

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

【問 1】 正解-1 借地契約

1. 誤り。借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るべきことを請求することができます（建物買取請求権）。しかし、一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、この建物買取請求権は認められません（借地借家法 13 条、25 条）。
2. 正しい。借地権の存続期間を定める場合には、その期間を 30 年以上としなければなりません。また、借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、借地権設定者が正当の事由に基づき遅なく異議を述べなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。
これらの規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効となります。したがって、本肢の定めは無効です（3 条、5 条 1 項、9 条）。
3. 正しい。当事者が借地権の存続期間を定めなかった場合には、その期間は 30 年となります（3 条）。
4. 正しい。借地権の設定後、最初に借地契約を更新する場合、更新後の約期間を 20 年未満とする約定をしたときは、その約定は無効となり、その契約期間は 20 年となります（4 条、9 条）。

【問 2】 正解-4 借地契約

1. 誤り。借地権の存続期間が満了する場合に、借地権者が契約の更新を請求したときは、「建物がある場合」に限り、従前の契約と同一の条件（更新後の期間を除きます）で約を更新したものとみなされます。ただし、借地権設定者が、正当の事由に基づき遅滞なく異議を述べたときは、更新したものとみなされません。本肢では、乙建物が存在しないので、A が遅滞なく異議を述べなくても、契約を更新したものとみなされません（借地借家法 5 条 1 項、6 条）。
2. 誤り。借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときは、建物がある場合に限り、従前の契約と同一の条件（更新後の期間を除きます）で契約を更新したものとみなされます。ただし、借地権設定者が、「正当の事由」に基づき遅滞なく異議を述べたときは、更新したものとみなされません。したがって、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、契約を更新したものとみなされます（5 条 3 項、6 条）。
3. 誤り。借地権者の地代不払いその他の債務不履行により、借地権設定者が借地契約を解除したときは、借地権者は、建物買取請求権を行使することができません（13 条 1 項、判例）。

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

4. 正しい。借地権の存続期間が満了し、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るべきことを請求することができます。この場合、借地権者は、建物代金の支払の提供を受けるまで、建物の明渡し（土地の明渡し）を拒むことができます。なお、建物を明け渡すまでの間、地代相当額を支払う必要があります（13条1項、判例）。

【問 3】正解＝2 借地契約

1. 正しい。借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造した場合、その築造について借地権設定者の承諾があるときは、借地権は、原則として、承諾があった日または建物が築造された日のいずれか早い日から 20 年間存続します（借地借家法 7 条 1 項）。

2. 誤り。借地権の当初の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が借地権設定者に対し、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場合に、借地権設定者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、再築の承諾をしたものとみなされます。しかし、借地契約の更新後は、再築についての「みなし承諾」の制度は、存在しません（7 条 2 項）。

3. 正しい。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、借地権者が借地権設定者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、借地権設定者は、土地の賃貸借の解約の申入れをすることができます（8 条 2 項）。

4. 正しい。借地契約の更新後に、建物が滅失した場合には、借地権者は、借地権設定者に対し、土地の賃貸借の解約の申入れをすることができます。この場合、借地権は、その解約の申入れがあった日から 3 月を経過することによって消滅します（8 条 1 項・3 項）。

【問 4】正解＝3 借地契約

1. 正しい。借地権者は、借地上に登録されている建物を所有している場合でも、その登記が「借地権者の自己名義」でないときは、借地権を第三者に対抗することができません（借地借家法 10 条 1 項、判例）。：

2. 正しい。借地権は、その登記がなくても、借地上に借地権者が登記されている建物を所有しているときは、これをもって第三者に対抗することができます。この場合、当該建物の登記に敷地の表示として記載されている土地についてのみ、借地権の対抗力が生じます。なぜなら、これは登記した建物によって土地賃貸借権の登記に代用する趣旨なので、第三者がこの建物の登記を見た場合に、その

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

建物の登記によってどの範囲の土地賃借権について対抗力が生じているかを知ることができるものでなければならないからです（10条1項、判例）。

3. 誤り。借地権者が所有する数棟の建物が一筆の土地上にある場合には、そのうちの一棟について登記があれば、借地権の対抗力が当該土地全部に及びます（10条1項、判例）。

4. 正しい。借地権を第三者に対抗するためには、賃借権の登記を備えるか、借地権者が借地上に登記されている建物を所有していることのどちらかが必要です。登記されていた建物が滅失しても、借地権者がその建物を特定する事項や滅失があった日などを土地の上の見やすい場所に掲示したときは、建物が滅失した日から2年間は借地権を第三者に対抗できます（10条2項）。

【問 5】 正解-1 借地契約

1. 誤り。借地上の「建物」を賃貸しても、「借地」を転貸したことはありません。なぜなら、借地権者は、建物を賃貸した後も、建物を所有するため自ら借地を使用しているからです。したがって、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はできません（民法612条、判例）。

2. 正しい。借地権者が、借地上の建物を第三者に「譲渡しようとする」場合において、その第三者が土地の賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者が土地の賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができます（借地借家法19条1項）。

3. 正しい。第三者が借地上の建物を売買により取得した場合に、借地権設定者が土地の賃借権の譲渡を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るべきことを請求することができます（14条）。

4. 正しい。第三者が借地上の建物を「競売」によって「取得した」場合において、その第三者が土地の賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者が土地の賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、「第三者」の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができます。この場合、第三者（競落人）は、建物の代金を支払った後2か月以内に限り、この申立てをすることができます（20条1項・3項）。

【問 6】 正解-4 借地契約

1. 正しい。建物の種類、構造、規模または用途を制限する旨の借地条件がある場合に、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

の事情の変更により、現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができます。なお、この場合において、裁判所は、必要があれば、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができます（借地借家法 17 条 1 項・3 項）。

2. 正しい。増改築を制限する旨の借地条件がある場合でも、土地の通常の利用上相当な増改築については、当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができます。なお、この場合において、裁判所は、必要があれば、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができます（17 条 2 項・3 項）。

3. 正しい。土地の借賃が土地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場合でも、一定の期間土地の借賃を増額しない旨の特約があるときは、借地権設定者は、その期間内は、借地権者に対し、土地の借賃の増額を請求することができません（11 条 1 項）。

4. 誤り。土地の借賃が土地の価格の低下その他の経済事情の変動により不相当となった場合には、「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い」旨を公正証書で定めたときでも、借賃の減額を認めない旨の定めは無効となるため、借地権者は、借地権設定者に対し、土地の借賃の減額を請求することができます（11 条 1 項、判例）。

【問 7】 正解-4 借地契約

1. 誤り。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 年未満として借地権を設定する場合であっても、①契約の更新をしない、②建物の築造による存続期間の延長をしない、③期間満了時の建物買取請求権を認めない旨を定めなければ、公正証書によって契約をする必要はありません（借地借家法 23 条 1 項・3 項）。

2. 誤り。借地権の存続期間は、30 年とし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とします。そして、これに反する特約で借地権者に不利なものは、無効です。しかし、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除きます）の所有を目的とし、公正証書によって契約をするときは、借地権の存続期間を 10 年以上 30 年未満とすることができます。この場合、契約の更新および建物の築造による存続期間の延長がなく、期間満了時の建物買取請求をすることができません。しかし、この事業用定期借地権は、居住の用に供する建物（居住

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

用の賃貸マンション)の所有を目的とする場合は、利用できないので、本肢は誤りです(3条、9条、23条2項・3項)。

3. 誤り。存続期間を50年以上として借地権を設定する場合には、①契約の更新をしない、②建物の築造による存続期間の延長をしない、③期間満了時の建物買取請求権を認めない旨を定めることができます。この場合、その特約は、公正証書による等書面によってしなければなりません。建物の用途に制限はありません。たとえば、事業用の建物でも構いません(22条)。

4. 正しい。

存続期間を50年以上とする定期借地権を設定する場合には、契約の更新、建物の築造による存続期間の延長および建物買取請求権を排除する旨の特約を公正証書による等書面によってしなければなりません。この特約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その特約は、書面によってされたものとみなされます(22条1項、2項)。

【問 8】正解-2 借地契約

1. 誤り。建物譲渡特約付借地権を設定する場合、その特約は、書面でする必要はありません(借地借家法 24条1項)。

2. 正しい。建物譲渡特約付借地権を設定した後、その特約により借地権が消滅した際に、その建物の使用を継続している借地権者が請求をしたときは、請求の時にその建物につき、借地権者と借地権設定者との間で、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ます(24条2項)。

3. 誤り。事業用定期借地権の場合も、土地の賃借権の登記、または借地上の建物の登記が、借地権の対抗要件となります。したがって、この登記が存在しないときは、借地権を第三者に対抗することができません(民法 605条、借地借家法 10条1項)。

4. 誤り。借地権設定者は、弁済期の到来した最後の「2年分」の地代等について、借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有します。したがって、Aは、弁済期の到来した最後の「2年分」の地代等について、先取特権を有します(借地借家法 12条1項)。

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

【問 9】正解-1 借家契約

1. 正しい。一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、借地借家法第三章（借家）の規定は適用されず、民法の賃貸借の規定が適用されます。したがって、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ません（借地借家法 40 条、31 条 1 項、民法 605 条）。
2. 誤り。建物の賃貸借について期間の定めがある場合、当事者が期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知または条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。そして、この規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効となります。したがって、本の特約は無効です（借地借家法 26 条 1 項、30 条）。
3. 誤り。期間を 1 年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなされます。したがって、本肢の場合は、期間の定めがない建物の賃貸借となります。なお、定期建物賃貸借の場合は、1 年未満の期間を定めることが許されます（29 条 1 項、38 条 1 項）。
4. 誤り。民法 604 条の規定（賃貸借の存続期間は、50 年を超えることができない旨の規定）は、建物の賃貸借については、適用されません。したがって、本肢の場合は、契約期間は 60 年となります（借地借家法 29 条 2 項、民法 604 条）。

【問 10】正解-4 借家契約

1. 誤り。借家契約の期間の定めがある場合、当事者が期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知または条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなします。ただし、その期間は、定めがないものとします。したがって、更新後の期間は 3 年ではなく、更新後は、期間の定めがない建物の賃貸借となります（借地借家法 26 条 1 項）。
2. 誤り。建物の借賃が、土地・建物に対する租税その他の負担の増減により、土地・建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動により、または近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができます

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

(借賃増減請求権)。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、借賃の増額の請求をすることはできません。これに対して、一定の期間は建物の借賃を「減額」しない旨の特約がある場合でも、上記の要件を満たすときは、借賃の減額の請求をすることができます。したがって、この特約が有効となるわけではありません(32条)。

3. 誤り。期間の定めがない建物の賃貸借において、賃貸人が賃借人に対し、正当の事由に基づき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「6ヵ月」を経過することによって賃貸借は終了します(27条1項、28条)。

4. 正しい。期間の定めがない建物の賃貸借において、賃借人が賃貸人に対し、解約の申入れをするときは、民法の規定が適用されます。したがって、正当の事由がなくても、解約の申入れをすることができますし、解約の申入れの日から3ヵ月を経過することによって賃貸借は終了します(民法617条1項2号)。

【問 11】正解-4 借家契約

1. 誤り。借家権の譲渡は、賃借権の譲渡にほかならないので、賃貸人の承諾が必要です。そして、この賃貸人の承諾を得られなくても、借地権の譲渡の場合と異なり、賃貸人の承諾に代わる裁判所の許可の制度は存在しません(民法612条1項)。

2. 誤り。建物の転貸借がされている場合に、建物の賃貸借が期間満了によって終了するときは、賃貸人は、転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を転借人に対抗することができません。そして、賃貸人が、この通知をしたときは、転貸借は、その通知がされた日から「6ヵ月」を経過することによって終了します(借地借家法34条)。

3. 誤り。建物の転貸借がされている場合に、賃貸人が、賃借人の債務不履行を理由に、賃貸借契約を解除したときは、賃貸人は、直ちに、賃貸借契約の終了を転借人に対抗することができます。この場合、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸借契約は終了します(民法613条3項ただし書、判例)。

4. 正しい。建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その(後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じます。そして、建物について物権を取得した者に効力を及ぼすべき賃貸借の内容は、従前の賃貸借契約の内容のすべてにわたります。したがって、建物の賃借人は、賃料前払いの効果を賃借建物につき所有権を取得した新賃貸人に主張できます

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

(借地借家法 31 条、判例)。

【問 12】正解-3 借家契約

- 1 正しい。賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、賃借人は、賃貸借が期間の満了によって終了するときに、賃貸人に対し、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ます（造作買取請求権）。この点は、定期建物賃貸借契約の場合も、同様です（借地借家法 33 条 1 項）。
2. 正しい。造作買取請求権を認めない旨の特約は、有効です（37 条、33 条）。
3. 誤り。建物の賃貸借契約が、賃借人の債務不履行を理由に解除された場合には、賃借人は、造作買取請求権を行使することができません（33 条、判例）。
4. 正しい。建物の転貸借がされている場合において、賃貸借契約が期間の満了によって終了し、転貸借契約も終了するときは、賃貸人の同意を得て建物に造作を付加した転借人は、賃貸人に対し、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ます。したがって、A の同意を得て甲建物に造作を付加した 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ます（33 条 2 項）。

【問 13】正解-3 借家契約

1. 誤り。定期建物賃貸借において、期間が 1 年以上である場合には、賃貸人は、期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に賃借人に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、期間満了による終了を賃借人に対抗することができません。
なお、この通知期間の経過後に、賃貸人が賃借人に対してこの通知をした場合、その通知の日から 6 ヶ月を経過すれば、契約は終了します（借地借家法 38 条 4 項）。
2. 誤り。居住用建物の定期建物賃貸借（床面積が 200㎡未満の建物に限ります）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、賃借人は、解約の申入れをすることができ、申入れの日から 1 ヶ月を経過すると、契約は終了します。しかし、賃貸人は、解約の申入れをすることができません（38 条 5 項）。

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

3. 正しい。借地上の建物が賃貸されている場合に、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が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場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から1年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができます（35条1項）。
4. 誤り。居住の用に供する建物の賃借人が、「相続人なしに死亡」した場合、その当時婚姻または縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦または養親子と同様の関係にあった同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継します。しかし、相続人に優先して権利義務（賃借権）を承継するものではありません（36条）。

【問 14】正解-2 借家契約

1. 誤り。定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければなりません。そして、この説明書面は、契約書とは別個独立の書面であることが必要です。したがって、契約書と同じ書面に説明内容を記載して説明をしても、有効な説明をしたことにはなりません。そして、この説明をしなかったときは、契約の更新がない旨の定めは無効となります（借地借家法 38条2項・3項、判例）。
2. 正しい。定期建物賃貸借においても、借賃の改定に係る特約がなければ、建物の借賃が、土地また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、賃貸人は賃借人に対し、借賃の増額を請求することができます（32条1項）。
3. 誤り。期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができます。つまり、定期建物賃貸借契約は、公正証書以外の書面によって締結することもできます。また、定期建物賃貸借契約においては、契約の期間を1年未満とする定めをした場合でも、その定めは有効です。したがって、本肢の契約は有効です（38条1項、29条1項）。
4. 誤り。法令または契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すことが明らかな場合に、建物の賃貸借をするときは、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができます。そして、この特約は、建物を取り

宅建直前対策 第 8 回 解答・解説

(有)拓明館

壊すべき事由を記載した書面によってしなければなりません。つまり、公正証書以外の書面によって特約をすることもできます（39 条）