

権利関係⑬ 借地借家法(借地権)

○×式確認問題

【解答・解説】

【借地権】

- ✕ 借地権の当初の存続期間が満了したため、借地契約を更新する場合において、当事者間で、更新後の存続期間を更新の日から10年と定めたときは、当該借地権の存続期間は更新の日から~~10年~~となる。
更新期間は1回目20年(以上)、2回目以降は10年(以上)となるので、この場合は20年となる
- ✕ 借地権の存続期間満了前に、借地上の建物が滅失すると、借地権も~~消滅する~~。
賃借物が滅失すると賃借権は消滅するが、借りているのは土地なので、借地上の建物が滅失しても土地が滅失したわけではないから賃借権は消滅しない
- ✕ 借地契約の更新がない場合、借地権者は、借地権設定者に対して、建物を希望価格で買い取るべきことを請求することができる。時価
- ✕ AがBの所有地を賃借して、建物を建ててその登記をしている場合、AがCにその建物を賃貸するときは、Aは、その賃貸についてBの承諾を得なければならない。
Aは自己所有の建物を貸すだけなので、地主Bの承諾は不要である
- ✕ Aは、建物の所有を目的としてBから土地を賃借し(ただし、土地の借地権の登記はしていない)、建物を建築して所有しているが、登記はAの長男名義である。その後、その土地の所有権がBからCに移転され、所有権移転登記がなされた。本件の建物が火事により滅失した場合、建物を新たに築造する旨を本件土地の上の見やすい場所に掲示していれば、借地権をCに対抗することができる。
対抗力となる建物名義は、Aの名義でなければならず、Aの長男名義では対抗力にはならない
- ✕ 事業用定期借地権は、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合に限り設定することができるが、当該建物の一部に居住の用に供する部分がある場合でも、その割合が半分以下であれば、事業用定期借地権を設定することができる。
居住の用に供する部分がある事業用建物を目的とする事業用借地権は設定できない

✕ 存続期間満了前に、借地上の建物が滅失した場合、借地権設定者の承諾を得ていない再築は、契約解除の理由となり、期間が延長されることはない。

当初の存続期間中は、無断再築で承諾がない場合でも、期間満了までは借地権は消滅しない
ただし、契約更新時において、借地権設定者が更新拒絶の場合の正当事由の一つとされるおそれはある。

✕ AはBから建物所有を目的として、甲土地を賃借し、居住用建物を建てて住んでいたが、当該建物をCに譲渡した。その際、Bは不利になるおそれがないにもかかわらず、借地権の譲渡又は転貸を承諾しない場合、~~C~~は裁判所にBの承諾に代わる許可を求めることができる。

裁判所に承諾に代わる許可を求めることができるのは、譲受人Cではなく、借地権者のBである