

- 01 借地借家法（平成3年法律90号）は、地上権ニ関スル法律（明治33年法律72号）、建物保護法（明治42年法律40号）、借地法（大正10年法律49号）、借家法（大正10年法律50号）を統合した法律である。[超基本]
- 02 借地法は、平成3年の借地借家法によって廃止されたため、20年以上も経過した今となつては、もはや適用される場面が存在しない。
- 03 借地借家法は、社会的弱者である賃借人を保護することを中心的な趣旨とする法律であり、たとえば、大企業が個人の貸主から営業所の敷地や建物を借りる場合には、適用されない規定が少なくない。
- 04 民法では、賃借権の登記（民法605条）が行われていないと、賃貸目的土地の所有者を取得した者は、賃借人の占有権原を否定して、建物収去・土地明渡しを請求でき、これを脅しに使うて地代の値上げを迫ることができた。借地法は、このような「地震売買」を否定する趣旨を含む特別法であった。[超基本]
- 05 借地権は、建物所有を目的とする土地の賃借権または地上権を指し、仮にこのような目的の賃貸借契約で25年の存続期間を決めた場合には、この契約は無効である。これに対して、80年の存続期間を定める借地契約は有効である。[超基本]
- 06 建物賃貸借契約では、一時使用目的のものを除き、1年未満の期間を定めても無効であり、期間の定めのない契約となる。一方、20年を超える期間を定めた建物賃貸借契約は、20年を超える部分につき無効である。  
[超基本]
- 07 一時使用目的のものを除く通常の借地契約の場合には、借家契約の場合と異なって、解約権を制限する規定はない。それは、すべての借地契約が期間を有し、中途解約の問題が生じない（更新拒絶の問題となる）からである。[やや難]
- 08 存続期間を30年とする借地契約で、期間満了の1年前に借地権者が更新を申し入れたところ、借地権設定者はこの申入れを拒絶した。この場合、賃貸借契約は期間満了をもって終了し、使用継続による更新はない。  
[やや難]
- 09 存続期間を30年とする借地契約で、期間が満了したにもかかわらず、借地人が借地の使用を継続していた場合には、借地契約は更新されたものとみなされる。[超基本]
- 10 存続期間を35年とする借地契約で、契約が更新されたものとみなされた場合には、当事者の特約の有無に関わりなく、更新後の借地契約の存続期間は20年であるが、2回目以降の更新では10年となる。これに対して、存続期間を2年とする借家契約で、契約が更新されたものとみなされた場合には、更新後の借家契約の存続期間は1年となる。
- 11 存続期間を30年とする借地契約で、期間満了をもって契約を終了させたい借地権設定者は、立退料を提供すれば、自己使用の必要性などの事情がなくても、正当事由があると認められ、更新を拒絶して借地権者を退去させることができる。[超基本]
- 12 借地権設定者が立退料100万円を提供して更新拒絶と土地の明渡しを求めた場合、裁判所は、諸般の事情を総合的に考慮し、200万円の立退料の提供を条件に明渡しを認める、との判決をすることもできる。[やや難]
- 13 存続期間満了前に建物が滅失した場合、借地権者は、借地権設定者の承諾がなくても、建物を再築することができる。建物の滅失は、借地権の存続期間には影響がない。[やや難]
- 14 存続期間が満了して契約が自動更新された後に建物が滅失した場合、借地権者は、借地権設定者の承諾がなくても、建物を再築することができる。建物の無断再築をしても、借地権は、更新後の存続期間まで継続する。[やや難]
- 15 期間の定めのない借家契約の場合において、借主は、理由がなくてもいつでも解約をすることができる。これに対して、貸主が解約をするには、正当事由が必要である。契約は、いずれの場合も、解約の意思表示の3か月後に終了する。[超基本]
- 16 建物賃貸借契約の期間の更新に更新料を支払うとの特約は、借地借家法28条・30条に反して無効となるものではないが、借主が消費者である場合には、消費者契約法10条に違反して無効となる。[やや難]

- 17 期間の定めのある借家契約の場合において、借主は、解約権を留保していれば、期間内でも賃貸借契約を解約できる。これに対して、貸主が解約権を留保することは許されない。【やや難】
- 18 借地借家法の適用される建物の賃貸借契約において、無断転貸がされても、信頼関係が破壊されていない特段の事情があれば、賃貸人の解除には正当事由がないため、解除は認められない。これに対して、更新拒絶や解約の場合には、正当事由を要するが、正当事由の有無の判断において、過去の債務不履行の事実も考慮することができる。
- 19 借地契約では、借地権者は、地上建物について借地権者名義の登記があれば、敷地所有権の譲受人に対して、占有権原としての借地権を対抗できる。この登記をするには敷地所有者の同意や協力は必要でない。借家契約では、借家権者は、建物の引渡しがあれば、建物所有権の譲受人に対して、占有権原としての借家権を対抗できる。いずれの場合も、民法605条の賃借権の登記を要しない。【超基本】
- 20 借地権者が借地権についても地上建物についても登記を備えていない場合には、賃借権には対抗力が欠けるから、土地の所有権の譲受人の請求が権利濫用等で退けられる場合を除き、借地権者は、借地権をこうした土地の新所有者に対抗できない。【超基本】
- 21 地上建物について、借地権者と生活を同じくする家族の一員の名義で登記がされていれば、借地権者は、敷地所有権の譲受人に対して、占有権原としての借地権を対抗できる。
- 22 通常の賃貸借契約において、地代や家賃が、経済事情の変動により不相当となっている場合には、たとえ、増減額をしないとの特約をしても、両当事者は、相手方に相当な額への増減額を請求できる。この増減額請求権は形成権であり、相手方への請求時に効力を生じる。
- 23 建物のサブリース契約は、業者が転賃料収入を得ることを目的として地主＝賃貸人に建物を建てさせ、これを長期間にわたって一括賃借するという一種の共同事業契約であるから、賃貸借契約の要素を含んでいても借地借家法は適用されず、賃借人である業者は、経済事情の変動により転賃料が賃料を下回るに至っても、賃料減額請求をすることができず、契約期間中は、賃料を支払い続けなければならない。【やや難】
- 24 貸主から賃料額の値上げが請求された場合に、両当事者の協議が調わず、調停も不調に終わって裁判になったときは、賃借人は相当と思う額を支払うか供託すれば債務不履行責任を負わないが、判決確定時に、相当とされた額と支払額の差額に年1割の利息を付けて清算をする。【超基本】
- 25 借地契約において、地上建物の増改築禁止特約は有効であるが、借地人は、借地権設定者の承諾に代わって裁判所の許可を求めることができる。裁判所は、場合によっては承諾料等の支払いを許可の条件とすることができる。許可しないとの結論が出る場合もありうる。【超基本】
- 26 借地権の譲渡（競売の場合を含む）又は転貸について、借地権者や競売における買受人（＝借地権の譲受人）は、借地権設定者の承諾に代わって裁判所の許可を求めることができる。これに対して、建物に対する抵当権の設定や建物の賃貸については、借地権設定者の承諾を要しないため、承諾に代わる許可の裁判を求めることはできない。
- 27 借地契約が終了した時点で借地上に建物が存続している場合や、借地権の譲渡・転貸の承諾が得られない場合には、建物買取請求権が認められ、建物買取請求権が認められるときには、原則として、建物の代金と建物の明渡しは同時履行の関係に立つほか、元借地人は留置権も主張できる。
- 28 建物賃貸借契約が期間満了や解約申入れにより終了した場合、賃借人は、賃貸人に対して造作買取請求権を有する。造作買取請求権も当事者の合意で排除することはできない。造作買取請求権が認められるときは、造作の代金と建物引渡しは同時履行の関係に立つほか、元借家人は留置権も主張できる。【やや難】
- 29 定期借地権には、50年以上の一般定期借地権、30年以上の建物譲渡特約付借地権、10年以上30年未満あるいは30年以上50年未満の事業用借地権の3種類があり、その設定には、いずれも公正証書によることを要する。【やや難】
- 30 定期借家権の場合には、書面で契約を締結し、更新がない旨を契約締結前に説明しておかないと無効になる。有効に成立した定期借家契約では、原則として借家人からも解約ができず、賃料増減額請求権を排除する特約も有効である。【やや難】