

旧法借地権の存続期間

I 旧法借地権の存続期間

○堅固建物

最初の存続期間

期間の定めあり→30年以上の場合有効

期間の定めなし→60年

更新後の存続期間

期間の定めあり(合意更新)→30年以上の場合有効

期間の定めなし(法定更新)→30年

○非堅固建物

最初の存続期間

期間の定めあり→20年以上の場合有効

期間の定めなし→30年

更新後の存続期間

期間の定めあり(合意更新)→20年以上の場合有効

期間の定めなし(法定更新)→20年

II 建物朽廃*1による旧法借地権の消滅

法定存続期間中（最初の存続期間であれ、更新後の存続期間であれ、当事者間で有効な存続期間の定めをしていなかった場合）に限って、建物が朽廃した場合に、旧法借地権は消滅する。

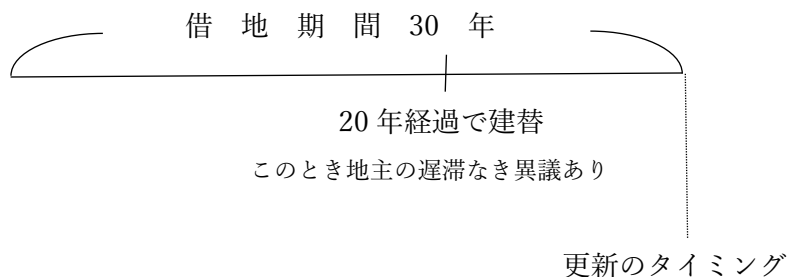
*1建物が相当老朽化していても、人が生活していたり、事業を営んでいたりする場合は、通常、朽廃とまで認められない。裁判例において「朽廃」と認められた多くは、無人のまま何年も放置されていたために、とても使えるような状態でないでない場合。

Ⅲ借地期間中の建物滅失（有効な定めがない場合に朽廃した場合を除く）・再築

○残存期間を超えて存続すべき建物の築造に地主の**遅滞なき異議がある**場合

→堅固、非堅固ともに、期間延長はない。

Ex.堅固建物所有目的で借地期間30年で契約しており、20年経過時に建替える場合



補足：地主が遅滞なく異議を述べた場合でも、借地権者は再築できなくなるわけではない。ただ、異議を述べたことは、更新の有無を決定する正当事由の有無を判断する1つの要素となり得る。

○残存期間を超えて存続すべき建物の築造に地主の**遅滞なき異議がない**場合

→堅固建物所有目的の旧法借地権は、滅失日より30年存続、

非堅固建物所有目的の旧法借地権は、滅失日より20年存続

（ただし、本来の存続期間の残存期間がこれより長いときは期間の延長なく、その残存期間によることになる）

Ex. 堅固建物所有目的で借地期間30年で契約しており、20年経過時に建替える場合

