

権利関係⑭

借地借家法(借家権)

○×式確認問題

【解答・解説】

【借家権】

- × 期間の定めのない建物賃貸借の場合には、賃貸人はいつでも解約申入れをすることができ、単に解約の申し入れをすれば、その後3カ月で賃貸借は終了する。
誤りの箇所は2カ所。賃貸人からの解約の申し入れには、正当事由が必要であり、当該申し入れから賃貸借が終了するには、6カ月を要する。3カ月ではない。借主からの解約申し入れは、3カ月である
- × AがBから賃貸している建物をBの承諾を得てCに転貸した場合、AB間の賃貸借契約が、ABの合意により解除された場合、Aの債務不履行があった場合であってもCの転貸借契約は終了しない。AB間の賃貸借契約が合意解除された場合、転貸借は終了しない。ただし、合意解除時点でBに賃料未払等の債務不履行があった場合は、転貸借は終了する
- 3 AがB所有の甲建物を賃借している場合、Aは甲建物に居住していれば、賃借権の登記がなくても、Bから甲建物を買受けた者に対して賃借権を対抗することができる。
居住しているということは、引渡し(鍵をもらう)を受けているということである。引渡しは借地借家法の借家権においては、対抗力とされている
- × 賃貸人Aが、賃借人Bとの間で居住用建物の賃貸借契約を締結した。そして、当該契約には、「Aは、Bが建物に造作を付加することに同意するが、Bは、賃貸借契約の終了時に、Aに対して当該造作の買取りを請求しない。」旨の特約がなされていたが、当該特約は借主に不利となるため無効である。「造作の買取請求をしない」特約は有効である
- × AがBからB所有の建物を賃借して居住しているが、Bがその建物をCに売却し、登記も移転した場合、Aが相続人なくして死亡したときは、Aと事実上夫婦と同様の関係にあった同居者Dは、その事実を知った後1月以内にCに対し特段の意思表示をすれば、AのCに対する権利義務を承継する。
この場合、何もしなければ同居人が賃借権を承継するが、特段の意思表示をすれば承継しない
ここでいう「特段の意思表示」とは、「承継しない」という意思表示のことをいう
- × 借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約は、契約の更新がなく、期間の満了により当該契約が終了する旨を記載した公正証書で契約しなければならない。
当該契約は、公正証書で契約してもよいし、それ以外でも書面で契約すれば有効に契約できる