

問 45 平成 30 年度 [問 15]



賃貸借契約等

強行規定と任意規定

賃貸借契約の特約の有効性に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。

- ア 賃貸借の期間内に建物が競売により売却され、その所有権が他の者に帰属した場合に賃貸借契約が終了する旨の特約は、無効である。
- イ 賃貸借の更新について合意が成立しない場合は賃貸借契約が期間満了と同時に当然に終了する旨の特約は、有効である。
- ウ 借主が貸主の同意を得て賃貸建物に設置した造作について、建物明渡し時に買取請求権を行使することができない旨の特約は、有効である。
- エ 振込みにより賃料を支払う場合の振込み手数料を貸主負担とする旨の特約は、無効である。

- 1 ア、イ
- 2 ア、ウ
- 3 イ、エ
- 4 ウ、エ

■■ [正解] 2 ■■

□□ ア ○

強行規定に違反する特約は、その効力が否定される。借地借家法 31 条 1 項は「建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる」と定め、同項は強行規定である。したがって、賃貸借の期間内に建物が競売により売却され、その所有権が他の者に帰属した場合に賃貸借契約が終了する旨の特約は、無効である（最判昭 41.4.5）。

□□ イ ×

借地借家法 28 条は、貸主からの更新拒絶について、「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」と定め、借地借家法 30 条は「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする」と定めている。そのため、正当事由がなくても法定更新しないという特約の効力は否定される。期間の更新又は延長について合意が成立しない場合は借家契約が期間満了と同時に当然終了する旨の特約は無効である（松山地判昭 36.9.14）。

□□ ウ ○

建物の賃借人は、建物の賃貸人に対し、造作買取請求権を有する（借地借家法 33 条 1 項前段）。もっとも、同項は任意規定であるため、造作買取請求排除の特約により造作買取請求権の行使を禁止することができる。

□□ エ ×

弁済の費用について別段の意思表示がないときは、その費用は債務者の負担とされる（民法 485 条本文）。そのため、賃料を支払うための費用は原則として借主負担であるが、この規定は任意規定であり、特約により賃料を支払う場合の振込み手数料を貸主負担とすることは有効である。

問 46 平成 27 年度 [問 14]



賃貸借契約等

賃貸借契約の種類

賃貸借契約に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 定期建物賃貸借契約の契約期間が満了する前に、貸主と借主が合意すれば、契約を更新することができる。
- 2 一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、借地借家法の適用はない。
- 3 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。
- 4 終身建物賃貸借契約は、公正証書等の書面で行うことが必要であり、賃貸借契約は借主が死亡したときに終了する。

■■■〔正解〕 1 ■■■

□□ 1 ×

貸主と借主が合意をしても、定期建物賃貸借は契約更新されない（借地借家法 38 条）ため、契約期間満了後に同一物件の使用を続けるためには、再契約しなければならない。

□□ 2 ○

借地借家法第 3 章の規定（建物の賃貸借に関する規定）は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用されない（借地借家法 40 条）。

□□ 3 ○

法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる（借地借家法 39 条 1 項）。

□□ 4 ○

終身建物賃貸借契約は公正証書による等書面によって行うことが必要であり、賃貸借は借主が死亡した時に終了する（高齢者の居住の安定確保に関する法律 52 条）。