

借地借家法 借賃の増減請求権 宅建 H22-12-4 <<#791>>**【問】 正誤をつけよ。**

Aは、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間2年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約(以下この問において「本件契約」という。)をBと締結して建物の引渡しを受けた。本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料の改定に関する特約がない場合、契約期間中に賃料が不相当になったと考えたA又はBは、賃料の増減額請求権を行使できる。

【答え】 正しい**<<ポイント>> 借賃増減請求権【★基礎必須】**

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、**当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減**を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を**増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。**(借々法32条1項)

増額しない旨の特約	有効
減額しない旨の特約	無効 ⇒ 減額請求できる

※ 定期建物賃貸借では、減額しない旨の特約をすることができる