

**借地借家法 建物譲渡特約付借地権 宅建 H12-11-3 <<#655>>****【問】 正誤をつけよ。**

Aを賃借人、Bを賃貸人としてB所有の土地に建物譲渡特約付借地権を設定する契約(その設定後30年を経過した日に借地上の建物の所有権がAからBに移転する旨の特約が付いているものとする。)を締結した。建物譲渡によりAの借地権が消滅した場合で、Aがその建物に居住しているときは、Aは、直ちに、Bに対して建物を明け渡さなければならず、賃借の継続を請求することはできない。

**【答え】 誤り****<<ポイント>> 建物譲渡特約付借地権 【発展】**

- 1 借地権を設定する場合においては、第9条の規定にかかわらず、**借地権を消滅させるため、その設定後30年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。**
- 2 前項の特約により**借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借(借地権者が請求をした場合において、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す。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。(借々法24条1項、2項)

**⇒ 借地権終了後、建物賃貸借**