

宅建直前対策 第 8 回 問題

(有)拓明館

【問 1】 A 所有の甲土地について、A と B が賃貸借契約を締結する場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1.. B が、仮設建物を建築するために甲土地を一時使用として 1 年間賃借する場合、B は、甲土地の借地権の存続期間が満了したときは、A に対し、当該建物を時価で買い取るように請求することができる。
- 2.. B が、居住用建物の所有を目的として甲土地を賃借する場合、AB 間で借地権の存続期間を 20 年とし、かつ、契約の更新請求をしない旨を定めたときは、その定めは無効となる。
- 3.. B が、居住用建物の所有を目的として甲土地を賃借する場合、AB 間で借地権の存続期間を定めなかったときは、その期間は 30 年となる。
- 4.. B が、居住用建物の所有を目的として甲土地を賃借した後、最初にその契約を更新する場合、AB 間で更新後の契約期間を 15 年と定めたときは、その期間は 20 年となる。

【問 2】 A 所有の甲土地について、B が、乙建物の所有を目的として、期間 30 年と定めて、A と賃貸借契約を締結している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1. 甲土地の借地権の存続期間が満了する場合において、B が契約の更新を請求し、乙建物が存在しない場合、A が遅滞なく異議を述べなければ、従前の契約と同一の条件（更新後の期間を除く）で契約を更新したものとみなされる。
2. 甲土地の借地権の存続期間が満了した後、B が甲土地の使用を継続し、乙建物が存在する場合、A が正当の事由に基づかないで遅滞なく異議を述べたときは、従前の契約と同一の条件（更新後の期間を除く）で契約を更新したものとみなされない。
3. B が地代を支払わなかったことを理由として、A が甲土地の賃貸借契約を解除した場合、契約に特段の定めがないときは、B は、A に対し、乙建物を時価で買い取るべきことを請求することができる。
4. 甲土地の借地権の存続期間が満了し、契約の更新がないときは、B は、A に対し、乙建物を時価で買い取るべきことを請求することができるが、この場合、B は、A からて建物の代金の支払いの提供を受けるまで、乙建物の明渡しを拒むことができる。

宅建直前対策 第 8 回 問題

(有)拓明館

【問 3】 A 所有の甲土地を、B が、建物の所有を目的として賃借している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 甲土地の借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失があった場合に、B が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき A の承諾がある場合に限り、当該借地権は、原則として、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から 20 年間存続する。
2. 土地の借地契約が更新された後に建物の滅失があった場合、B が A に対し、借地権の残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知したが、A がその通知を受けた後 2 月以内に異議を述べなかったときは、再築について A が承諾したものとみなされる。
3. 甲土地の借地契約が更新された後に建物の滅失があった場合において、B が A の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、A は、甲土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
4. 甲土地の借地契約が更新された後に建物が滅失した場合、B が、A に対して甲土地の賃貸借の解約の申入れをしたときは、その申入れがあった日から 3 月を経過することによって、当該借地権は消滅する。

【問 4】 次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1. 借地権者は、借地上に所有する建物につき、自己と同居している長男の名義で所有権の保存登記をしているときは、当該借地権を第三者に対抗することができる。
2. 借地権者が借地上の建物にのみ登記をしている場合、当該借地権を第三者に対抗することができるのは、当該建物の敷地の表示として記載されている土地のみである。
3. 借地権者が所有する数棟の建物が一生の土地にある場合、そのうちの一枚についてのみ登記があるときは、借地権の対抗力は当該土地全部には及ばない。
4. 建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、建物が全焼した場合でも、借地権者は、その土地上に滅失建物を特定するために必要な事項等を掲示すれば、借地権を第三者に対抗することができる場合がある。

宅建直前対策 第 8 回 問題

(有)拓明館

【問 5】 A 所有の甲土地を、B が、乙建物の所有を目的として賃借している場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1.. B が乙建物を C に賃貸すれば、B が甲土地を C に転貸したことになるから、B が、A の承諾を得ずに、乙建物を C に賃貸した場合には、A は、甲土地の無断転貸を理由に、甲土地の賃貸借契約を解除することができる。
- 2.. B が、乙建物を C に譲渡しようとする場合において、C が甲土地の賃借権を取得しても A に不利となるおそれがないにもかかわらず、A が甲土地の賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、B の申立てにより、A の承諾に代わる許可を与えることができる。
- 3.. B が、乙建物を C に売却した場合において、A が甲土地の賃借権の譲渡を承諾しないときは、C は、A に対し、乙建物を時価で買い取るべきことを請求することができる。
- 4.. C が乙建物を競売により取得した場合において、C が甲土地の賃借権を取得しても A に不利となるおそれがないにもかかわらず、A が甲土地の賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、C の申立てにより、A の承諾に代わる許可を与えることができるが、この申立ては、乙建物の代金を支払った後 2 か月以内に限り、行うことができる。

【問 6】 A 所有の甲土地を、B が、乙建物の所有を目的として賃借している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているのはどれか。

1. 乙建物の用途を制限する旨の借地条件がある場合、法令による土地利用の規制の変更により、その借地条件が相当でなくなり、その借地条件の変更について AB 間の協議が調わないときは、裁判所は、A 又は B からの申立てにより、その借地条件の変更をすることができる。
- 2.. 乙建物の増改築を制限する旨の借地条件がある場合に、土地の通常の利用上相当とすべき増改築について AB 間に協議が調わないときは、B の申立てにより、裁判所は、A の承諾に代わる許可を与えることができる。
- 3.. A と B が、「一定の期間、甲土地の借賃を増額しない」旨の特約を定めた場合には、A は、その期間内は、借賃が土地の価格の上昇により不相当となっても、B に対して甲土地の借賃の増額を請求することはできない。
- 4.. A と B が、「甲土地の賃料を 3 年ごとに 1%ずつ増額し、借賃の減額を認めな

宅建直前対策 第 8 回 問題

(有)拓明館

い」旨を公正証書で定めた場合には、B は、借賃が土地の価格の低下により不相当となっても、A に対して甲土地の借賃の減額を請求することはできない。

【問 7】 次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1.. 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を 30 年以上 50 年末満として借地権を設定する場合には、その契約は、公正証書によってしなければならない。
2. 専ら事業の用に供する建物（居住用の賃貸マンション）の所有を目的として借地権を設定する場合には、公正証書によって契約をすれば、借地権の存続期間を 10 年以上 30 年末満とすることができる。
- 3.. 存続期間を 50 年以上として借地権を設定する場合には、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに期間満了時の建物買取請求をしないこととする旨を定めることができるが、この場合、建物の用途は居住用に限られる。
4. 存続期間を 50 年以上として借地権を設定する場合には、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに期間満了時の建物買取請求をしないこととする旨の特約を、その内容を記録した電磁的記録によってすることができる。

【問 8】 A 所有の甲土地を、B が、乙建物の所有を目的として賃借する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法（以下この問において「法」という。）の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 甲土地に法第 24 条の建物譲渡特約付借地権を設定する場合、A と B は、「借地権を消滅させるため、その設定後 30 年以上を経過した日にて建物を A に相当の対価で譲渡する」旨を書面で定めなければならない。
2. 甲土地に法第 24 条の建物譲渡特約付借地権を設定した場合、その後、その特約により当該借地権が消滅した際に B が乙建物の使用を継続しているときは、B が請求をすれば、その請求の時に乙建物につき B と A との間に期間の定めのない賃貸借（借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）がされたものとみなされる。

宅建直前対策 第 8 回 問題

(有)拓明館

3. 甲土地に法第 23 条の事業用定期借地権を設定する場合、その契約は公正証書によってなされるから、B は、甲土地の賃借権の登記が存在せず、乙建物の登記も存在しないときでも、甲土地の引渡しを受ければ、当該借地権を第三者に対抗することができる。
4. A は、弁済期の到来した最後の 3 年分の地代等について、B が甲土地において所有する乙建物の上に先取特権を有する。

【問 9】 A が、A 所有の甲建物について、B と賃貸借契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A と B が、一時使用のために甲建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、B は、甲建物の引渡しを受けても、当該賃借権の登記を備えない限り、当該賃借権を第三者に対抗することができない。
2. AB 間で契約の期間を 3 年と定めた場合において、「A が B に対し、契約の期間満了の 3 月前までに正当の事由に基づき契約の更新をしない旨の通知をしたときは、契約は更新されない」旨の特約を定めたときは、当該特約は有効である。
3. AB 間の賃貸借が借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借でない場合、AB 間で契約の期間を 10 カ月と定めたときは、契約の期間は 1 年となる。
4. AB 間の賃貸借が借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借でない場合、AB 間で契約の期間を 60 年と定めたときは、契約の期間は 50 年となる。

【問 10】 A を賃貸人、B を賃借人とする甲建物の賃貸借契約（定期建物賃貸借契約及び一時使用目的の建物の賃貸借契約を除く。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. AB 間で契約の期間を 3 年と定めた場合、A 及び B が、相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をすることなく、契約期間が満了したときは、契約は更新され、更新後の契約期間は 3 年となる。
2. AB 間において、一定の期間は建物の賃料を減額しない旨の特約がある場合、現行賃料が不相当になったなどの事情が生じたとしても、この特約は有効である。

宅建直前対策 第 8 回 問題

(有)拓明館

3. 甲建物の賃貸借が期間の定めがない建物の賃貸借である場合、A が B に対し、正当の事由に基づき甲建物の賃貸借の解約の申入れをしたときは、解約の申入れの日から 3 カ月を経過することによって当該賃貸借は終了する。
4. 甲建物の賃貸借が期間の定めがない建物の賃貸借である場合、B が A に対し、甲建物の賃貸借の解約の申入れをしたときは、解約の申入れの日から 3 カ月を経過することによって当該賃貸借は終了する。

【問 11】A が、A 所有の甲建物を B に賃貸し、B が甲建物の引渡しを受けた場合に関する姿の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

1. B が甲建物の賃借権を C に設けようとする場合、A がこれを承諾しないときは、裁判所は、B の申立てにより、A の承諾に代わる許可を与えることができる。
2. C が甲建物を適法に転借している場合、AB 間の賃貸借契約が期間満了によって終了するときは、A が、C にその旨の通知をすれば、その通知がされた日から 3 カ月を経過することによって、BC 間の転貸借は終了する。
3. C が甲建物を適法に転借している場合、A が、B の債務不履行を理由に、AB 間の賃貸借契約を解除したときは、A が、C にその旨の通知をすれば、その通知がされた日から 6 カ月を経過することによって、BC 間の転貸借は終了する。
4. A が C に甲建物を売却した場合、B は、それまでに契約期間中の賃料全額を A に前払いしていたことを、C に対抗することができる。

【問 12】A が、A 所有の甲建物を B に賃貸している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1. AB 間の賃貸借契約が借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求に関する特約がない場合、期間満了でその契約が終了するときは、B は、A に対し、A の同意を得て甲建物に付加した造作について買取請求をすることができる。
2. A と B が、「A は、B が甲建物に造作を付加することに同意するが、当該造作

宅建直前対策 第 8 回 問題

(有)拓明館

について、B は、A に対して買取請求をすることができない」旨の特約をした場合、その特約は有効である。

3. A が、B の賃料の不払いを理由に、AB 間の賃貸借契約を解除した場合、特別の事情がない限り、B は、A に対して、A の同意を得て B が甲建物に付加した造作の買取りを請求することができる。

4. 甲建物の適法な転入である C が、A の同意を得て甲建物に造作を付加した場合、AB 間の賃貸借契約が期間満了により終了し、BC 間の賃貸借契約も終了するときは、C は A に対してその造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。

【問 13】A が、A 所有の甲建物を B に賃貸している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. AB 間の契約が借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「定期建物賃貸借契約」という。）であり、その契約期間が 3 年である場合、A は、3 年が経過すれば、B に通知をしなくても、当然に、期間満了による終了を B に対抗することができる。

2. AB 間の契約が居住用建物の定期建物賃貸借契約である場合、A は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情があれば、B に対し、解約の申入れをすることができる。この場合、AB 間の契約は、解約の申入れの日から 1 月を経過することによって終了する。

3. 甲建物が事業用定期借地権が設定されている乙土地の上にあり、その借地権の存続期間の満了によって B が乙土地を明け渡すべき場合、B がその借地権の存続期間が満了することをその 1 年前までに知らなかったときは、B は乙土地の明渡しにつき相当の期限を裁判所から許与される場合がある。

4. 甲建物が居住用建物であり、B が死亡した場合で、その当時 B の相続人でない事実上の配者 C がこの建物で同居していたとき、C は、当該建物の賃借権に限っては、相続人に優先して B の賃借人としての地位を承継する。

宅建直前対策 第 8 回 問題

(有)拓明館

【問 14】A が、A 所有の甲建物を B に賃貸する契約を、B と締結する場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1. AB 間の契約が定期建物賃貸借契約である場合、A が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了する旨を、当該契約書と同じ書面に記載して説明をすれば、契約の更新がない旨の定めは有効となる。
2. AB 間の契約が定期建物賃貸借契約であって、賃料の改訂に関する特約がない場合、建物の借賃が、土地又は建物の価格の上昇その他の経済事情の変動により不相当となったときは、A は B に対し、借賃の増額を請求することができる。
3. AB 間の契約が定期建物賃貸借契約である場合、公正証書以外の書面によって契約を締結し、契約期間を 10 ヶ月と定めたときは、当該契約は無効である。
- 4 . 甲建物が事業用定期借地権が設定されている土地の上にある場合、AB 間で「甲建物を取り壊すこととなるときに甲建物の賃貸借が終了する」旨を定めることができるが、その特約は公正証書によってしなければならない。