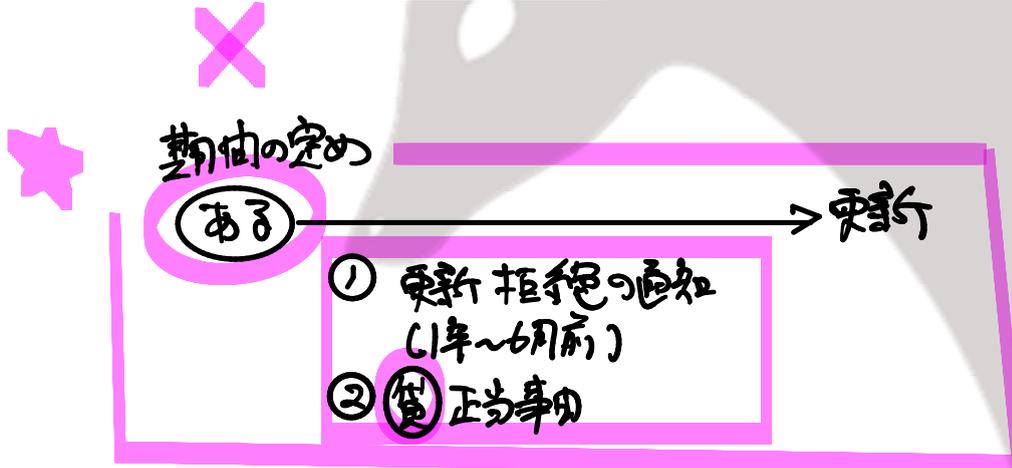


建物賃貸借契約の更新 宅建 H29-12-1 <<#846>>

【問】 正誤をつけよ。

Aが所有する甲建物をBに対して3年間賃貸する旨の契約をした。AがBに対し、甲建物の賃貸借契約の期間満了の1年前に更新をしない旨の通知をしていれば、AB間の賃貸借契約は期間満了によって当然に終了し、更新されない。



【答え】 誤り

《ポイント1》 建物賃貸借契約の更新等 【★入門】

建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、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。（借々法 26 条 1 項本文）

《ポイント2》 建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件 【★入門】

建物の賃貸人による第 26 条第 1 項(更新拒絶)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(転借人を含む。)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 26 条 1 項本文）

⇒ 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