

借地借家法 解約申入れ 宅建 H08-12-4 <#697>

【問】 正誤をつけよ。

AがBに対してA所有の建物を期間を定めずに賃貸した。AがBに対し解約の申入れをするため必要な正当の事由は、Aの自己使用の必要性のほかに、AがBに対し建物の明渡しの条件として金銭を支払う旨のAの申出をも考慮して判断される。

【答え】 正しい

<ポイント> 建賃貸借契約の更新拒絶等の要件【★基礎必須】

建物の賃貸人による「更新をしない旨の通知」又は建物の賃貸借の解約の申入れは、①建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況及び建物の現況並びに④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（「立退料」）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）

⇒ ①～④を総合的に判断する

ex. 「立退料さえ払えば正当事由が認められる」は、誤り