ釀スコトナキヲ以テ假令賃借人カ賃借人ノ承諾ナクシテ第三者ニ賃借物ヲ使用收益セシメタリト雖モ既ニ轉貸借終了ノ後ニ於テハ最早賃貸人ハ賃貸借契約ノ解除ヲ爲スコトヲ得サルモノト解ス（要義五七〇頁）

(F)無承諾轉貸ト臨時處理法

(G)賃貸借終了ト轉借ノ效力

(H)契約解除

(一)承諾ト看做ス場合

大橋氏　都市ニ於ケル土地建物ニ關スル價格ハ刻々騰貴スルニ際シ之カ賃貸人ハ轉貸借ニ對シ承諾權ヲ有スル結果往々誤意ヲ轉廻シ以テ轉借人ノ權利ヲ阻害スルコトアルヲ以テ如何ナル場合カ承諾ト看做スカハ至難ナルモノトス一般ニ土地ノ賃貸人カ轉貸借ノ事實ヲ覺知スルカ若クハ轉借人カ轉借地上ノ建物ノ建替ヲ認メ又ハ轉借人カ地主ニ轉貸借ノ事實ヲ申告シタルニ拘ラス地主ハ賃借人ニ對シ慢然異議ヲ述ヘサルトキハ賃貸人ハ轉貸借契約ヲ暗默ニ承諾シタルモノト看做スヲ相當トス(要義五七一頁)

(二)借地權範圍內ノ土地使用義務

藥師寺學士　借地權設定者ハ借地人ニ對シ借地權ノ範圍外ニ於テ土地ヲ使用セサルコトヲ請求スル權利ヲ有スルヲ賃貸人ニ付テハ民法第六百十六條第五百九十四條第一項ニ依リ此事カ分ル地上權設定者ニ付テモ同樣ニ解スル(借地借家法論一〇九)

(三)目的物保管義務

吉田氏　賃借人ハ善良ナル管理者ノ注意ヲ以テ目的地所ヲ保管スヘキ義務ヲ有ス(民四〇〇)猶民法ハ此義務ニ附隨シテ賃借物カ修繕ヲ要シ又ハ賃借物ニ付權利ヲ主張スルモノアルトキハ賃借人ハ遲滯ナク之ヲ賃貸人ニ通知スヘキモノトス但賃貸人既ニ之ヲ知レルトキハ通知ノ要ナシ(解說六八)

藥師寺學士　借地權設定者ハ借地人ニ對シ善良ナル管理者ノ注意ヲ以テ土地ヲ保管スヘキコトヲ請求シ得ル(借地借家法論一〇九)

(四)目的物保管義務

藥師寺學士　借地權者ハ借地返還義務即チ特定物ノ引渡義務ヲ負フ者テアルカラ善良ナル管理者ノ注意ヲ以テ借地ヲ保管スルコトヲ要ス(借地借家法論八八)

藥師寺學士　賃借地カ修繕ヲ要シ又ハ賃借地ニ付キ權利ヲ主張スルモノアルトキハ遲滯ナク之ヲ賃貸人ニ通知スルコトヲ要スル但賃貸人カ既ニ之ヲ知ルトキハ此限テナイ(借地借家法論八九)

(五)目的地所ノ返還義

藥師寺學士　賃貸人カ賃借地ノ保存ニ必要ナル行爲ヲ爲サントスルトキハ賃借權者ハ之ヲ拒ムコトヲ得ナイ(民六〇六條二項)但賃貸人カ賃借權者ノ意思ニ反シテ保存行爲ヲ爲サント欲スル場合ニ於テ之カ爲メ賃借權者カ賃借ヲ爲シタル目的ヲ達スルコト能ハサルトキハ賃借權者ハ契約ノ解除ヲスルコトカ出來ル(借地借家法論八九)

吉田氏　賃借人ハ契約ニ定メタル時期到來セシトキハ其ノ他借地權消滅ノ場合ニ於テ目的地所ヲ賃貸人ニ返還スヘキ義務ヲ負フ故ニ賃借人ニシテ其ノ義務ヲ履行セス依然トシテ土地ヲ使用スルトキハ賃貸人ハ賃借人ニ對シ(賃貸借ヲ理由トシ又ハ不法行爲ヲ理由トシテ)土地ノ返還及ヒ損害賠償ヲ請求シ得ヘシ(解說六九)

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

一　第一條ノ由來

二　借地權ノ目的ハ建物所有

三澤博士　借地法第一條ハ建物ノ所有ヲ目的トスル地上權及ヒ賃借權ヲ借地權ナル一名稱ノ下ニ取扱フコトトシ第一草案以來ノ主義ヲ踏襲シタリ(借家法及借地法七二)

大橋氏・本法ノ借地權ハ建物ノ所有ヲ目的トスル地上權及賃借權ヲ指稱スルモノナレハ永小作權又ハ永代借地權ハ借地法ト其內容ヲ異ニスルヲ以テ借地法ノ適用ナシ(要義五八一頁)

三澤博士　建物ノ所有ヲ目的トスル地上權及ヒ賃借權ノ意義如何或ハ之ヲ解シテ必スシモ其ノ建物ノ所有權ヲ有スルコト要セス此ノ點ハ先占取得(民法二三九條)其他ノ場合ニ於テモ異論ナキ所ナリ(拙著物權法提要各論一章四節參照)然レトモ之ヲ轉用シテ借地法ヲ解釋スヘカラス(七八)

吉田氏　本地上權ニ於ケル使用收益ナル目的ハ更ニ建物所有ノ爲メト云フコトニ限ラル(解說一二)

沼田犀川氏　本法ニ於ケル借地權トハ他人ノ土地ヲ借リテ使用スル目的カ必ス其土地ノ上ニ建物ヲ所有スルコトテナケレハナラヌ此ノ點カ民法上テノ地上權及賃借權ト異ナル重要ナル點テアル(註釋二一)

平川兒玉氏　借地法ニ所謂地上權若クハ借地權トハ何レモ其ノ目的カ建物ノ所有ニ在ルコトヲ欲クヘカラサル要件トシテ居ル民法上ノ地上權カ廣ク工作物又ハ竹木ノ所有ヲ目的トシタルコト及ヒ賃借權カ其ノ目的ニ付キ何等ノ制限ヲ付セサルニ比シ著シク兩者ノ異ルヨリ見ルコトアルヲ知ル(註釋二)

大橋氏　地上權推定地上權賃貸借ニ於テモ建物ノ所有ヲ目的トスル借地權ニ限リ適用アリ(要義五八一頁)

三澤博士　現ニ建物ヲ所有セスト雖モ將來之ヲ所有スヘキ目的ヲ以テスル土地ノ賃貸借及ヒ地上權ニ付テモ借地法ヲシテ適用アラシムルコトヲ示シタルモノナリ(七九)

(イ)將來建物所有モ可

(ロ)貸借權モ建物所有ナルコト

(ハ)法定地上權モ可

(ニ)建物所有限定理由

(甲)建物ノ意義

(乙)建物ト工作物

平川兒玉氏　建物ハ現ニ之ヲ所有セスト雖モ將來所有スヘキ目的ヲ以テ土地ヲ賃借シ若クハ地上權ヲ得タル場合ニ於テモ尙ホ借地法ハ適用セラル(註釋二)

大櫻氏　建物ノ所有ヲ目的トスルハ建物ヲ現ニ占有スルコトヲ要件トセサレハ將來建物ヲ所有スヘキ目的ヲ以テセハ借地法ノ適用アルモノトス(要義五八一頁)

三潴博士　借地權カ賃借權ナル場合ニ於テモ亦建物ヲ所有シ又ハ少クトモ所有スヘキ場合ニ限ラル(八〇)

藏師寺學士　總テノ賃借權カ借地權タルノテハナイ建物ノ所有ヲ目的トスル土地ノ賃借權ノミニ限ル(借地借家法論一六)

三潴博士　民法第三百八十八條ノ規定ニ依レハ土地及ヒ其上ニ存スル建物カ同一ノ所有者ニ屬スル場合ニ於テ其土地又ハ建物ノミヲ抵當トシタルトキハ競賣ノ場合ニ付キ地上權ヲ設定シタルモノト看做サル立木法第五條ニモ之ニ類スル法定地上權ノ規定アリ借地法ハ契約ニ因リ生シタル地上權ノミナラス此ノ除シテ又所謂法定地上權ナルモノハ法律上地上權設定ノ契約ヲ爲シタルモノト看做サルモノナルカ故ニ性質上適用スヘカラサル場合ヲ除キテハ一般的ニ本法ノ適用ヲ見ルヘキモノト考フ(七七)

大櫻氏　故ニ法定地上權及地代ナキ地上權ト雖モ借地法ニ何等區別ヲ設ケサルヲ以テ一般的ニ之カ適用ヲ受クヘキモノト解ス(要義五八一頁)

沼田犀川氏　本法ニ於テ借地權ヲ建物ヲ所有スル場合ニノミ限ツタ理由ハ本法制定ノ目的カ前ニ述ヘタ通リ借地及借家人關係ノ爭ヒヲ止ムルコトヲ重要ナル目的トシテアルカラテアル(註釋二二)

藏師寺學士　建物トハ家屋及ヒ之ニ準スヘキ工作物ヲ謂フ(借地借家法論一五)

沼田犀川氏　建物トハ建築物ノコトテ家屋店舖納屋土藏等ヲ謂フ(註釋二三)

吉田氏　建物ノ法律上ノ意味ハ必スシモ明確ナリト云フヲ得ス然レトモ余ハ建物トハ屋根及ヒ周圍ヲ有シ且人ノ出入ニ適スル樣設備シ在ル土地ノ定着物ヲ云フト解セント欲ス(解說一二)

沼田犀川氏　建物ハ工作物ノ一種テアルカ建物以外ニ尙工作物カアルソレハ例ヘハ水道管下水管放水溝ノ如キモノデ多少人工ヲ加ヘタ設備ハ凡テ工作物ト稱スル(註釋二三)

吉田氏　堀立小屋又ハ肥料小屋ノ如キハ建物ニハ非サルコトナル(解說一三)

沼田犀川氏　所有トハ必スシモ所有權ヲ持ツテ居ルコトニハ限ラナイ或家ヲ借リテ持ツテ居ル場合モ含マレル(註釋二三)

吉田氏　建物ヲ所有スル爲トハ建物ヲ所有セントノ目的企圖ヲ有ストノ意味ニ過キスシテ必スシモ現實地上ニ建物ヲ建設シ所有セルコトヲ必要トスル意味ニ非ス(解說一三)

吉田氏　地上權者カ現實地上ニ建物ヲ建設シ所有スルコトハ地上權取得ノ要件ニ非サルト同時ニ地上權者ノ所有スル地上ノ建物カ滅失スルモ此一事ヲ以テ地上權ハ當然消滅スルモノト斷スヘカラス但シ當事者間ノ契約ニ別段ノ定メアルトキハ格別ナリ(解說一三)

吉田氏　本地上權ハ他人ノ土地ヲ使用收益シ得ル物權ナリ權利ノ範圍ハ他人ノ土地ノ使用若ハ收益ナル方面ニ限ラレ其他ニ及ハス但シ權利者ハ必スシモ自ラ目的地所ヲ使用スルヲ要セス建物所有ノ爲ナル以上ハ他ハニ之ヲ賃貸シテ收益スルコトモ亦其ノ自由ナリ(解說一二)

三潴博士　地代ナキ地上權ニ付テモ借地法ノ適用アリヤ立法論トシテハ批評スヘキ價値ナシトセルモ解釋論トシテ之ヲ見ルトキハ第一條ノ規定ハ地代ノ有無ヲ區別セサルカ故ニ地代ナキ場合ニ於テモ地代ニ關スル規定ヲ除キテ本法ノ適用アリト爲ササルヲ得ス(七六)

吉田氏　土地所有者ニ對抗シ得ル轉借地人ハ借地法第一條ニ所謂賃借權者ト謂ヒ得ルヲ以テ借地法ノ規定ハ性質ノ許ス範圍內ニ於テ轉借地人ニ適用アルモノトス(法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論第一六卷諸法二頁)

(丙)所有ノ意義

三　地代ナキ地上權ト本條ノ適用

四　轉借地人ノ權利

梶田學士　借地人ノ爲ス家屋敷地ノ轉貸ハ一種變態的性質ヲ有スルモノナルカ故ニ民法第六一三條ノ規定ハ其適用ナキモノトス(雜誌一卷八號一九頁評論肇一三卷民法一九頁)

梶田學士　敷地ノ賃貸人タル地主ニ於テ其敷地ノ轉貸ニ付キ承諾ヲ爲シタリト認ムヘキトキハ賃借家屋カ天災地變ニ依リ滅失後ニ於テモ借家人ハ其敷地ノ使用權ヲ以テ地主ニ對抗スルコトヲ得ルモノトス(雜誌一卷八號

五　家屋賣買ト借地權

六　家屋賃借人ノ住居權ト營業權

七　災厄ト借地權ノ存續

（一）肯定說

一九頁評論第一三卷民法一九頁）

穗田學士　借地人ノ有スル借地權カ消滅ニ歸シタルトキハ縱令敷地ノ轉貸ニ付キ地主カ承諾シ居リタリトスルモ地主ハ借家人ニ對シテ敷地ノ使用ヲ禁シ敷地ノ空所ノ明渡ヲ求ムルコトヲ得ルモノトス（雜誌一卷八號一九頁評論第一三卷民法一九頁）

東京控訴　家屋ノ賣買ニ際シテ反證ナキ限リ賣主ノ有シタル借地權ハ其儘家屋ト共ニ買主ニ讓渡セラレタルモノト認ムヘキモノトス（大正一一年ネ二〇一號同一二年三月一六日民三判決評論第一三卷民法六二頁）

牧野博士　家屋賃借人ノ有スル住居權及ヒ營業權ハ借地法第一條並ニ借家法第一條ニ於テ建物ノ利用ヲ以テ借地借家ノ法律關係成立ノ要点ト爲シタル点及ヒ民法第六一七條ノ法意ニ依リ間接ニ之ヲ認メ得ルモノトス（英一氏東京日日新聞大正一二年一〇月二日三日評論第一三卷民法二頁）

牧野博士　家屋ノ賃貸借ノ消滅カ極メテ當然ニシテ且其ノ消滅原因タル災厄ノ範圍廣大ニアタル場合ハ賃借人ノ住居權ハ賃貸借ノ消滅ト共ニ當然消滅スルモノニアラス（英一氏東京日日新聞大正一二年一〇月二日三日評論第一三卷民法三頁）

牧野博士　叙上ノ場合ニ於テ家屋賃借人ハ賃貸借消滅後ト雖其ノ住居權又ハ營業權カ妥當ニ保持サルルニ相當ナル期間ニ於テ假小屋ヲ建設スルコトヲ得ルモノトス（英一氏東京日日新聞大正一二年一〇月二日三日評論第一三卷民法三頁）

鳩山博士　災厄ニ因リ家屋滅失シタル場合ニ於テ賃貸人カ特別ノ事情ナク其所有權又ハ賃貸借ノ終了ヲ理由トシテ借家人ノ假小屋建設ヲ禁止シソノ撤去ヲ請求シ又ハソノ一時的營業ヲ禁止スルハ權利ノ濫用トナルモノトス（東京日日新聞大正一二年一〇月二六日評論第一三卷民法一一頁）

眞野學士　家屋ノ賃借人ハ震災ニ因リ家屋燒失ノ爲メ其ノ借家權消滅スルモ其ノ居住乃至生業即チ其ノ生存カコノ急迫ノ際ニ妥當ニ保タル假小屋ヲ建設シ得ルモノトス（震災ト法律問題一四頁評論第一三卷一五頁）

眞野學士　借家人カ叙上ノ行爲ヲ爲シ得ルハ緊急權ノ法理ニ據ルモノトス（震災ト法律問題一四頁評論第一三卷民法一五頁）

（二）否定說

八　裁判上ノ和解賃貸借

（一）性質

（二）本條ノ適用

（イ）否定說

（ロ）肯定說

岩田博士　災厄ニ因リ家屋燒失シタル場合ニ於テ借家人ハソノ燒跡ニ假小屋ヲ建設シ居住ヲ繼續スルコトヲ得サルモノトス（宙造氏東京朝日新聞大正一二年九月二四日評論第一三卷民法一〇頁）

東京地方――裁判上ノ和解契約ニ因リ創設シタル賃貸借關係ハ一面ヨリ觀レハ私法行爲タル性質ヲ有スルモ他面ヨリ之ヲ觀レハ訴訟行爲タル性質ヲ有シ裁判所之ニ關與シテ訴訟終了ノ結果ヲ生シ又强制執行力ヲ有スルモノナレハ純然タル私法上ノ賃貸借ト異ルモノトス（東京地方大正一三年（ワコ）二九〇號民八部判決）

東京地方――借地法ハ建物所有ヲ目的トスル私法ノ賃貸借又ハ地上權ノ場合ニノミ適用セラルルコト同法第一條ニ依リ明カナレハ裁判上ノ和解ニ因リ創設シタル賃貸借ニ適用ナキモノト解スヘク裁判上ノ和解ハ借地法ニ依リ變更セラルルコトナキモノトス（大正一三年（ワコ）二九〇號民八判決）

大橋氏　裁判上ノ和解ニ於テ土地ノ賃貸借期間ヲ二十年以下ト定メタルトキハ借地法ノ規定ヲ適用スル結果臨時其他一時使用ノ爲メ借地權ヲ設定シタルコト明ナル場合ヲ除キ借地法施行前ニ爲サレタルト施行後ニ爲サレタルトヲ問ハス該和解條項ハ借地人ニ不利ナル契約トシテ之ヲ定メサルモノト看做サレ無效ナルヲ以テ借地權ノ存續期間ハ建物ノ種類ニ從ヒ二十年以上又ハ三十年以上タルモノトス而シテ訴訟ノ和解ハ平和ニ爭ヲ止ムルニ限ラス拋棄取下等ニ依リテ訴訟ヲ罷ムル場合ヲ包含スルモノト解ス（要義五九四頁）

東京控訴――甲ハ大正一一年五月一九日以降大正一四年六月三〇日迄ヲ期間トスル賃貸借契約ヲ以テ土地ヲ乙ニ賃貸スルコトヲ承諾シ乙ハ右期間満了ノ翌日タル大正一四年七月一日ヲ以テ土地所在ノ建物ヲ收去シテ其ノ土地ヲ明渡スコトヲ承諾スル旨ノ裁判上ノ和解ヲ爲シタル場合ニ於テモ右土地ノ存スル東京市ニ借地法ノ施行セラレタルハ大正一〇年五月一五日ニシテ且甲乙間ノ賃貸借カ大正一一年五月一九日ノ始期ヲ附シ大正一〇年一月一九日右和解契約ニヨリテ締結セラレタルモノナルヲ以テ該賃貸借ハ當然借地法ノ適用ヲ受クヘキモノトス（昭和二年ネ四三六號同年六月二〇日民三部判決）

東京控訴――裁判上ノ和解ノ內容トシテ賃貸借ノ成立シタルトキモ其ノ實際上ノ法律關係ハ實体法ノ適用ヲ受クルモノナルヲ以テ裁判上ノ和解ニ因リ創設セラレタル賃貸借ニモ借地法ノ適用アルモノトス（大正一四年一〇月二四日判決）

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二十年以上、其ノ他ノ建物ニ付二十年以上、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

三潴博士　第二條第一項ハ民法ニ於ケル賃貸借及ヒ地上權ノ規定ト異ナリ建物ノ所有ヲ目的トスル場合ニ付キ特別ノ存續期間ヲ定メ一ハ以テ建物ノ利用ヲ全ウセシメテ公ノ經濟ヲ慮リ他ハ以テ借地人保護ノ目的ヲ達セントスルモノナリ(八三)

吉田氏　借地法ハ時代ノ要求ヲ參酌シ臨時設備其他一時使用ノ爲メ借地權ヲ設定シタルコト明ナル場合(例之ハ石造土造煉瓦造又ハ之ニ類スル堅固ノ建物(例之鐵筋コンクリート建ノ如キ)ノ所有ヲ目的トスルモノニ付テ定期ノ博覽會用地若ハ一時ノ興行用地トシテ其ノ設備ノ爲ニ土地ヲ使用スルノ類ヲ除キ)本地上權ノ存續期間ハ六十年トシ(二)只建物カ此期間滿了前朽廢シタルトキ又ハ契約ヲ以テ堅固ノ建物ニ付三十年其他ノ建物ニ付二十年以上ノ存續期間ヲ定メタルトキノミ該期間ノ滿了若ハ建物ノ朽廢ト同時ニ地上權ハ消滅スヘキモノトセリ(解說三一)

沼田犀川氏　借地法ニ於テハ借地權ノ存續スル期間ヲ從來ノ地上權及賃借權ノ如ク不明確若シクハ短ク規定セス明瞭且ツ比較的長ク規定シテ借地及借家人關係ニ於ケル法律上ノ關係ニ適當ナラシメ而シテ其間ニ於ケル幾多ノ紛爭ヲ未然ニ解決セントシタノデアル(註釋二七)

平川兒玉氏　本條第一項ハ約定期間ノナイ場合ニ於ケル規定テアル(註釋四)

沼田犀川氏　存續期間トハ借地權ノ有ル間ト云フ意テアル(註釋二九)

三潴博士　借地權ノ存續期間ハ石造土造煉瓦造又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他ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノニ付テハ三十年ト定メ建物ノ構造ニ從テ存續期間ヲ二種ニ區別ス(八三)

一　第一項

(一)規定ノ趣旨
(二)存續期間
　(イ)意義
　(ロ)限界
(ハ)堅固ナリヤ否決定
(ニ)其ノ他ノ建物
(ホ)立法上ノ價値
(ヘ)期間超過ノ約定
　(甲)有效說
　(乙)短縮說
(ト)短期借地契約效力

平川兒玉氏　本法ハ建物ノ種類構造ニ依テ區別シ夫々存續期間ヲ定メタリ即チ石造土造煉瓦造又ハ之ニ類スル堅固ノ建物ヲ目的トスルモノニ付テハ六十年トシタリ(註釋三)

議師寺學士　何カ堅固ノ建物ナリヤハ必スシモ建物ヲ構成スル材料ノミニ依ツテ決定スルヲ得ナイト思フ其耐久力ニ於テ石造土造煉瓦等ノモノト同等又ハ同等以上ノ性質ヲ有スルモノハ本條立法ノ精神ニ鑑ミ之ヲ堅固ノ建物ト云ツテ妨ナイ(借地借家法論三一)

平川兒玉氏　地上權ノ最長期ヲ限定シタル點ハ假令更新ニ關スル規定アリトスルモ立法上ノ當否頗ル疑ノヘキモノアリ石造煉瓦鐵筋混凝土造等ノ大ビルデングニ付テモ亦六十年ヲ以テ其ノ生命ナリト爲ス如キハ思ハサルノ三潴博士　其ノ他ノ建物ノ所有ヲ目的トスル地上權ノ最長期ヲ限定シタル點ハ假令更新ニ關スル規定アリトスルモ立法上ノ當否頗ル疑ノヘキモノアリ石造煉瓦鐵筋混凝土造等ノ大ビルデングニ付テモ亦六十年ヲ以テ其ノ生命ナリト爲ス如キハ思ハサルノ平川兒玉氏　其ノ他ノ建物ノ所有ヲ目的トスル地上權ノ最長期ヲ限定シタル點ハ假令更新ニ關スル規定アリトスルモ立法上ノ當否頗ル疑ノヘキモノアリ石造煉瓦鐵筋混凝土造等ノ大ビルデングニ付テモ亦六十年ヲ以テ其ノ生命ナリト爲ス如キハ思ハサルノ三潴博士　地上權ノ最長期ヲ限定シタル點ハ假令更新ニ關スル規定アリトスルモ立法上ノ當否頗ル疑ノヘキモノアリ石造煉瓦鐵筋混凝土造等ノ大ビルデングニ付テモ亦六十年ヲ以テ其ノ生命ナリト爲ス如キハ思ハサルノ

議師寺學士　何カ堅固ノ建物ナリヤハ必スシモ建物ヲ構成スル材料ノミニ依ツテ決定スルヲ得ナイト思フ其耐久力ニ於テ石造土造煉瓦等ノモノト同等又ハ同等以上ノ性質ヲ有スルモノハ本條立法ノ精神ニ鑑ミ之ヲ堅固ノ建物ト云ツテ妨ナイ(借地借家法論三一)

平川兒玉氏　本法ハ建物ノ種類構造ニ依テ區別シ夫々存續期間ヲ定メタリ即チ石造土造煉瓦造又ハ之ニ類スル堅固ノ建物ヲ目的トスルモノニ付テハ六十年トシタリ(註釋三)

議師寺學士　何カ堅固ノ建物ナリヤハ必スシモ建物ヲ構成スル材料ノミニ依ツテ決定スルヲ得ナイト思フ其耐久力ニ於テ石造土造煉瓦等ノモノト同等又ハ同等以上ノ性質ヲ有スルモノハ本條立法ノ精神ニ鑑ミ之ヲ堅固ノ建物ト云ツテ妨ナイ(借地借家法論三一)

平川兒玉氏　地上權ノ最長期ヲ限定シタル點ハ假令更新ニ關スル規定アリトスルモ立法上ノ當否頗ル疑ノヘキモノアリ石造煉瓦鐵筋混凝土造等ノ大ビルデングニ付テモ亦六十年ヲ以テ其ノ生命ナリト爲ス如キハ思ハサルノ

議師寺學士　當事者カ期間ヲ定メテ借地權ヲ設定シタル場合ニハ原則トシテ其定ハ有效テアル即チ當事者カ契約ヲ以ツテ堅固ノ建物ニ付イテハ三十年以上非堅固ノ建物ニ付イテハ二十年以上ノ存續期間ヲ定メタルトキハ借地權ハ當事者カ定メタル存續期間ヲ有シ(借地二條二項)其期間滿了前ニ於テ建物カ朽廢スルモ借地權ハ何等ノ影響ヲ受ケナイ故ニ例ヘハ當事者カ堅固建物ノ所有ヲ目的トスル借地權ノ存續期間ヲ百年トシテ借地權ノ設定ヲ爲シタルトキハ借地權ハ百年ノ滿了ニ依ツテ消滅スヘク其前ニ建物カ朽廢スルモ借地權ハ之ニ因ツテ消滅シナイ(借地借家法論三五)

平川兒玉氏　六十年或ハ三十年以上ノ期間ヲ定メタル場合ハ自ラ六十年或ハ三十年ニ短縮セラレルノテアツテ此ノコトハ直接本條ニ規定ナキモ斯ク解スヘキテアル(註釋四)

三潴博士　第一項ノ規定ハ又一方ニ於テ六十年又ハ三十年未滿ノ短期借地權ヲ認メサル趣旨ニシテ第九條ノ規定ト相俟ツモノナルコト必言ヲ要セス雖モ亦本條第二項ノ規定アルコトヲ忘ルヘカラス(八五)

議師寺學士　若シ當事者カ堅固ナル建物ニ付キ三十年未滿非堅固ノ建物ニ付キ二十年未滿ノ存續期間ヲ定メテ借地權設定契約ヲ爲シタルトキハ其期間ノ定メカ借地人ニ不利ナル場合ニ於テハ其期間ハ之ヲ定メサリシモノ

ト看做サレ(借地一〇條)其結果借地權ハ期間ヲ定メスシテ設定セラレタルニ歸スルカラ借地權ノ存續期間ハ建物ノ種類ニ從ヒ六十年又ハ三十年トナル(借地二條一項)借地借家法論三七)

平川兒玉氏　此ノ規定ノ反面解釋ニヨリ若シ契約期間カ三十年若クハ二十年未滿ノトキハ恰モ期間ノ定メナキ場合ト同一ニシテ從テ本條第一項ノ適用ヲ受ケ建物ノ種類構造ニ從ヒ或ハ六十年或ハ三十年ノ期間トシテ借地權ハ存續スルコトトナルノテアル(註釋四)

藥師寺學士　當事者カ借地人ノ都合ニヨリ堅固建物又ハ非堅固建物ヲ選擇シテ建設シ得ル定ニテ存續期間ヲ定メスシテ借地權ヲ設定シタ場合ハ之ト異ル此場合ニハ建物ノ種類ハ選擇ニ依ツテ定マル故ニ借地權ノ存續期間ハ借地權者カ選擇權ヲ行使シテ選擇ヲ爲シタルトキ又ハ借地上ニ事實上何レカ一方ノ建物ヲ建設シタトキニ確定スル(借地借家法論三四)

藥師寺學士　借地權者カ堅固建物竝ニ非堅固建物ノ所有ヲ目的トシテ一個ノ借地權ノ設定ヲ受ケタル場合ニハ其存續期間ハ堅固建物ヲ標準トシテ決スヘキタト思フ(借地借家法論三四)

藥師寺學士　又借地權者カ堅固建物ノ所有ヲ目的トスル借地權ノ設定ヲ受ケタルニ拘ラス非堅固建物ヲ設定シタ時ハ借地權ノ存續期間ハ之ニ因リ三十年ニ變更サレナイ但シ其建物カ六十年ノ期間滿了前ニ朽廢シタトキハ之ニ因リ借地權カ消滅スル(借地借家法論三五)

吉田氏　普通ノ建物ニ付地上權ヲ設定シタル後敷地内ニ堅固ノ建物ヲ增築シタル場合ノ如キハ該增築ノ爲メ存續期間ニ消長ヲ來スコトナク夫等ノ建物ヲ包括的ニ觀察シ以テ當初ノ存續期間カ不安的ニ其ノ命脈ヲ維持スルモノト解スルヲ相當トス(解說三五)

藥師寺學士　朽廢トハ建物カ時ノ經過ト共ニ風雨霜雪ノ自然力ニ依ツテ侵蝕セラレ建物タル效用ヲ有セサル程度ニ毀損セラレタル狀態ヲ指ス必スシモ倒壞瓦解スルコトヲ要シナイ(借地借家法論三二)

平川兒玉氏　建物ノ朽廢トハ建物カ自然ノ經過ニ從ヒテ建物タルノ價値效用ヲ有セサルニ至リシ狀態ヲ謂フモノナリト解ス(解說三三)

藥師寺學士　朽廢トハ建物カ時ノ經過ト共ニ風雨霜雪ノ自然力ニ依ツテ侵蝕セラレ建物タル效用ヲ有セサル程度ニ毀損セラレタル狀態ヲ指ス必スシモ倒壞瓦解スルコトヲ要シナイ(借地借家法論三二)

吉田氏　建物ノ朽廢トハ建物カ自然ノ經過ニ從ヒテ建物タルノ價値效用ヲ有セサルニ至リシ狀態ヲ謂フモノナリト解ス(解說三三)

藥師寺學士　朽廢トハ建物カ時ノ經過ト共ニ風雨霜雪ノ自然力ニ依ツテ侵蝕セラレ建物タル效用ヲ有セサル程度ニ毀損セラレタル狀態ヲ指ス必スシモ倒壞瓦解スルコトヲ要シナイ(借地借家法論三二)

平川兒玉氏　建物カ此ノ期間滿了前朽廢シタルトキ卽チ建物トシテノ用ヲ爲ササル程度ニ腐朽シタルトキハ借地權ハ之ニヨリ消滅ス(註釋三)

藥師寺學士　朽廢タルコトヲ要スルカ故ニ火災ニ因ツテ燒失シ流失シタ場合ヲ包含シナイコトハ勿論テアル(借地借家法論三二)

吉田氏　建物カ震火災ニ因リ滅失セシ場合ノ如キハ固ヨリ之ヲ朽廢ト稱スベカラス(解說三三)

吉田氏　建物カ存續期間中震火災ニ因リ滅失スルモ之カ爲メ地上權ハ當然消滅ニ期スヘキモノニハ非スシテ殘存期間(卽チ堅固ナ建物ニ付テハ六十年其他ノ建物ニ付テハ三十年又右期間滿了前建物朽廢ノ場合ニハ其ノ朽廢スヘカリシ時期若ハ特ニ定メタル存續期間ヨリ旣ニ經過セル年月ヲ控除セルモノ)ノ滿了スル迄ハ依然トシテ存續ス(解說三三)

沼田犀川氏　倒壞燒失ハ含マヌ(註釋二九)

沼田犀川氏　地震ニヨリ家屋カ燒失シタ場合借地權ハナクナルカコレハ大正十二年九月一日ノ震災ノ場合ニ實際問題トシテ大ニ論議サレタ點テアル反對說モアルガ學者實際家ノ大部分ハ借地權ハ消滅セストイフ意見テアツタ卽朽廢トイフ意味ハ地震火災ヲ含マヌトイフノデアル從ツテ從前ノ借地權者ハ任意ニ土地ヲ使ヘテヨイ(註釋二八)

沼田犀川氏　倒壞燒失ハ含マヌ其他程度ハ常識ニヨル(註釋二九)

藥師寺學士　個々ノ材料ノ物質的腐朽アルモ建物全體トシテノ效用ヲ持續スル間ハ建物ノ朽廢タト云ヒ得ナイ

(チ)期間選擇的約定

(リ)併行的期間ノ約定

(ヌ)長期借地權ト短期建物設置ノ効力

(ル)短期借地權ト長期建物築造ノ効力

(三)期間滿了前建物朽廢ノ効力

(イ)朽廢ノ意義

(ロ)燒失ヲ含マス

(ハ)朽廢ノ決定

(借地借家法論三二)

(ニ)立法ノ價値

三潴博士 此規定ハ當ヲ得タルモノナリヤ否ヤヲ疑ハサルヲ得ス既ニ一方ニ於テハ未タ建設サレサル建物ノ所有ヲ目的トシテ借地權ヲ設定セラレ得ルコトヲ認メ他ノ一方ニ於テ建物ノ朽廢ヲ以テ存續期間ヲ破ル旨ヲ規定スルカ如キ矛盾ナリト謂ハサルヘカラス(八六)

三潴博士 地上權ハ性質上地上物ノ消滅ヲ建物ノ朽廢ニ係ラシメタルハ或ハ土地所有者保護ノ爲メナルヘシト雖モ更ニ研究ニ値ス(八六)

(ホ)修繕ト朽廢

三潴博士 修繕トノ關係如何ノ如キ全ク不明瞭ナリ建物ハ漸次大修理ヲ加ヘテ其生命ヲ延長セシムルコトヲ得ヘキモノナリ然ラハ朽廢トハ原建物ノ朽廢スヘカリシ時ヲ指スヲ以テ至當トスヘク借地人カ建物ニ對シ修理ヲ加ヘテ漸次生命ヲ延長シ以テ任意ニ借地權ノ存續期間ヲ延長シ得ルモノト解スルコト能ハスト雖モ斯クテハ此規定ハ益不備ナリト稱セサルヲ得ス立法論トシテハ更ニ研究ノ餘地アリ(八六)

藥師寺學士 借地權者カ建物ノ朽廢前建物ノ修繕ヲ施シタ場合ニ借地權設定者ハ其建物カ法定ノ存續期間滿了前ニ朽廢スヘカリシコトヲ立證シテ借地權ノ消滅ヲ立證スルコトカ出來ルカ否カノ點テアル借地法第二條第一項ハ「朽廢シタルトキ」ト云ヒ 朽廢スヘカリシ時期ニ於テ」トハ云ハナイカラ此場合ハ該規定ノ適用ナキモノト解シタイ(借地借家法論三三)

(ヘ)不當ニ朽廢時期延長ノ効力

吉田氏 建物ノ價値效用ヲ自然ニ維持スル爲メ地上權者カ爲ス通常ノ修繕ノ如キハ合法的ニシテ斯ル修繕ハ建物ノ朽廢時期ノ確定ニハ顧慮スヘキ事情ニ非ス(解説三三)

吉田氏 地上權者カ不當ニ建物ノ朽廢時期ヲ延長セシムル目的ヲ以テ爲ス修繕ノ如キハ建物ノ朽廢時期ノ確定ニ付キ顧慮セサルヲ得サル事情ニシテ看過シ難ク朽廢時期ハ斯ル修繕カ施サレサリシ狀態ニ於テ確定セサルヘカラス(解説三三)

藥師寺學士 借地人カ名ヲ修繕ニ藉リテ前建物ノ滅失ト認メ得ヘキ程度ノ大改築ヲ爲シタル如キ場合ニハ其改築ニ依ツテ建物ノ消滅ヲ生シタルモノト解スヘク從ツテ借地法第七條ノ規定ノ適用ヲ見ルテアラウ (借地借家法論三四)

(ト)假處分

東京控訴 甲カ乙ヨリ宅地ヲ買受ケタル以前ニ丙カ右宅地ノ一部ニ付キ堅固ナラサル建物ノ所有ヲ目的トスル地上權ヲ設定シ居タルモ該地上ニ存シタル家屋ハ甲ニ於テ右土地ノ所有權ヲ取得スル以前既ニ朽廢ニ瀕シタルヨリ丙ハ右家屋ヲ取毀チ其跡ニ前記地上權ノ殘存期間ヲ超エテ存續スヘキ鐵筋混凝土ノ三階建家屋ノ建設ニ着手シ乙ヨリ異議ヲ述ヘタルニ拘ラス該工事ヲ進行シタル事實ヲ認メ得ル場合ニ於テ甲ニ右土地明渡ノ爲ノ假處分ヲ必要トスル事情アルコトハ一應疎明セラレタルモノトス (大正一二年ネ七五〇號同一三年七月一〇日民二判決評論第一三卷民訴三七二頁)

二 第二項

三潴博士 第二條第一項ノ規定ハ借地權ニ付キ一般的ニ適用ヲ見ルヘキモノナリト雖モ第二項ハ特ニ契約ヲ以テ存續期間ヲ定メタル場合ニ付キ規定ヲ爲セリ固ヨリ特別短期ノ借地契約ハ第九條ノ規定ニ從フヘキモノナリト雖モ本項ハ特ニ堅固ナル建物ニ付キ三十年以上然ラサルモノニ付キ二十年以上ノ契約ハ假令第一項ノ期間以下ノモノト雖モ之ヲ認メテ本法ノ規定ヲ適用スルコトトシ此借地權ハ前項ノ規定ニ拘ハラス契約ヲ以テ定メラレタル期間ノ滿了ニ因リテ消滅スヘキモノト爲セリ(借家法及借地法論八七)

吉田氏 借地法ハ原則トシテ地上權ノ存續期間ヲ一定スル主義ヲ採リ只例外的ニ(A)堅固ノ建物ニ付テハ三十年以上其ノ他ノ建物ニ付テハ二十年以上ナル制限ノ下ニ存續期間ヲ特約シ得ルモノトシ之カ特約ノ場合ニハ其ノ特約期間ノ經過ニ依リ(從テ期限前ノ建物ノ朽廢ハ地上權ノ消長ニ關セス)又(B)地上建物カ朽廢シタルトキハ其朽廢ト共ニ地上權ノ消滅ヲ來スコトヲ認ム(解說三一)

平川兒玉氏 約定期間ノアル場合ニハ如何ニ取扱フヘキカ之レ第二項ノ規定スルトコロテアル(註釋四)

平川兒玉氏 契約ヲ以テ堅固ノ建物ニ付テ三十年以上其ノ他ノ建物ニ付テ二十年以上ノ存續期間ヲ定メタルトキハ第一項ノ規定ニ拘ハラス其ノ期間ノ滿了ニ因リテ借地權ハ消滅ス(註釋四)

大橋氏 不動產ノ賃貸借ハ地上權ト異リ其性質及其物ノ經濟的利用ノ見地ヨリシテ存續期間ニ付土地ハ六十年建物ハ二十年ニ限定セリ(要義五五九)

(一)永久借地契約ノ效力

藥師寺學士 當事者カ永久ニ借地權ヲ設定スル旨ノ合意ヲ爲シタ場合ニハ當事者ハ永久ニ借地權ヲ存續セシムルコトヲ欲シタモノト謂フヘク消滅スル時期ヲ豫定スル存續期間ト云フ點カラ見レハ存續期間ヲ定メナカツタ

コトニ歸スルカラ借地法第二條第一項ノ適用ヲ受ケネハナラナイ（借地借家法論三八）

藥師寺學士　當事者カ永久ト云フ語ヲ「最長ノ期間」云フカ如キ意味ニ使用シ其地方ニ於ケル最長期間ヲ有スル借地權ヲ設定スルコトヲ合意シタル場合ニハ契約ヲ以テ借地權ノ存續期間ヲ定メタルモノニ外ナラナイカラ其地方ニ於ケル最長期間ノ借地權ト同一ノ存續期間ヲ以テ借地權カ成立スル（借地借家法論三八）

藥師寺學士　若シ又當事者カ眞ニ永久ニ非サレハ借地權ノ設定ヲ欲シナカツタト云フ場合ニハ永久借地權ノ設定ハ無效トナルテアラウ（借地借家法論三九）

吉田氏　設定行爲ニ依リ定メタル存續期間ノ長期及短期ニ付テハ法律上何等制限ヲ加フルトコロナキヲ以テ當事者ハ二十年以下ノ短期ノ存續期間ヲ定メ得ルハ勿論其ノ反對ニ何百何千年若ハ永久テ長期ノ存續期間ヲモ定メ得ルモノナリト云ハサルヘカラス（解說二九）

大橋氏　地上權ノ存續期間ハ有期無期又ハ無制限タルヲ問ハサルモノトス（要義五四七）

大橋氏　永久無期ノ地上權ハ偶々結果ニ於テ所有權ニ等シキ效果ヲ齎ラスト雖何等法令ニ違反スルモノニ非ラス民法第二六八條第二項ハ地上權ノ存續期間ニ付別段ノ意思表示ヲ爲ササリシ場合ノ規定ニシテ苟モ存續期間ニ付意思表示ヲ爲シタル以上ハ永代ナルト永久ナルトヲ問ハサルヲ以テ契約自由ノ原則ニ從ヒ斯ル設定行爲ハ有效ナリト解ス（要義五四八）

大橋氏　地上權ノ存續期間ハ土地ノ賃貸借ト同シク最短期ニ關スル制限ナシト雖三年五年ト云フカ如キ短期契約ハ當事者ノ意思ニ適合セサルモノナルヲ以テ無效ナリト解セサルヘカラス（要義五四八）

吉田氏　借地法第二條及第三條ノ規定ハ轉借地人ニ適用アルモノトス（法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論第一六卷諸法三頁）

吉田氏　本賃貸權ノ存續期間ニ付キ附陳スヘキハ民法第六百二條ノ規定ニ關シテナリ同條ハ處分ノ能力又ハ權限ヲ有セサル者カ賃貸借ヲ爲ス場合ノ存續期間ヲ制限的ニ規定セシモノナルカ故ニ若シ同條カ本賃借權ニ付テモ其ノ適用アリトセハ處分ノ能力又ハ權限ヲ有セサル者カ本賃貸借ヲ爲スニ當リテハ五年ヲ期限トスヘク從ツテ夫レ以上ノ存續期間ヲ以テ賃貸借ヲ締結スルコトアリトスルモソハ取消シ得ヘキモノト云ハサルヘカラス（

(二)轉借人ト本適用

(三)立法的價値

(四)民法ノ規定

トナレハ處分ノ能力ヲ有セサルモノトハ準禁治產者ノ如ク（民一一）自己ノ財產ヲ管理スル能力ハ有スレトモ處分スル能力ハ有セサル者ヲ意味シ又處分ノ權限ヲ有セサル者トハ親權ヲ行フ母若ハ後見人ノ如キ（民八八六、九二九）ヲ指稱ス而シテ夫等ノ者カ五年以上ノ期限ノ賃貸借ヲ締結スルニ當リテハ保佐人（準禁治產者ニ付）若ハ親族會ノ同意（親權ヲ行フ母又ハ後見人ニ付）ヲ得ルコトヲ要シ若シ其ノ同意ヲ得ス獨斷ニテ爲シタルトキハ該賃貸借ハ取消シ得ヘキモノナレハナリ（民一二、八八九、九三六）而シテ右民法第六百五條ノ規定カ借地法ノ規定ニ拘ラス本賃借權ニ適用アリヤ否ヤニ付テハ疑義ナキニ非スト雖余ハ之ヲ積極ニ解セントス蓋右民法ノ規定ハ借地法ニ規定ナキ事項ニ關スルモノナルヲ以テ同法ノ規定ニ由リテ當然其ノ適用ヲ排除セラルヘキ理由ナケレハナリ（解說七七）

三潴博士　大體ニ於テ穩當ナルカ如シト雖モ而カモ第一項ノ規定ハ殆ト之カ爲メニ骨拔キト爲リタルモノニシテ土地所有者ハ六十年又ハ三十年云云ノ規定ノ適用ヲ免ルルコトヲ得ヘキ進路ヲ與ヘラレタルモノナリ然レトモ第四條以下ノ規定ノ如キハ借地人ノミニ有利ナルカ故ニ本項ノ如キ規定モ亦其必要ナシト謂フヘカラス（借家法及借地法八八）

平川兒玉氏　民法ハ地上權ノ存續期間ニ關シテハ長期短期共ニ制限カナイ只當事者間ニ於テ何等存續期間ニ付テ定メノナイ場合ニ於テノミ一方ノ請求ニ依リ二十年以上五十年以下ノ範圍內ニ於テ裁判所ハ之ヲ定ムルコトニナツテ居ル從ツテ當事者ノ契約ニ依ルトキハ二年三年ノ短キ期間ノ地上權モ之ヲ認メ得ルノテアル又賃借權ノ存續期間ハ其ノ長短二十年ト定メ之ヨリ長キ期間ヲ以テシタルトキハ二十年ニ短縮スルコトトシタ（註釋三）

吉田氏　借地法ノ規定ヨリシテ今日ニ於テ民法ノ地上權ノ存續期間ニ關スル規定ハ適用ノ範圍極メテ狹メラレタルコト明ニシテ只建物以外ノ工作物若ハ竹木所有目的ノ地上權ニ關シテノミ適用アリ（解說四二）

吉田氏　本賃借權ニ在リテハ其ノ權利カ地主トノ直接關係ニ於テ存スルト將又地上權者若ハ賃借人トノ關係ニ於テ存スルトヲ問ハス存續期間ニ付テハ一應借地法ノ規定ノ適用アルモノナルカ故ニ民法第六百十七條ハ期間ノ定ナキ賃貸借ニ付各當事者ノ爲ニ解約權ヲ是認シ同第六百十八條ハ期間ノ定アル賃貸借ニ付テモ其ノ期間內當事者ノ一方又ハ双方ノ爲ニ解約權ヲ留保セル場合ニハ其ノ特約ノ效力アルコトヲ容認シ同第六百十九條ハ期

間滿了後ニ於ケル使用繼續ニ因リテ新賃貸借ノ成立ヲ推定スヘキ旨ヲ規定スルト同時ニ其ノ新賃貸借ニ付テノ各當事者ノ解約權ヲ認メ同第六百二十一條ハ賃借人破產ノ場合ニハ期間ノ定メアルモ賃貸人及破產管財人カ双方ニ解約權アルコトヲ認ムト雖夫等ノ規定ハ或ハ當事者双方ニ對シ或ハ賃貸人(轉貸ノ場合ノ賃借人ヲ含ム)ノ一方ニ對シ適用スヘカラサルニ至レリ(解說七五)

(五)臨時及一時借地權

薬師寺學士　借地權ノ存續期間ニ關スル借地法第二條ノ規定ハ臨時設備其他一時使用ノ爲メ借地權ヲ設定シタルコトノ明ナル場合ニハ其堅固建物ノ所有ヲ目的トシタルト非堅固建物ノ所有ヲ目的トシタルトヲ問ハス之ヲ適用シナイ(借地借家法論三九)

薬師寺學士　臨時借地權ハ大體存續期間ノ定メアルモノト云ツテ宜イ即チ其ノ存續期間ハ一定期間又ハ期日ヲ定メテ示サレ得ル(例ヘハ向フ一年間トカ又ハ大正十二年十二月三十一日迄トカ云フ如ク)若シ博覽會終了迄借地スル旨ノ契約カ締結セラレテ其開會ハ時宜ニ應シテ一月乃至三月延期シ得ルカ如キ定メタツタ場合ニハ借地權ノ存續期間ハ豫メ確定シナイ併シ此場合ニ於テモ借地權終了ノ時期到來カ不確定タルニ止マリ全然借地權ニ付キ存續期間ノ定メナキ場合トハ異ナル(借地借家法論四〇)

平川兒玉氏　借地ノ目的カ臨時設備其ノ他一時的ノモノテアルコトカ明白ノ場合ニハ其ノ適用ハナイ(註釋四)

平川兒玉氏　例ヘハ線日祭禮等アル時興行用トシテ一時小屋掛ヲスル爲メ土地ヲ借入ルル場合ノ如キハ一般民法ノ支配ヲ受ク(註釋四)

薬師寺學士　臨時借地權ニ付テハ地上權ニ關スル民法第二百六十八條第二項賃借權ニ關スル民法第六百十七條第一號ノ規定ヲ適用スル餘地カナイト信スル(借地借家法論四〇)

吉田氏　當事者カ右ニ反シ堅固ノ建物ニ付三十年未滿其ノ他ノ建物ニ付キ(所謂一時使用ノ爲ナルコト明ナル場合ハ格別)二十年未滿ノ期間ヲ定メタルトキ若ハ相當ノ存續期間ヲ定ムルモ地主ノ都合ニ依リテハ該期間ニ拘ラス臨時ニテモ明渡スヘキ旨ヲ約定スルカ如キハ借地法第十一條ノ適用ニ依リ借地人ニ不利ナル同法遵反ノ契約條項トシテ之ヲ定メサルモノト看做サルル結果何等當事者ヲ拘束セサルモノトス(解說三二)

大審院　或事由ノ爲借地期間カ借地法所定ノソレヨリモ早ク終了スルコトヲ定メタル契約條件ハ同法第一一條ニ所謂借地權者ニ不利ナルモノト云フニ該當シ其ノ終了ノ際將來存續スヘカリシ期間ニ對スル對價ヲ得ルト否トヲ問ハサルモノトス(大正一四年オ一六九號同年七月一日民三判決評論第一四卷民法五四一頁)

東京控訴　土地賃貸借ノ目的カ建物所有ニ存スルトキハ存續期間ニ關スル契約條項ハ該賃貸借カ臨時設備其ノ他一時使用ノ爲設定セラレタルコト明ナラサル限リ其ノ效力ナキモノト謂フヘキモノトス(昭和二年ネ四三六號同年六月二十日民三部判決)

東京控訴　公用ノ爲所在ノ建物消滅スルトキハ一旦返地候事トノ特約ハ該借地上ノ建物カ公用ノ爲收用セラレ消滅スルトキハ賃貸借期間中ト雖之ニ因リテ該土地賃貸借終了スルニ至ルヘキコトヲ約シタル趣旨ナリト解スヘク如斯ハ借地法第二條ノ規定ノ趣旨ニ反シ且借地人ノ不利ナル條件ヲ定メタルモノト認ムヘキヲ以テ該特約ハ借地法第一一條ノ規定ニ則リ之ヲ定メサルモノト看做スヘキモノトス(大正一三年ネ七三一號同年一二月二三日民二判決評論第一四卷民法三六頁)

東京控訴　甲カ明治三九年八月一一日建物所有ノ目的ヲ以テ乙ヨリ宅地ヲ賃借シ該宅地上ニ借地法ニ所謂堅固ナラサル建物ヲ所有シ來リタルニ大正八年四月一日ニ至リ乙ハ甲ト協議ノ上右建物ハ殆ント朽廢シ居ルニ付賃貸借ノ期間ヲ特ニ四年ト定メ期間滿了ノ上ハ該建物ヲ取拂ヒ賃借地ヲ甲ヨリ乙ニ返還スヘキ旨ヲ契約シタル場合ニ於テハ若シ終期ヲ定メタル右契約締結セラルルコトナクンハ右賃貸借契約ハ借地法施行ノ結果當然大正一五年八月一一日迄存續スヘキモノト謂フヘク從テ其ノ以前ニ右賃貸借契約ヲ終了セシムヘキ契約ハ借地法第二條ノ規定ノ趣旨ニ反シ借地權者タル甲ニ不利益ナリト認ムルヲ適當トスヘキカ故ニ該契約ハ同法第一八條第一條ノ規定ニ則リ之ヲ定メサルモノト看做サレ右賃貸借契約ハ依然期間ノ定ナキモノト謂ハサルヘカラス。(大正一五年ネ一〇一號同年八月一〇日民四判決評論第一五卷諸法四五二頁)

横濱地方　借地法カ其ノ第二條第一七條ニ於テ借地權存續期間滿期前ノ消滅原因トシテ特ニ建物朽廢ヲ擧ケ契約ヲ以テ消滅セシムル場合ハ特ニ借地法第二條第二項ニ於テ明定スル所ヨリ推セハ其他ノ原因ニ因リテ借地權カ其ノ存續期間中ニ消滅スルコトハ借地法ノ許ササル所トス(大正一三年ワ九三號同一四年四月八日民一判決)

横濱地方　借地法第一一條ニ所謂不利ナリヤ否ヤハ契約條件自体ニ付之ヲ定ムヘキモノトス(大正一三年ワ九

三　**◎民法ノ不適用**

本條違背ノ特約ノ效力

一、現行法ノ由来

二、立法ノ目的

三、概説

（一）設定ノ意義

（二）建物ノ種類構造

三號同一四年四月八日民一判決新報四四號二十頁評論第一五卷民法二七八頁）

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**

三瀦博士　第一草案モ契約上ノ借地權ニ付唯其存續期間ノミヲ定メタル場合ト建物ノ種類及ヒ構造ヲ定メタル場合トニ付權利ノ消滅其他ニ關シテ種種ナル相異ヲ與ヘタリシカ第二草案モ其第二條ニ於テ當事者ハ建物ノ種類及ヒ構造ヲ定ムヘキモノト爲シ其裏面ニ於テハ若シ之ヲ定メサリシ場合ニ於テハ借地權設定契約ハ無效ナル旨ヲ示セリ然レトモ此規定ハ第三草案第三條ニ於テ改訂ヲ加ヘラレ以テ現行法ト爲レリ（借家法及借地法八九）

三瀦博士　本條ノ規定ハ前條ト相關聯スルモノニシテ寧ロ土地所有者ノ利益ノ爲メニ設ケラレタ（八九）

吉田氏　當事者ハ地上權設定ニ際シ必スシモ建物ノ種類ヲ限定シ其ノ特約ヲ爲スモノトハ限ラサルカ故ニ借地法ハ之ニ處スル爲メ其ノ場合ニ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ト規定シ（三）以テ當該地上權ノ存續期間ヲ確定シタリ是レ即建築界ノ現狀ニ於テハ建物ト云ヘハ堅固ノ建物ナルコトヨリモ其ノ以外ノ建物タルコトカ普通ナルニ因ル（解説三七）

沼田犀川氏　本條ハ契約ニ依ツテ借地權ヲ設定スル場合ニ其ノ借地ニ於テ石造煉瓦造其他如何ナル建物ヲ所有スルカヲ定メナカツタトキハ貸主ト借主トノ間ニ爭ヒカ起ル憂ヒカアルカラ本條ヲ設ケタノテアル（註釋三一）

沼田犀川氏　即チ本條ハ當事者カ借地權ヲ設定スルニ際シテ建物ノ種類及構造ヲ定メ無カツタ時堅固ノ建物以外ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノト看做シタノテアル（註釋三一）

東京控訴――建物ノ種類構造ヲ定メサル土地ノ賃貸借ハ堅固ナ建物以外ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノト看做ス（大正一四年一〇月二二日判決）

沼田犀川氏　借地權ノ設定トハ借地權ヲ貸人ト借人トカ合意ノ上テ定メル事ヲ謂フ（註釋三一）

三瀦博士　「建物ノ種類及構造」ノ意義ニ關シ後日疑義ヲ生スルコトナキヤヲ危ム思フニ種類トハ住宅倉庫工場

（三）既ニ建物カ存スル場合

ト謂フカ如キ當該建物ノ目的ヲ指スカ如ク構造トハ石造煉瓦造木造ト謂フカ如キ構造材料竝ニ二階建三階建地下室有無ト謂フカ如キモ此ノ中ニ包含スルノ義ナルカ如ク解セラルト雖モ或ハ石造木造ト謂フカ如キハ寧ロ種類ニ屬シ二階建三階建地下室ト謂フカ如キヲ構造ト稱スルノ趣旨ナルヤモ亦圖リ難シ暫ク記シテ疑ヲ存ス（借家法借地法九三）

平川兒玉氏　建物ノ種類トハ石造煉瓦造土藏若クハ木造ノ如キヲ謂フ（註釋五）

平川兒玉氏　建物ノ種類トハ石造煉瓦造土藏若クハ木造ノ如キヲ謂フ建物ノ構造　謂フモ亦同一意義テアル（註釋五）

平川兒玉氏　建物カ住宅ナルカ工場ナルカ將又平家ナルカ二階建ナルカト謂フカ如キコトトハ全ク何等ノ關係カナイノテアル蓋シ堅固ナラサル建物ノ他ノ對照ハ堅固ナル建物テアツテ而カモ此ノ堅固ナルヤ否ヤハ石造煉瓦造等ノ如キモノナルヤ將又木造ノ如キモノナルヤニ依テ區別スヘキモノニシテ此ノコトハ實ニ前條ニ明ニ示サレテ居ルカラテアル（註釋五—六）

三瀦博士　既ニ建物カ存在スル場合ニ於テモ本條ヲ適用スヘキモノナリヤ否ヤ例ヘハ甲カ石造ノ建物ト其敷地トヲ所有シタル後ニ至リテ其建物ノミヲ乙ニ讓渡シ之カ所有ヲ目的トスル借地權ヲ設定シタル場合ニ於テハ之ヲ如何ニ解スヘキヤ又反對ニ乙カ敷地及ヒ建物ヲ所有シタル後ニ至リ敷地ノミヲ甲ニ讓渡シテ自己ハ借地權ヲ取得シタリトセハ如何是等ノ場合ニ於テ契約ハ必スシモ文書ニ作成スルコトヲ要セサルモノニシテ殊ニ我國ニ於テハ他ノ立法例（例ヘハ獨逸民法五六六條）カ要求スル如キ土地ニ關スル契約ノ形式ヲ規定セサルカ故ニ借地權設定ノ當時ニ於テ既ニ石造建物カ存在シタリトセハ當事者ノ意思ハ之カ所有ヲ目的トスル借地權ノ設定ニ存シ建物ノ種類及ヒ構造ヲ定メタルモノニシテ第三條ノ規定ヲ適用セルヲ可トスルカ如ク解セラレサルニ非ス然レトモ此解釋ハ果シテ正當ナリヤ否ヤ假令借地權設定ノ當時ニ於テ石造堅固ナル建物存在シタリトスルモ當事者ハ後ニ至リテ木造ノ建物ヲ築造スル筈ナリシヤモ亦知ルヘカラス法律モ亦之ヲ禁セサルヤ勿論ナリ然レトモ本條ノ規定ハ斯ル意思解釋上ノ事ヲモ避ケシメンカ爲メニ設ケラレタルモノナルコトハ一個ノ推定タルニ止マラスシテ看做スト規定シタル點ヨリ見ルモ明白ナリ果シテ然ラハ規定ノ當否ヲ疑ハサルヲ得ス立法論トシテ

ハ寧ロ推定ト爲スヲ以テ適當トセン（借家法借地法九二）

薬師寺學士　既ニ堅固ノ建物カ存在セル土地ニ付キ借地權ノ設定ヲ受ケル場合ニハ明ラサマニ其建物ノ爲メニ借地スル旨ヲ定メナクトモ默示的ニ其定メカアツタモノト解シ得ルカ故ニ此ノ場合ニハ借地法第三條ノ適用ハナイ（借地借家法論二五）

（四）建物カナカリシ場合

三瀦博士　借地權設定契約締結ノ當時ニ於テ別ニナカリシ場合ニ付テモ本條ノ適用アルコト勿論ナリ（借家法借地法九一）

（五）看做ス意義

三瀦博士　當事者カ假令之ヲ定メサリシ場合ト雖モ該設定契約ハ決シテ無効ニ非ラス唯堅固ノ建物以外ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノト看做サレ反證ヲ擧クルコトヲ許サレサル結果ト爲ル（借家借地法九〇）

薬師寺學士　看做スノデアルカラ當事者ハ反證ヲ擧ケテ堅固ノ建物ノ所有ヲ目的トシタコトヲ主張スルヲ得ナイ（借地借家法論二五）

沼田犀川氏　看做ストハ法律カ斷然何々ト確定シテ仕舞フ場合テ例ヘハ其眞事實ノ法律カ確定シタ事ト異ツテ居ツテモ當事者ハ何トモ主張スルコトノ出來無イ場合ヲ謂フ（註釋三二）

（六）轉借地人ト本條ノ適用

平川兒玉氏　看做トハ反證ヲ擧クルコトヲ許ササルノ謂ニシテ此ノ點カ推定ト異ル（註釋五）

吉田氏　借地，第二條及第三條ノ規定ハ轉地人ニ適用アルモノトス（法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論一六卷諸法三頁）

四　本條ノ不適用

（一）法律上堅固建物建築造地借地

薬師寺學士　又公益上ノ理由ニヨリ法律上堅固ノ建物ヲ建設スルコトヲ要スル地域ニ屬スル土地ニ付キ借地權カ設定セラレタ場合ニハ明ラサマニ法規ノ要求通リ堅固ノ建物ヲ建設スル爲メニ借地スル旨ヲ定メナクトモ默示的ニ其定メカアツタモノト解スヘキテアル若シ此ノ場合ニ借地法第三條ノ適用アリト爲ストキハ斯カル土地ノ上ニ堅固建物以外ノ建物ノ所有ヲ目的トシテ借地權ヲ設定スルコトハ民法第九十條ニ反スルカ故ニ無効トナリ借地人ハ借地權ヲ取得シナイト云フ不都合ヲ生スル（借地借家法論二六）

（二）民三八八條ノ場合

薬師寺學士　民法第三百八十八條ニ依レハ土地及ヒ其上ニ存スル建物カ同一ノ所有者ニ屬スル場合ニ於テ其土地又ハ建物ノミヲ抵當ト爲シタ爲メ抵當權ノ實行ニ因リ其土地又ハ建物ノミカ競落人ノ所有ニ歸シタトキハ抵

（三）臨時又ハ一時借地權

當該設定者ハ地上權ヲ設定シタモノト看做サレルノテアルカ其地上權ハ其土地ニ現存セル建物ノ所有ノ爲メニ設定セラレタルモノト看做ス趣旨ナルコト明ナルカ故ニ此場合ニモ本條ノ適用ヲ生シナイ（借地借家法論二六）

薬師寺學士　又當事者カ臨時設備其ノ他一時使用ノ爲メ借地權ヲ設定シタルコトカ明ナ場合ニモ亦此ノ適用ヲ受ケナイ（借地借家法論二七）

第四條　借地權ノ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

一　借地權消滅原因

（一）地上權ノ消滅原因

（イ）所有權ノ時效

吉田氏　地主ノ有スル所有權カ時效ニ因リ消滅シタルトキハ地主以外ノ者カ目的地所ニ付或年月間所有者ノ如クニ權利ヲ行使スルトキハ其ノ者ハ竟ニ時效ニ因リ目的地所ノ所有權ヲ取得スルニ至ルヘク其ノ結果トシテ地主ハ其ノ有セシ所有權ヲ失フ理ナリ本項ニ所謂時效消滅トハ即此ノ謂ナリトス而シテ本地上權ハ地主ノ有スル所有權ノ上ニ存スルモノナルカ故ニ該所有權ニシテ消滅スル以上之ニ存スル地上權モ亦消滅セサルヲ得サルヤ蓋シ理ノ當然ナリ（解説四二）

薬師寺學士　第三者カ取得時效ニ因リテ借地權ノ物體タル土地ノ所有權ヲ原始的ニ取得シタ場合ニハ借地權ハ當然消滅ス（借地借家法論一四〇）

大橋氏――地上權ト雖第三者カ時效ニ因リ其地上權ノ目的タル土地ノ所有權ヲ取得シタル時ハ消滅ス因ヨリ地上權ハ土地其モノニハ非ラサレトモ時效取得ハ原始取得ナレハナリ（要義五四八）

（ロ）時效又ハ混同

吉田氏　本地上權其ノモノカ消滅時效ニ因リ又ハ混同ニ因リ消滅シタルトキ地上權者カ永ク其ノ權利ヲ行使セサルトキハ其ノ有スル地上權ハ時效ニ因リ消滅スルニ至ルヘク又地上權者カ目的地所ヲ買受ケタルカ如キ場合ニ於テモ地上權ハ消滅ス後ノ場合ハ即混同ニ因ル消滅ナリトス（解説四三）

薬師寺學士　地上權ハ地上權者二十年間其權利ヲ行使シナイトキハ時效ニ因リ消滅ス（借地借家法論一三九）

（ハ）解除　（ロ）目的到達　（ニ）貸借消滅同時救済　（ホ）存続期間ノ満了　（ヘ）地上権ノ消滅請求　（ト）権利拋棄　（チ）解除　（リ）土地ノ滅失

判事鈴木喜三郎　地上権及ヒ登記ニ関スル賃借権ハ物権ノ追同（民一七九條）ニ因リテ消滅スヘク登記ナキ賃借権ハ債権ノ追同（民五二〇條）ニ因リテ消滅スル（借地借家法論一四〇）

判事鈴木喜三郎　借地権ノ物体タル土地ノ滅失又ハ失格（借地借家法論一四〇）

大審院民事部　設定行為ヲ以テ定メタル消滅事由ノ発生当事者ノ或事由ノ発生ヲ條件トシテ地上権ノ消滅ヲ特約スルコトヲ得此ノ場合其ノ條件ノ事実発生スルトキハ之ニ因テ地上権ハ当然消滅スル旨ノ特約ト雖地上権者ノミニ不利ナルモノト認メ得ラルルトキハ特約タルノ效ナキコト借地法ノ規定ニ依リ明瞭ナリ（解説四四四四）

大審院民事部　法律ノ規定又ハ当事者ノ特約ニ存続期間ノ満了シタルトキ但シ建物朽廃ニ依ル場合ヲモ包含ス（解説四四四四）

判事鈴木喜三郎　借地権ハ其存続期間ノ満了ニ因ツテ消滅スルコト当然ニシテ且ツ夙ニ普通ナル消滅事由ニアルニ（借地借家法論一三五）

大審院民事部　地主カ地代延滞若ハ地上権者ノ破産ヲ理由トシテ地上権ノ消滅ヲ請求シタルトキ（解説四四四四）

判事鈴木喜三郎　地上権ノ消滅事由ハ地上権ノ消滅請求テアルト即チ（イ）地上権者カ引續キ二年以上地代ノ支拂ヲ怠リ（ロ）又ハ破産ノ宣告ヲ受ケタルトキハ（イ）（ロ）ニ七六條）其ノ消滅ノ請求トハ土地所有者ハ地上権ノ消滅ヲ請求スル意思表示ヲ謂ヒ地上権者ノ之ニ對スル承諾ヲ要シナイ（借地借家法論一四一）

大審院民事部　地上権者カ其ノ権利ヲ拋棄シタルトキ元モ民法ノ規定ニ依レハ地代ヲ支拂フヘキ地上権ニシテ存續期間ノ定メアルモノニ在リテハ原則トシテ其ノ存續期間中ハ地上権者単獨ノ意思ヲ以テ地上権ヲ拋棄スルコトヲ得ス只存續期間ノ定メナキ場合ニ於テノミ一年前豫告ヲ爲スカ又ハ未タ期限ノ到来セサル一年分ノ地代ヲ支拂フコトニ因リテ之カ拋棄ヲ許サルル然レトモ借地法ニ於テハ存續期間ナキ地上権モ亦存續期間ヲ認メサルカ故ニ右後段ノ事由ニ因ル本地上権ノ拋棄ノ意思表示ハ地主ニ對シ之ヲ爲スニ因リ其ノ效力ヲ生ス（解説四五）

判事鈴木喜三郎　借地権者ハ借地権ヲ負擔シテ其ノ場合ニハ何時ト雖モ借地権ヲ拋棄スルコトカ出来ル（借地借家法論一四〇）

大審院民事部　設定行爲ヲ以テ定メタル消滅事由ノ発生其ノ事由多々存スヘシト雖モ賃借権者ノミニ不利ナルモノト認メラルルトキハ其ノ特約無效ナリ（解説七八）

大審院民事部　存續期間満了（解説七八）

大審院民事部　賃貸借契約ノ解除ハ賃借人ノ賃料不拂ナルヘシ而シテ此ノ不拂ニ付テハ特別ノ

判事鈴木喜三郎　借地権ノ消滅ハ存續期間ノ満了ニ因ツテ消滅スルコト当然ニシテ且ツ夙ニ普通ナル消滅事由ニアルニ（借地借家法論一三五）

大審院民事部　賃貸借ノ解除ハ将来ニ向ツテノミ其効力ヲ生スル旨ノ明文カアル（民六二〇條）地上権設定契約ノ解除ニ付テハ斯ノ如キ明文ナキモ地上権設定契約上ノ解除ニ該當スヘキ或場合ニ認メラレタル地上権ノ消滅請求（民二六六條二十六條）ノ結果カ地上権設定契約ヲ将来ニ向ツテ消滅セシムルコトニ徴スルトキハ地上権設定契約ノ解除ハ将来ニ向ツテノミ其効力ヲ生スルモノト解スルヲ相當トスル（借地借家法論一三九）

大審院民事部　消滅時效（民一六七、又ハ混同（民五二〇）ニ因リ賃借権カ獨自ニ消滅シタル場合ヲ意味スル（解説七八）

判事鈴木喜三郎　賃貸借契約カラ生スル借地使用收益ノ権利ヲカラ賃借権タル賃借権カ十年ノ消滅時效ニ罹リテ消滅シタル物権又ハ純正當権ニアラサルモノハソレモ亦消滅スル（借地借家法論一四〇）

大審院民事部　設定行爲ヲ以テ定メタル消滅事由ノ発生其ノ事由多々存スヘシト雖モ賃借権者ノミニ不利ナルモノト認メラルルトキハ其ノ特約無效ナリ（解説七八）

大審院民事部　存續期間満了（解説七八）

大審院民事部　賃貸借契約ノ解除ハ賃借人ノ賃料不拂ナルヘシ而シテ此ノ不拂ニ付テハ特別ノ

定ナキヲ以テ一回ニテモ支拂ノ遲滯アリタルトキハ賃貸人ハ解除權ヲ行使シ土地ノ明渡ヲ請求シ得ルモノト云ハサルヘカラサルモ賃貸人ト雖モ固ヨリ信義誠實ノ原則ニ遵ハサルヘカラサルカ故ニ之ニ牴觸スル解除權ノ行使ハ愼マサルヘカラスサレト本賃借權ニ在リテハ前地上權ニ於ケルカ如ク法律上一定期間ノ延滯ヲ許容セラルルコトナシ是レ本賃借權カ前地上權ト其ノ本質ヲ異ニスル結果ニ外ナラス(解說七九)

藥師寺學士　賃借人カ賃貸人ノ承諾ナクシテ賃借權ヲ讓渡シ又ハ賃借物ヲ轉貸シ以テ第三者ヲシテ賃借物ノ使用又ハ收益ヲ爲サシメタルトキハ賃貸人ハ契約ノ解除ヲ爲スコトカ出來ル(民六一二條二項)(借地借家法論一四二)

藥師寺學士　賃貸人カ賃借人ノ意思ニ反シテ保存行爲ヲ爲サントスル場合ニ於テ之カ爲メ賃借人カ賃借ヲ爲シタル目的ヲ達スルコト能ハサルトキハ賃借人ハ契約ノ解除ヲ爲スコトカ出來ル(借地借家法論一四二)

藥師寺學士　賃借地ノ一部カ賃借人ノ過失ニ因ラスシテ消滅シタル場合ニ於テ殘存スル部分ノミニテハ賃借人カ賃借ヲ爲シタル目的ヲ達スルコト能ハサルトキハ賃借人ハ契約ノ解除ヲ爲スコトカ出來ル(民六一一條二項)(借地借家法論一四二)

藥師寺學士　當事者ハ契約ヲ以テ借地權設定契約ヲ解除メルコトカ出來ル而シテ物權ニ非サル借地權ニ付テハ解除ノ效果ニ遡及効ヲ認メルコトモ妨ケナイ蓋シ民法第六百二十條ノ規定ハ强　法テナイ(借地借家法論一三六)

藥師寺學士　賃借人カ破產ノ宣告ヲ受ケタルトキハ賃貸人又ハ破產管財人ハ民法第六百十七條ノ規定ニ依　テ解約ノ申入ヲ爲スコトカ出來ル(民六二一條)卽チ此解約申入アリタルトキハ一年ノ經過ト共ニ賃貸借ハ終了スル(借地家借法論一四二)

大橋氏　土地ノ賃貸借ニ付テハ民法第六一六條第五九四條第一項ノ規定アル結果賃借人カ其權限範圍ヲ超エテ借地ヲ使用タルト　ハ賃貸人ハ借地契約ヲ解除シ得ルコト勿論ナレトモ地上權者カ其權利ノ範圍ヲ超エテ土地ヲ使用シタル場合ハ爭アルモ地上權ニハ法定上ノ根據ナキヲ以テ借主ハ地上權消滅ノ請求ヲ爲シ能ハサルモノト解ス(要義五五〇)

(ニ)拋　棄

吉田氏　契約ノ解除ニ附隨シテ一言スヘキハ賃借權者ハ其ノ單獨ノ意思ニ依リ自己ノ權利ヲ拋棄シ得ルヤ否上來述フル如ク木賃借權ニ付テハ借地法ハ其ノ存續期間ヲ法定シ而モ其ノ存續期間中賃借權者一己ノ所存ヲ以テ權利ヲ拋棄シ得ルコトハ借地法ハ勿論民法ト雖モ原則トシテ之ヲ是認セス蓋シ賃借權者ノ權利ハ一面賃料支拂ノ義務カ隨伴スルニ依ラスンハアラス只僅ニ民法ハ第六百二十一條ヲ以テ賃借人カ破產ノ宣告ヲ受ケタルトキハ破產管財人ハ期間ノ定メアル賃貸借ニ付テモ解約ノ申入ヲ爲シ以テ賃貸借ヲ終ラセシメ得ヘキコトヲ認ムルニ過キス(解說八〇)

二　借地權消滅ノ效力

(一)原狀回復義務

吉田氏　地上權消滅ノ場合ニ於テ地上權者ハ地上ノ建物及ヒ其ノ附屬物ヲ取離シテ他ヘ移動スルコトハ其ノ權利ナルト同時ニ義務ナリ而モ之カ實行ニ當リテハ地上權者ハ土地ヲ原狀ニ復シテ地主ニ地所ヲ返還セサルヘカラス故ニ地上權者カ地上物ヲ其儘放置スルトキハ地主ハ之カ收去ヲ請求シ又地上權者ニ於テ地上物ヲ收去スルモ土地ヲ原狀ニ復セサルトキハ地主ハ之カ爲ニ蒙リシ損害ノ賠償ヲ請求スルコトヲ得(解說四五)

藥師寺學士　借地權設定者カ借地權設定契約ニ基キ借地權者ニ土地ヲ引渡シ借地權者カ其土地ノ上ニ建物其他ノ附屬物ヲ取付ケタルトキハ借地權者ハ借地權ノ消滅シタル場合ニ於テ建物ヲ土地カラ收去シテ土地ヲ原狀ニ復シ之ヲ借地權設定者ニ返還スルコトヲ要スル(民二九六條六一六條五九七條一項五九八條)此收去義務ハ借地權者カ土地ニ建物其他ノ附屬物ニ取付ヲスルニ因リテ發生スルノタカソハ借地權設定契約ニ於テ當事者カ欲シタルカ故ニ發生スル所ノ契約ニ外ナラナイ(借地借家法論一〇六)

藥師寺學士　借地權設定者カ借地權者ニ土地ヲ引渡シ借地權者カ其土地ノ上ニ建物其他ノ附屬物ヲ取付ケタルトキ借地權設定者ハ借地權消滅ノ場合ニ於テ借地權者ニ對シ建物其他ノ附屬物ヲ土地カラ收去シテ土地ヲ現狀ニ復シテ返還スルコトヲ請求シ得ル(民二六九條六一六條五九十條一項五九八條)而シテ此等ノ權利カ契約上ノ權利ナルコト及ヒ借地法第四條ノ規定ニ依ツテ多少ノ制限ヲ受クヘキコトハ既ニ述ヘタル所テアル(借地借家法論一二四)

(二)更新請求權ト原狀回復義務

藥師寺學士　借地權者ハ借地權消滅ノ場合ニ契約更新請求權チ有シ之ニ對シ相手方カ承諾スルトキハ舊借地權ニ接續シテ新借地權ヲ生スルカ故ニ舊借地權關係ニ基ク建物收去及ヒ土地返還ノ義務ヲ免レ新借地權關係ニ基

(三)造作買取請求權ト原狀回復義務

(四)地主ノ地上物買取權

(イ)一方的通告ニテ足ラス

(ロ)買取通告拒絕權ナシ

(ハ)同時履行ノ抗辯

ク建物收去及ヒ土地返還ノ義務ヲ負擔シ此等ノ義務ノ履行期ハ更新借地權ノ消滅シタルトキニ到來スヘキカ故ニ差當リ建物收去及ヒ土地返還ノ問題ヲ生シナイ從ツテ借地權設定者カ契約ノ更新ヲ拒ムマテハ借地權者ニ此等ノ義務履行ニ關スル遲滯ナキモノト解スル(借地借家法論一〇八)

藥師寺學士 借地權設定者カ契約ノ更新ヲ拒ミタル場合ニ於テモ借地權者カ附屬物買取請求權ヲ行使シタルトキハ借地權者ハ借地權設定者ニ對シ時價ニ依ル代金ト引換ニテ附屬物ヲ現狀ノママ引渡ス義務ヲ負擔スルニ至ルカ故ニ其結果附屬物ヲ收去スルヲ得ナイコトニナリ收去義務ヲ免カレル(借地借家法論一〇八)

藥師寺學士 借地權者ハ附屬物買取請求權ヲ行使スルコトニ依リテ附屬物ノ收去義務ヲ免レル (借地借家法論八一)

吉田氏 地上物ヲ徒ニ收去セシムルハ地上權者ノ爲ニ不利ナルノミナラス時ニハ地主ノ爲ニモ好マシカラサルコトアリ猶一國經濟ノ見地ヨリスルモ忌ムヘキ現象ナルニ依リ民法ハ反對ノ慣習ナキ限リ地主ニ地上物ノ買取權アルコトヲ認メ地主ニシテ對價ヲ提供シ(單ニ口頭ノミニテハ不可)其ノ買取ヲ地上權者ニ通告シタルトキハ地上權者ハ正當ノ理由ナキ限リ之ヲ拒絕シ得ス(解說四六)

吉田氏 地主ノ一方的通告ニ依リテ直ニ賣買ノ成立ヲ來タスモノニ非スシテ之カ成立ニハ地上權者ノ承諾又ハ承諾ニ代ルヘキ確定判決アルコトヲ要ス 解說四六)

吉田氏 地主ヨリ建物買取請求ノ通知アリタルトキハ地上權者ハ信義ヲ以テ地主ト賣買ヲ協定スヘキ義務ヲ有スルモノニシテ地主ノ通告ヲ故ナク拒否スヘカラス(解說四七)

藥師寺學士 借地權設定者ハ借地法 四條第二項ニ依リ建物其他借地權者カ權限ニ依リテ土地ニ附屬セシメタルモノヲ買取ル義務ヲ負擔スルカ借地權者カ買取請求權ヲ拋棄シテ建物其他ノ附屬物ヲ收去スル場合ニハ地上權設定者ハ時價ヲ提供シテ之ヲ買取ルコトカ出來ル(民二六九條一項但書)而シテ地上權者ハ正當ナ理由アル場合ニ限リ之ヲ拒絕スルコトヲ許サレテ居ル(借地借家法論一二五)

藥師寺學士 借地權者ハ時價ニ依ル代金ノ提供ナキ限リ同時履行ノ抗辯ヲ援用シテ附屬物ノ引渡ヲ拒ムコトカ出來ル(借地借家法論一〇八)

(二)地主ノ地上物買取請求權ト本條

(五)借地契約更新ノ義務

(イ)意義

(ロ)契約更新請求權ノ性質

藥師寺學士 借地權者ハ相手方カ時價ニ依ル代金ノ提供ヲシナイ間ハ土地返還義務ノ履行ニ關シ遲滯ノ責ニ任シナイト謂ハネハナラヌ(借地借家法論一〇八)

三瀦博士 本條ハ地上權消滅ノ時ニ於ケル土地所有者ノ地上物買取權ニ關スル民法第二百六十九條ノ適用ヲ排斥スルモノニ非ス故ニ借地權カ地上權ナル場合ニ於テハ地上權者カ借地法第四條ノ規定ニ依ル契約ノ更新ヲ請求セサル場合又ハ建物ノ買取ヲ請求セサル場合ト雖モ土地所有者ハ時價ヲ提供シテ建物及ヒ其他ノ地上物ヲ買取ヘキ旨ヲ通知スルコトヲ得ヘク地上權者ハ正當ノ理由ナクシテ之ヲ拒ムコト得サルモノトス (借家法及借地法九五)

平川兒玉氏 土地所有者ハ民法第二百六十九條ニ依リ地上權者ニ對シ地上權消滅ノ時ニ於ケル地上物買取權ハ本條アルニ因リテ別段妨ケラルルコトハナイ(註釋七)

沼田犀川氏 又地上權ニ關スル民法第二百十九條ニハ本條ト正反對ノ規定カアル曰ク「地上權者ハ其權利カ消滅シタ時ニ土地ヲ原ノ通リニ復シテ其工作物及ヒ竹木ヲ取拂フヘキカ當然テアルカ土地ノ所有者カラ相當ノ時價ヲ以テソレヲ買取ル可キコトヲ申出タトキハ之ヲ斷ルコトカ出來ヌ」ト(註釋三三)

藥師寺學士 通常ノ借地權設定者ハ借地權消滅ノ場合ニ於テ建物アルトキハ借地權者ニ對シ契約ノ更新ヲ爲ヘキ義務ヲ負擔ス(借地借家法論一二七)

大橋氏 土地ノ賃貸借消滅ノ場合ニ於テ借地權者ハ契約ヲ更新スルコトヲ得(要義五五九)

沼田犀川氏 契約ノ更新トハ前契約ノ期間カ切レテ仕舞ツタトキニ貸主ト借人カ合意ノ上テ元々通リ契約ヲ繼續セシメルコトテアル(註釋三四)

大橋氏 更新ハ從來ノ借地契約ヲ消滅セシムルト同時ニ新借地契約ヲ締結スル趣旨ニシテ單ニ借地契約ノ同一性ヲ害セサル期間ノミノ延長トハ差異アルモノトス(要義五六〇)

藥師寺學士 契約更新請求權ハ借地權者カ一方的意思表示ヲ以テ契約ヲ更新セシメルコトヲ內容トスル形成權テハナイ相手方ニ對シ更新契約ヲ締結スヘキコトヲ要求スル一ノ債權テアル(借地借家法論七三)

藥師寺學士 借地權者ハ借地權設定者ニ對シ契約更新請求ノ訴ヲ提起シ勝訴ノ判決ヲ以テ更新承諾ノ意思表示

（ハ）行使ノ時期

（ニ）立法論

（ホ）更新請求ノ要件

（ヘ）更新請求権ノ消滅

（ト）民法ノ更新トノ關係

沼田履川氏　契約ノ更新ニ就テハ賃貸借ニ關スル民法第六百四條ニ規定シテ居ル（註釋三三）

大審院一民法第六百四條第二項ハ前項ノ期間ハ之ヲ更新スルコトヲ得トセルヲ以テ事者ハ新ニ期間ヲ定メサルトキハ其ノ賃貸借ノ存續期間ヲ制限セムトスル趣旨ナリト解スルヲ相當トス（要義五六〇頁）

大審院存續期間滿了後賃借人カ賃借物ノ使用又ハ收益ヲ繼續スル場合ニ賃貸人カ之ヲ知リテ異議ヲ述ヘサル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推定ス是レ默示更新ニ關スル推定規定ニシテ（要義五六〇頁）

三瀦博士　義務違反ニ因ル借地權ノ消滅ノ場合ニ於テハ契約ヲ更新セシムルハ違反ニ對スル民事的制裁及ヒ土地所有者ノ權利ト相容レサルカ故ニ此ノ場合ニ於テハ更新請求權ハ存セサルモノト解スルヲ正シトス從ツテ建物買取請求權モ亦之ヲ行ハシムヘキモノニ非ス或ハ所謂權利濫用ノ問題モ亦之ヲ考案ノ中ニ加ヘ得ヘキカ如シ（借地借家法及借地法九七）

平川兒玉氏　茲ニ借地權ノ消滅トハ存續期間ノ滿了若クハ建物ノ朽廢等ノ場合テアツテ借地人ノ義務違反ニ因ル借地權消滅ノ場合ハ包含シナイ（註釋六）

大審院　土地ノ賃借人カ債務ノ不履行ニ因リ賃貸借ヲ解除セラレ其ノ賃借權消滅シタル場合ハ借地法第四條及第一〇條ノ適用ナキモノトス（大審院大正一五年第一二二八號昭和二年四月一三日民三部判決）

大審院　借地權者カ債務ノ不履行ニ因リ賃貸借契約ヲ解除セラレ其ノ借地權消滅シタル場合ハ借地法第四條ノ適用ナキモノトス（大正一五年第六〇八號同年一〇月一二日民二判決評論第一五卷諸法三一四頁）

大審院　借地法第一〇條ハ借地權ノ存續中第三者カ該地上ノ建物其ノ他借地權ニ因リテ土地ニ附屬セシメタル物ニ對シ有スル權利ニ付テ規定シタルモノニシテ賃貸人カ賃借人ノ債務不履行ニ因リ賃貸借ヲ解除シタル場合ニ適用ナキモノトス（大正一五年第六〇八號同年一〇月一二日民二判決評論第一五卷諸法三一四頁）

（ホ）債務ノ不履行ト本條ノ適用否定說

（甲）

シメタル物ヲ取得シタル場合ノ規定ニシテ其ノ取得カ借地權消滅後ナル場合ハ同條ノ關セサルモノニシテ其ノ取得當時第三者カ右借地權ノ既ニ消滅シ居レルコトヲ知レルト否トヲ問ハサルモノトス（大正十五年第六〇八號同年一〇月一二日民二判決評論第一五卷諸法三一四頁）

東京控訴　甲カ乙所有ノ土地ヲ賃借シ其ノ地上ニ建物ヲ所有シ居リタル場合ニ借地人タル甲ノ賃料債務不履行ニ因リ右土地賃貸借契約ノ解除セラレ從テ甲ノ借地權消滅後ニ於テ丙カ該建物ヲ競落シタルモノナルトキハ丙ハ乙ニ對シ右建物ニ付買取請求權ヲ有セサルモノトス（大正一五年第二一三號同年四月二八日民三判決評論第一五卷諸法二四五頁）

（乙）肯定説

薬師寺學士　法典ハ單ニ「借地權消滅ノ場合ニ於テ」ト云ヒ其原因如何ヲ問ハナイカラ期間滿了ニ因リテ消滅シタルト其他ノ原因ニ依リテ消滅シタルヲ問ハナイ故ニ借地權者カ契約ニ違反シタル爲メ設定契約ヲ解除セラレ（民五四一條）又ハ借地權消滅ノ請求ヲ受ケタル場合（民二六六條）併ニ契約ヲ更新スルモ新契約ヲ解約シ又ハ新借地權ヲ消滅セシメ得ルカ如キ事由例ヘハ借地權者ノ破產（民六二一條二六六條一項二七六條）ニ基キ解約又ハ消滅請求ヲ受ケタル場合ニ於テモ借地權者ハ契約更新請求權ヲ有スル（借地借家法論七〇）

（ヲ）法定ノ更新

薬師寺學士　借地法第八條ニ依リ第六條カ土地所有者ニ非ラサル借地權設定者ニ準用セラレタルカ故ニ土地所有者ニ非サル借地權設定者モ借地權消滅後土地使用ノ繼續ニ對シ遲滯ナク異義ヲ述ヘナカツタ時ハ契約ヲ更新シタモノト看做サル（借地借家法論六六）

薬師寺學士　土地所有者ニ對スルト同ジク土地所有者ニ非サル借地權設定者ニ對シテモ借地人ヲ保護シテ契約ノ法定更新ノ適用ヲ免レタ場合ニ尙ホ借地法第四條ニ依ル契約更新義務ヲ負擔スルカ如ク土地所有者ニ非サル借地權設定者モ遲滯ナキ異義ニ依リ法定更新ノ適用ヲ免レタ場合ニ尙借地法第四條ニ依ル契約更新義務ヲ負擔スルモノト爲サネハナラヌ（借地借家法論六七）

（ヌ）臨時借地權ト更新規定ノ不適用

薬師寺學士　臨時借地權者ハ契約更新請求權ニ依リ保護スル必要カナイカラ之ヲ有シナイ（借地借家法論五八）

（ル）通常ノ更新

薬師寺學士　當事者ハ借地權消滅前ニ於テ現在ノ借地權ニ代ルヘキ新ナル權利ヲ設定スルコトカ出來ル之レ通常ノ實義ニ於ケル契約ノ更新テアル（借地借家法論五六）

（ヲ）契約更新ト買取請求權

三潴博士　其立法ノ理由トスル所ハ借地人ヲ保護スルニ止マラス他方ニ於テハ建物ノ利用ヲ全ウセシメントスル公益上ノ意味モ亦存スルモノナルヘシ即チ借地權者ノ契約更新ノ請求ニ對シ土地所有者ハ之ヲ承諾スルカ又ハ建物及ヒ權原ニ因リテ土地ニ附屬セシメタルモノヲ買取ルヘキカノ中ニ就キ選擇セサルヘカラサル地位ニ立ツモノ・ス（借家法及借地法九五）

吉田氏　地主ノ買取請求權ニ對シテ借地法ハ地上權者ノ爲買取請求權ヲ認メタリ而シテ其ノ規定ニ依レハ地上權者カ該請求權ヲ行使スルニ當リテハ先ツ地上權者ヨリ地主ニ對シ地上權契約ノ更新ヲ請求スヘク其ノ請求容レラレサルニ至リ初テ地上權者ハ時價（權利消滅ノ時ニ於ケル價額）ヲ以テ建物其ノ他地上權者カ權原ニ因リ土地ニ附屬セシメタル物（庭木、庭石、塀、石垣、瓦斯設備）ノ買取ヲ請求シ得ヘキモノトス（解説四七）

薬師寺學士　借地權者ハ第一次的ニハ契約更新請求權ヲ行使シ得ルニ止マル建物其他ノ附屬物買取請求權ハ第二次的ノモノテアル（借地借家法論七四）

薬師寺學士　殘存期間ノ終了ニ依ツテ借地權消滅シタルトキハ借地權者ハ借地上ニ新築建物ヲ有スル場合ニ於テハ最モ多クノ場合ニ於テソウテアラウカ借地法第四條第一項ニ依リ土地所有者ニ對シ契約ノ更新ヲ請求スルコトカ出來ル此場合ニ於テ土地所有者ハ借地權者カ異議ニ拘ラス建物ヲ築造シタルコトヲ以ツテ此ノ請求ヲ拒ムヲ得ナイ若シ契約ノ更新ヲ欲シナイナラハ其建物ヲ時價ヲ以ツテ買取ル外ハナイ（借地借家法論九四）

薬師寺學士　通常ノ借地權設定者カ契約ノ更新ヲ欲シナイ場合ニハ借地權者ノ請求ニ因リ之ニ對シ建物其他ノ附屬物ヲ時價ヲ以テ買取ルヘキ債務ヲ負擔ス（借地借家法論一二七）

沼田犀川氏　本條ハ借主及國家經濟ノ方面ヨリ見テ借地權カ消滅シテ無クナツタ場合ト雖モ建物カ朽廢セスニ依然トシテ存在スル上ハ借地人ハ更ニ從前ノ通リ其土地ヲ借リタイト謂フ事ヲ貸主ニ對シテ請求スルコトカ出來ルトイフノテアル之ハ誠ニ結構ナ規定テアル乍然土地所有者即チ貸主ノ方面ヨリ視レハ餘リ酷テアルカラ法律ハ之レヲ保護シテ居ル即貸主カ前述ノ場合ニ更ニ從前ノ通リ土地ヲ貸スコトヲ好マナカツタ際ニハ其朽廢セサル建物ヲ相當ノ時價ヲ以テ其建物及其ノ他ノ借地權利者カ權原ニ依ツテ其土地ニ附屬セシメタモノヲ買取ツテ其土地ヲ貸スコトヲ斷ルコトカ出來ル樣ニシテアル（註釋三三）

鷹飾寺學士　此權利カ發生スル爲メニハ借地權カ消滅シタルコト及ヒ借地權者カ借地上ニ建物ヲ所有スルコトヲ要ス（借地借家法論六八）

鷹飾寺學士　第一ニ借地權更新請求權行使ノ要件タル事實ノ存在スルコトヲ要ス（借地借家法論七四）

鷹飾寺學士　第二ニ借地權設定者カ更新ヲ欲セサル旨ノ意思ヲ通知シタルコトヲ要ス（借地借家法論七五）

鷹飾寺學士　更新請求權カ抛棄ニ因ッテ消滅シタルトキハ買取請求權ヲ行使シ得ナイ（借地借家法論七五）

鷹飾寺學士　更新ヲ欲セサル意思ノ通知ハ借地權者ニ對シ爲サネハナラヌ（借地借家法論七五）

鷹飾寺學士　更新ヲ欲セサル旨ノ意思通知ハ借地權者カ更新請求ヲ爲シタル場合ニ之ニ對シ爲サレルノヲ普通トス、テアラウ（併シ借地權者カ未タ更新請求ヲ爲サナイ前ニ借地權設定者カ通テ之ヲ爲スコトヲ妨ケナイ故ニ借地權者カ更新請求ヲ爲スコトハ買取請求權行使ノ常案テハアルカ要案テハナ（借地借家法論七五）

平川兒玉氏　借地人ハ先ッ借地契約ノ更新ノ請求ヲナシ之ヲ拒絕セラレタル時始メテ建物ノ買取ヲ請求スルコトカ出來得ルノテアル（註釋七）

三潴博士　借地權者ハ買取請求權ヲ有シ土地所有者ハ之ヲ買取ヘキ義務ヲ負フモノナリト雖モ土地所有者ノ任意的承諾又ハ之ニ代ハルヘキ判決アルコトヲ必要トス（借家法及借地法九八）

吉田氏　買取請求權ノ行使ハ當然賣買ノ成立ヲ來タスモノニ非サルコト民法ノ規定ニ依リ地主カ地上權者ニ買取ヲ請求スル場合ト同樣ニ解スヘキモノトヽ考フ（解說四七）

吉田氏　借地法カ地上權者ノ利益ノ爲ニ地上物ノ買取請求權ヲ認メタル結果ニ於テ正當ノ理由ナクシテ地主カ地上物ノ買取ヲ快諾セサル間ハ地上權者ハ地上物ヲ收去スルノ義務ナキモノト解スルヲ相當トスル蓋シ若シ地主ハ往々ニシテ故意ニ其ノ買取ヲ謎諾セスシテ却テ地上權者ニ地上物ノ收去ヲ求メ以テ其ノ有スル買取請求權ヲ有名無實ニ陷ラシムルノ慮アレハナリ（解說四八）

鷹飾寺學士　借地權者カ買取請求權ヲ行使シタルトキハ借地權者ト借地權設定者ト間ニ賣買契約ノ成立シタルト同一ノ效果ヲ生スルモノニシテ借地權者ハ地主ニ對シ賣買契約上ノ義務ヲ負擔スル（借地借家法論七七）

吉田氏　當事者間ニ賣買成立シタル場合ニハ地主ハ地上權者ヨリ地上物ノ引渡ヲ受クルト同時ニ代金ヲ支拂フヘキモノニシテ之カ支拂ニ付キ猶豫ヲ求ムル權利ナキモノト解スルヲ相當トス（解說四八）

平川兒玉氏　買取請求權テアルカ之レハ前者ト異リ貸地人ノ任意承諾ヲ必要トシナイ然レトモ貸地人ノ承諾ヲ缺キ裁判所ノ判決ヲ必要トスルカハ疑カアルカ貸地人ノ承諾ヲ缺テ始メテ賣買ヲ成立セシムルハ何等ノ理由ナケレハ借地人ノ一方的ノ申出ニ依テ賣買ハ成立スルモノトモ解スル（註釋七一八）

鷹飾寺學士　併シ買取請求權ハ更新ヲ條件トシテ爲メ行使スルヲ妨ケナイト思フ即チ借地權者ハ借地權設定者ニ對シ更新契約ヲ爲シ若シ更新ヲ欲シナイ旨ヲ云フカ如キ條件ニテ更新拒絕ノ意思通知ヲ爲シ得ヘキテアル而シテ此場合ニ於テハ借地權設定者カ更新ヲ欲セサル旨ノ意思通知ヲ爲ッテ買取請求ノ意思表示ハ法律上ノ効力ヲ生シ直ニ當事者間ニ賣買契約ヲ生セシメル（借地借家法論七六）

加藤博士　建物ノ所有ヲ目的トスル土地ノ賃借人又ハ建物ノ賃借人カ破產ノ宣告ヲ受ケタルトキハ賃貸人ニ於テ契約ノ解除ヲ爲シタル場合ニハ破產管財人ハ借地法第四條又ハ借家法第五條ニ依ル買取ノ請求權ヲ有スルモノトス（正治氏法學新報三五卷一一號一一一頁評論第一四卷諸法三九〇頁）

鷹飾寺學士　借地權者ハ買取請求權ヲ有スルモノヲ行使スル義務カナイ從ッテ借地權設定者ハ借地權者ニ對シ買取請求權ヲ行使スヘキコトヲ請求スルヲ得ナイ結果借地權設定者ハ何時買取ノ請求ヲ受ケルカモ知レヌト云フ不安定ノ地位ニアル（借地借家法論七七）

鷹飾寺學士　私ハ立法論トシテ借地權設定者ヲシテ借地權者ニ對シ相當ノ期間ヲ定メ其期間內ニ買取ヲ請求スルヤ否ヤヲ確答スヘキ旨ヲ催告スルヲ得セシメ若シ借地權者カ其期間內ニ確答ヲシナカッタトキハ買取請求權ヲ失フト云フカ如キ形成權排除ノ規定ヲ要求スル（借地借家法論七七）

鷹飾寺學士　借地權者カ買取請求權ヲ行使シタルトキハ借地權者及ヒ借地權設定者間ニ賣買契約カ當然ニ成立シ當事者ハ互ニ賣買契約上ノ義務ヲ負擔スル（借地借家法論七七）

吉田氏　當事者間ニ賣買成立シタル場合ニハ地主ハ地上權者ヨリ地上物ノ引渡ヲ受クルト同時ニ代金ヲ支拂フヘキノニシテ之カ支拂ニ付キ猶豫ヲ求ムル權利ナキモノト解スル（解說四八）

(丙)買取物体

三潴博士　權原ニ因リテ土地ニ附屬セシメタル物ト稱スルハ借地權ニ基キテ附屬セシメタル物ノ義ナリ（借家法及借地法九七）

藥師寺學士　買取ラルヘキ物ハ建物其他借地權者カ權原ニ依リテ土地ニ附屬セシメタル物テアル（借地借家法論七八）

(天)權限附屬物ノ意義

沼田犀川氏　借地權者ノ權原トハ借地權者ノ正當ナル權利ニ基イテノ意義テアル（註釋三四）

平川兒玉氏　權限ニ因リ土地ニ付屬セシメタル物トハ借地權ニ基キテ附屬セシメタル物ノ義ニシテ例ヘハ垣根木石排水土管造作電燈瓦斯等ノ如ク直接間接ニ土地ニ附屬セシメタルモノヲ云フ（示解八）

(地)物体ト爲ル實例

三潴博士　直接ニ土地ニ附屬セシメタル垣根木石排水土管ノ類ノミヲ指スニ非スシテ建物ニ附屬セシメタル物例ヘハ造作電燈瓦斯等ノ設備ハ間接ニハ土地ニ附屬セシメタル物ナルカ故ニ亦本條ノ適用アリ（借家法及借地法九七）

藥師寺學士　建物以外ノ土地ノ附屬物トハ樹木庭石池井戸瓦斯管水道設備物干等ノ如キ土地ニ附屬セシメラレタル工作物其他ノ物ヲ謂フ（借地借家法論七八）

藥師寺學士　借地權設定前借地權設定者ノ土地ニ附屬セシメ居タル物ヲ借地權設定ト同時又ハ其後ニ於テ借地權者カ設定者ヨリ買受ケタル場合ニハ爾後借地權者ハ權原ニ因リテ土地ニ附屬セシメタル物ノ中ニ包含セシメテ妨ケナイ（借地借家法論七八）

(人)非物体

三潴博士　例ヘハ電話風呂桶等ノ如キハ直接又ハ間接ニ土地ニ附屬セシメタル物ニ非サルカ故ニ之カ買取ヲ請求スルコトヲ得スト解スヘク凡テ一般社會通念ニ依リテ決スルノ外ナシ（借家法及借地法九八）

藥師寺學士　借地權消滅後附屬セシメタル物ヲ包含シナイ（借地借家法論七八）

藥師寺學士　借地權者カ借地ニ土砂ヲ搬入シテ地形ノ高サヲ增加シ且ツ均一ニシタル場合ニ於ケル土砂ノ如キハ土地其物ノ一部ヲ爲スモノニシテ借地權者ハ其土砂ノ所有權ヲ有シナイカラ之カ買取ヲ請求シ得ナイ尤モ土砂搬入ニ依ツテ土地カ其價格ヲ增加シタルトキハ之ヲ理由トシテ土地所有者ニ對シ有益費償還請求ヲ爲シ得ル（借地借家法論七九）

藥師寺學士　疊建具ノ如キハ建物ノ從物ニシテ土地ノ附屬物テナイカラ建物以外ノ土地ノ附屬物トシテ之カ買取ヲ請求スルヲ得ナイ（借地借家法論七九）

藥師寺學士　疊建具ノ如キハ建物ノ從物ニシテ土地ノ附屬物テナイカラ建物以外ノ土地ノ附屬物トシテ之カ買取ヲ請求スルヲ得ナイ但シ此等ノ物ハ建物ノ從物テアルカラ主物ノ處分ニ隨フ（民八五條二項）トノ原則カラ見テ法カ主物タル建物ノ買取請求權ヲ認メタル場合ニハ其從物タル疊建具ノ如キハ建物ト共ニ買取請求權ノ目的トナリ得ルモノト解スルカ妥當テアル（借地借家法論七九）

(丁)一部買取

藥師寺學士　借地法第四條ノ規定ハ借地權者保護ヲ主眼トスルノタカラ借地權者ハ其欲スル所ニ從ヒ附屬物ノ一部例ヘハ建物ノミノ買取ヲ請求スルヲ妨ケナイト解シタイ（借地借家法論八〇）

(戊)代金

藥師寺學士　買取ラルヘキ附屬物ノ代金ハ時價ニ依ル（借地借家法論八〇）

(い)時價ノ標準

藥師寺學士　時價ハ買取請求權發生ノ時即チ借地權消滅ノ時ヲ標準トス（借地借家法論八〇）

平川兒玉氏　尙代金ハ借地權消滅ノ時ノ相場ヲ以テ之ヲ定ムヘク爭アル時ハ裁判所ニ訴ヘ判決ヲ以テ之ヲ決定ス（示解八）

(ろ)留置權

三潴博士　借地權者ハ買取カ決定シタル後ニ於テ代金支拂ニ關シ建物ニ付キ留置權ヲ行ヒ得ヘキ場合アルヘキナリ（借家法及借地法九八）

平川兒玉氏　土地所有者カ買取代金ノ支拂ヲ怠リタル場合借地人ハ建物其ノ他ノ附屬物ノ引渡ニ付キ民法第二百九十五條ニ基キ留置權ヲ主張シテ其引渡ヲ拒ムコトヲ得ルヤ否ヤハ大ナル疑問ノ存スル所ナルモ結局留置權ヲリト解スルヲ正當ト信ス（示解八）

(は)同時履行

a 否定說

三潴博士　買取ノ實行殊ニ代價ノ支拂ト借地權者ノ土地明渡義務トノ間ニ必然ノ關係ナキカ故ニ買取ノ遲延ニ因リテ借地權者ハ土地明渡シノ義務ヲ免ルルモノニ非サルヘシ（借家法及借地法九八）

b 肯定說

藥師寺學士　借地權者ハ借地權設定者カ時價ヲ提供スル迄ハ附屬物ノ引渡シヲ拒絕スルコトカ出來ルカラ（民五三三條）借地權設定者カ時價ヲ提供スル迄ハ附屬物ヲ土地ヨリ收去スルヲ要セス且ツ借地權設定者ニ引渡ヲ要シナイ（借地借家法論八一）

平川兒玉氏　借地人ハ民法第五百三十五條ヲ適用シテ同時履行ノ抗辯ヲ出スコトガ出來ルヤ否ヤ此點亦疑問ノ點アルモ民法第五百三十三條第五百九十五條ノ規定ノ精神ヲ酌ンテ此ノ場合ニモ類推適用スルコトハ差支ヘナイ(示解八)

藥師寺學士　借地權者ハ一方ニ於テ附屬物ノ引渡シ義務者トシテ善良ナル管理者ノ注意ヲ以テ之ヲ保管スル義務アルカ故ニ(民四〇〇條)其保管方法トシテ附屬物カ建物ナルトキハ其建物ニ居住スルコトカ出來ル(借地借家法論八一)

三潴博士　尙立法論トシテ謂フトキハ土地所有者ノ建物代金支拂ニ付其請求ニ基キ裁判所ハ相當ノ期限ヲ付與スルヲ以テ相當トスルコト既ニ借家ニ於ケル造作買取義務ニ付キ述ヘタル所ノ如シ(借家法及借地法九九)

藥師寺學士　若シ當事者ノ一方カ其債務ヲ履行シナイトキハ相手方ハ民法第五百四十一條以下ノ規定ニ從ヒ契約ヲ解除スルコトカ出來ル(借地借家法論七八)

藥師寺學士　契約更新請求權及ヒ附屬物買取請求權ハ借地權者保護ノ爲メニ與ヘラレタル權利ナルカ故ニ借地權存續中契約ヲ以テ豫メ此權利ヲ借地權者カラ奪フコトハ出來ナイ(借地一一條)其精神カラ鑑ミテ借地權者ヲシテ單獨行爲ニ依リ豫メ之ヲ拋棄セシメ得ナイト解ス(借地借家法論八二)

藥師寺學士　併シ借地權消滅シテ借地權者カ此等ノ權利ヲ取得シタル後ニ於テハ借地權者ハ之ヲ行使スル義務ナキカ故ニ之ヲ拋棄スルヲ妨ケナイ(借地借家法論八二)

藥師寺學士　附屬物買取請求權ハ契約更新請求權ノ補充トシテ認メラレタル第二次的ノ權利ナルカ故ニ借地權者カ契約更新請求權ヲ拋棄シタルトキハ附屬物買取請求權消滅ニ歸ス(借地借家法論八三)

藥師寺學士　契約請求權ハ第一次的ノ權利ナルカ故ニ附屬物買取請求權ヲ拋棄スルコトニ依ツテ消滅シナイ併シ背後ニ附屬物買取請求權ヲ有セサル契約更新請求權ハ法律上何等ノ强制力ヲ有セサルカ故ニ結局消滅シタノトサシテ變リカナイ(借地借家法論八三)

吉田氏——借地法第四條ノ規定ハ轉借地人ニ適用乃至準用ナキモノトス(法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論一六卷諸法三頁)

吉田氏　地上權者又ハ賃借人ヨリ適法ニ本賃借權ノ設定ヲ受ケタル轉借人カ其ノ權利消滅ノ曉ニ於テ地上物ノ買取ヲ請求シ得ヘキハ一個ノ疑問ナリ然レトモ余ハ借地法第八條ノ反面解釋上地主ニ對シテハ勿論地上權者又ハ賃借人ニ對シテモ其ノ請求權ナキモノト考フ(解說八一)

吉田氏　地上權者ノ右買取請求權ニ關シ借地法ニハ單ニ借地權消滅ノ場合ニ於テ云々ト規定シ明文上何等ノ制限ナキカ如シト雖地上權者ノ義務違反ニ因リ其ノ權利消滅セシ場合ニハ右ノ請求權ヲ與ヘテ之ヲ保護スヘキ理由乏シキカ故ニ斯ル場合ニハ該請求權ナキモノト解スルヲ至當ナリト信ス(解說四九)

大橋氏　賃貸借ヲ繼續スルモノニアラサレハ再ヒ損害ヲ蒙ル憂ナク法文上ニ於テモ借地權消滅トアリテ特ニ債務不履行ノ場合ヲ除外セス尙民法第六百五條第三百八十八條建物保護法借地法ノ趣旨ニ鑑ミルモ債務不履行ノ場合ニ於テモ同法第四條第一項ノ適用アルモノト解ス(要義五八二頁)

東京地方　借地法第四條並第一〇條ノ規定ノ精神ニ則ルトキハ前主カ權限ニ基キテ土地ニ附屬セシメタル所有權ヲ取得シタル第三者ハ假令其ノ前主カ債務不履行ニ因ル契約解除ニ依リテ既ニ土地ノ賃借權ヲ喪失シタル後ニ於テ該建物ノ所有權ヲ取得シタル場合ト雖猶土地所有者カ該建物所有ノ爲土地ノ賃貸ヲ爲ササル以上ハ土地所有者ニ對シ該建物ノ買取ヲ請求シ得ヘキモノト解ス(大正一四年ワ二五三六號同年一一月二四日民五判決)

吉田氏　普通ノ建物ニ付地上權ヲ設定シタル後數地内ニ堅固ノ建物ヲ增築ノ爲メ存續期間ニ消長ヲ來スコトナリ夫等ノ建物ヲ包括的ニ觀察シテ當初ノ存續期間カ不變的ニ其ノ命脈ヲ維持スルモノト解スルヲ相當トスヘク又地上權者カ普通ノ建物ニ付キテ地上權ヲ有スルニ過キサルニ信義ニ背キ擅ニ堅固ノ建物ヲ築造セシ場合ノ如キハ權利消滅ノ曉地主ニ對シ第四條ニ依ル建物ノ買取請求權ヲ有セサルモノトス(解說三八)

吉田氏　遲滯ナク地主ヨリ異議ヲ述フルモ之カ爲メ地上權者ハ當該建物ノ築造ヲ廢止スヘキ義務ナク只其ノ築造ニ依ツテ殘存期間ノ延長ヲ來タスコトナシト云フニ過キス然レトモ此場合ニハ信義ノ原則ヨリシテ地上權者ハ其權利消滅ノ曉ニ於テ地主ニ對シ借地法第四條ニ依ル建物ノ買取請求權ヲ有セサルモノト解スルヲ相當トス同條ノ買取請求權カ是認セラレシ立法上ノ理由ニハ建物ノ利用ヲ完ウセシメントノ趣旨ヲモ包含スルコト勿論ナリト雖モ其ノ主タル理由ハ建物ノ所有者タル借地權者ノ利益ヲ保護セントスルニ在リ然ラハ上記ノ如ク信義

(ニ)立法論

(ホ)契約解除

(ヘ)本條權利ノ處分

(ト)轉借地人ト本條ノ適用

(チ)義務違反ノ借地權消滅ト買取請求權

(甲)否定說

(乙)肯定說

(リ)短期借地上ニ堅固ナル建物築造ト建物買取請求權

(ヌ)第七條ニ依ル地主ノ異議ヲ無視スル建築ト造作買取請求權

三　本條ト民法ノ規定トノ關係

大審院　判民法第二百六十九條ハ其買取請求權ヲ異ニスル借地法第四條第二項ノ爲メニ同法ノ適用ヲ排除セサルヘキ理由ナキヲ以テナリ（解說三六）

レトモ民法第二百六十八條第二項第六百條第一項第六百十七條第一項第二號ノ規定ハ借地法第二條ノ爲メニ民法第六百四條第二項ハ借地法第四條第一項ノ爲メニ各其適用ヲ受ケサルモノトス（要義五八三頁）

第五條　第參條乃至第四條ノ規定ニ依リ借地權ノ設定又ハ更新ノ契約ヲ爲シタル場合ニ於テ其ノ契約ニ定メタル借地權ノ存續期間ガ第參條第一項又ハ第二項ノ規定ニ依リ定マルヘキ存續期間ヨリ短キ場合ニ於テハ其ノ定ニ拘ラス第參條第一項又ハ第二項ノ規定ニ依リ定マルヘキ存續期間ニ付テ定メタルトキハ其ノ期間ニ關スル部分ニ付テハ此ノ限ニ在ラス

一　更新ノ效果

（一）更新借地權ノ期間

讀賣爭議士　借地權設定契約ノ更新ハ後ニ述ル如ク現在ノ借地權ヲ消滅セシメテ其ノ代リニ新借地權ヲ設定スルコトヲ意味スルヲ以テ現在ノ借地權ノ消滅シタル場合ニ其ノ代リニ新借地權ヲ設定スルコトヲ外ナラナイ（借地借家法論四五）

平川兒玉氏　契約ノ更新ト云フノハ單ニ存續期間ヲ新ニスルト云フノデハナク借地契約其ノモノヲ新ニ仕直スト云フノ意味デ只新契約ノ內容カ舊契約ト同一デアルト云フニ止マル（示解九）

讀賣爭議士　借地權設定契約更新ノ場合ニ付キ別段ノ規定ナキトキハ更新借地權ノ存續期間ニ關シ借地法第二條ノ適用カアルヘキデアル然ルニ法ハ此ノ點ニ關シ特ニ規定ヲ設ケテ更新借地權ノ存續期間ハ更新ノ時ヨリ起算シ建物ニ付イテハ三十年非堅固建物ニ付イテハ二十年トシ若シ建物カ此期間滿了前ニ朽廢シタルトキハ借地權ハ之ニ因リテ消滅スル旨ヲ明定シタ（借地借家法論四五）

吉田氏　地上權者ノ請求ニ因リ若ハ其ノ請求ニ因ラスシテ更新契約ノ成立セル場合ニ於ケル新借地關係ノ存續期間ニ付一言セン二此場合ノ存續期間ニ付テハ借地法ハ一般ノ場合ヨリモ相當特別ノ規定ヲ設ケテ加ヘテ特別ノ規定ヲ設ケタリ即チ存續期間ハ堅固ノ建物ニ付テハ三十年其他ノ建物ニ付テハ二十年ニシテ更新契約成立ノ時ヨリ起算スヘキモノトナリ堅固建物カ右期間滿了前朽廢シ地上權ハ朽廢ト共ニ消滅スヘク又當事者カ特ニ右ヨリ長キ存續期間ヲ定メタルトキハ其ノ期間ニ依ルヘキモノトス（解說四九）

沼田屋川氏　借地契約ヲ更新シタル場合ノ期間ハ左ノ（一）石造煉瓦造又ハ之レニ類スル堅固ノ建物ニ付テハ三十ケ年（二）以外ノ建物即チ堅固ニアラサル建物ハ二十ケ年（註釋三六）

沼田屋川氏　本條ハ當事者カ借地契約ノ期間滿了ノ場合ニ更ニ從前ノ契約ヲ繼續スル場合ノ期間ヲ定メタルモノデアル此場合ニ於テモ期間カ不明確デアレハ畢竟爭ヒノ原因トナルカラデアル（註釋三六）

三潴博士　更新サレタル期間ハ何レノ場合ニ於テモ更新ノ時ヨリ起算ス（借家法及借地法一〇一）

讀賣爭議士　借地權設定ノ日ニ於テ直ニ之ヲ更新シテ借地權ノ存續期間ヲ短縮セシメ三十年又ハ二十年ノ存續期間ヲ有スル借地權ニ化スルコトハ之ヲ壓法行爲トシテ無效ナラサルヲ得ナイト思フ（借地借家法論四六）

讀賣爭議士　併シ當事者カ更新契約ニ於テ堅固建物ニ付キ三十年以上非堅固建物ニ付キ二十年以上ノ存續期間ヲ定メタトキハ其期間カ如何ニ長クトモ新ニ借地權ヲ設定シタ場合ト同シク當事者ノ特約ヲ以テ更新借地權ハソノ定メラレタル存續期間ヲ有ス（借地借家法論四六）

沼田屋川氏　賃主ト借主トノ間ニ於テ前述ノ（一）（二）期間ヨリ長イ期間ヲ定メタ時ハ有效デアツテソノ定メタ期間ニヨルノデアル（註釋三六）

平川兒玉氏　若シ當時者カ存續期間ニ付テ定メヲ爲シ而カモ此ノ約定期間カ本條第一項ノ期間ヨリ長キトキハ此ノ約定期間ニ依ルノデアル勿論第二條第一項ノ期間ヲ超過スル事ノ出來ナイハ云ヲ俟タヌ（示解一〇）

沼田屋川氏　準用ストハ其ノ場合ニ關スル本來ノ規定ヲナイクレトモ其性質ノ許サレル限リハソノ規定ヲ用ヒルト云フ意味デアル（註釋三七）

平川兒玉氏　擔保物權ノ特別ノ定メノナイ限リ借地人ノ供シタル第三者ノ供シタルトヲ問ハス前借地契約ニ付テ爲シタルモノハ總テ消滅ス（示解一〇）

平川兒玉氏　期間ノ點ハ本條ノ結果必スシモ前契約ト同一デアルトハ云ヒ得ナイノハ勿論デアル（示解一〇）

沼田屋川氏　唯注意スヘキハ此場合ニ於テ其建物カ借地權ノ存續期間內ニ朽廢シタトキハ其時ヨリ借地權ハ消滅スルコトニナツテ居ル（註釋三六）

（二）更新期間ノ起算點

（三）法的更新

（四）長期契約ノ效力

（五）第二條一項但書準用ノ意義

（六）擔保ノ效力

（七）建物朽廢ノ效力

三　本條ト民法ノ規定トノ關係

二　適用範圍
（一）任意更新
（二）法定地上權ノ場合
（三）轉借地人
（四）抵當權登記後ノ賃貸借

三潴博士　當事者カ契約ヲ以テ任意ニ更新スル場合ニ於テモ亦其ノ適用ヲ見ル（借家法及借地法一〇〇）

平川兒玉氏　本條ハ當事者カ更ニ新シク借地契約ヲスル場合ニ於ケル借地權ノ存續期間ヲ定メタル規定テアッテ前條ノ更新請求權行使ノ場合ノミナラス當事者カ任意ニ契約ヲ以テスル場合ニモ適用セラル（示解九）

三潴博士　民法第三百八十八條ノ規定ニ依リテ生スル所謂法定地上權ノ場合ニ於テモ亦前條ト共ニ其更新ニ付キ適用アルモノト解ス（借家法及借地法一〇〇）

吉田氏　借地法第五條ハ同第四條第一項ニ依ル更新ノ場合ニ關スルト然ラサル場合トヲ問ハス廣ク當事者間ニ更新契約ノ成立セシ場合ニ於ケル借地權ノ存續期間ニ關スル條文ナルチ以テ轉借地人ニ對シテモ其ノ適用アルモノトス（法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論六卷諸法三頁）

大審院　抵當權ノ登記後ニ登記セラレタル賃貸借ニ付テハ民法第三九五條ノ規定スル所ニシテ借地法第五條第一二條ニ定メタル賃貸借ノ存續期間ハ普通ノ場合ニ於ケル借地人ヲ保護スル爲メ定メラレタルモノニ係リ抵當權ノ登記後ニ登記セラレタル賃貸借ニ付適用セラルヘキモノニアラス民法第三九五條ニ所謂第六〇二條ニ定メタル期間ハ借地法ノ規定ニ依リ變更セラレタルモノニ非サルハ勿論此等民法ノ規定ハ借地法ノ規定ト抵觸スルモノニ非ス（大正一五年第一一七一號昭和二年一月三一日民一部松岡裁判長藪淵成道三橋水口各判事判決法律評論第一六卷民法五九二頁）

一　規定ノ趣旨
二　規定ノ由來
三　法定更新

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滯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**

平川兒玉氏　本條ハ借地權消滅後引續土地ヲ使用スル場合ニ於ケル借地權ノ運命如何ヲ規定シタ（示解一一）

三潴博士　民法中賃貸借ニ關スル第六百十九條ノ推定的規定ヲ改メタルモノナリ（借家法及借地法一〇四）

藥師寺學士　借地權者カ借地權消滅後土地ノ使用ヲ繼續スルコトカアル此ノ場合ニ借地權設定者カ遲滯ナク異議ヲ述ヘナカッタ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サレル之ヲ借地權設定契約ノ法定更新ト云フテ可イタラウ（借地借家法論五八）

（一）要　件
（イ）土地所有者ノ意義
（ロ）異　議
（ハ）遲滯ナク

吉田氏　借地法ハ地上權者カ其ノ權利消滅ニモ拘ラス依然トシテ土地ヲ繼續的ニ使用スル場合ニ地主カ遲滯ナク異議ヲ述ヘサリシトキハ前契約ト同一條件ヲ以テ地上權チ設定シタルモノト看做ス（解說五〇）

沼田犀川氏　本條ハ借地權カ消滅シタニモ拘ラス借地權者カ尙從前通リ繼續シテ其土地ヲ使用シテ居ル場合ニ關シテノ規定テアル此ノ場合ニ於テ貸主カ何等ノ異議ヲ述ヘスニ居レハ法律ハ借主ヲ保護シテ法律上當然從前ノ借地權ト同樣ナ借地權ヲ設定シタモノトシテ居ル（註釋三八）

藥師寺學士　第一ニ借地權カ消滅シタコトヲ要スル其消滅ノ原因カ存續期間ノ滿了ニ因ルト建物ノ朽廢ニ因ルト其他ノ事實ニ因ルトヲ問ハナイ（借地借家法論五八）

藥師寺學士　借地法第六條カ借地權消滅ノ總テノ場合ニ付キ適用アルコトハ借家法第二條ト對照スルトキハ直チニ了解カ出來ル（借地借家法論七一）

藥師寺學士　借地法第六條ハ單ニ土地所有者ト云ヒ土地所有者ニ非ラサル借地權設定者ヲ除外スルモ更ニ同法第八條ニ依リ借地權者カ更ニ借地權ヲ設定シタル場合ニ此規定カ準用サレテアルカラ結局總ヘテノ借地權設定者カ此規定ノ支配ヲ受ケナケレハナラヌコトニナッタ（借地借家法論六〇）

沼田犀川氏　異議トハ反對ノ意思ヲ述ヘルコトテアル（註釋三八）

藥師寺學士　法典ハ借地權消滅後ト云ヒ恰モ借地權消滅後テナケレハ異議カ云ヘナイヤウナ口吻ヲ洩シテ居ルカ消滅ト同時ニ異議ヲ述ヘルコトハ固ヨリ妨ナイト信スル例ヘハ借地權設定者カ設定契約解除ノ意思表示ヲ爲スト同時ニ借地ノ明渡ヲ請求スルカ如キハ最モ遲滯ナキ異議トシテ有効タト思フ（借地借家法論六一）

三潴博士　本條ハ借家法第二條ト殆ト同樣ナルヲ以テ本條ノ解釋ニ付テ茲ニ再說セス遲滯ナク異義其他ニ付テハ借家法ニ關シテ述ヘタル所ヲ參照セラレンコトヲ望ム（借家法及借地法一〇四）

平川兒玉氏　遲滯ナクトハ怠リナクトノ謂ヒテアル即チ賃貸人カ借地人ノ土地ノ使用又ハ收益ヲ繼續スルコトヲ知ルカ若クハ過失ニヨリテ知ラスシテ異議ヲ述ヘサル場合ノミニ限ル（示解一一）

忍田屋川氏　法律上定メタル借地ノ期間ハ本法第五條第一項ノ規定ヲ準用シテアルカラ左ノ通リトナル

一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

二十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

三十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

四十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

五十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

六十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

七十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

八十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十一、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十二、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十三、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十四、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十五、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十六、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十七、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十八、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

九十九、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

百、地上權ノ消滅ヲ求メテ訴ヲ提起シタル場合ニ於テ裁判所ハ土地ノ賃貸人ニ對シ相當ノ代金ヲ以テ地上權ヲ買取ルコトヲ得ル旨ノ判決ヲ爲スコトヲ得ル（第五條）

（甲）過失ノ要點

（一）賃貸人ノ義務

忍田屋川氏　過怠ト借地權消滅　借地權ヲ知ルニ過失アリ

ヒ此等ノ事實ヲ知ルニ過失アリ

（二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權設定者ニ過失アリ

（三）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（八）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（九）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十一）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十三）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十四）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十五）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十六）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十七）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十八）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（十九）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十一）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十三）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十四）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十五）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十六）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十七）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十八）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（二十九）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十一）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十三）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十四）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十五）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十六）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十七）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十八）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（三十九）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十一）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十三）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十四）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十五）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十六）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十七）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十八）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（四十九）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十一）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十三）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十四）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十五）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十六）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十七）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十八）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（五十九）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十一）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十三）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十四）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十五）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十六）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十七）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十八）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（六十九）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十一）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十三）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十四）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十五）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十六）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十七）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十八）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（七十九）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（八十）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（八十一）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅　過怠ト借地權消滅

（八十二）賃借人ノ義務

忍田屋川氏　借地權消滅

（二）借地権消滅ノ場合ニ於ケル建物ノ買取請求権（借地法第四条）

（三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ承諾ニ代ル裁判（借地法第九条）

（四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡代金又ハ転貸賃料ノ増額請求権（借地法第十条）

（五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ優先買取権（借地法第十一条）

（六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅（借地法第十二条）

（七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ建物ノ買取請求権（借地法第十三条）

（八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ敷地買取請求権（借地法第十四条）

（九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第十五条）

（十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第十六条）

（十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第十七条）

（十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第十八条）

（十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第十九条）

（十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十条）

（十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十一条）

（十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十二条）

（十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十三条）

（十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十四条）

（十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十五条）

（二十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十六条）

（二十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十七条）

（二十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十八条）

（二十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第二十九条）

（二十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十条）

（二十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十一条）

（二十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十二条）

（二十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十三条）

（二十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十四条）

（二十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十五条）

（三十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十六条）

（三十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十七条）

（三十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十八条）

（三十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第三十九条）

（三十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十条）

（三十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十一条）

（三十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十二条）

（三十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十三条）

（三十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十四条）

（三十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十五条）

（四十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十六条）

（四十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十七条）

（四十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十八条）

（四十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第四十九条）

（四十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十条）

（四十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十一条）

（四十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十二条）

（四十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十三条）

（四十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十四条）

（四十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十五条）

（五十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十六条）

（五十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十七条）

（五十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十八条）

（五十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第五十九条）

（五十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十条）

（五十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十一条）

（五十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十二条）

（五十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十三条）

（五十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十四条）

（五十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十五条）

（六十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十六条）

（六十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十七条）

（六十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十八条）

（六十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第六十九条）

（六十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十条）

（六十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十一条）

（六十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十二条）

（六十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十三条）

（六十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十四条）

（六十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十五条）

（七十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十六条）

（七十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十七条）

（七十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十八条）

（七十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第七十九条）

（七十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十条）

（七十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十一条）

（七十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十二条）

（七十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十三条）

（七十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十四条）

（七十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十五条）

（八十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十六条）

（八十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十七条）

（八十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十八条）

（八十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第八十九条）

（八十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十条）

（八十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十一条）

（八十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十二条）

（八十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十三条）

（八十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十四条）

（八十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十五条）

（九十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十六条）

（九十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十七条）

（九十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十八条）

（九十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第九十九条）

（九十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百条）

（九十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百一条）

（九十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二条）

（九十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三条）

（九十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百四条）

（九十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百五条）

（百）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百六条）

（百一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百七条）

（百二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百八条）

（百三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百九条）

（百四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十条）

（百五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十一条）

（百六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十二条）

（百七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十三条）

（百八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十四条）

（百九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十五条）

（百十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十六条）

（百十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十七条）

（百十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十八条）

（百十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百十九条）

（百十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十条）

（百十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十一条）

（百十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十二条）

（百十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十三条）

（百十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十四条）

（百十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十五条）

（百二十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十六条）

（百二十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十七条）

（百二十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十八条）

（百二十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百二十九条）

（百二十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十条）

（百二十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十一条）

（百二十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十二条）

（百二十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十三条）

（百二十八）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十四条）

（百二十九）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十五条）

（百三十）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十六条）

（百三十一）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十七条）

（百三十二）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十八条）

（百三十三）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百三十九条）

（百三十四）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百四十条）

（百三十五）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百四十一条）

（百三十六）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借地権ノ消滅ニ伴フ賃借人ノ建物買取請求権（借地法第百四十二条）

（百三十七）借地権ノ譲渡又ハ転貸ノ場合ニ於ケル賃貸人ノ譲渡又ハ転貸ノ承諾ニ代ル裁判ノ確定ニ因ル借

看過シ異議ヲ主張セサリシコトヲ意味ス(解說三五)

(イ)過失不必要說

恩田辯護士——借地權設定者カ存續期間ヲ超エテ存續スヘキ建物ノ築造ヲ知ルト否ト又異議ノ遲滯ニ付過失ナカリシト否トヲ問ハス(借地借家法解說再版三〇——三三)

(ロ)過失必要說

(甲)築造知悉限定說

相馬氏——借地權設定者カ建物築造ノ事實ヲ知リナカラ過失ニ因リ遲滯ナク異議ヲ述ヘサル場合ニ限ル(借地法借家法義解二九頁)

薬師寺學士　遲滯ノ標準タルヘキ時期ハ工事完成セハ殘存期間ヲ超エテ存續スヘキ建物ナリト認メ得ヘキ築造ノ着手カアリ且ツ借地權設定者カ此ノ事實ヲ知リ得ヘキニ拘ラス過失ニ因ツテ知ラナカツタ時又此ノ事實ヲ過失ナクシテ知ラサリシ場合ニハ後之ヲ知リタル時カラ遲滯ノ問題ヲ生スル(借地借家法論五三)

(乙)不限定說

平川兒玉氏——借地權設定者カ過失ニ因リテ建物築造ノ事實ヲ知ラス又ハ之ヲ知ルモ過失ニ因リ遲滯ナク異議ヲ述ヘサル場合ニ適用アリ(示解一一頁)

(四)遲滯ナキヤ否ト上告理由

薬師寺學士　社會見解ヲ誤解シ遲滯アリト認定シタ場合ニハ之レ實驗法則ノ適用ヲ誤ツテ不當ニ事實ノ性質ヲ認定シタルニ歸スレハ上告ノ理由トスルコトカ出來ル(借地借家法論五四)

薬師寺學士　借地權設定者カ遲滯ナク異議ヲ述ヘタルトキハ借地權存續期間延長ノ效果ヲ生シナイ借地權ハ殘存期間終了ニ因ツテ消滅ス(借地借家法論五四)

(五)異議陳述ノ效果

薬師寺學士　併シ借地權設定者ノ異議ノ效果ハソレ以上ニ出テナイ故ニ借地權者ハ借地權設定者ノ異議ニ拘ラス殘存期間ヲ超エテ存續スヘキ建物ヲ築造スルヲ妨ケナイ借地權設定者ハ其築造ノ禁止ヲ請求スルヲ得ナイ(借地借家法論五四)

(イ)異議陳述ニ拘ラス建物築造ト第四條ノ適用

薬師寺學士　殘存期間ノ終了ニ因ツテ借地權消滅シタルトキハ借地權者ハ借地上ニ新築建物ヲ有スル場合ニ於テハ最モ多クノ場合ニ於テソウテアラウカ借地法第四條第一項ニ依リ土地所有者ニ對シ契約ノ更新ヲ請求スルコトカ出來ル此場合ニ於テ土地所有者ハ借地權者カ異議ニ拘ラス建物ヲ築造シタルコトヲ以ツテ此ノ請求ヲ拒ムヲ得ナイ若シ契約ノ更新ヲ欲シナイナレハ其ノ建物ヲ時價ヲ以ツテ買取ル外ハナイ(借地借家法論五四)

(甲)肯定說

薬師寺學士　土地所有者ノ異議ト云フコトハ彼カ新築建物ヲ買取ル資力ナキ場合ニ於テハ殆ト事實上ハ價値ナキニ歸スルト謂ハネハナラヌ即チ借地權者カ土地所有者ノ異議ニ拘ラス宏大ナル建物ヲ築造スルトキハ殘存期間滿了後土地所有者ハ之ヲ買取ル資力カナキカ故ニ已ムナク契約ヲ更新スルノ外ハナイ(借地借家法論五五)

(乙)否定說

吉田氏　遲滯ナク地主ヨリ異議ヲ述フルモ之カ爲メ地上權者ハ當該建物ノ築造ヲ廢止スヘキ義務ナク只其ノ築造ニ由リテ殘存期間ノ延長ヲ來タスコトナシト云フニ過キス然レトモ此場合ニハ信義ノ原則ヨリシテ地上權者ハ其ノ權利消滅ノ曉ニ於テ地主ニ對シ借地法第四條ニ依ル建物ノ買取請求權ヲ有セサルモノト解スルヲ相當ト信ス蓋シ同條ノ買取請求權カ是認セラレシ立法上ノ理由ハ建物ノ利用ヲ全ウセシメントノ趣旨ヲモ包含スルコト勿論ナリト雖モ其ノ主タル理由ハ建物ノ所有者タル借地權者ノ利益ヲ保護セントスルニ在リ然ラハ上記ノ如ク信義ヲ無視シテ建物ノ築造ヲ敢テセシ地上權者ハ斯ル法ノ保護ニ浴セシムヘキ理由ナキヲ以テナリ(解說三六)

(ロ)異議ノ主体ハ土地所有者ニ限定セス

薬師寺學士　借地法第七條ハ單ニ土地所有者ト云ヒ土地所有者ニ非サル借地權設定者(地上權者カ土地ヲ賃貸シ賃借人カ賃貸人ノ承諾ヲ得テ土地ヲ轉貸スル場合ニ於ケル地上權者又ハ賃借人ノ如キ)ヲ包含シナイカ同法第八條ニ依リ借地權者カ更ニ借地權ヲ設定シタル場合ニ此ノ規定カ準用サレテアルカラ結局スヘテノ借地權設定者カ此ノ規定ノ支配ヲ受ケナケレハナラヌ(借地借家法論四九)

(六)異議不陳述ノ效果

薬師寺學士　借地權ノ消滅前建物カ滅失シタ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借地權設定者カ遲滯ナク異議ヲ述ヘナカツタ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非堅固ノ建物ニ付テハ二十年間存續ス(借地借家法論四八)

吉田氏　地上權者ハ往々ニシテ殘存期間ヲ超エテ存立スヘキ建物ヲ新ニ築造スルコトアルヲ以テ借地法ハ此場合ニ於ケル新規建物ニ付テノ地上權ノ存續期間ヲ定ムル必要アリトシ第七條ニ於テ右新規建物ノ築造ニ對シ地主カ遲滯ナク異議ヲ述ヘタルトキハ地上權存續ノ時期ハ固ヨリ殘存期間ニ依ルヘキモ若シ然ラスシテ遲滯ナク異議ヲ述ヘサリシトキハ地上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其ノ他ノ建物ニ付テハ二十年存續ヘヘキモノトシ只殘存期間カ之ヨリ長キトキノミ該期間ニ依ルヘキ旨ヲ規定セリ蓋建物ノ利用ヲ完ウセシムルト同時ニ建物ノ所有者タル借地權者ノ利益ヲ保護シ且當事者間ニ無用ノ爭議ノ起ルコトヲ避ケントセ

シ モノニ外ナラス（解說三四）

沼田履川氏　本條ニヨレハ土地所有者カ建物ノ撤去ヲ迫ヘタ時ハ建物滅失ノ日ヨリ起算シ（一）堅固ノ建物ハ三十ケ年（二）其ノ他ノ建物ハ二十ケ年ノ間借地權カ存續スルモノトセラル（註釋四一）

鷲師寺壘士　殘存期間ガ後一年ト云フヤウナ時ニ杓定ノ建物ノ撤去ヲ迫ヘタ時ハ建物滅失ノ日ヨリ起算シ（一）堅固ノ建物ハ三十ケ年（二）其ノ他ノ建物ハ二十ケ年ノ間借地權カ存續スルモノトセラル（註釋四一）

沼田履川氏　本條ニヨレハ土地所有者カ建物ノ撤去ヲ迫ヘタ時ハ建物滅失ノ日ヨリ起算シ（一）堅固ノ建物ハ三十ケ年（二）其ノ他ノ建物ハ二十ケ年ノ間借地權カ存續スルモノトセラル（註釋四一）

鷲師寺壘士——但シ殘存期間カ之ヨリ長キトキハ其期間ニ依ル（借地借家法論四八）

平川兒玉氏　殘存期間カ右ノ三十年若シクハ二十年ヨリ長キトキハ殘存期間ノ滿了ニ因ツテ借地權ハ消滅スル（示解一二）

三瀦博士　建物滅失後ニ於ケル借地權ノ殘存期間カ餘リニ短キ場合ニ於テハ當事者ノ不便モ亦之ヲ想像スルコトヲ得ヘシ從ツテ本條ノ如キ規定ヲ必要トス（借家法及借地法一〇六）

言田氏——新ニ築造セル建物カ舊借地人ト一次的借地人トノ間ニ存スル借地ノ殘存期間ヲ超エテ存續スルモノナルモ一次的借地人ト地主トノ間ニ存スル借地ノ殘存期間ヲ超エサル場合ニ於テハ一時的借地人ノ外地主モ亦異議ヲ主張シ得ルモノナレハ兩者ノ孰レヨリモ異議ノ主張ナキ場合ニ始メテ借地法第七條所定ノ殘存期間ヲ超エサル借地ノ殘存期間カ改メテ新後ノ借地關係ノ效力ハ地主ニ對抗シ得ルモノトス（法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論第一六卷諸法二頁）

言田氏——舊借地人ノ權利ハ消滅スルモ一次的借地人ノ權利カ消滅セサル場合ニ於テハ一次的借地人カ異議ヲ主張シ得ルニ止マルモノトス（法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論第一六卷諸法二頁）

沼田履川氏　(一)建物ノ所有ヲ目的トスル地上權ハ元來物權ナアルカ賃借權ハ賃貸人ノ協力ヲ必要トスル點ニ於テ債權ト異ルコトナク從テ賃借權ハ賃貸人ノ承諾アルニ非サレハ之ヲ他人ニ讓渡シ又ハ賃貸スルコトヲ得ス（註釋四三）

(二)借地權ハ借地人ノ自由ニ他人ニ讓渡シ又ハ賃貸スルコトヲ得ルカ原則トシテ借地權ハ債權ナルカ故ニ賃貸人ノ協力ヲ必要トスル點ニ於テハ地上權ト異ルコトナシ（註釋四三）

(三)借地權設定ノ意義ヲ主張シ得ルニ止マルモノトス（法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論第一六卷諸法二頁）

(四)地上權ヲ目的トスル借地權ハ地上權ト異ルコトナシ（註釋四三）

(五)關係借地人ノ權利ハ消滅スルモ一次的借地人ノ權利カ消滅セサル場合ニ於テハ一次的借地人カ異議ヲ主張シ得ル點ニ於テハ地上權ト異ルコトナシ（註釋四三）

(六)借地人ノ本條ノ適用ヲ受ケサル借地人ノ新取得者ト借地人トノ間ノ關係ヲ定メタル建物保護法ハ民法上借地權ノ對抗ヲ以テ新地主ニ對抗シ得サルカ故ニ此場合ニハ建物滅失後ノ存續期間ヲ論スル實益ナキニ歸着スヘシ（解說三六）

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

三瀦博士　第八條ハ第二章案ノ第八條及ヒ第三章案ノ第七條ニ掲ケタル場合ニ付キ第六條及ヒ第七條ノ規定ヲ準用スルモノナリ（借家法及借地法一〇八）

三瀦博士　第八條ノ規定ハ借地權者カ適法ニ其ノ土地ヲ轉貸シタル場合ニ其ノ適用ヲ見ルヘキモノニシテ轉借人ノ保護ヲ主眼トス（借家法及借地法一〇九）

平川兒玉氏　本條ハ借地人カ適法ニ轉貸即チ又貸シタル場合ニ於ケル借地人トノ間ノ關係ヲ規定ス（示解一三）

沼田履川氏　更ニ借地權ヲ設定スト云ヒ借地權ヲ轉貸スト云フモ其ノ實質ニ於テ又貸ヲ爲スコトヲ意味スルニ過キス（註釋四三）

第九條　本條ノ由來

二　規定ノ趣旨

三　適用ノ範圍

(一)　本條ノ由來

(二)　規定ノ趣旨

(三)　適用ノ範圍

(四)　本條ノ適用ヲ受ケサル借地人

(五)　關係借地人ノ權利ハ消滅スルモ一次的借地人ノ權利カ消滅セサル場合ニ於テハ一次的借地人カ異議ヲ主張シ得ル點ニ於テハ地上權ト異ルコトナシ（註釋四三）

(六)　借地人ノ本條ノ適用ヲ受ケサル借地人ノ新取得者ト借地人トノ間ノ關係ヲ定メタル建物保護法ハ民法上借地權ノ對抗ヲ以テ新地主ニ對抗シ得サルカ故ニ此場合ニハ建物滅失後ノ存續期間ヲ論スル實益ナキニ歸着スヘシ（解說三六）

(七)　契約更新拒絶

(八)　殘存期間ノ方カ長キトキ

(九)　關係借地人ノ本條ノ適用

(十)　關係建物保護法トノ關係

大審院　借地法ハ借地契約ノ當事者（一）繼承人ヲ包含スル（二）同ノ關係ヲ定メタル建物保護法ハ民法上借地權ノ對抗ヲ受ケサル借地人ノ新取得者ト借地人トノ間ノ關係ヲ定メタル建物保護法ハ其ノ制定ノ目的ヲ異ニシ兩法ノ對抗ヲ比スルニ其ノ間相牴觸スルコトナク借地法ニ依レハ建物ノ滅失ニ拘ラス借地權カ殘存スル場合ニ於テモ建物保護法第一條第二項ニ依レハ建物カ滅失シタル地ノ常事者間ニ於テ借地權者ハ其ノ滅失ヲ以テ新地主ニ對抗シ得サルモノトス（大正一三年オ七八九號同一四年七月七日判決評論第一五卷諸法九七頁）

言田氏　地上建物ノ滅失セシ場合ニ於テ滅失建物ノ登記ノミカ爲サレアリテ地上權ノ登記ヲ存續中地主ニ變更アリシトキハ地上權者ハ建物保護ニ關スル法律第一條第二項ノ特別規定ニ依リ最早存期間ヲ以テ新地主ニ對抗シ得サルカ故ニ此場合ニハ建物滅失後ノ存續期間ヲ論スル實益ナキニ歸着スヘシ（解說三六）

鷲師寺壘士　其規定ハ適當ノ借地權ノミニ付適用セラレ（借地借家法論五五）

大審院　借地法ハ借地契約ノ當事者（一）繼承人ヲ包含スル（二）同ノ關係ヲ定メタル建物保護法ハ民法上借地權ノ對抗ヲ受ケサル借地人ノ新取得者ト借地人トノ間ノ關係ヲ定メタル建物保護法ハ其ノ制定ノ目的ヲ異ニシ兩法ノ對抗ヲ比スルニ其ノ間相牴觸スルコトナク借地法ニ依レハ建物ノ滅失ニ拘ラス借地權カ存續スル場合ニ於テモ建物保護法第一條第二項ニ依レハ建物カ滅失シタル地ノ常事者間ニ於テ借地權者ハ其ノ滅失ヲ以テ新地主ニ對抗シ得サルカ故ニ此場合ニハ建物滅失後ノ存續期間ヲ論スル實益ナキニ歸着スヘシ（解說三六）

(二)賃貸借タル借地權

(三)設定行爲ノ限界

(四)準用規定

(イ)第六條準用

藤師寺學士　借地法第八條ハ從來轉貸ヲ許サレナカツタ賃借權ニ付キ轉貸ヲ許シ以ツテ建物所有者ノ權利ヲ增大シタ規定タト解スルモノカアルケレトモ誤リテアル同條ハ借地法第六條及ヒ第七條カ土地所有者ノミニ付キ規定シ其他ノ借地權設定者ヲ除外シタルカ故ニ此等ノモノニモ第六條及ヒ第七條ヲ準用スル爲メニ設ケラレタル規定ニシテ賃借人ニ賃貸人ノ承諾ナクシテ賃借地ノ轉貸ヲ爲シ得ヘキ　トヲ認メタノテハナイ（借地借家法論五〇）

沼田厚川氏　(一)建物ノ所有ヲ目的トスル賃貸借タル借地權、此ノ場合ニ於テハ民法ハ特別ノ規定民法第六百十二條ヲ設ケテ制限シテ居ル賃借人ノ承諾ヲ得タ上テナケレハ其借地權ヲ讓リ渡シ又ハ又貸ヲスルコトカ出來ヌカラ注意スヘキテアル（註釋四三）

平川兒玉氏　何人モ自己ノ有スルヨリ以上ノ權利ヲ他人ニ與フルコトハ出來ナイノテアルカラ例ヘハ二十年間ノ借地權ヲ有スル者カ更ニ他人ト三十年ノ契約ヲスルコトハ出來ナイ從ツテ本條ハ借地人カ自己ノ有スル借地權ノ範圍内ニ於テ爲シタル借地契約ノ場合ニノミ其適用ヲ生ス（示解一三）

吉田氏　地上權者カ其ノ權利ノ存續期間内ニ於テ目的地所ヲ他ニ賃貸シ若ハ賃借人カ地主ノ承諾ヲ得テ目的地所ヲ他ニ轉貸セシ場合ニ於テ夫等轉借人（茲ニハ便宜前者ヲモ轉借人中ニ入レテ說明ス）ノ有スル借地權ノ存續期間ニ付テモ亦地上權ト同樣借地法ノ規定ノ適用アリヤ否ヤノ問題ナリトス此問題ハ同法ノ解釋上一ノ疑惑ニ屬スト雖モ既ニ如上借地權ガ建物ノ所有ヲ目的トスル賃借權ノ性質ヲ有スル以　借地法第一條ニ基キ之ニ對シ同法第二條第三條ノ存續期間ニ關スル規定ノ適用アリト解スヘキハ蓋當然ニシテ又斯ク解シテコソ初メテ如上借地權ノ安固モ期待セラレ同法ノ根本精神ニ適合スルモノト云ハサルヘカラス從テ如上借地權ノ存續期間ハ原則トシテ堅固ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノニ付テハ六十年ト其以下ノ建物ノ所有ヲ目的トスルモノニ付テハ三十年ト爲ル但該借地權ハ地上權者又ハ賃借人ノ有スル權利ヲ前提トスルモノナルヲ以テ夫等ノ權利ノ範圍ヲ超エテ存續スヘカラサルヤ明ナリ（解說七〇）

平川兒玉氏　借地契約ノ暗默ノ更新ニ關スル規定及借地權ノ存續期間中ニ建物カ滅失シ更ニ建物ヲ築造シタル場合其借地權ノ存續期間如何ニ關スル之等ノ規定カ此ノ場合ニ準用サル（示解一三）

吉田氏　轉借人ノ借地權ハ消滅スルモ地上權者若ハ賃借人ノ借地權ハ消滅セサル場合此ノ場合ノ異議ハ一應地

(甲)二次借地權ノミ消滅

(乙)一次及二次借地權消滅

上權者若ハ賃借人ノミ主張シ得ヘキモノニシテ地主ハ之ニ容喙スヘカラサルモノト考フ何トナレハ地主ト地上權者若ハ賃借人トノ借地關係ハ依然存續スルヲ以テ地主ハ轉借人ニ對シテ主張シ得ヘキ異議ヲ持タサル筋合ナレハナリ然レトモ地上權者若ハ賃借人カ異議ヲ主張セサル結果前契約ト同一條件ノ新借地權カ成立シ而カモ該借地關係カ地主ト地上權者若ハ賃借人トノ間ニ存スル殘存借地關係ヲ超エテ存續スヘキモノナランニハ地主ハ自己ノ利害ニ影響ヲ蒙ルヘキヲ以テ此場合ニハ地主ヨリモ異議ヲ主張シ得ヘキモノナリト解セサルヘカラス斯クシテ各當事者ヨリ異議ナキトキ茲ニ初テ第六條ノ準用ヲ見新借地權設定ノ效果ヲ生スルニ至ルモノニシテ其ノ效果ノ實質的意義ハ前同樣ナリ（解說八五）

吉田氏　轉借地人ノ權利ノ消滅ト同時ニ一次的借地人ノ權利モ亦消滅シタル場合ニハ轉借地人ノ權利カ消滅シタル後遲滯ナク地主又ハ一次的借地人ノ孰レカヨリ轉借地人ニ對シ異議ヲ述ヘサレハ借地法第六條ノ準用アリテ新借地權設定ノ效果ヲ生スルモノトス

敍上ノ場合ニ於ケル新借地權ハ前契約ノ同一條件ナリト雖前契約トハ轉借人ト第一次的借地人トノ間ニ於ケル契約ノ意ニ解スヘキモノトス（法學新報三六卷一〇號一二〇頁法律評論第一六卷諸法二頁）

吉田氏　轉借人ノ借地權消滅ト同時ニ地上權者又ハ賃借人ノ借地權モ亦消滅セシ場合此ノ場合ニハ轉借權消滅後遲滯ナク地　權者若ハ賃借人又ハ地主ノ孰レヨリカ轉借人ニ對シ異議ヲ述フルニ非サレハ第六條ノ準用ヲ見新借地權設定ノ效果ヲ生ス從テ單ニ地主ヨリ地上權者若ハ賃借人ニ異議ヲ述ヘシノミニテハ以上ノ法律效果ノ發生ヲ妨クルニ足ラスト云ハサルヘカラス蓋シ借地法カ特ニ第六條ノ規定ヲ本問轉借權消滅ノ場合ニ準用スヘキモノト爲シタルハ同條所定ノ異議ハ之ヲ本來ノ轉借地當事者間ニノミ主張シ若ハ主　セシメラルルニ止メスシテ更ニ地主トノ干係ニ迄擴張シ之ヲ主張シ主張セシメラルルモノト爲サンカ爲ニ外ナラサルヘケレハナリ而シテ新借地權ハ前契約ト同一ノ條件ナリト云フモ此前契約トハ地上權者若ハ賃借人ト轉借人トノ間ニ於ケル契約ノ意義ナリヤ將又地主ト地上權者若ハ賃借人トノ間ニ於ケル契約ノ意義ナリヤ法文上明カナラス然シ余ハ之ヲ前ノ意義ニ解セント欲ス尤モ斯ク解スルモ新借地權ハ單ニ地上權者若ハ賃借人ト轉借人トノ間ニノミ成立シ地主ハ之ヲ容認スヘキニ止ルカ又ハ一歩ヲ進メテ同一內容ノ借地關係カ地主ト地上權者若ハ賃借人トノ間ニモ

成立スルニ至ルヘキ趣旨ナリヤニ付テハ猶疑義ヲ存ス然レトモ地主ハ單ニ容認スヘキニ止ルモノトセン乎轉借權ハ基本ノ借地關係ヲ離レテ存スルニ至ルノミナラス轉借權ノ安固　欠ク缺ナキニ非ルヲ以テ法ノ趣旨ハ地主ト地上權者等トノ關係ニ於テモ亦新借地關係ヲ創設スルニ在リト解スルヲ妥當ナリト信ス（解說八三）

吉田氏　借地法第八條ハ該借地權ニ付テハ第七條ノ規定ヲ準用スヘキ旨ヲ特ニ明定セルヲ以テ其ノ趣旨ヲ按スルニ第七條ハ借地權消滅前地上建物ノ滅失セシ場合ニ借地人カ殘存期間ヲ超エテ存續スヘキ建物ヲ築造セル場合ニ於ケル殘存期間ノ規定ナリ故ニ之ヲ以上借地權ニ準用スルニ當リテハ第一要件トシテ轉借人カ築造スル新規ノ建物ハ該借地人ト地上權者若ハ賃借人トノ間ニ存スル存續期間ノ殘期ヲ超エテ存在スヘキ性質ノモノナルコト第二要件　シテ其ノ築造ニ對シ地上權者若ハ賃借人又ハ地主ノ何レカヨリ遲滯ナク異議ヲ述ヘサリシコトヲ要ス（解說七一）

吉田氏　新規ノ建物カ轉借人ト地上權者若ハ賃借人トノ間ニ存スル借地ノ殘存期間ヲ超ユテ存續スヘキ性質ノモノナルモ地上權者若ハ賃借人ト地主トノ間ニ存スル借地ノ殘存期間ニハ超エサルモノナルトキ（轉借人ト地上權者若ハ賃借人トノ間ノ存續期間ト地上權者若ハ賃借人ト地主トノ間ノ存續期間トハ必スシモ一致スヘキモノニ非ス）又一致スルコトヲ要スルモノニ非ス）然リ超エスト雖轉借人ノ權利カ賃借人ニ對シ存スルモノナルトキハ所謂異議ハ賃借人ノ外地主モ亦之ヲ主張シ得ルモノト云ハサルヘカラス何トナレハ地主カ嘗テ賃借人ニ對シテ與ヘタル轉貸ノ承諾ハ從前ノ殘存期間ニ付テノ賃貸ヲ目標トシテ爲サレシモノニ過キサレハ其ノ殘存期間ニ附加シテ更ニ延長セラルヘキ期間ノ借地ニ付テハ地主ヨリモ異議ヲ主張シ得ヘキコト當然ナリ故ニ右ノ場合ニハ賃借人若ハ地主ノ何レカヨリ異議ヲ主張セサルニ於テハ初メテ第七條所定ノ殘存期間カ關係ニ改メテ附與セラレ且其ノ效力ハ地主ニ對シテモ生スルニ至ルモノナリト云フヲ得ヘシ若シ夫レ借地人ノ權利カ地上權者ニ對シ存スルモノナルトキハ異議ハ地上權者ノミ主張シ得ヘクシテ地主ニハ其ノ權利ナシ何者地上權者ハ其ノ權利ノ範圍内ニ於テハ地主ノ承諾ヲ得スシテ目的地所ヲ他ニ賃貸シ得ヘキカ故ニ築造セラルル新規建物カ地上權者對地主間ノ殘存期間ヲ超エテ存續セサルヘキ性質ノモノナルニ於テハ該築造ハ地主ノ利害ニ何等ノ影響ヲ與ヘサルヲ以テナリ故ニ此ノ場合ニハ第七條ノ準用ノ及フ範圍ハ地上權者ノミニ止リ地主ニ及ハス

（甲）準用要件

（ロ）第七條準用趣旨

（乙）第一次借地期間ニ超エサル築造

（丙）第一次第二次借地期間超過ノ築造

（五）土地所有者ト轉借人關係

一　適用ノ範圍

二　臨時借地權（一）一時又ハ短期使用ノ明示

（解說七三）

吉田氏　新規ノ建物カ轉借人ト地上權者若ハ賃借人トノ間ニ存スル借地權及ヒ地上權者若ハ賃借人ト地主ノ間ニ存スル借地權ノ各殘存期間ヲ超エテ存續スヘキ性質ノモノナルトキハ右ノ場合ニハ異議ハ固ヨリ地主又ハ地上權者若ハ賃借人ノ執レヨリモ之ヲ主張シ得ヘク之カ主張ナキニ於テ初テ第七條所定ノ法律效果即其ノ規定スルカ如キ殘存期間カ是等各當事者間ノ借地關係ニ改メテ附與セラルルニ至ルヘキヲ以テ從テ又地主ト地上權者若ハ賃借人トノ關係ハ固ヨリ本條ニ關スル所ニ非スシテ一ニ民法ノ規定ニ依リテ定マルト云ハサルヘカラス（解說七四）

三瀦博士　土地所有者ト轉借人トノ關係ハ本法ニ何等規定スル所ナケレハ一般民法ノ規定ニ從フ（示解一三）（借家法及借地法一一〇）

平川兒玉氏　轉借人ト土地所有者トノ關係ハ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

三瀦博士　第九條ノ規定ハ堅固ナル建物ニ付キ三十年未滿ラサル建物ニ付キ二十年未滿ノ借地權設定ニ付キ其ノ適用ヲ見ルヘキモノトス（借家法及借地法一一二）

東京控訴　土地賃貸借ノ目的カ建物所有ニ存スルトキハ右賃貸借カ其ノ期間ヲ三ケ年余ト爲シタル存續期間ニ關スル契約條項ハ該賃貸借カ臨時設備其ノ他一時使用ノ爲設定セラレタルコト明ナラサル限リ其ノ效力ナキモノト謂フヘキモノトス（昭和二年ネ四三六號同年六月二〇日民三部判決）

三瀦博士　單ニ短期ナルコトヲ示スヲ以テ足レリト爲スモノニ非スシテ少クトモ一時使用ノ目的其他短期ナル理由ヲ具體的ニ示シ置クコトヲ要スルモノト解スヘシ「明ナル場合云々」トアルハ之ヲ示シタルモノト信ス然ラサレハ本條ノ規定ニ依リテ借地法ノ殆ト全部ハ骨拔キト爲リ了ルヘキナリ（借家法及借地法一一一）

鳩山博士　此ノ種ノ借地權ハ臨時ノ目的ノ爲設定セラルルモノナルカ故ニ之ヲ永ク存續セシムルハ當事者双方

ノ契約ヲ爲シタル趣旨ニ反スルコト明ナリ故ニ存續期間契約ノ更新等ニ付借地法ノ特則ニ依ヲシメサルナリ随テ此種ノ借地權ニ付存續期間ノ定アラハ當然之ニ從フヘク又特ニ存續期間ノ定ナキモ當該ノ目的終了スルトキハ借地權モ亦終了スヘキモノトス此ノ臨時借地權ノ要件トシテ法律ハ一時使用ノ爲設定シタルコト明ナルヲ要ス其ノ短キ期間ヲ明ニ定メタルノミヲ以テ足ラサルハ勿論借地權設定等ノ目的ヲ示シテ臨時ノモノタル趣旨ヲ明ニセサルヘカラス（日本債權法各論下卷五一〇頁）

大橋氏　借地法第二條第二項ノ關係上建物ノ種類ニ依リ三十年又ハ二十年以上ノ借地契約ニハ同法第九條ノ適用ナキハ勿論堅固ナル建物ノ所有ヲ目的トスル借地契約カ假令短期三年五年ノ契約ナリト雖モ建物ノ性質上一時使用ノ爲メナリト解スルコトヲ得サルモノト。論者ハ二十年以下ノ借地契約ハ借地法第九條ニ該當スルモノナリト說クモ必シモ然ラス通常長期十年十五年ト云フ如キ借地契約ハ一時使用ノ爲メニアラスト解スルヲ事實ニ適合スルモノトス論者ハ一時使用ノ目的其他短期ノ理由ヲ具体的ニ明示セハ本條ニ該當スルモノト爲スモ如何ナル場合カ一時使用ノ爲メナルヤ否ヤカ問題ナルヲ以テ單ニ一時使用ノ目的ヲ明示シタルノミニ因リテ之ヲ判斷スルコトハ本條制定ノ趣旨ニ背反スルモノト謂ハサルヘカラス（要義五八七頁）

平川兒玉氏　例ヘハ展覽會興行場ノ如キ一時使用ノ爲ナルコトノ明白ナル場合若シクハ具體的ニ其使用ヲ定メサルモ何ケ月トカ何日トカノ短キ期間ト其理由ヲ特ニ定メタル場合ノ如キハ之ヲ適用シナイト云フノテアル

（二）實　例

（示解一四）

東京控訴　借地法　所謂臨時設備其ノ他一時使用ノ爲トハ賃貸借ノ存續期間ノ長短ニ依リテ決スヘキモノニ非スシテ借地權設定ノ目的カ特ニ一時使用ニ職由スル場合ヲ云フ（昭和二年ネ四三六號同年六月二〇日判決）

藥師寺學士　例之博覽會ノ開催又ハ祭典擧行若クハ競技ノ爲ノ博覽會場祭典式場競技場トシテ臨時使用スヘキ建物設置ノ爲借地シタル場合ノ如シ（借地借家法論三九六）

吉田氏　例之冬期ノ博覽會用地若クハ一時ノ興業用地トシテ其ノ設備ノ爲ニ土地ヲ使用スル如シ（解說三一頁）

沼田犀川氏　例ヘハ緣日テ場所ヲ三日借リルトカ博覽會開期六ケ月間土地ヲ借リルトカ震災地ニ於テ建築マテ土地ヲ借リテバラツクヲ建テルトカノ場合ハ借地法ノ適用カナイ（註釋四五）

大橋氏　一時使用ノ爲メトハ選擧事務所興行場祭典式場競技場足場等主觀的ニモ客觀的ニモ臨時設備タルコト明カナル場合ハ疑問ノ余地ナシト雖モ避暑避寒轉地療養ノ爲メノ賃貸契約カ假令其使用カ短期間ナルコト明ナル場合ニ於テモ當然一時使用ノ爲メナリトハ定メ難ク一時使用ノ目的ニ於テモ借地契約カ十年十五年ノ如キ長期ニ亘ル場合アリ例ヘハ移轉期日ノ確定セル學校病院會堂取引所ノ敷地等ノ如シ之ニ反シ一時使用ヲ目的トセサル場合ニ於テモ二年三年ト云フ如キ短期ノモノアリ所謂バラック建物用地是レナリ要スルニ一時使用トハ賃貸借ノ期間建物ノ構造又ハ場所ノミニ依リテ定ムヘキモノニ非ラスシテ其目的及契約當時ノ狀況其他諸般ノ事情等ニ鑑ミ判斷スヘキモノトス（要義五八六頁）

沼田犀川氏　臨時設備トハ一時使用ノ目的ヲ以テ或備附ヲ爲シタルモノヲ謂フ例ヘハ展覽會博覽會開會期間土地ヲ借リルカ如キテアル（註釋四五）

（三）臨時借地權ト期限

藥師寺學士　臨時借地權ハ大體存續期間ノ定メアルモノト云ウテモ宜イ即チ其存續期間ハ一定ノ期間又ハ期日ニ依ツテ示サレ得ル例ヘハ向フ一年トカ又ハ大正十二年十二月三十一日迄トカ云フ如ク若シ博覽會終了迄借地スル旨ノ契約カ締結セラレテ其開會ハ時ニ應シテ一月乃至三月延期シ得ルカ如キ定メタツタ場合ニハ借地權ノ存續期間ハ豫メ確定シナイ併シ此場合ニ於テモ借地權終了ノ時期到來カ不確定タルニ止マリ全然借地權ニ付キ存續期間ノ定メナキ場合トハ異ナル（借地借家法論四〇）

（四）臨時借地權ト本法第二條

藥師寺學士　借地權ノ存續期間ニ關スル借地法第二條ノ規定ハ臨時設備其他一時使用ノ爲メ借地權ヲ設定シタルコトノ明ナル場合ニハ其堅固建物ノ所有ヲ目的トシタルト非堅固建物ノ所有ヲ目的トシタルトヲ問ハス之ヲ適用シナイ（借地借家法論三九）

沼田犀川氏　何レモ一時使用又ハ臨時設備テ二年ナリ三年ナリ契約シタ處ニヨリ三十年トカ六十年トカ第二條ノ如キ期間ノ制限カナイコトニナル（註釋四五）

（五）臨時借地權ト民法

（イ）適用制限說

藥師寺學士　臨時借地權ニ付テハ地上權ニ關スル民法第二百六十八條第二項賃借權ニ關スル民法第六百十七條第一號ノ規定ヲ適用スル餘地カナイト信スル（借地借家法論四〇）

（ロ）制限說

平川兒玉氏　此等ノ場合ニハ一般民法カ適用サルルコトトナルノテアル（示解一四）

三　立法的價値

三浦博士　借地法カ第九條ニ於テ短期借地權ノ設定ヲ認メタル明文ヲ設ケタルハ其ノ內容ニ以テ多少批評スヘ

四　法ノ適用ニ関スル件

五　借家法第八條ノ但書

一　本條ノ趣旨

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

沼田屋川氏　本條ハ賃主及借主以外ノ第三者カ賃借權ノ目的タル土地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

言田氏　賃借權ノ讓渡及轉貸ニハ賃貸人ノ承諾ヲ要スル結果假令第三者カ賣買其ノ他ノ原因ニ基キ賃借人ヨリ賃借權ノ讓受若クハ轉貸ヲ承諾セサル場合ニ於テ賃貸人カ其ノ賃借權ヲ放棄シタルトキト雖モ賃貸人ニ對シ賃借權ヲ以テ賃借權ノ讓渡又ハ轉貸ヲ爲シ得ル結果借地法第四條ノ適用ヲ受クヘキ建物ノ保管方法ニ付テハ賃貸人ニ於テ之ヲ知リ得サルヘキ筈ナシ

大隈氏　一時使用ノ意義ハ借地法第九條ハ臨時設備ナル例示ヲ加ヘタルニ過キスシテ借地法第八條ノ本文ト雖モ當然同一ノ趣旨ニ出テタルモノト認ムルヲ相當トス（東京地方大正一五年レ一二九號昭和二年二月五日民八部判決）

性質ノモノニ附屬シ單ニ其ノ存續中ニ限リ之カ使用ノ許容セラレタル場合ニ於テハ該要地ノ賃借十條ノ賃借家屋ニ附屬セシメタル物其他建物ノ賃借人ニ對シ其ノ建物ヲ買取ルヘキコトヲ請求シ得ルモノトセリ（解說六八）

家屋ノ賃貸借ニ附隨シ單ニ其ノ存續中ニ限リ之カ使用ノ許容セラレタル場合ニ於テハ該要地ノ賃借十條ノ賃借家屋ニ附屬セシメタル物其他建物ノ賃借人ニ對シ其ノ建物ヲ買取ルヘキコトヲ請求シ得ルモノト解ス（要義五八二頁）

物ノ賃借ニ附隨シ單ニ其ノ存續中ニ限リ之カ使用ノ許容セラレタル場合ニ於テハ該要地ノ賃借十條ノ賃借家屋ニ附屬セシメタル物其他建物ノ賃借人ニ對シ其ノ建物ヲ買取ルヘキコトヲ請求シ得ルモノト解ス（要義五八二頁）

平川兒玉氏　本條ハ借地上ノ建物ヲ取得シタル第三者カ土地所有者ニ對シ其取得シタル建物其他附屬物ノ買取ヲ請求シ得ルモノトセリ（解說六八）

大隈氏　地上權ハ物權タルト性質上土地所有者ノ承諾ナクシテ當然其權利ノ讓渡又ハ轉貸ヲ爲シ得ル結果借地法第十條ヲ適用スル余地ナキモノト雖モ土地ノ賃借權ノ處分ニ付テハ賃貸人ノ承諾ヲ要スルヲ以テ若シ賃貸人ノ承諾ヲキク建物ノ保管方法ニ付テハ賃貸人ニ於テ之ヲ知リ得サルヘキ筈ナシ

沼田屋川氏　第三者トハ賃主及借主以外ノ人ヲ云フ（註釋四七）

藏師寺學士　第三者ノ此買取請求權ヲ認ムル（要義五八二頁）

大隈氏　借地權消滅ノ場合ニ土地所有者カ更新ヲ欲セサルトキハ借地權カ存在スルモノトシテ借地權者ニ買取請求權ヲ認メタル規定アル（示解一五）

藏師寺學士　買取請求ハ賃貸人ニ到達スルニ依リテ其効力ヲ生スル（借地借家法論一三〇）

藏師寺學士　買取請求ハ賃貸人ニ到達スルニ依リテ其効力ヲ生スル而シテ之ニ因リテ當事者間ニ賣買契約成立シ賃貸人ハ第三者タル買取人ヲ保護シ賃貸人ニ對シ賃借權ヲ以テ附屬物ヲ買取ルヘキ義務ヲ負擔スル（借地借家法論一三〇）

三潴博士　時價ノ如何ハ協議調ハサル場合ニ於テ公ノ裁定ヲ受クル外ナキハ勿論ナリ（借家法及借地法一一七）

藏師寺學士　賃貸人カ時價ニ因ル代金ヲ支拂ヒナイ限リハ附屬物ノ讓受人ハ同時履行ノ抗辯ヲ以テ賃貸人ニ對抗シ得サルヘキ筈ナシ

二　（一）適用條件ニ要スル件
（二）賣買請求權ノ性質
（三）同時履行ノ抗辯
（四）價格ノ支拂ヲ爲サヽルニ因ル代金ノ支拂ヲ拒絶シ得ル建物ノ保管方法
（五）借家法第八條ノ但書

(四)相殺ノ主張
(五)賃貸人ノ讓渡轉貸承諾義務
三　適用範圍
◉借地權消滅後ノ取得者
四　債務不履行ト本條
(一)不適用説

借家法論一三〇)

大槻氏　賃貸人ハ建物買取代金ト賃料債權ト相殺ヲ爲シ得(要義五八二頁)

三瀦博士　賃貸人ハ固ヨリ賃借權ノ讓渡又ハ轉貸ヲ承諾スルノ義務ナシト雖モ之ヲ承諾セサルカ爲メニ賃借人カ建物ヲ有利ニ使用スルノ途ヲ失フカ如キハ酷ニ失ス(ヘキヲ以テ賃貸人ヲシテ賃借權ノ讓渡又ハ土地ノ轉貸ヲ承諾スルカ又ハ時價ヲ以テ建物其他賃借人カ權原ニ因リテ土地ニ附屬セシメタル物(例ヘハ木石ノ類)ヲ買取ルヘキカノ中ニ就キ其一ヲ選ハシムルコトト爲シ一ハ以テ賃借人ヲ保護シ他ハ以テ不動産ノ利用ヲ全ウセシメテ以テノ經濟上ノ調和ヲ圖ラントシタルモノナリ(借家法及借地法一一六)

平川兒玉氏　本條ノ適用ノ範圍ハ賃借權ニ付イテノミ限ラレ地上權ヲ内容トスル借地權ニハ其適用ナキコトテアルソレハ地　權者ノ有スル權利ノ範圍内ニ於テハ自由ニ且ツ完全ニ賃貸又ハ讓渡スルコトカ出來得ルカラテアル(示解一五)

吉田氏　借地法第一〇條ノ規定ハ土地ノ賃借權存續中第三者カ該地上ノ建物等ヲ取得シタル場合ニ限リ其ノ適用アルモノト解スヘキナリ(解說八八)

大審院　借地法第一〇條ハ借地權ノ存續中第三者カ該地上ノ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ノ規定ニシテ其ノ取得カ借地權消滅後ナル場合ハ同條ノ關セサルモノニシテ其ノ取得當時第三者カ右借地權ノ既ニ消滅シ居レルコトヲ知レルト否トヲ問ハサルモノトス(大正一五年オ六〇八號同年一〇月一二日民二判決評論第一五卷諸法三一四頁)

大審院　土地ノ賃借人カ債務ノ不履行ニ因リ賃貸借ヲ解除セラレ其ノ賃借權消滅シタル場合ハ借地法第四條及第一〇條ノ適用ナキモノトス(大審院大正一五年オ一二一八號昭和二年四月一三日民三部判決)

大審院　借地權者カ債務ノ不履行ニ因リ賃貸借契約ヲ解除セラレ其ノ借地權消滅シタル場合ハ借地法第四條ノ適用ナキモノトス(大正一五年オ六〇八號同年一〇月一二日民二判決評論第一五卷諸法三一四頁)

東京控訴　甲カ乙所有ノ土地ヲ賃借シ其ノ地上ニ建物ヲ所有シ居リタル場合ニ借地人タル甲ノ賃料債務不履行ニ因リ右土地賃貸借契約ノ解除セラレ從テ甲ノ借地權消滅後ニ於テ丙カ該建物ヲ競落シタルモノナルトキハ丙

(二)適用說
五　規定ノ價値
一　本條ノ趣旨

ハ乙ニ對シ右建物ニ付買取請求權ヲ有セサルモノトス(大正一五年ネ二一三號同年四月二八日民三判決)

大槻氏　判例ハ土地ノ賃借人カ債務不履行ニ因リ賃借權カ消滅シタル場合ニ賃貸借契約ノ更新ヲ認ムルハ信義ノ原則ニ反スルノミナラス立法ノ精神ト相容レサルヲ以テ借地法第四條第一項ノ適用ナシトセリ然レトモ判例ノ賃貸人カ建物ヲ買取ルヘキ資力ナキカ又ハ之カ買取ヲ欲セサルコトヲ理由トスレトモ斯ル事由ハ他ノ賃貸借終了ノ場合ニ於テモ存スルモノニシテ必シモ債務不履行ノ場合ノミニ限ラサレハ之ヲ以テ債務不履行ノ場合ヲ廢除スルハ不當ナリ(要義五八二頁)

東京地方　借地法第四條並ニ第一〇條ノ規定ノ精神ニ則ルトキハ前主カ權限ニ基キテ土地ニ附屬セシメタル物ノ所有權ヲ取得シタル第三者ハ假令其ノ前主カ債務不履行ニ因ル契約解除ニ依リテ既ニ土地ノ賃　權ヲ喪失シタル後ニ於テ該建物ノ所有權ヲ取得シタル場合ト雖猶土地所有者カ該建物所有ノ爲土地ノ賃貸ヲ爲ササル以上ハ土地所有者ニ對シ該建物ノ買取ヲ請求シ得ヘキモノト解スルヲ相當ナリトス(大正一四年ワ二五三六號同年一月二四日民五判決評論第一五卷諸法二四七頁)

三瀦博士　此ノ規定ハ大體ニ於テ穩當ナリト謂フヲ得ヘシト雖モ賃貸人ハ不利益ナル立場ニ在ルコト勿論ナルカ故ニ買取代金ノ支拂ニ付キ其請求ニ基キ相當ノ期限ヲ許與スヘキモノナルコト占有ニ關スル民法第百九十六條ト同一ニスヘキモノナリシナラン借地法カ此ノ規定ヲ缺ケルハ借家法第五條ノ規定ト共ニ遺憾トス(借家法及借地法一一七)

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

藥師寺學士　自己ノ優越狀態ヲ利用シテ不當ニ他人ヲシテ不利益ナ契約ヲ締結セシメルコトハ正シク公序良俗ニ反スル行爲ニシテ私カ獅子契約トシテ排斥スル所ノモノテアル借地法ハ獅子契約ノ不幸カラ借地人ヲ保護センカ爲メニ第二條第四條乃至第八條及ヒ第十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旨ヲ規定シタ(借地借家法論三三)

沼田扉川氏 借地法ハ本條ニ於テ特ニ借地人ヲ保護スル精神カ現ハレテ居ル即チ第二條第四條乃至第八條及ヒ前條ノ規定ニ反シタ條件ヲ借地契約ニ附シタ場合ニ於テ若シ借地權者ニ不利益ナルモノハ其理由如何ヲ問ハス法律ハ之レヲ定メサルモノト看做シテ全然無效トスルモノテアル(註釋四八)

平川兒玉氏 本條ハ借地人ヲ保護スル趣旨ヲ徹底セシムル爲メノ規定テアル(示解一六)

大橋氏 借地人借家人ハ往々法律ノ不知又ハ賃貸人ノ牽制其他諸種ノ事情ノ爲メニ眞意ニアラサル借地借家契約ヲ締結スルコト尠カラサルヲ以テ實際上兩法制定ノ趣旨ヲ貫徹スルコト能ハサルヲ慮リ借地法第十一條借家法第六條ヲ設ケタルモノニシテ之ニ依リテ兩法ノ效用ヲ完ウスルコトヲ得タリ(要義五八九頁)

藥師寺學士 借地法ハ單ニ契約條件ト云フノミテ契約カ借地權設定契約其モノタルコトヲ要求シナイカラ借地權設定後ニ於テ借地權者ニ不利ナル契約ヲ締結スル場合ニ於テモ其適用アリ(借地借家法論一三三)

沼田扉川氏 契約條件トハ借地契約ニ關スル種々ナル約束ヲ謂フ(註釋四九)

沼田扉川氏 不利トハ借地權者借地人ニ不利益ナルモノテ果シテ不利益ナリヤ否ヤハ裁判所テ認定スルコトトナル(註釋四九)

藥師寺學士 借地權者ニ不利ナル總テノ契約條件カ定メサルモノト看做サレルノテハナイ不利ナルモノノ中(イ)借地權ノ存續期間ニ關スル點(借地二條)(ロ)借地權設定契約更新請求權竝ニ建物其他ノ附屬物買取請求權ニ關スル點(借地四條)(ハ)契約更新後ニ於ケル借地權ノ存續期間ニ關スル點(借地五條)(ニ)契約法定更新ニ關スル點(借地六條八條)(ホ)建物新築ニ因ル期間更新ニ關スル點(借地七條八條)(ヘ)建物讓受人ノ買取請求權ニ關スル點(借地一〇)ニ付キ適用アルノミテアル(借地借家法論一三四)

平川兒玉氏 借地契約ノ事項中第二條四條五條六條七條八條十條ニ規定セラレタル事項ニ反スル契約條項ニシテ而モ借地人ニ不利益ナルモノハ總ヘテ之ナキモノトシタノテアル換言スレハ其ノ法律上ノ效力ヲ生セシメナイコトトシタノテアル(示解一六)

大橋氏 借地法第十一條ノ所謂借地權者ニ不利益ナル契約條件トハ契約條件自体カ同法第二條第四條乃至第八

二 契約條件ノ意義

(一)不利ナリヤ否

(二)不利條項

條及第十條ノ各規定ニ比シ借地人ニ不利益ナル場合ヲ謂フモノニシテ他ノ總テノ契約條件ニ付不利益ナルヤ否ヤヲ判斷スヘキモノニ非ラス隨テ本法第十一條ニ認ムル各規定ニ反セサル契約條件ハ其内容ノ如何ヲ問ハス本條ノ不利益ナル契約ニ該當セサルモノトス(要義五八九頁)

(イ)不利條項ノ實例

沼田扉川氏 例ヘハ十年間ノ土地賃貸借契約ヲスルトカ地震火災ニヨリ建物カナクナツタ場合ニハ借地權カ消滅スルト云フカ如キ契約ヲシテモコレハ借地法二條ニ反スル處テ且借地權者ニ不利益ナルカ故ニ無效テアル(註釋四八)

沼田扉川氏 十年トキメテモ堅固建物ナラハ六十年其他ノ建物ハ三十年トナル(註釋四八)

沼田扉川氏 地震火災カアツテ建物カナクナツテモ借地權ハ依然存續スル(註釋四八)

大橋氏 固ヨリ如何ナル契約カ不利益ナルヤハ事實問題ナルモ借家法第五條第一項ノ六十日以下ノ特約又ハ請求ニ依リ何時タリトモ借家ヲ明渡スヘキ契約ハ借家人ニ不利益ナルモノト認ム(要義五八九頁)

大橋氏 賃貸借ノ期間ニ付テハ地上權ハ同樣最短期ニ關スル制限ナキヲ以テ如何ナル短期ノ契約ヲ締結スルモ自由ナリト雖モ建物所有ノ爲メニスル土地ノ賃貸借ニシテ二年三年ノ定メハ例文ニ過キスシテ單ニ賃料改定ノ期間ニシテ賃貸借存續上ノ期間ニ非ラスト解ス(要義五六〇頁)

大審院 或事由ノ爲借地期間カ借地法所定ノソレヨリモ早ク終了スルコトヲ定メタル契約條件ハ同法第一一條ニ所謂借地權者ニ不利ナルモノト云フニ該當シ其ノ終了ノ際將來存續スヘカリシ期間ニ對スル對價ヲ得ルト否トヲ問ハサルモノトス(大正一四年オ一六九號 年七月一日民三判決評論第一四卷民法五四一頁)

東京控訴 借地法第一一條ニ所謂不利ナリヤ否ヤハ契約ノ各條件自体ノ趣旨ニ照シ之ヲ判斷スヘキモノニシテ苟モ其ノ契約條件自体ニ於テ借地人ニ不利ナリト認メラルル以上假令借地人カ地主又ハ其ノ他ノ第三者ヨリ不利ニ對スル補償ヲ得ルコトアリトスルモ尙其ノ契約條件ハ無效ナリトス(大正一三年ネ七三一號同年一二月二三日民二判決評論第一四卷民法三六頁)

東京控訴 公用ノ爲所在ノ建物消滅スルトキハ一旦返地候事トノ特約ハ該借地上ノ建物カ公用ノ爲收用セラレ消滅スルトキハ賃貸借期間中ト雖之ニ因リテ該土地賃貸借終了スルニ至ルヘキコトヲ約シタル趣旨ナリト解ス

ヘタ如斯ハ借地法第二條ノ規定ノ趣旨ニ反シ且借地人ノ不利ナル條件ヲ定メタルモノト認ムヘキヲ以テ該特約ハ借地法第一一條ノ規定ニ則リ之ヲ定メサルモノト看做スヘキモノトス（大正一三年ネ七三一號同年一二月二三日民二判　評論第一四卷民法三六頁）

東京控訴　甲カ明治三九年八月一一日建物所有ノ目的ヲ以テ乙ヨリ宅地ヲ賃借シ該宅地上ニ借地法ニ所謂堅固ナラサル建物ヲ所有シ來リタルニ大正八年四月一日ニ至リ乙ハ甲ト協議ノ上右建物ハ殆ント朽廢シ居ルニ付賃貸借ノ期間ヲ特ニ四年ト定メ期間滿了ノ上ハ該建物ヲ取拂ヒ賃借地ヲ甲ヨリ乙ニ返還スヘキ旨ヲ契　シタル場合ニ於テハ若シ終期ヲ定メタル右契約締結セラルルコトナクンハ右賃貸借契約ハ借地法施行ノ結果當然大正一五年八月一一日迄存續スヘキモノト謂フヘク從テ其ノ以前ニ右賃貸借契約ヲ終了セシムヘキ契約ハ借地法第二條ノ規定ノ趣旨ニ反シ借地權者タル甲ニ不利益ナリト認ムルヲ妥當トスヘキカ故ニ該契約ハ同法第一八條第一一條ノ規定ニ則リ之ヲ定メサルモノト看做サレ右賃貸借契約ハ依然期間ノ定ナキモノト謂ハサルヘカラス（大正一五年ネ一〇一號同年八月一〇日民四判決評論第一五卷諸法四五二頁）

東京地方　土地ノ賃貸人ト賃借人トノ間ニ借地權ハ假令期間前ト雖建物燒失ニヨリ消滅ストノ契約アリトスルモ斯ノ如キ借地權者ニ不利ナル契約ハ借地法施行ト同時ニ同法ニヨリ之ヲ定メサルモノト看做サルヘキモノトス（大正一二年ヮ一一一五號同一三年三月一〇日民一五判決評論第一三卷諸法二一八頁）

横濱地方　建物ノ滅失セサルニ於テハ當然借地權ハ存續ス可カリシニ拘ハラス債務者ノ責ニ歸ス可カラサル事由ニ因リ燒失シタル場合ニ直ニ借地權カ消滅スヘキモノトシテ契約解除權ヲ生スヘキ旨ノ特約ハ正ニ借地權者ニ不利益ナル契約條件ナリトス（大正一三年ヮ九三號同一四年四月八日民一判決新報四四號二〇頁評論第一五卷民法二七八頁）

大阪地方　建物所有ヲ目的トスル借地契約ニ於テ貸主カ自己ノ都合ニヨリ六ケ月ノ猶豫期間ヲ置ク一方的契約解除ノ告知ヲ爲シテ契約ヲ終了セシメ得ト謂フカ如キ契約條件ハ借地法第十一條ニヨリ之ヲ定メサルモノト看做サルヘキモノトス（大正一〇年ヮ一一五五號同一一年五月十八日民二判決新聞二〇〇四號一〇頁評論第一一卷諸法二四二頁）

（ロ）不利條項ニアラサル例

（ハ）借地法施行前ノ不利條項

東京控訴　土地賃貸借ノ附隨約款トシテ賃借人カ賃貸人ノ承諾ヲ得スシテ其地上ノ建物ヲ他人ニ擔保ニ差入レタ時ハ賃貸人ニ於テ何時ニテモ該賃貸借契約ヲ解除シ土地ノ明渡ノ請求ヲ爲シ得ヘキ旨ノ特約ハ不當ニ賃借人ノ權利ヲ剝奪若クハ壓迫スルカ如キ所謂公序良俗ニ背反スルモノニアラス又如上ノ特約ハ借地法第二條ノ法定存續期間ヲ設ケタル律意ヲ沒却セサルハ勿論其他同違反ノ條件ト謂フヲ得サルカ故ニ同法第一一條ニ依リ無效ナリト論斷スルコトヲ得サルモノトス（大正十一年ネ一〇九號同年五月三日民二判決）

藥師寺學士　借地法施行前ニ設定シタル借地權ニ付テモ借地法第五條乃至第八條第十條ノ適用カアルカラ（借地一八條）此等ノ規定ニ反スル契約條件ニシテ借地法施行前ニ設定シタル借地權者ニ不利ナルモノハ之ヲ定メサルモノト看做サレルコト明テアル（借地借家法論一三四）

吉田氏　民法施行前當事者カ堅固ノ建物ニ付三十年ヲ超過セス又ハ其ノ以外ノ建物ニ付二十年ヲ超過セサル存續期間ヲ定メタリシ場合ノ特約ノ效力如何ニ至リテハ借地法上明規ナシト雖同法カ其ノ所定期間ヲ超ユル存續期間ノ特約ノ效力ヲ明認セル點及同法第十八條カ其ノ施行前ニ設定セラレシ地上權ニ付テモ原則トシテ同法ノ規定ヲ適用スヘキ旨ヲ規定シタル點ニ鑑ミ同法第十一條ノ規定ノ趣旨ニ則リ前掲問題ノ特約ハ借地權者ニ不利ナルモノトシテ之ヲ定メサリシモノト看做スヘキニハ非サルカ　解説四〇）

大審院　借地法第一一條ハ借地法施行前ニ成立シタル借地權ノ存續期間ニ關スル契約條項ニ付テモ亦其ノ適用アルモノトス（大正一二年オ一三五號同年一二月八日民三判決評論第一三卷諸法二八頁）

東京控訴　甲カ明治三九年八月一一日建物所有ノ目的ヲ以テ乙ヨリ宅地ヲ賃借シ該宅地上ニ借地法ニ所謂堅固ナラサル建物ヲ所有シ來タリタルニ大正八年四月一日ニ至リ乙ハ甲ト協議ノ上建物ハ殆ント朽廢シ居ルニ付賃貸借ノ期間ヲ特ニ四年ト定メ期間滿了ノ上ハ該建物ヲ取拂ヒ賃借地ヲ甲ヨリ乙ニ返還スヘキ旨ヲ契約シタル場合ニ於テハ若シ終期ヲ定メタル右契約締結セラルルコトナクンハ右賃貸借契約ハ借地法施行ノ結果當然大正一五年八月一一日迄存續スヘキモノト謂フヘク從テ其ノ以前ニ右賃貸借契約ヲ終了セシムヘキ契約ハ借地法第二條ノ規定ノ趣旨ニ反シ借地權者タル甲ニ不利益ナリト認ムルヲ妥當トスヘキカ故ニ該契約ハ同法第一八條第一一條ノ規定ニ則リ之ヲ定メサルモノト看做サレ右賃貸借契約ハ依然期間ノ定メナキモノト云ハサルヘカラス

（大正一五年ネ一〇一號同年八月一〇日民四判決）

東京地方　借地法施行前ニ成立シタル借地權ト雖同法第一一條ヲ準用スヘキモノナルコトハ借地權者保護ノ意味ニ於テ同法カ施行セラレタルニ徵シ明ナリ（大正一二年サ一一一五號、一三年三月一〇日民一五部判決）

大阪地方　借地法施行前如上ノ契約ヲ爲シタル場合テモ其特約ハ無效ナリトス（大正一〇年ク一一五五號、一一年五月十八日民二判決新聞二〇〇四號一〇頁法律論評第一一卷諸法二四三頁）

鶴師寺學士　借地法ハ契約條件ト云ヒテ借地權者ノミノ爲ス單獨行爲ヲ包含セサルカ如ク見ユルモ借地權消滅前ニ於テ借地權者ヲシテ單獨行爲ニ依リ豫メ法定利益ヲ拋棄セシムルコトモ禁止スルノ趣旨タト解スヘキテアル（借地借家法論一三三）

法曹會　借地法借家法ニ所謂買取請求權ハ借主ニ於テ豫メ之ヲ拋棄スルヲ得ス（記事三二卷九號四〇頁）

大審院　借地法第一一條ノ規定ハ賃借人ノ義務違反タル賃料不拂ノ行爲ヲモ保護スル趣旨ニ非サルモノトス（一審院大正一五年ヲ八三四號同年一〇月二三日民二部判決）

三潴博士　第二條第四條乃至第八條及ヒ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サル之カ爲メニ借地法カ所謂骨拔キト爲ラサルモノト稱スヘク借地法ノ各條ノ當否ハ別論トシテ之ヲ制定シタル以上本條ノ如キ規定ヲ設クルノ必要アルヤ勿論ナリ然ラサレハ各條ニ付キ公益的強行規定ナリヤ否ヤノ紛爭ヲ生スルノ虞ナシトセサルヘシ（借家法及借地法一一八）

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增減若ハ土地ノ價格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ土地ノ地代又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增減ヲ請求スルコトヲ得但シ一定ノ期間地代又ハ借賃ヲ增加セサルヘキ特約アルトキハ其定ニ從フ

沼田犀川氏　本條ハ從來借地借家問題ニ於テ爭ヒノ中心トナツテ居ル所謂地代又ハ借賃ノ增減問題ニ關スル規定テアル（註釋五〇）

三潴博士　借地法ハ第十二條本文ニ於テ地代又ハ借賃カ土地ニ對スル租稅其他ノ公課ノ增減若クハ土地ノ價格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ土地ノ地代又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如何ニ拘ハラス當事者ハ將來ニ向ツテ地代又ハ借賃ノ增減ヲ請求スルコトヲ得ル旨ヲ規定シ從來行ハレタル慣習法ノ存否及ヒ效力ニ關スル論爭ヲ解決シタリ（借家法及借地法一二二）

三潴博士　從來（地代又ハ借賃ヲ增額セス）トノ契約アリタル場合ニモ是レ唯通常ノ經濟上ノ變動ヲ豫想シタルニ止マルモノナルカ故ニ大變動アリタル場合ニ於テハ此ノ特約ニ拘ハラス相當ノ增額ヲ爲シ得ヘキモノナリトハ大審院ノ判示シタル所ナリシト雖モ（大正六年六月四日判決）之カ當否ニ關スル論爭ハ本條ニ依リテ消滅セルモノト謂フヘシ（借家法及借地法一二三）

吉田氏　地代ノ義務ニ關聯シテ述フヘキハ各當事者ノ地代增減ノ請求權ニ關シテナリ從來大審院ニ於テハ地代ノ增減ニ關シ當事者間ニ明約ナキ場合ニ公租公課カ增加シ又ハ比隣ノ土地若ハ地代ノ價格カ昂騰スル等地代ノ增額ヲ正當トスヘキ經濟的事情ノ變更アリタルトキハ其ノ一方的行爲ニ因リ借地人ニ對シテ地代ノ增額ヲ請求スル權利ヲ有ストノ慣習東京市內若ハ其ノ附近ニ存スルモノトシ且當事者ハ此ノ慣習ニ從フ意思ヲ以テ借地契約ヲ締結シタルモノト認メ以テ如上地主ノ權利ヲ是認シ來リシカ借地法ハ明文ヲ以テ地代カ土地ニ對スル租稅其ノ他公課ノ增減若ハ土地ノ價格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ土地ノ地代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ノ增減ヲ請求スルコトヲ得ル概括的ニ規定シ以テ地主ノ地代值上請求權ヲ是認スルト同時ニ地上權者ノ地代值下請求權ヲモ肯定シタリ（解說二一六）

平川兒玉氏　本條ハ地代又ハ借賃ノ增減ニ關スル規定テアル從來此ノ點ニ付テハ屢々議論ノアツタ所テ或ハ當事者カ一應地代ヲ定メタルトキハ特約ナキ以上期間中增減ハ許サナイトスル說ト許ストノ說行ハレ大審院ノ判例ハ後說ヲ採ツテ居タノテアルカ尙疑ヒカアルカラ之ヲ明確ニスル爲メ本條ヲ設ケタ次第テアル（示解一七）

三潴博士　借地期限カ餘リニ長期ニ亘ル結果トシテ借地權ニ多大ナル價格ヲ生スルト共ニ借地ニ付キ敷金ヲ徵スル者ヲ生シタルハ何人ノ責任ナルヤヲ知ラスト雖モ若シ此ノ方法ニシテ廣ク行ハルルニ至ランカ借家法ニ付テモ論述シタル如ク之ニ關スル相當ノ規定ヲ必要トスル時期ニ到達スヘク殊ニ地代又ハ借賃ノ增減アリタル場

一　規定ノ梗概

二　規定ノ由來

三　立法上ノ理由

四　本條ト義務不履行

五　立法價值

三　法定利益ノ拋棄

四　地代增減請求權

(一)發生要件

(イ)地代負擔

(甲)地代全納

(乙)地代前納

(ロ)法定事由ノ地料不相當

(甲)增減請求權ノ原因力

(乙)原因力ノ相關

合ニ付キ敷金額モ亦相當增減スヘキ規定ヲ必要トスヘシ(借家法及借地法一二六)

藥師寺學士　一ニ借地權者カ借地料支拂ノ義務ヲ負擔スルコトヲ要スル故ニ借地權者カ最初カラ此義務ヲ負擔シナカツタ場合(地代ヲ伴ハナイ地上權ノ設定セラレタル場合又ハ後ニ免除セラレタル場合ハ借地料增減請求權ノ問題ヲ生スル餘地カナイ(借地借家法論九二)

藥師寺學士　借地權者カ全期分ノ借地料ヲ前拂シタ場合ニハ其借地料ハ全期ヲ通シテノ土地使用ノ對價ニ外ナラヌカラ後事情ノ變更ニ依ツテ借地料ノ割合カ借地法第十二條ニ定メタル標準ニ照ラシ土地ノ使用ニ對シ不相當ナルニ至ツタ時ハ當事者ハ將來ニ向ツテ其增減ヲ請求シ得ルモノトシナケレハナラヌ而シテ其結果借地料カ追徵セラレ若クハ拂戻サルルコトトナルテアラウ(借地借家法論九二)

藥師寺學士　借地料ノ前拂ノ場合ニ於テ當事者カ其期間內ハ賃借地料ヲ增減ノ爲ササルコトヲ特約シタモノト解シ得ルトキハ借地法第十二條但書ノ適用ニ依リ借地料ノ增加ヲ請求スルヲ得ナイコトニナル(借地借家法論九二)

藥師寺學士　第二ニ借地料カ土地ニ對スル租稅其他ノ公課ノ增減若クハ土地ノ價格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ土地トノ借地料ニ比較シテ不相當ナルニ至リタルコトヲ要ス(借地借家法論九三)

沼田犀川氏　(一)地代又ハ借賃ノ增加ヲ請求シ得ル場合(イ)借地權ノ目的タル土地ニ對スル租稅其他ノ公課カ增シタ場合(ロ)土地ノ價格カ時價ノ影響ヲ受ケテ値上ケニナツタ場合(ハ)其地代若クハ借賃カ比隣ノ土地ノ地代若クハ借賃ニ比較シテ不相當ニ安イ場合(註釋五〇)

沼田犀川氏　(二)地代若クハ借賃ノ減格ヲ請求シ得ル場合(イ)借地權ノ目的タル土地ニ對スル租稅其他ノ公課カ減シタ場合(ロ)土地價格カ下落シタ場合(ハ)其地代若クハ借賃カ比隣ノ土地ノ地代若クハ借賃ニ比較シテ不相當ニ高イ場合(註釋五一)

藥師寺學士　公課ノ增減ト地價ノ昂低ト比隣借地料ノ增減トハ各別ニ借地料增減請求權ニ對シ獨立ノ原因力ヲ有スル(借地借家法論九三)

藥師寺學士　土地ノ價格ニ增減ナキモ土地ノ公課カ增減シタル爲メ借地料カ不相當トナツタ場合土地ノ公租ノ場合ニ該當セサルモ比隣ノ借地料ニ比較シ借地料カ不相當トナツタ場合ノ孰レカ一ニ該當シナケレハナラヌ(借地借家法論九三)

(丙)交互作用ノ原因發生力

(a)其他ノ公課

(b)土地ノ價格

◉價格ノ昂低

(c)比隣

◉借地料ノ變動

(丁)借地料不相當ナリヤ否

藥師寺學士　三個ノ原因カ交互作用ニ依ツテ發生シタル場合ニハ其三ハ各別ニ獨立原因ヲ要求スルヲ得ナイ又若シ其一カ增額ヲ原因シ他カ減額ヲ原因スル場合(減多ニハアルマイカ)ニハ其原因力ノ大小强弱ニ鑑ミ同等ナルトキハ相殺シ優越セルモノアルトキハ其優越ノ限度ニ於テ適當ニ借地料ヲ增減スヘキテアル(借地借家法論九四)

沼田犀川氏　其他ノ公課トハ租稅以外ノ國家又ハ公共團體ヨリ賦課セラレル稅金等テアル(註釋五二)

藥師寺學士　土地ノ價格トハ土地ノ客觀的ノ取引價格ニシテ具體的ニ行ハレタ賣買價格(多クノ場合ニ於テソレハ客觀的取引價格ニ則リ定メラレルテアラウカ)ト同一テハナイ從ツテ土地所有者カ第三者ト共謀シテ時價一坪百圓ノ土地ヲ二百圓ノ割合ニテ之ニ賣渡シ更ニ二三百圓ノ割合ニテ買戻シタトシテモ土地ノ價格ノ昂騰タト云フヲ得ナイ(借地借家法論九四)

沼田犀川氏　價格ノ昂低トハ土地ノ價格ノ上リ下リヲ謂フ(註釋五二)

藥師寺學士　比隣トハ必スシモ隣接タルコトヲ要シナイケレトモ場所的ノ近隣關係アルコトヲ要スル而シテ如何ナル範圍ニ於テ近隣關係ヲ認ムヘキカハ個々ノ場合ニ於テ社會見解ニ依ツテ決スヘキ事實問題テアル(借地借家法論九六)

沼田犀川氏　比隣トハ近所隣家若クハ附近トイフ意味　註釋五二)

藥師寺學士　借地料增減請求權ノ原因タリ得ル比隣借地料ノ變動ハソレカ地價ノ昂低又ハ土地ノ公課ノ增減ニ基キタル場合(此場合ニハ共同原因力シカナイ)並ニ其他ノ經濟的生活ノ要求上(例ヘハ一般物價騰貴ノ爲メ借地料ヲ增加シテ生活資ヲ得ル必要ノ如キ)比隣ノ借地料カ增減セラレタル場合(此場合ニハ獨立原因力ヲ有スル)ニ限ルト解スル(借地借家法論九五)

藥師寺學士　借地料カ不相當ナルニ至ツタカ否カノ問題ハ事實問題ナルモ此事實ノ認定ハ畢竟實驗法則ノ適用ニ依ラナケレハナラヌカラ若シ事實裁判所カ其認定ヲ誤ツタトキハソレハ實驗法則ノ適用ヲ誤ツテ事實ヲ不當

ニ認定シタモノトシテ上告ノ理由トナルテアラウ（借地借家法論九八）

（八）一定期間地料增加セサル特約ノ不存在

平川兒玉氏　唯其ノ定メラレタ額カ相當ナルヤ否ヤハ結局裁判ニ俟ツノ外ハナイノテアル（示解一八）

藥師寺學士　當初低廉ナル借地料ヲ以テ借地權カ設定セラレタル場合ニハ後當事者カ契約ヲ以テ借地料ヲ變更シナイ限リ借地料ハ何時マテモ低廉ナル割合ヲ保ツテ値上ケセラルヘキテアル（借地借家法論五七）

吉田氏　第三ニ一定ノ期間借地料ヲ增加シナイト云フ特約ノナイコトヲ要スル　借地借家法論九）

吉田氏　當事者カ一定ノ期間ヲ限リ地代ヲ增加セサルヘキ旨ヲ特約セシトキハ其ノ特約ハ固ヨリ有效ニシテ從テ其ノ場合ニハ如何ニ事情ノ變更アルモ地主ハ地代値上ヲ請求シ得サルナリ（解說二八）

吉田氏　當事者カ地代据置ノ年限ヲ特定シ若ハ或年月ノ到來ト共ニ或額ニ增額スヘキ旨ヲ特約セシ場合ノ如キ其ノ一例ニ屬ス（解說二八）

沼田犀川氏　貸主ト借主トカ一定ノ期間ニ地代又ハ借賃ヲ增加セヌトイフコトヲ特ニ約束シテ置イタ時ハ有效デアツテ增加ハ出來ナイ（註釋五一）

平川兒玉氏　將來一定ノ期間內地代又ハ借賃ヲ增加セサルヘキ特約ノナイ場合ニ付イテノ規定テアツテ若シ此等ノ特約アルトキハ其特約ニ拘束サレテ地代若シクハ借賃ノ値上ハ出來ナイ（示解一八）

（二）地代增減請求者

藥師寺學士　法ハ當事者ト云ヒテ當事者ノ種類ヲ區別シナイカラ減額請求權ハ借地權者ノミニ增額請求權ハ借地權設定者ノミニ發生スルト解セルハ狹キニ失スル尤モ借地權者カ增加ヲ請求シタリ借地權設定者カ減額ヲ請求スル如キハ殆ト稀タラウケレトモ（借地借家法論九九）

◎淸算會社ト地代値上

大阪地方　土地賃貸ヲ營業トセシ會社カ解散後ニ於テ賃料ノ値上ヲ行ヒ以テ其ノ收益ヲ計ルカ如キハ固ヨリ單純ナル從來ノ貸料債權ノ取立ニアラサルハ勿論所謂現務ノ結了ニモ非スシテ其ノ他淸算ノ目的ヲ遂行スルニ必要ナル行爲ニモアラサルモノトス（大正一三年ツ二一二〇號二四四一號同一四年一月二七日民二判決評論第一四卷商法四一頁）

（三）地代增額請求權ノ發生

藥師寺學士　借地料增減請求權ハ當事者カ相手方ニ對シ借地料ノ增減請求ヲ爲スコトニ依ツテ發生スルノテハナイ何等當事者ノ意思表示ヲ要セスシテ當然發生スル（借地借家法論九九）

（四）性質
（イ）形成權說

藥師寺學士　本規定ハ借地法施行前判例ノ認メタル地代增額請求權ニ源ヲ汲ムモノナルカ故ニ此地代增額請求權カ形成權ナルト同シク借地料增減請求權モ亦形成權タト解スルカ相當テアル（借地借家法論一〇〇）

吉田氏　借地法ノ條文ニ地代ノ增減ヲ請求スルコトヲ得トアレトモ其ノ趣旨ハ從來ノ慣例ト公平ノ觀念ニ依據セルモノナルヲ以テ當事者ノ孰レヨリカ一方的ニ增減ノ意思ヲ表示シ其ノ表意正當ナルトキハ表意ノ時ヨリ地代增減ノ效力ヲ生スルニ至ルモノニシテ其ノ效力發生ニハ敢テ相手方ノ承諾ヲ要セサルモノト解スルヲ相當トスレトモ只其ノ表意正當ナリヤ否ヤニ付爭ヲ生セシ場合ニハ裁判所ニ於テ地上權者カ借地關係ヲ得タル始期並ニ原地代額如何等諸般ノ事情ヲ綜合シ之カ當否ヲ判斷シ以テ其ノ效力ノ有無範圍ヲ明確ニスルニ歸着センノミ（解說二七）

平川兒玉氏　茲ニ請求トハ別段相手方ノ承諾又ハ之ニ代ル裁判所ノ裁判ヲ必要トスル意テハナク單ニ其一方ノ意思表示カアレハ足ル（示解一八）

（ロ）債權說

東京地方　借地法第一二條ハ一定ノ事情存スル場合借地權者ニ賃料增額ノ請求ヲ拒否スルヲ許サス之ヲ應諾スヘキ義務アルコトヲ規定シタルニ止マルヲ以テ假令賃料增額ノ請求アリタル場合ト雖其ノ承諾アルカ又ハ之ニ代ハルヘキ裁判ノ得ラレサル限リ賃料增額請求ノ效果ヲ生セサルモノトス（大正一三年第三七五五號同一五年二月一五日民五部判決法律評論一六卷諸法八七頁）

（五）行使方法

藥師寺學士　請求ノ方法ハ相手方ニ對シ借地料ヲ增減スヘキコトノ意思表示ヲ以テ之ヲ爲ス其書面タルト口頭ニ依ルトヲ問ハナイ（借地借家法論一〇一）

（六）行使ノ效果

藥師寺學士　借地料增減請求權ハ行使ノ時カラ將來ニ向ツテ借地料ノ增額又ハ減額ノ效力ヲ生スル（借地借家法論一〇一）

藥師寺學士　借地料增減請求權ハ行使ノ時カラ將來ニ向ツテ借地料ノ增額又ハ減額ノ效力ヲ生スル其效力ハ此權利發生ノ時期マテ遡及スルヲ得ナイ（借地借家法論一〇一）

沼田犀川氏　將來ニ向ツテトハ其請求ヲ爲シテヨリ以後ヲ謂フ（註釋五二）

（七）借地料增減請求權ノ消滅

藥師寺學士　借地料增減請求權ハ次ノ事由ニ因リ消滅スル（借地借家法論一〇一）

（八）地代增減請求權ノ處分契約ノ效力

藥師寺學士　（一）借地權ノ消滅

藥師寺學士　（二）借地料ノ免除

藥師寺學士　當事者カ合意ニ因リ借地料ヲ增減シタトキハ之ニ因リテ借地料ノ不相當狀態カ除去セラレルカラ借地料增減請求權ハ消滅スル（借地借家法論一〇一）

藥師寺學士　借地料ノ不相當狀態カ合意ニ因ル借地料ノ增減ニ因リテ全部除去セラレナカツタトスレハ此場合ニハ殘存不相當狀態ニ關スル借地料增減請求權ニ付キテハ拋棄アリタルモノト解ス（借地借家法論一〇二）

藥師寺學士　借地料增減請求權ハ一ノ財產權ナルカ故ニ其發生前之ヲ拋棄スルヲ妨ケナイ（借地借家法論一〇二）

藥師寺學士　借地料カ增減セラレナイ間ニ增減請求權ノ反對權（增減請求權ニ對シ減額請求權減額請求權ニ對シ增額請求權）ヲ發生シ爲メニ借地料ノ不相當狀態ナキニ至リタルトキハ增減請求權ハ之ニ因リテ消滅ス（借地借家法論一〇三）

藥師寺學士　借地料增減請求權ノ行使ニ依ツテ借地料ノ額ハ直ニ增減セラレ借地料ノ不相當狀態ナキニ至ル故ニ借地料增減請求權ハ消滅ス（借地借家法論一〇三）

藥師寺學士　借地料增減請求權ハ一ノ財產權テアルカラ理論上消滅時效ニ罹リ得ルモノト信スル併シ借地料增減請求權ヲ債權タト解スルトキハ其設定契約カ商行爲（商二六四條一號二六五條等）ニ基トキハ五年ノ時效ニ罹ルカラ（商二八五條）時ニ時效ノ問題ヲ生スルカモ知レナイカ形成權說ヲ採ルトキハ時效期間ハ二十年ナルカ故ニ（民一六七條二項）事實上消滅時效ノ問題ヲ生シナイテアラウ（借地借家法論一〇四）

藥師寺學士　當事者カ其發生シタコトヲ知リナカラ之ヲ行使シナイカラトテ之ヲ此ノ權利ノ默示ノ拋棄ト見ルヘキテナク相手方カラ相當ノ期間ヲ定メテ借地料ノ增減ヲ請求スルカ否カヲ催告シタ場合ニ之ニ應シナカツタカラトテ此權利ヲ拋棄シタルモノト看做サレルコトハナイ（借地借家法論九九）

三潴博士　然ラハ一定ノ期間地代又ハ借賃ヲ減額セサル特約ヲ爲シタルトキハ其效力如何本條但書ハ唯增額ニ付テ規定スルノミナラス本文ノ規定トヲ對比スルトキハ減額セサル特約ノ效力ナキコト疑ヲ容レサルヘシ（借家法及借地法一二三）

五　本條ノ實益

六　法定地上權ト本條ノ適用

吉田氏　借地法カ此明文ヲ設ケタル反面ヨリ推理スレハ假令一定ノ期限ヲ限ルモ地代不減額ノ特約ハ其ノ效力ナキモノト解スルヲ相當トスヘシ是レ一見不公平ノ解釋タルニ似タレトモ借地法ハ弱者タル借地人ノ利益ヲ擁護スル見地ノ下ニ如上ノ區別ヲ設ケシニ外ナラサレハ解釋論トシテハ蓋已ムヲ得サルトコロナリ（解說二九）

藥師寺學士　借地料ヲ減額シナイト云フ特約ハ斯ル效力ヲ生シナイカラ當事者ハ特約如何ニ拘ハラス借地料カ不相當ニ高イモノニナツタトキハ其減額ヲ請求出來ル（借地借家法論九八）

法曹會　借地法借家法　定メアル借賃減額ノ請求ヲ爲ササル旨ノ特約ハ無效ナリトス（記事三二卷九號四〇頁評論第一一卷諸法三四四頁）

藥師寺學士　發生前ノ拋棄ハ借地法第十二條但書ノ趣旨ニ鑑ミ借地料增額請求權ノミニ許サレ借地料減額請求權ハ豫メ之ヲ拋棄シ得ナイ（借地借家法論一〇二）

平川兒玉氏　一定ノ期間內地代借賃ヲ減額シナイト云フ特約カアツタ場合ニ其特約ハ效力アリヤ否ヤテアル但書ニハ明カニ增加セサル特約ト規定シテアルカラ減額シナイト云フ特約ハ其效力ナイト解スヘキテアル（示解一八）

吉田氏　地代ハ將來昂騰ストモ低下スルモノトハ思考セラレサルカ故ニ地上權者ノ値下請求權ハ實際ニ於テ其ノ適用ヲ見ルコト殆ト無カルヘキ歟（解說二七）

三潴博士　法定地上權ニ關スル民法第三百八十八條但書ニ地代ハ當事者ノ請求ニ因リ裁判所之ヲ定ムヘシト謂ヘルハ地代ニ付キ當事者ノ協議調ハサル場合ニ於ケル規定ナルコトハ當事者ノ請求ナル字句ヨリモ之ヲ推知シ得ヘキカ故ニ假令法定地上權ノ場合ニ在リテモ當事者ノ協議ニ因リテ定マリタル地代ニ付テハ借地法第十二條ノ規定ニ依リ其增減ヲ請求シ得ヘキコト疑ヲ容レサル所ナリ（借家法及借地法一二五）

三潴博士　然ラハ地代カ當事者ノ請求ニ因リ裁判所ニ於テ決定セラレタルトキハ如何此ノ場合ニ於テハ一見借地法ノ規定ニ依ルコト能ハサルカ如キ感アリト雖モ民法第三百八十八條但書ノ規定ニ基キ裁判所ニ於テ爲スヘキ地代ノ決定ハ必スシモ最初ノ一回ニ止マルヘシトノ法意ナラサルヘキカ故ニ不相當ナルニ至リタルトキハ此

民法ノ規定ニ基キ當事者ハ裁判所ニ對シ地代ノ決定ヲ請求シ得ヘキモノト解スルモ一說ナラン然レトモ余輩ハ寧ロ法定地上權ナルモノハ契約ヲ以テ地上權ヲ設定シタルモノト看做スモノナルコト當該條文ノ立言法ヨリモ之ヲ推知シ得ルカ故ニ總テ借地法ノ適用アルモノト解スルヲ妥當ナリト考フ(借家法及借地法一二五)

七　民法ノ地代減額請求

藥師寺學士　借地權者ハ借地法第十二條ニ依ル借地料減額請求權ヲ有スル外民法ノ規定ニ依リ借地料減額請求權ヲ有スルコトカアル即チ借地ノ一部カ借地人ノ過失ニ因ラスシテ滅失シタルトキハ借地人ハ其滅失シタル部分ノ割合ニ應シテ借地料ノ減額ヲ請求スルコトカ出來ル(民六一一條二六六條)此減額請求權ハ債權ニ非スシテ形成權ト解スルヲ可トスル(借地借家法論一〇四)

八　暴利令ト過當地代

藥師寺學士　民法第六百十一條ノ規定ハ本來賃借人ノ意思表示ナシニ生スヘキ第五百三十六條ノ效果ノ發生ヲ其意思表示ニ繫ラシメタルモノニシテ一度其意思表示アリタルトキハ之ニ因リ發生スル效果ハ第五百三十六條ノソレト同一タト解スル(借地借家法論一〇五)

沼田犀川氏　地代ヲ法外ニ上ケルト暴利令ニ問ハルルカ大正十二年九月七日勅令四〇五號暴利令ニハ食料品薪炭トイフ具合ニ品目ヲ限定シコレラ生活必需品ニツキ暴利ヲ占ムルモノヲ罰ス地代大工左官ノ賃銀等ヲ含マヌ故ニイクラ地代ヲ上ケテモ暴利令ニ問ハレナイ(註釋五一)

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

一　本條ノ趣旨

平川兒玉氏　本條ハ土地所有者又ハ賃貸人ノ地代若シクハ借賃ニ付テノ先取特權ヲ規定シタモノテアル(示解一九)

吉田氏　借地法ハ地主ハ辨濟期ニ至リタル最後ノ二年分ノ地代ニ付地上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ルコトヲ是認セリ(解說二四)

二　本條ノ先取特權

(一)主体

◎轉貸人

(二)被擔保債權

(イ)地代限定

(ロ)辨濟期後二年分ノ地代

沼田犀川氏　本條ノ土地所有者又ハ賃借人ノ先取特權トハ(1)債權ハ借地關係カラ生シタモノナルコト即チ地代若クハ借賃ナルコト(2)其地代若クハ借賃ハ辨濟期ニナツテ居ルコト(3)債權額ハ辨濟期ニナツタ最後ノ二ケ年ナルコト例ヘハ借主カ地代若クハ借賃ヲ怠ツテ大正五年度ヨリ大正十年度迄合計六ケ年間納メヌトスレハ此ノ最後ノ二ケ年分テアルカラ大正九年及ヒ大正十年ノ二ケ年分ノモノヲ謂フ(註釋五六)

三潴博士　此先取特權ヲ與ヘラルル者ハ地上權ノ場合ニ於テハ土地ノ所有者ニシテ賃貸借ノ場合ニ於テハ賃貸人ナリ(借家借地法一二九)

藥師寺學士　借地權設定者ハ辨濟期ニ至リタル最後ノ二年分ノ借地料ニ付キ借地權者カ其土地ニ於テ所有スル建物ノ上ニ先取特權ヲ有スル(借地借家法論一〇三)

三潴博士　然ラハ轉貸人ハ轉借人ニ對シテ此先取特權ヲ行ヒ得ヘキモノナルヤ思フニ轉貸借ト雖モ其性質ハ一ノ賃貸借ニ過キサルカ故ニ借地法第十三條ノ適用アルモノト解スヘシ(借家法及借地法一三〇)

藥師寺學士　此先取特權ニ依ツテ擔保セラルル債權ハ借地料請求權ニ限ルカ故ニ借地關係カラ生スル他ノ債權例ヘハ借地權存續期間滿了後借地ヲ明渡サナイコトカラ生スル損害賠償請求權ニ及ハナイ(借地借家法論一一三)

三潴博士　此先取特權ニ依リテ擔保サルヘキ債權ハ辨濟期ニ至リタル最後ノ二年分ノ地代又ハ借賃トス(借家法及借地法一三〇)

三潴博士　抵當權ニ關スル民法第三百七十四條ト異ナリ本條ニハ(滿期トナリタル最後ノ二年分)ト規定セスシテ(辨濟期ニ至リタル最後ノ二年分)ト規定シタルカ故ニ民法ニ於テ見ルカ如キ疑問ヲ生スルコトナカラン(借家法及借地法一三〇)

藥師寺學士　最後ノ二年分ノ借地料トハ既ニ辨濟期ノ到來シタル最近ノ二年分ノ借地料ヲ謂フ(借地借家法論一一一)

藥師寺學士　例ヘハ借地料カ月末拂ノ約ナルトキハ被擔保債權ハ先月分カラ計上シテ最近二年分ノモノテアリ又年末拂ノ約ナルトキハ前年及前々年分ノモノテアルコトニナル(借地借家法論一一一)