

【2023 改正点 4】借地借家法 定期建物賃貸借 《#869》

借地借家法 定期建物賃貸借契約 宅建 H01-12-1

【問】正誤をつけよ。

AがBに対し、A所有の甲建物を3年間賃貸する旨の契約をした(借地借家法第39条に定める取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第40条に定める一時使用目的の建物の賃貸借は考慮しないものとする。)。AB間の賃貸借契約について、**契約の更新がない旨を定めるには、公正証書による等書面によって契約すれば足りる。** ✖

【答え】誤り

《ポイント》 定期建物賃貸借 【宅建★入門】

- 1 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、**公正証書による等書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。**
- 2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した**電磁的記録**によってされたときは、その契約は、**書面によってされたものとみなして**、同項の規定を適用する。
- 3 第1項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、**建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならぬ。**

4 建物の賃貸人は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、**建物の賃借人の承諾を得て**、当該書面に記載すべき事項を**電磁的方法により提供**することができる。この場合において、当該建物の賃貸人は、当該書面を交付したものとみなす。

(借々法 38 条)

まとめポイント

定期建物賃貸借 書面の電子化

①契約	必ず書面 ⇒ 電磁的記録でもよい
②説明	あらかじめ、書面を交付して説明しなければならない ⇒ 電磁的方法により提供することができる ※ 賃借人の承諾を得る必要がある

※ 上記、①②のいずれかでも欠けた場合 ⇒ 普通借家契約となる

※ **取壊し予定の建物賃貸借、定期借地権の契約**についても書面が必要だが、これらについても**電磁的記録**によってすることができるようになった

【渋谷会 おすすめ講座】

令和 5 年版「宅建基幹講座」販売開始！

全分野セット

https://shibuyakai.com/takken/2023_kikan_all.html

人気のインプット講座 佐伯講師の明快な講義

権利関係編、宅建業法編、法令上の制限編、単編でも購入可能