

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **1900** 記念

特別講義

**H29 対策 《比較問題》
賃貸借
借地借家法(借地)**



**謝
恩**

渋谷会

いつもご視聴いただきありがとうございます。

登録者数 1900 人を記念し特別講義を開講いたします。

今回は H29 対策として、権利関係の「賃貸借・借地借家法(借地)」の比較問題についてお話しします。

そろそろ本格的に問題演習を始める時期かと思います。

問題演習ではその復習の精度で、徐々に差が開いていきます。

比較問題をテーマにどのような復習をすれば良いのかを、見ていただきたいと思います。

なお、比較問題は両者の理解・暗記の精度を厳しく要求されるため、正答率が下がる傾向にあります。

丁寧に復習をして、知識を仕上げていきましょう。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

《比較問題》賃貸借・借地借家法(借地)

《ねらい》比較問題を丁寧に復習することで、知識の精度を高める

(問1) H18

自らが所有している甲土地を有効利用したいAと、同土地上で事業を行いたいBとの間の契約に関する次の記述につき、正誤をつけよ。

- 1 甲土地につき、Bが建物を所有して小売業を行う目的で公正証書によらずに存続期間を35年とする土地の賃貸借契約を締結する場合、約定の期間、当該契約は存続する。しかし、Bが建物を建築せず駐車場用地として利用する目的で存続期間を35年として土地の賃貸借契約を締結する場合には、期間は定めなかったものとみなされる。
- 2 甲土地につき、Bが1年間の期間限定の催し物会場としての建物を建築して一時使用する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、当該契約の更新をしない特約は有効である。しかし、Bが居住用賃貸マンションを所有して全室を賃貸事業に供する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、公正証書により存続期間を15年としても、更新しない特約は無効である。

3 4 略

1 × 20

(問2) H20

Aが所有している甲土地を平置きの駐車場用地として利用しようとするBに貸す場合と、一時使用目的ではなく建物所有目的を有するCに貸す場合とに関する次の記述につき、正誤をつけよ。

- 1 AB間の土地賃貸借契約の期間は、AB間で60年と合意すればそのとおり有効であるのに対して、AC間の土地賃貸借契約の期間は、50年が上限である。
- 2 土地賃貸借契約の期間満了後に、Bが甲土地の使用を継続していてもAB間の賃貸借契約が更新したものと推定されることはないのに対し、期間満了後にCが甲土地の使用を継続した場合には、AC間の賃貸借契約が更新されたものとみなされることがある。
- 3 略
- 4 AB間の土地賃貸借契約を書面で行っても、Bが賃借権の登記をしないままAが甲土地をDに売却してしまえばBはDに対して賃借権を対抗できないのに対し、AC間の土地賃貸借契約を口頭で行っても、Cが甲土地上にC所有の登記を行った建物を有していれば、Aが甲土地をDに売却してもCはDに対して賃借権を対抗できる。

1 × 2 × 4 ○

(問3) H26

甲土地の所有者が甲土地につき、建物の所有を目的として賃貸する場合(以下「ケース①」という。)と、建物の所有を目的とせずに資材置場として賃貸する場合(以下「ケース②」という。)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 賃貸借の存続期間を40年と定めた場合には、ケース①では書面で契約を締結しなければ期間が30年となってしまうのに対し、ケース②では口頭による合意であっても期間は40年となる。

2 略

3 期間を定めない契約を締結した後に賃貸人が甲土地を使用する事情が生じた場合において、ケース①では賃貸人が解約の申入れをしても合意がなければ契約は終了しないのに対し、ケース②では賃貸人が解約の申入れをすれば契約は申入れの日から1年を経過することによって終了する。

4 賃貸借の期間を定めた場合であって当事者が期間内に解約する権利を留保していないとき、ケース①では賃借人側は期間内であっても1年前に予告することによって中途解約することができるのに対し、ケース②では賃貸人も賃借人もいつでも一方的に中途解約することができる。

答 3

1 存続期間

(問2)H20①／(問3)H26①／(問1)H18①

民法:最長 20 年まで

借地法:30 年 ※これより長い期間を定めたときは、その期間

2 更新・終了

(問2)H20②／(問3)H26④／(問3)H26③／(問1)H18②

《定期借地権等》

	期間	目的	法定更新	建物	書面
普通借地権	30年以上	制限なし	あり	買取請求権あり	不要
定期借地権等	定期借地権	50年以上	なし	買取請求権なし	必要
	事業用 定期借地権	10年以上 50年未満	専ら事業用	10年以上30年未満 買取請求権なし	公正証書 必要
				30年以上50年未満 特約で買取請求なし と定めることができる	
建物譲渡特 約付借地権	30年以上	制限なし	なし	譲渡特約あり	不要

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

★宅建通信講座★

●「平成29年版 宅建基本問題演習講座」
 ——佐伯竜講師——全34回 36時間27分1秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd20.html>

●「平成29年版 宅建基幹講座」【全分野セット】
 ——佐伯竜講師——全61回 55時間15分34秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd19.html>