

## 2 借地人の保護

### 〔借地権の対抗力〕

#### ❖ 罹災土地が売買された場合の借地権の対抗力は

**Q** 地震で借地上の家が全壊してしまいました。その後、借地が売買され第三者に所有権が移ってしまいましたが、新しい地主に借地権を主張できますか。

**POINT** 対抗要件、借地権の対抗要件、大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法が適用される場合の借地権の対抗力

**A** 建物が壊れた原因となった震災が大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法（以下「被災地借地借家法」といいます。）の適用を受ける場合、震災を特定大規模災害と指定する政令の施行の日から6か月の間に所有権を取得した新しい地主には登記、あるいは一定事項の掲示がなくても借地権を主張することができます（被災地借地借家4Ⅰ）。6か月が経過した後は、借地人がその建物を特定するために必要な事項等を土地上に掲示し、政令の施行から3年以内に再築して登記をした場合に限り、借地権を第三者に対抗することができます（被災地借地借家4Ⅱ）。

被災地借地借家法の適用がない場合は、借地上に、①全壊した建物を特定するために必要な事項、②全壊した日、③建物を新たに築造する旨を書いて掲示（明認方法といいます。）すれば、全壊した日

から2年の間に借地を取得した買主に借地権を主張することができます(借地借家10Ⅱ)。しかし、借地の新所有者が建物が全壊した日から2年以後に借地を取得した場合は新しい地主に借地権を主張することは原則としてできません。したがって、家が全壊したらすぐに明認方法を施して、全壊してから2年以内に再築し、建物の登記をしてください。

## 解 説

### 1 対抗要件

ある土地・建物の権利関係について利害が対立する場合、例えば、ある土地についてその土地の所有者AがBに建物所有の目的で借地権を設定し、その後AがCにその土地を借地権の負担のないものとして売却した場合、BがCに借地権を主張できるか、それともCはBの借地権を否定して負担のない土地所有権を取得できるかの問題が生じます。これを対抗の問題といいます。

わが国の法律では、対抗要件を先に備えた方が、自分の取得した権利を主張できるとしています。そして土地・建物(不動産)の場合は、対抗要件として登記を先に備えた方が自分の権利を主張できるとしています(民177)。

### 2 借地権の対抗要件

借地権の対抗要件も底地の登記簿に借地権の登記をするのを原則としていますが、借地権の登記をするためには借地人単独ではできず、地主の承諾が必要になっています。したがって、借地人が借地権を登記することはまれです。建物を所有していても借地権の登記ができない借地人は保護されないことになります。そこで、借地人が借地上の建物の登記(表示登記でもよい。)をすれば借地権の登記を了しなくても借地権の対抗要件を有することとしました(旧建物保護1、借地借家10Ⅰ)。したがって、B(借地人)が建物の登記をしていれば、底地を買ったCに対して借地権を主張することができます。

### 3 建物が滅失した場合の借地権の対抗要件

建物が滅失した場合は、建物の登記は建物が存在していませんので無効になります。したがって、借地権の対抗要件がなくなってしまいます。そこで、借地借家法は、建物が滅失した場合は、①借地上の建物を特定するために必要な事項、②滅失があった日、③建物を新たに築造する旨の3点を、借地上の見えやすい場所に掲示することを規定しました（借地借家10Ⅱ）。

この掲示をすれば、建物の滅失の日から2年間は対抗力を認められます。したがって、この掲示をしていれば、建物滅失から2年以内に底地を買った新所有者には借地権を主張することができます。

しかし、2年以後に底地を買った新所有者には、この掲示では対抗力を有しません。建物の滅失の日から2年以内に再築し、新しい建物の登記をしなければ、2年以後底地を買った新所有者に借地権の主張をすることはできません。

この掲示はあくまで臨時の対抗要件にすぎません。

### 4 被災地借地借家法による借地権の対抗力の補充

前掲の「大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法とは」で解説しましたように被災地借地借家法が適用される地域については、借地上に上記の3点を掲示（明認方法）しなくても、災害を特定大規模災害と指定する政令の施行日から6か月間は借地権の対抗力が認められます（ただし、被災地借地借家法が適用されるまでの間は同法の適用がないので、借地借家法10条2項に基づく明認方法を要します）。

したがって、B（借地人）は6か月以内に底地を買ったCに何らの対抗要件を施さなくても、借地権を主張することができます。

しかし、B（借地人）が災害を特定大規模災害と指定する政令の施行日から6か月以後に底地を買ったCに借地権を主張するためには、①その建物を特定するために必要な事項、②建物を新たに築造する旨を掲示しなければなりません。この場合、政令の施行から3年以内に建物を再築して登記をしなければ、借地権の対抗力は失われます（被災地借地借家4Ⅱ）。

被災地借地借家法のこの借地権の対抗力の補充も、被災借地人を救済するための臨時の処置にすぎません。一定期間が経過すれば、原則に戻ると理解してください。

(小山章松)

**参考法令**

○民法

177条（不動産に関する物件の変動の対抗要件）

○借地借家法

10条（借地権の対抗力等）

○大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法

4条（借地権の対抗力の特例）

○建物保護二関スル法律

1条〔建物登記による借地権の対抗力〕

○明認方法の例

掲 示

本掲示の敷地（B町C番地）は、私が甲野太郎氏より借地し、同土地に下記建物を建てておりましたが、同建物は2005年11月17日滅失してしまいました。

私は、下記建物が、滅失の日より2年以内に建物を新たに建築しますので、借地借家法10条2項に基づき、その旨掲示する次第です。

記

A市B町C番地	
家屋番号	100番
居 宅	木造瓦葺2階建
1階	109㎡
2階	55㎡

2005年12月3日

住 所 A市〇〇町〇〇番地

借地人 乙 山 次 郎