

第二款 地上權

第一百七十一條

土地ノ價額甚大ナル國ニ於テハ所有權ニ一
種ノ變體ヲ生ズルモノニシテ本條ニ規定スル
所ハ實ニ此十種ノ變體ノ主タル性質ヲ明ラカ
ニシタルモノナリ即チ土地具物ハ一人ニ屬シ
而シテ具土地ニ存スル建物即チ地上ハ他人
人ニ屬スルコト是ナリ
本條ニ明記スル如ク地上權ガ所有權ノ特別ナ
ル一種タル以上ハ所有權ノ章ニ於テ之ガ規定

チ爲サバルルコト甚ダ怪シムベキニ似タリ然レ
ドモ地上權ハ土地ノ所有權ニ非ズ即チ地上權
チ有スル者ハ土地ノ所有權チ有スル者ニ非ズ
又具所有權ハ建物若クハ樹木ノ存在スル土地
ノ表面ノ所有權ニモ非ズ且地上權者ハ貸借人
及ビ永借人ノ如ク所有者ニ對シテ一定ノ債額
チ辨濟スルモノナリ故ニ地上權ノコトハ永借
權ト共ニ貸借權ト同一ノ章ニ於テ規定スルコ
ト其當チ得タルモノトナス蓋シ是等ノ權利ヲ
確認スル諸國ニ於テ爲ミ来レル慣例ナリトス

確認スル諸國ニ於テ爲ニ来レル慣例ナリトス

第百七十二條

本條ノ目的トスル所ハ地上權ト普通貸借人又ハ永借權等ノ間ニ存スル一大差異ヲ明カシ
屬カシムルニ在リ即チ貸借權ハ其普通貸借權
ナルト永借權ナルトヲ問ハズ共ニ特別ノ契約
ニ因ルニ非ガレハ之ヲ設定スルコトヲ得ズ之
ニ反シテ地上權ハ不動産所有權ノ一種タルヲ
以テ縱令其權利ハ多少ノ制限ヲ受クルモノナ
リト雖モ尚ホ土地及ビ建物又ハ樹木ニ關シタ
ル普通ノ所有權ト等シク同一ノ方法ニ因テ設

定セラル、トヲ得ルモノナリ

地上權移轉ノ方法ニ至テモ此所有權移轉ト異

ナルコトナシ孰中相續ニ因テ移轉スルコトヲ

得ベシ此点ニ關シテハ地上權ハ賃借權ト相類

シテ而シテ用益權ト相異ナレリ

又本條ニ於テハ二箇ノ場合ヲ合セテ規定セリ

モノナリ而シテ此二箇ノ場合ハ全ク同一ナル

モノニ非ズ

第一地上權ヲ設定スルニ當リ其土地ニ於テ既

ニ建物及ビ樹木ノ存在スルコトアルニシ此場

二 建物及び樹木ノ存在スルニトアルベシ此場

合ニ於テハ建物及び樹木ノ讓渡ヲ以テ主トナ
シ土地ノ賃借ハ從タルニ過ギザルナリ
第二之ニ及ビ時トシテハ建物ヲ築造シ又ハ竹
木ヲ栽植スル爲メ特ニ土地ノ賃借借ヲ爲スニ
トアルベシ此場合ニ於テ地上權ハ建物ノ築造
又ハ竹木ヲ栽植ヲ爲スルニトキ別ニ當事者ノ
間ニ於テ何等ノ所爲ヲ要セズニテ當然地上權
ヲ生スルニト雖モ築造又ハ栽植ヲ爲サザル
ハ地上權未ダ生ゼザルモトス此場合ニ於テ
地上權ハ賃借借契約ヲ以テ定メタル條件ハ証

書ニ依テ發生スト云フコトヲ得ベシ斯ノ如キ
貸貸借ハ後ニ至テ説明スル如ク五十年以上
ニ至ルモ法律上何等ノ妨ゲ無シ唯斯ノ如ク十
ルニハ當初契約ノ時ヨリ未ダ三十年ニ至ラ
ザル時ニ於テ建物ノ築造又ハ竹木ノ栽植ヲ爲
シタルコトヲ必要トスルモノナリ
第一ノ場合即チ現ニ建物又ハ竹木ノ存スル土
地ニ於テ地上權ヲ設定シタル場合ニ於テハ地
上權者ハ賣買交換又ハ贈與等ノ如キ地上權設
定ノ行爲ニ依リ不動産ノ取得者トナルコト勿

定ノ行爲ニ依リ不動産ノ獲得者トナルコト勿

論ナリ故ニ此場合ニ於テハ直ニ此地^{ニ關スル權利}上權設定

ノ行爲ニ適用スルニ不動産讓渡ヲ以テス讓渡

ニ能力及ニ讓渡ノ所爲ニ關スル方式並ニ本編第

二部ニ於テ規定スル第三者ノ利益ニ於テ爲ス

コトヲ要スル公示ノ條件ノ如キ一切ノ點ニ於

テ然リト爲ス之ニ及ミテ第ニノ場合ニ於テハ

地上權設定ノ契約ハ唯借貸借トミテ公示ノ方

式ニ從フコトヲ要ス又讓渡ノ能力ニ至テハ處

分ノ能力ヲ必要ト爲スニ何トナレハ地上權

設定ノ行爲ハ單ニ管理ノ權限ヲ以テ爲シ得ベ

キ所ニ非ザレバナリ

第百七十三條

實際ニ於テ地上權者が毎年一定ノ納額ヲ所有
者ニ辨濟スル義務アルコトハ最モ屢々見ル所
ナレモ何トナレバ縱令當初ヨリ建物又ハ竹
木既ニ存在シテ其所有權ハ全ク之ヲ地上權者
ニ讓渡シタリトスルモ唯其建物及ビ竹木固有
ノ價額ニ對シテ此讓渡ヲ爲シタルニ止マリ其
存在スル土地ノ収益ニ對シテハ何等ノ讓渡ナ
ク從テ一定ノ納額ニ依リ之ガ報償ヲ爲スベケ

ク從テ一定ノ納額ニ依リ之カ報償ヲ爲スベケ

レバナリ

又當初ヨリ建物若クハ竹木ノ存在セザル場合

ニ於テ地上權者が單ニ築造ヲ爲スノ權利ヲ取

得ニタルトキハ地上權者ヨリ一定ノ納額ヲ辨

濟スルハ義務アルベキコト更ニ疑ナシトス

斯ノ如キ場合ニ於テハ特ニ借賃辨濟義務ノ連

帶^{及ビ}不可分(第百六十七條)納額ヲ辨濟ス

ル義務ノ不履行(第百六十八條)ニ關シテハ永借

權ニ關スル規定ヲ適用スベキコト當然ナリト

ス

第百七十四條

當事者が地上權設定ノ契約ヲ爲スニ當テハ讓
渡シタル建物ニ附屬スベキ土地ノ廣狹ヲ指定
スベキコト最モ普通ノ事實ナリトス然リト雖
モ當事者自カラ此土地ノ指定ヲ爲サル場合
ニ於テハ法律ヲ以テ之^ヲ決セザルヘカラズ而シ
テ此場合ニ於テハ唯當事者ノ意思ヲ推測シ
テ定ムルノ外ナキナリ然ルニ地上權ヲ取得シ
タルモノハ決シテ建物ノミヲ取得シ具敷地如
伺ニ於テハ何等ノ土地ヲモ使用スルコトナキ

意思ヲス
テ契約ヲ爲
シタルモノ
ニ非ザルニ

何ニ於テハ何等ノ土地ヲモ使用スルコトナキ

ノ意思ヲ以テ契約ヲ為シタルモノニ非ザルコト

ト明クナリ何トナレバ若シ建物^{以外}有ニ於テ

何等ノ附属ヲモ有セザルトキハ其建物ハ殆ド

使用スルコト能ハザル可ケレバナリ

此ヲ以テ立法者ハ一方ニ於テ地上權者ノ意思

ト利益トテ斟酌シ他ノ一方ニ於テハ所有者ノ

為ニ是レキ不利益ヲ蒙ラシムルコトナク建

物ノ敷地ト同一ナル坪數ヲ出地ヲ以テ地上權

ノ附属ト定ムタリ

鞆ヨリ^{度外}點ニ於テハ土地ノ價額非常ニ大

都會

ナルガ故ニ所有者ヲミテ斯ノ如ク建物ノ敷地

ト同一ナル土地ヲ之ニ附属セシムルコト甚ダ

過重ノ負擔ト稱セザルヲ得ズ然レトモ事情斯

ノ如クナル場合ニ於テハ契約ヲ以テ特ニ附属

地ヲ制限スルハ一ニ所有者ガ自カラ為スベキ

ノ注意ナストス

建物ヲ^田移動スル土地ニ付テ此附属地ノ指定ヲ

為スハ當事者ノ恠議ニ基クベシト雖モ其恠議

成ラザル場合ニ於テハ鑑定人ヲシテ土地及ビ

建物ノ周圍ノ形状ト建物ノ各部ノ用方トヲ計

測スル其配置ヲ定ムザルベカラズ

建物ノ周圍ノ形狀ト建物ノ各部ノ用方トヲ

酌シテ其配置ヲ定ムザルベカラズ

若シ建物ノ一方若クハ二方ニ於テ土地全ク存

セザル如キ場合ニ於テ地上權者ハ之ガ償ト

シテ他ノ方向ニ於テ多クノ土地ヲ附屬地トセ

ンコトヲ要ムルコトノ權利應ルベカラズ何ト

ナレバ元來其土地ノ形狀ニ於テ附屬地ヲ得ベ

カラザルトキハ地上權者ト雖モ當初ヨリ之ヲ

取得セシコトヲ豫期シ得ベキニ非ザレハナリ

此故ニ本條ハ土地及ビ建物ノ周圍ノ形狀ヲ

酌スベキコトヲ明言セリ又建物各部ノ用方ニ

至テモ之ヲ斟酌スルコトヲ要ス故ニ同一ノ建
物中ニ於テモ家用ニ供ミタル部分ト商人ノ商
業ニ供ミタル部分トニ付テハ同一ノ附屬地ヲ
必要トセザルベシ又其建物ガ商業又ハ工業ニ
供セラレタルモノナルトキハ其附屬地ノ配置
ハ娛樂ノ用ニ供スル建物ノ附屬地ノ配置ト同
一ナラザルベキコト勿論ナリ
竹木ノ存スル土地ノ地上權ヲ設定ミタル場合
ニ於テモ示當事者ニ於テ之ニ附屬スベキ周邊
ノ土地ヲ當事者自カラ指定セザルトキハ法律

ノ土地ノ當事者自カラ指定セザルトキハ法律

ヲ以テ之ヲ定メザルベカラズ何トナレバ此場

合ニ於テモ當事者ノ意思ハ決シテ地上權者ヲ

モテ特別ニ具竹木ノ根現ニ占領スル土地ニ

テ得セシムルノ意ニ非ザルコト明ラカナレバ

ナリ

然レトモ此場合ニ於テハ地上權人及グベキ土

地ノ廣狹ヲ定ムルニ當リ現ニ竹木ノ根ノ廣ガ

リタル區域ヲ標準トスル能ハサルコト勿論ナ

レバナリ何トナレバ此區域ハ一定ノモノニ非

ズ年ヲ経ルニ從テ大ナルベキノミナラズ之ヲ

換不
減

ルユト是ガ困難ニシテ且竹木ノ爲ニ害ヲ

及ボスヤケルハナリ^地以テ立法者ハ地上權

者ニ最モ利益アル權利ヲ與ヘタリ若シ土地ノ

所有者ニ於テ是ガ過重ナル負擔ナリト信セハ

且敷自カラ契約ニ依テ之ヲ減少スヤキナリ

以上述ガル所ハ總テ地上權設定ノ^{當時}土地建物又

ハ竹木ノ存ニタル場合ナリトス之ニ及シテ若

シ建物ヲ築造スル爲ニ土地ヲ賃借シ地上權ヲ

設定シタル場合ニ於テハ地上權者ハ現在ノ土

地ヲ以テ自己ノ建物ノ使用ノ爲ニ必要ナル面

地ヲ以テ自己ノ建物ノ使用ノ爲ニ必要ナル面

積ヲ有スルモノト認メタルコトヲ推測スベシ

故ニ他日ニ至リ更ニ從トシテ他人ノ土地ヲ要ム

ルコトヲ得ザルニ至ルコトヲ推測スベシ

第百七十五條 土地ノ所有權ニ對シテ

地上權者が建物ヲ築造シ又ハ竹木ヲ栽植スル

ハ所有者トシテ間ニ結ビタル契約ニ基キ權利ニ

因ルモノナルガ故ニ所有者ハ之ニ對シテ何等

ノ故障ヲ爲スコトヲ得ザルカ如クト雖モ若シ

地上權ヲ設定シタル土地ニ隣接シテ所有者尚

ホ土地ヲ有スルトキハ其間ニ旣テハ建物又ハ

植栽ニ關シ法律ニ定メタル距離ヲ守ルニ非ザ
レバ地上權者ハ是等ノ作業ヲ爲ス能ハザレコ
トハ特ニ法律ヲ以テ之ヲ明ラカニスルコト有
用ナリトス蓋シ此場合ニ於テ地上權ヲ取得シ
タルモノ、地位ハ土地ノ所有權ヲ買受ケタル
者ノ地位ト異ナルコトナシ土地ヲ買受ケタル
者既ニ具賣主ト土地ヲ接スル場合ニ於テハ右
ノ地役ニ關スル規定ニ從フベキモノタル以上
ハ地上權者ト雖モ亦此規定ニ從フベキコト勿
論ナリトス是レ地上權者ノミ土地ノ所有者ニ

論
ナリトス
是レ地上權者
ハ土地ノ所有者ニ

對シテ此距離ヲ守ルベキノ謂ニ在ラズシテ土

地ノ所有者モ亦地上權者ニ對シ同一ノ規定ニ

從ル可キモトス

第百七十六條

立法者ハ地上權ヲ以テ永借權ト同一ノ期間ヲ

有スルモノトスルコト能ハズ何トナレバ永借

權ニ關シテ定メタル期限ハ地上權ノ場合ニ於

テ時トシテハ甚ダ長キニ過グルコトアル可シ

又時トシテハ甚ダ短キニ過グルコトアル可ク

レハナリ

此故ニ立法者ハ地上權設定ノ行爲ニ於テ當事者ニシテ地上權ニ一定ノ期間ヲ附シタルト否トヲ區別シテ規定ヲ爲セリ

當事者自カラ期間ヲ附シタル場合ニ於テハ其期間ノ長短如何ニ拘ハラズ當事者ノ行爲ニ從フ可キモノトス之ニ反シテ當事者自カラ期間ヲ定メザル場合ニ於テハ立法者ハ建物ノ性質如何ニ從テ之ヲ定ムルヲ以テ具當ヲ得タルモノトス例ハ建物ガ石造煉瓦造又ハ木造ナルニ從テ之ヲ區別スルガ如キ是レナリ斯ノ如ク

ニ從テ之ヲ區別スルガ如キ是レナリ斯ノ如ク

ニシテ建物ノ堅牢ナルニ從ヒ具權利ノ期間モ

亦之ヲ長カラシムルトキハ一方ニ於テハ建物

ノ為ニ要シタル費用大ナルニ從テ權利モ亦長

キニトテ得ルノ結果ヲ生シ理ニ於テ甚ダ當ナ

得タルモノ如キ然リト雖モ等シク石造又ハ

木造ノ建物ニ付テモ種々ノ異状アル可キノ

ナラズ既ニ地上權設定ノ當時ニ於テ存在スル

建物ノ如キニ至テハ築造ノ後幾多ノ年限ヲ經

過シタルモノアルベシ茲ニ於テカ理論上甚ダ

寛ナルガ如ク右ノ方法モ亦立法者到底之ヲ採

完全

用スルコト能ハズ遂ニ當事者ノ意思ヲ推測シ
是ニ據テ地上權ノ期間ヲ定メタリ即チ地上權
ハ具目的タル建物ノ存在スル時間ニ對シテ設
定セタルモノト推定セリ
故ニ建物ニシテ存在スル間ハ幾年ヲ經過スル
モ尚ホ地上權消滅スルコトナク建物ノ存廢ハ
實ニ地上權者ト所有者ト利害ノ相分ル所
タリ然ルニ地上權者ニシテ若シ常ニ建物ニ修
繕ヲ加ヘタルトキハ建物ハ殆ド滅失毀損スル
コトナク具結果地上權ハ~~終~~ニ永久ニシテ消滅

コトナク具結果地上權ハ新ニ永久ニシテ消滅

スルコトナキニ至ルベシ此故ニ地上權者ニシ

テ任意ニ建物ノ修繕ヲ為スストテ得ル氏ノト

者ハ之ヲ濫用シテ所有者ノ利益ヲ甚ダシク害

スルニ至ル可シ

立法者ハ此弊害ヲ慮カリ遂ニ建物ノ大修繕ハ

土地ノ所有者ノ承諾ヲ得ルニ非ガレバ地上權者

濫リニ之ヲ為スコトヲ得ザルモノト為セリ斯

ノ如ク土地ノ所有者ノ承諾ヲ必要ト為スガ故

ニ大修繕ノ必要生シタル場合ニ於テ地上權者

ヨリ此承諾ヲ求メタルトキハ所有者ハ特ニ地

求

上權^者ト相當ノ條件ヲ定ム可キガ故ニ更ニ弊害
ナカル可シ然リト雖モ^此等ノ事項ハ地上權者
ト所有權者トノ關係ニ止マルモノニシテ如何
ナル場合ニ於テモ第三者ノ權利ハ之ガ爲ニ害
セラル可キモノニ非ザルナリ
竹木ニ關シテハ法律ノ規定ハ容易ニ之ヲ解ス
ルコトヲ得ベシ即チ土地ニ存スル竹木ニシテ
有用ナル最長大ニ達モタルトキヲ以テ其期限
ト爲ス即チ其竹木ニシテ充分ニ成長モ尚ホ之
ヲ保存スルモ何等ノ利益ナキニ至リタルトキ

ハ保存スルモ何等ノ利益ナキニ至リタレトキ

ハ地上權ハ此時期ノ到来ト共ニ消滅スルモノ

トス此場合ニ於テハ地上權者ハ此竹木ヲ採伐

シ而シテ其權利ハ目的物ノ消滅ト共ニ終了ス

可キナリ若シ竹木が時變ノ爲ニ毀滅スルハ

ル場合ニ於テモ亦右ト同シク地上權ハ消滅ス

致ススト明ラカナリ

地上權ノ設定行為ニ因リテ一定ノ期間ヲ定メ

ルハ又ハ設定後行為ニ因リテ之ヲ定ムルコト

キ場合ニ於テハ地上權者ハ解約申入ニ因テ地

上權ハ終了セシムルコトヲ得ベシ然レトモ此

解約申入之是(解)解除ノ權利ハ獨リ地上權者ノ
之ヲ有シ土地ノ所有者ハ之ヲ有セズ
普通貸借又ハ永貸借ノ場合ニ於テハ解約申
入ニ因リ契約ヲ解除ス可キトキハ當事者雙方
等ク此權利ヲ有スルモノナリ然ルニ地上權
ノ場合ニ於テハ獨リ地上權者ノニ此權利ヲ有
スルモノト定メタルハ次ノ理由ニ依リ地上
權ハ具目的タル土地ニ付テハ單ニ貸借借ニ過
ギズト雖モ此貸借權存スルノミナラズ尚ホ其
土地ノ上ニ於テ建物及ビ竹木ノ所有權ヲ有ス

土地ノ上ニ於テ建物及ビ竹木ノ所有權ヲ有ス

ルモノナリ然ルニ土地ノ所有者ニシテ自己ノ
意思ノミチ以テ他人ノ所有權ヲ消滅セシムル
如キハ其當ヲ得タルモノト云フ可カラズ是レ
土地所有者ノ解約申入ノ權利ヲ與ヘザル所以
ナリ之ニ反シテ地上權者ハ其所有スル建物又
ハ竹木ヨリ充分ハ利益ヲ得ルコト能ハザル場
合アル可シ或ハ之ヲ他處ニ持去ラント欲スル
コトアル可シ故ニ斯ノ如キ場合ニ於テ地上權
者ニ與テ解約申入ニ因テ地上權ヲ終了スル
ノ權利ヲ得セシムルコトハ其當ヲ得タルモノ

ト爲ス可シ唯地上權者ハ此權利ニ基キテ契約
ノ解除ヲ爲スニハ一年前ニ於テ所有者ニ通知
ヲ爲スカ然ラザレバ一年分ノ納額ヲ特ニ辨濟
スルコトヲ以テ是レリト爲ス
一定ノ期限ヲ定メテ地上權ノ設定ヲ爲スハ實
際ニ於テ甚ダ少キ場合ナリ可シ故ニ立法者ハ
此場合ニ關シテ特ニ定ムル所ナクト雖モ斯ノ
如キ期限附ノ地上權ハ其期限ノ到来ト共ニ終
了消滅ス可キモノナルコト辯テ疑ヌク而モテ
此場合ニ於テハ默示ノ更新(成立ス)可カラザルナ

此場合ニ於テハ黙示ノ更新
可カラザルナ

リ

普通貸貸借ノ場合ニ於テ期間満了ノ後貸借人

尚ホ収益ヲ為シ從テ貸貸人之ガ故障ヲ為サド

ル場合ニ於テハ黙示ノ更新成立スルコト一般

ノ原則ナリ而シテ黙示ノ更新後ニ於テハ更ニ

解約申入ヲ為スニ非ザレバ貸借權終了セザル

モノトス然レドモ更新ノ原則ニ據テモ若シ更新

ヲ許シ而シテ解約申入ヲ許スモノトセバ獨リ

地上權者ノミナラズ土地ノ所有者ニモ亦此解

約申入ノ權利ヲ許サレトシ得ザルヲ以テ

此場合ニ於テハ黙示ノ更新
可カラザルナリ

普通貸貸借ノ場合ニ於テ期間満了ノ後貸借人

尚ホ収益ヲ為シ從テ貸貸人之ガ故障ヲ為サド

ル場合ニ於テハ黙示ノ更新成立スルコト一般

ノ原則ナリ而シテ黙示ノ更新後ニ於テハ更ニ

解約申入ヲ為スニ非ザレバ貸借權終了セザル

モノトス然ルニ此更新ノ原則ニ對シ

地上權ノ場合於テ例外ヲ設ケタルモノハ他ナシ

テ許シ而シテ解約申入ヲ許スモノトセバ獨リ

地上權者ノミナラズ土地ノ所有者ニモ亦此解

約申入ノ權利ヲ許サシムルコトヲ得ザルヲ以テ

ナリ此故ニ立法者ハ地上權者及ビ土地ノ所有者ニ此解約申入ノ權利ヲ與ヘズ從テ其必要ヲ生ズル權原タル點示ノ更新ナルモノヲ認メズ一ニ當初ノ契約ニ定メタル期間ノ満了ニ因リ地上權ヲモテ全ク消滅セシムルモノトセリ斯ノ如クナルモ地上權者ハ意外ノ損害ヲ蒙ルコトナカル可シ何トナレバ權利消滅ノ期ハ豫メ之ヲ知ルコトヲ得ベキガ故ニ建物及ビ竹木ヲ處分スル方法ハ豫メ其爲ス可キ所ナレハナリ然レトモ當事者が明示ヲ以テ契約ノ更新ヲ爲

ムコトハ法律ノ禁ズル所ニ在ラズ要スルニ法

然レトモ當事者が明示ヲ以テ契約ノ更新ヲ爲

スコトハ法律ノ禁ズル所ニ在ラズ要スルニ法

律ハ當事者ヲ以テ更新ヲ爲ミタルトノ推測ヲ

爲サハルルノ當事者自カラ具意思ヲ明示スル

ハ~~事~~ヨリ何等ノ不可下キ所ナリ

第百七十七條

要償~~或~~報~~告~~ニ於テハ常ニ一定ノ期間ヲ以テ

地上權ヲ設定シ從テ其期間満了ニ地上權消滅

シタルトキハ建物及ビ竹木ハ何等ノ償金ナク

シテ土地ノ所有者ニ歸スルモノトセリ此規定

ハ未ダ必ズモ不善ナリト云フコトヲ得ズ何

トナレバ地上權者ハ當初自カラ權利ヲ取得ス

ルニ當リテ已ニ法律又ハ契約ニ因リ此嚴酷ナ

ル條件ヲ承諾ニタルモノナレバナリ

其他ノ報告ニ於テハ土地ノ所有者地上權設

定ノ當時ヨリ存在ニタル建物ヲ地上權者ニ讓

渡シタル場合地上權者カ又ハ自カラ築造シタル建

物ハ地上權消滅ノ時ニ於テ其大概ヲ解済スル

ニトテ必要ト爲ス是レ實ニ法律上先買權ヲ與

ヘタルモノナリ

本條ニ於テモ亦此先買權ノ主義ヲ採用シ用益

權賣者權及ビ永借權ノ場合ト等シク一方ニ於

本條ニ於テモ亦此先買權ノ主義ヲ採用シ用益

權賃借權及ビ永借權ノ場合ト等シク一方ニ於

テ地上權借利益ヲ害スルコトナク又一方ニ於

テ公共經濟上ノ利益ヲ全カラレヌタリ

第一百七十八條

立法者ハ本法實施ノ後ニ於テ各人ノ設定ス可

キ地上權ノコトヲ規定シタルト同時ニ尚ホ本

法實施ノ當時既ニ存在スル地上權ニ關シ本法

ノ及ボス可キ効力如何ヲ定ムルノ必要ヲ感シ

テ

法律ハ既往ニ溯ラズトノ原則ニ基キ本條ハ本

法實施以前既ニ設定セラレタル地上權ハ既得

人權利トシテ之ヲ犯スコトナシ

是ニ於テ次ニ掲グルニ箇ノ規定ヲ生セリ

第一當事者が特ニ一定ノ期間ヲ附シテ設定シ

タル地上權ニ關シテハ當事者雙方ノ爲ニ既得

權ヲ生シタルモノトス、何トナレバ地上權者ハ

其權原ノ定メタル期間ニ對シ土地ノ收益ヲ爲

スル權利ヲ有ス可ク又土地ノ所有者ニ於テハ

右ノ期間ニ對シ合意ニ基キテ納額ヲ請求スル

權利ヲ生シタルモノナリ

此ニ箇ノ既得權ハ本法ニ於テ何等ノ變更ヲ加

ノ權利ヲ生シタルモノナリ

此二箇ノ既得權ハ本法ニ於テ何等ノ變更ヲ加

ルコトナシ然レトモ地上權ノ期間ガ單ニ地

上權者ノ利益ノ爲ニ定メラレタル場合ハ實際

ニ於テ最モ屢々見ル所ナリ若シ此事實ニシテ

署名セラレタルトキハ右ノ規則ヲ適用スルコ

トヲ得ズ此場合ニ於テハ地上權者ハ當初雙方

ノ承認ニタル條件ニ從テ自カラ其權利ヲ終了

スルコトヲ得ベキナリ

兼ニ當事者ガ期間ヲ定メザシテ地上權ノ設定

ヲ爲シタル場合ニ於テハ其權利ハ其建物ノ存

立スル間繼續スルモトス然レトモ差以具前
於テ地上權者自カテ解約申入ニ因リ之ヲ終了
セシメタルトキハ此限ニ非サルナリ

地上權終了ノ時其土地ニ存スル建物及ビ竹木

ハ先買權ハ今日本邦後未ノ習慣ニ存セザル所ナ

モノニシテ新法ハ其ノ之ヲ設ケル所ナリト雖モ

南之カ者新法實施以後ニ設定セタル地上權ニ終了

テ難シキ事適用ノ前ニ設ケル係ル地上

權カ終了スル場合ニ於テ同ク所有者ハ先買

權ヲ有スルナリ