

## 書面による契約

1	定期建物賃貸借契約を締結するには、公正証書による等書面によらなければならない。	26-12-1	○
2	定期建物賃貸借契約は書面によって契約を締結しなければ有効とはならないが、一時使用賃貸借契約は書面ではなく口頭で契約しても有効となる。	19-14-1	○
3	定期建物賃貸借契約は、公正証書によってしなければ、効力を生じない。	15-14-2	×
4	普通建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付しても当該特約は無効であるのに対し、定期建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付さえしておけば当該特約は有効となる。	24-12-3	×

## 事前説明

1	定期建物賃貸借契約を締結しようとするときは、賃貸人は、あらかじめ賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が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ない。	15-14-3	○
2	定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、賃貸人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを説明しなかったときは、契約の更新がない旨の定めは無効となる。	26-12-4	○
3	定期建物賃貸借契約を締結するには、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを、当該契約書と同じ書面内に記載して説明すれば足りる。	26-12-3	×
4	公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときは、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、あらかじめ、その旨を記載した書面を交付して説明する必要はない。	20-14-2	×

## 架空の要件

1	事業用ではなく居住の用に供する建物の賃貸借においては、定期建物賃貸借契約とすることはできない。	15-14-1	×
2	賃貸人は、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間経過後はその本拠として使用することになることが明らかな場合に限り、定期建物賃貸借契約を締結することができる。	20-14-1	×

## 終了通知

1	期間が1年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、期間の満了の1年前から6か月前までの間に賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、当該期間満了による終了を賃借人に對抗することができない。	20-14-3	○
2	借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約で、契約の更新がない旨を定めた場合でも、賃貸人は賃借人に対し、同条所定の通知期間内に、期間満了により本件契約が終了する旨の通知をしなければ、期間満了による終了をBに対抗することができない。	28-12-4	○
3	定期建物賃貸借契約を適法に締結した場合、賃貸人は、期間満了日1か月前までに期間満了により契約が終了する旨通知すれば、その終了を賃借人に対抗できる。	15-14-4	×
4	公正証書等の書面によって借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を契約期間を2年として締結する場合、契約の更新がなく期間満了により終了することを書面を交付してあらかじめ賃借人に説明すれば、期間満了前に賃貸人が賃借人に改めて通知しなくても契約が終了する旨の特約を有効に定めることができる。	23-12-2	×

## 建物賃貸借の中途解約

1	普通建物賃貸借契約では、中途解約できる旨の留保がなければ賃借人は契約期間内は当該建物を借りる義務があるのに対し、定期建物賃貸借契約では、一定の要件を満たすのであれば、中途解約できる旨の留保がなくても賃借人は期間の途中で解約を申し入れることができる。	24-12-4	○
2	居住の用に供する建物に係る定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、床面積の規模にかかわらず、賃借人は同契約の有効な解約の申し入れをすることができる。	20-14-4	×
3	契約期間を定めた場合、賃借人は、動産の賃貸借契約である場合は期間内に解約を行う権利を留保することができるが、建物の賃貸借契約である場合は当該権利を留保することはできない。	17-15-4	×
4	定期建物賃貸借契約は契約期間中は賃借人から中途解約を申し入れることはできないが、一時使用賃貸借契約は契約期間中はいつでも賃借人から中途解約を申し入れることができる。	19-14-3	×

## 取壊し予定の建物の賃貸借

1	その住宅が、法令又は契約により一定の期間を経過した後に取り壊すことが明らかな場合には、「建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する」と特約することができる。	05-12-3	○
2	法令によって甲建物を2年後には取り壊すことが明らかである場合、取り壊し事由を記載した書面によって契約を締結するのであれば、建物を取り壊すこととなる2年後には更新なく賃貸借契約が終了する旨の特約を有効に定めることができる。	23-12-3	○
3	事業用定期借地権が設定された借地上にある建物につき賃貸借契約を締結する場合、建物を取り壊すこととなるときに建物賃貸借契約が終了する旨を定めることができるが、その特約は公正証書によってしなければならない。	22-11-3	×

## 一時使用目的の建物の賃貸借

1	定期建物賃貸借契約は書面によって契約を締結しなければ有効とはならないが、一時使用賃貸借契約は書面ではなく口頭で契約しても有効となる。	19-14-1	○
2	定期建物賃貸借契約は契約期間を1年以上とすることができるが、一時使用賃貸借契約は契約期間を1年以上とすることができない。	19-14-2	×
3	賃借人が賃借権の登記もなく建物の引渡しも受けていないうちに建物が売却されて所有者が変更すると、定期建物賃貸借契約の借主は賃借権を所有者に主張できないが、一時使用賃貸借の借主は賃借権を所有者に主張できる。	19-14-4	×
4	A B間の賃貸借契約が一時使用目的の賃貸借契約であって、賃貸借契約の期間を定めた場合には、Bが賃貸借契約を期間内に解約することができる旨の特約を定めていなければ、Bは賃貸借契約を中途解約することはできない。	23-12-4	○