

前回に引き続いて受験者数が23名と少なかったです。いつも遅れてくる方、電車の都合もあるでしょうが、ぜひ受験して下さい。平均点数は7.9点と良好でした。

- 01 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。~~

立退料はあくまで正当事由を補完する一要素で、それだけで正当事由があるとは認められません（最判平6・10・25民集48巻7号1303頁）。

本問の正答率は、8割以上と高い理解率を示していました。ただ、「正当事由があると認められ」という部分のみを消している答案及び「更新を拒絶して借地権者を退去させることができる」という部分のみを消している答案が数通見られました。前者は立退料の提供のみでは更新拒絶できないという結論を示していないため、後者は立退料の提供のみでは正当事由があるとはいえないという最も重要な点を指摘していないため、いずれも不正解としました。

一方、「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」の部分のみを消している答案は、立退料の提供のみでは正当事由は認められず、更新拒絶できないという趣旨は一応表れていると考えられるので、正解としました。

消し方には気をつけて下さい。

- 02 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、特約がなければ、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。~~

第1文は、借地借家法4条どおりで正しく、第2文は、同法26条1項ただし書により更新後の借家契約は期間の定めのないものとなります。

- 03 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をするについて、~~地主に協力を求める登記請求権を取得する。~~民法605条の賃借権の登記を要しない。

建物の保存登記は単独申請が可能です。対抗要件の拡張は、借地借家法10条1項。民法605条の登記を要しないのは正しい。

- 04 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。~~

契約更新後も、建物の再築自体は可能ですが、借地権設定者の承諾を得ず、更新後の残存期間を超えて存続する建物を建てれば、借地権設定者は解約等の申入れができます（借地借家法8条2項）。逆に、建物再築を諦めて、借地権者の方から解約を申し入れることもできます（同条1項）。しかし、解約申入れがなされなければ、契約は更新された期間（借地借家法4条）存続します。借地では、期間の定めのない契約になるわけではありません。

約半数の人が不正解でした。本問は正しい文章であると考えている人が多かったです。借地と借家の違いを理解しましょう。

- ⑤ 借地借家法は、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も適用される。

正しい。

06 定期借地権の設定には、~~いずれも公正証書によることを要する。~~

公正証書を必要とするのは、事業用定期借地権のみです（借地借家法23条3項）。一般定期借地権は、「公正証書による等書面」とあり、公正証書以外の書面でも足りません（同22条第2文）。これに対して、建物譲渡特約付定期借地権には、書面による旨の規定はなく、法律上は口頭の合意でも足りません。

07 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いても、両当事者は、相手方に相当な額への増減額を請求できる。~~

借地借家法11条、32条は、片面的な強行規定と解されており、同法11条1項ただし書、32条1項ただし書に明記されているように、不増額特約は有効です。約4分の1の人が不正解でした。本問も正しい文章であると考えている人が多かったです。

08 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、賃貸人の同意を得て付加した造作の買取請求権を有し、~~この造作買取請求権は当事者の合意で排除することはできない。~~

借地借家法33条1項。造作買取請求権の規定は現在は強行法規ではありません（同法37条）。

09 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、借地権者には対抗力がある。~~

反対説も有力ですが、判例（最大判昭41・4・27民集20巻4号870頁）は、このような場合に対抗力を否定しています。

10 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。~~

解除権の制約と正当事由による更新拒絶や解約を混乱しており間違いです。借地借家法は、債務不履行をした賃借人まで保護するものではありません。本問は約4割の人が不正解でした。本肢は正しい文章であると考えている人が多かったです。

信頼関係を破壊されていない特段の事情がある場合には解除は認められないという結論は正しいため、「賃貸人の解除には正当事由はないため」という部分のみを消しているものも正解としました。