

第 11 章 借地借家法（借家）

1 節 普通建物賃貸借契約の存続期間

問 1. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 建物の使用貸借も借地借家法の適用対象となる。
- (2) 仮居住のような一時使用の建物賃貸借は借地借家法の適用を受けない。

問 2. 普通建物賃貸借契約の存続期間について、以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 普通借家契約の期間を 6 か月と定めた場合、期限の定めのない契約となる。
- (2) 普通借家契約の契約期間は、最大 50 年までである。
- (3) 普通借家契約の契約期間を定めなかった場合、その契約は無効である。

2 節 普通建物賃貸借契約の更新と終了

問 1. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 契約が更新された場合、従前の契約と同一条件で更新したものとみなされ、特約がない限り、期限の定めのない賃貸借となる。
- (2) 普通借家契約を更新しない場合、期間満了の 3 か月前までに、相手方に対して更新をしない旨の通知をしなければならない。
- (3) 賃貸人が更新しない旨の通知をしたにもかかわらず、期間満了後も賃借人が建物に住み続けており、それに対して賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合、契約は更新したものとみなされる。
- (4) 更新をしない旨の通知をする場合、賃貸人・賃借人ともに正当事由が必要である。
- (5) 期間の定めがない普通借家契約の場合、賃借人から解約を申し入れたとき、その日から 6 か月後に契約が終了する。

3 節 定期建物賃貸借

問 1. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 定期建物賃貸借契約は公正証書で契約しなければならない。
- (2) 定期建物賃貸借契約は契約を更新しない旨を契約書に記載すれば締結できる。
- (3) 存続期間が 1 年以上の定期建物賃貸借契約は期間満了をもって当然に終了する。
- (4) 賃借人に対して期間満了の 1 年～6 か月前に契約が終了する旨の通知をした場合、その日から 6 か月後に契約は終了する。
- (5) 居住用で床面積が 200 m²未満の建物の賃貸借の場合、転勤等のやむを得ない事情があった場合、賃貸人は解約の申入れができる。

【答え】 1 節 普通建物賃貸借契約の存続期間

1.

- (1) 誤 賃貸借が借地借家法の保護の対象である。無償の使用貸借は借借法の適用外。
- (2) 正 その通り。一時使用・間借りは借借法の適用外。

2.

- (1) 正 1 年未満の契約期間は「期限の定めのない契約」となる。
- (2) 誤 民法の賃貸借は MAX50 年だが、借借法の借家契約の場合、期限の制限はない。
- (3) 誤 期限の定めをしなかった場合、期限の定めのない賃貸借となる。無効ではない

2 節 普通建物賃貸借契約の更新と終了

1.

- (1) 正 その通り。
- (2) 誤 相手方に対する更新しない旨の通知は、期間満了前の 1 年前～6 か月前にする。
- (3) 正 その通り。
- (4) 誤 賃借人が更新の通知をする場合、正当事由は不要である。
- (5) 誤 賃借人からの解約申し入れの場合、3 か月後に契約が終了する。正当事由も不要。

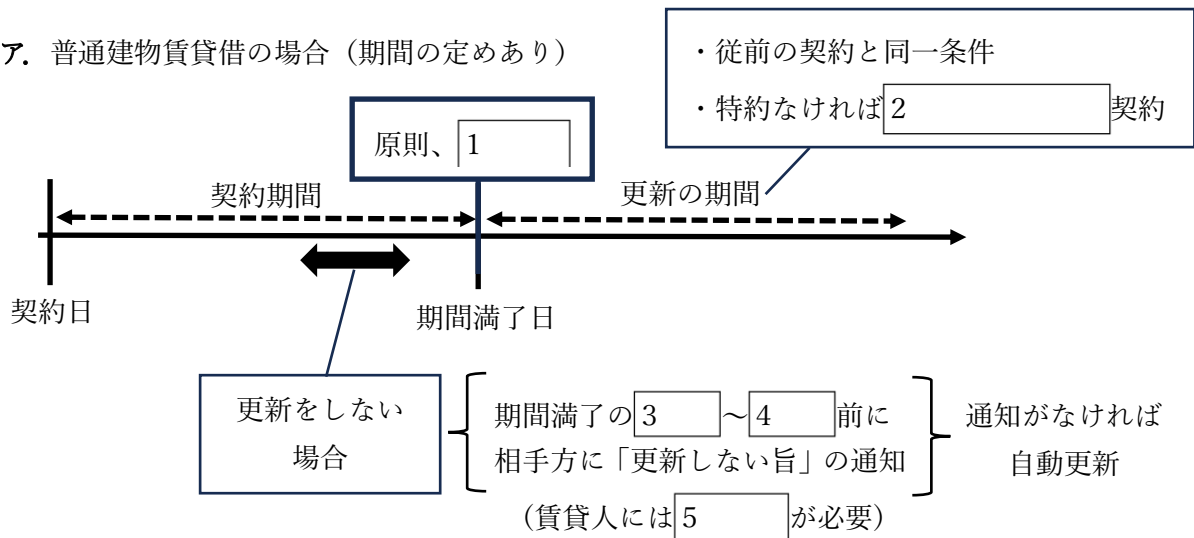
【答え】 3 節 定期建物賃貸借

1.

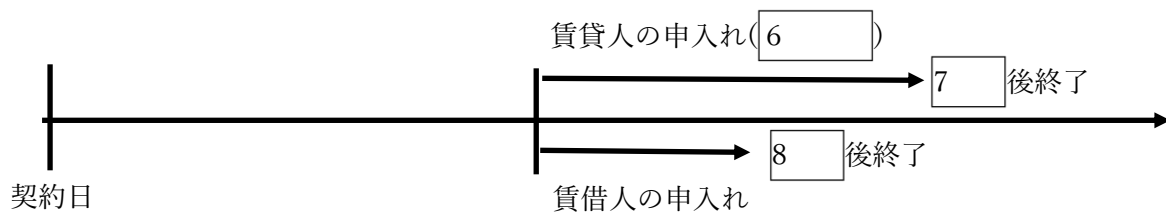
- (1) 誤 公正証書を含む書面または電磁的記録で契約する。公正証書でなければならないわけではない。
- (2) 誤 契約書とは別に、更新しない旨の書面を賃借人に交付し、説明しなければいけない。
- (3) 誤 賃借人に対して期間満了の 1 年～6 か月前に契約が終了する旨の通知をしなければ、契約の終了を賃借人に対抗できない。
- (4) 正 その通り。(3)の焼き直し。
- (5) 誤 定期建物賃貸借で、やむを得ない事情で解約申し入れができるのは賃借人である。

問 2. 以下は普通建物賃貸借・定期建物賃貸借のまとめ図である。空欄を埋めよ。

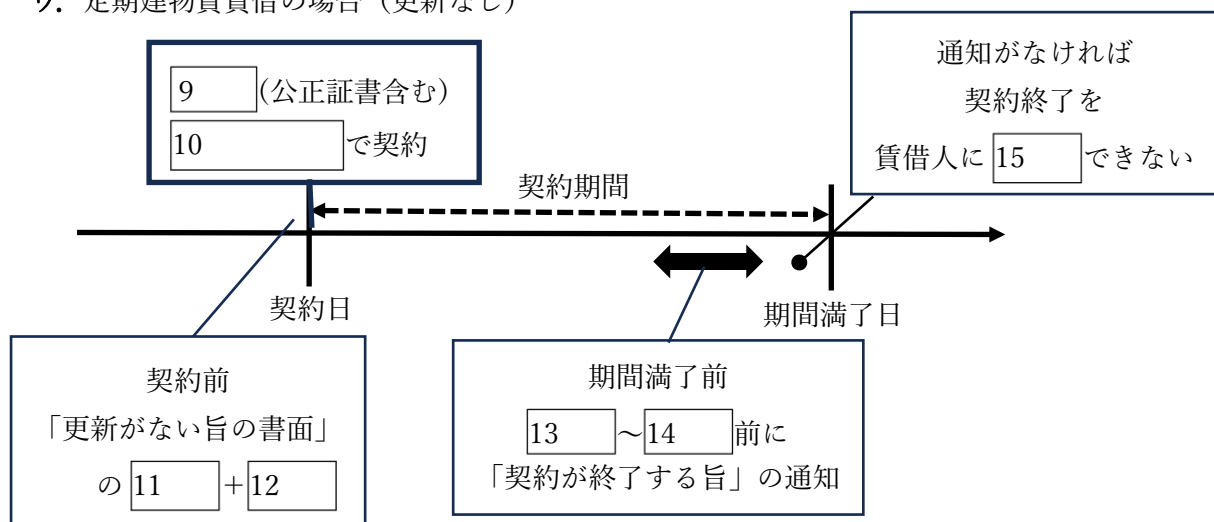
ア. 普通建物賃貸借の場合（期間の定めあり）



イ. 普通建物賃貸借の場合（期間の定めなし）

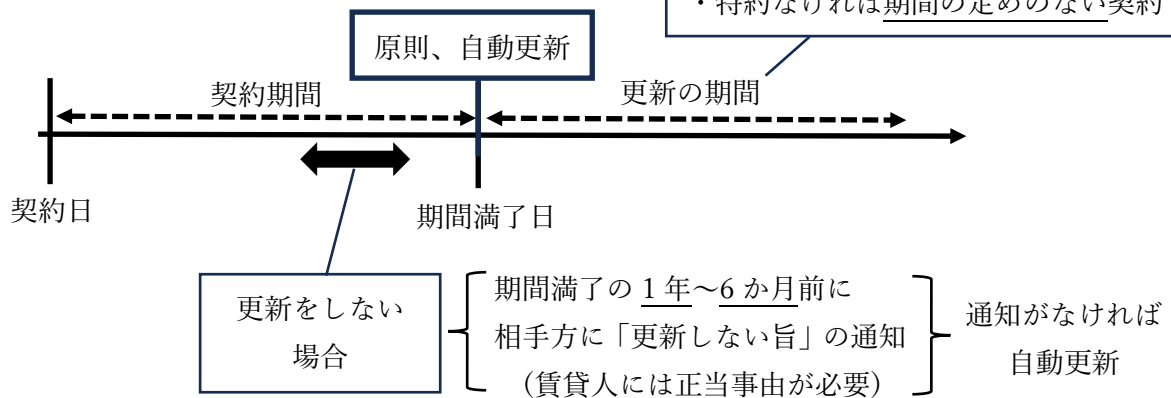


ウ. 定期建物賃貸借の場合（更新なし）

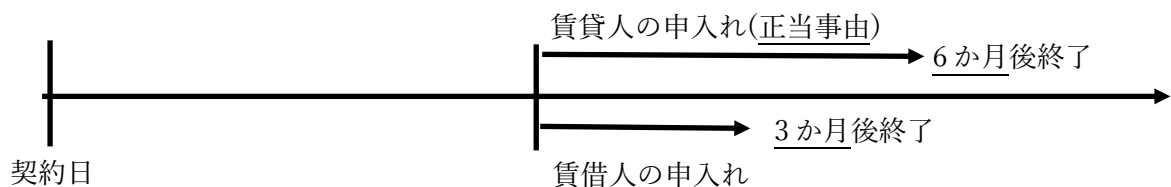


2.

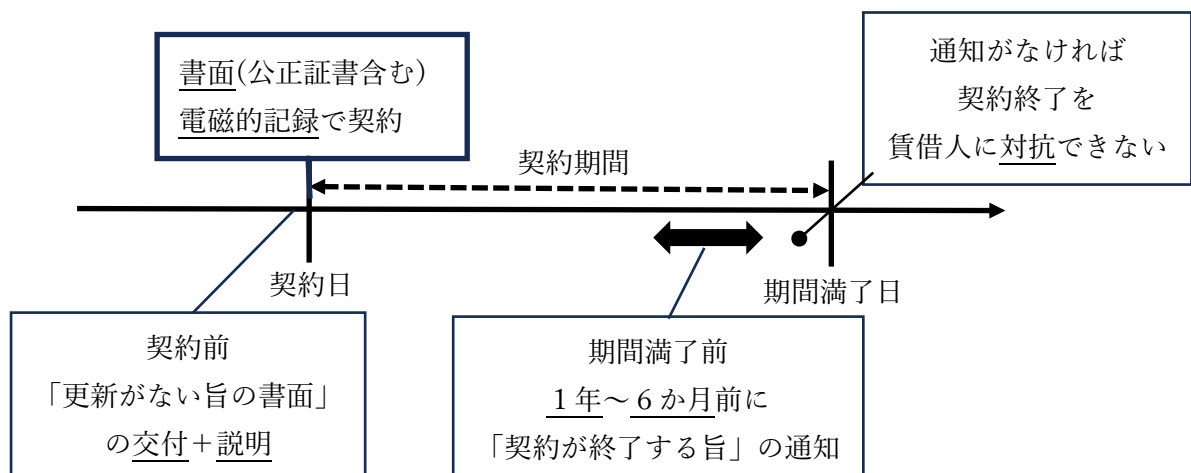
ア. 普通建物賃貸借の場合（期間の定めあり）



イ. 普通建物賃貸借の場合（期間の定めなし）



ウ. 定期建物賃貸借の場合（更新なし）



4節 建物の賃貸借の対抗力

問 1. 以下の空欄を埋めよ。

建物賃貸借権の対抗要件は「建物賃貸借権の 1 」または「建物の 2 」である。

5節 借賃の増減額請求

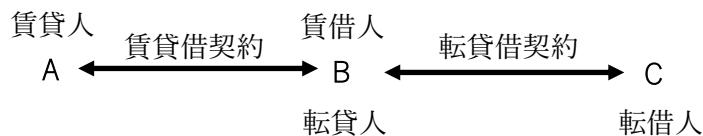
問 1. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 借賃が土地価格の変動などが原因で、近隣の建物の家賃と比較し不相当となった場合、賃貸人・賃借人は将来に向かって家賃の増額または減額を請求できる
- (2) 定期建物賃貸借契約では家賃を増額しない旨の特約を定めても無効となる。
- (3) 普通建物賃貸借契約では家賃を減額しない旨の特約を定めても無効となる。
- (4) 定期建物賃貸借契約では家賃を減額しない旨の特約を定めても無効となる

6節 転貸借と賃貸借契約の関係

問 1. 次の事例において、各問いの正誤判断をせよ。

A が甲建物を B に貸した。B は A の承諾を得て C に甲建物を転貸した。



- (1) AB 契約が合意によって解除された場合、賃貸人 A は転借人 C に甲建物の明渡しを請求できる。
- (2) AB 契約が B の債務不履行によって解除された場合、賃貸人 A は転借人 C に甲建物の明渡しを請求できる。
- (3) AB 契約が期間満了で終了した場合、賃貸人 A は直ちに転借人 C に甲建物の明渡しを請求できる。
- (4) AB 契約が期間満了で終了してもなお、転借人 C が甲建物の使用を継続しており、賃貸人 A がそれに対して遅滞なく異議を述べなかった場合、AB の契約は更新される。

7節 造作買取請求権

問 1. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 造作買取請求権を排除する旨の特約は無効である。
- (2) 賃借人の債務不履行により契約解除された場合、賃借人に造作買取請求権は認められない。

4節 建物の賃貸借の対抗力

1.

建物賃借権の対抗要件は「建物賃借権の登記」または「建物の引渡し」である。

詳細は「9 章 賃貸借」で解説済み。この問題ができなかった場合は、9 章を必ず復習してね♪

【答え】 5節 借賃の増減額請求

1.

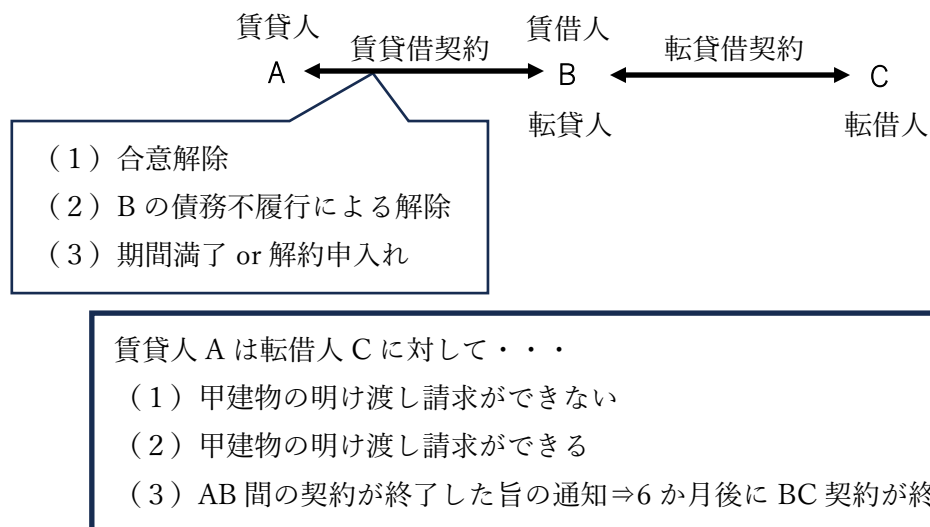
- (1) 正 その通り。
- (2) 誤 有効となる。
- (3) 正 その通り。
- (4) 誤 有効となる。

【答え】 6節 転貸借と賃貸借契約の関係

1.

- (1) 誤 合意解除のときは転借人 C に対し、当然に明け渡し請求ができない。
- (2) 正 債務不履行の場合は転借人 C に対し、明け渡し請求できる
- (3) 誤 「直ちに」が×。A は C に対して、A B 契約が終了した旨の通知をし、その6 か月後に BC 転貸借が終了する。
- (4) 正 その通り。

つぎの図を覚えるようにしよう。

**【答え】 7節 造作買取請求権**

1.

- (1) 誤 有効である。造作買取請求権を特約でつけるか・つけないかは、当事者の自由。
- (2) 正 その通り。約束違反をした賃借人に、有利になるような権利を与えるのはダメ。