借地借家法　強行規定　管業 H30-42-23　≪#452≫

【問】 正誤をつけよ。

区分所有者Aが、自己所有のマンションの専有部分甲をBに賃貸する。なお、AB間の賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約ではないものとする。AB間の賃貸借契約において、Aからの解約は6月の予告期間を置き、Bからの解約は1月の予告期間を置けば、正当の事由の有無を問わず中途解約できる旨の特約は有効である。

【答え】 誤り

≪ポイント≫　強行規定

この節（建物賃貸借契約の更新等）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**とする。（借々法 30 条）

≪補講≫　建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件

建物の賃貸人による第 26 条第 1 項の通知（「**更新拒絶の通知**」）又は建物の賃貸借の**解約の申入れ**は、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、**正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。**（借々法 28 条）