

借地借家法 宅建 H01-12-2 <<#781>>

【問】 正誤をつけよ。

Aは、Bの所有する土地を賃借し、その上に居住用建物を所有している。借地権の存続期間満了の際、Aが契約の更新を請求した場合において建物が存在し、Bが異議を述べなかったときは、前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる。

【答え】 正しい

<<ポイント1>> 借地契約の更新請求等 【★基礎必須】

1 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物が存在する場合に限り、前条の規定（「借地権の更新後の期間」）によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。（借地法 5 条 1 項）

<<ポイント2>> 借地契約の更新拒絶の要件 【★基礎必須】

前条の異議（「借地権設定者の異議」）は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者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、述べることができない。（借地法 6 条）

⇒ 借地権者が異議を述べるためには、正当の事由が必要

設定

借地権の更新

- ① 更新sk
- ② 使用継続

+

建物がある

→ 更新

借地権設定者

- 遅滞なく異状
(正当事由)