【問１】Aは、令和２年８月、その所有地について、Bに対し建物の所有を目的とし存続期間30年の約定で賃借権（その他の特約はないものとする。）を設定した。この場合、借地借家法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

1　Bが、当初の存続期間満了前に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aにその旨を事前に通知しなかったとき、Aは、無断築造を理由として、契約を解除することができる。

2　当初の存続期間満了時に建物が存在しており、Bが契約の更新を請求した場合で、Aがこれに対し遅滞なく異議を述べたが、その異議に正当な事由がないとき、契約は更新したものとみなされ、更新後の存続期間は30年となる。

3　Bが、契約の更新後に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aの承諾もそれに代わる裁判所の許可もないとき、Aは、土地の賃貸借の解約の申し入れをすることができる。

4　存続期間が満了し、契約の更新がない場合で、Bの建物が存続期間満了前にAの承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるとき、Bは、Aに対し当該建物を買い取るべきことを請求することはできない。

【問２】Aが、Bの所有地を賃借して木造の家屋を所有し、これに居住している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1　「土地の使用は木造３階建の家屋に限る」旨の借地条件があるとき、借地借家法に定める要件に該当すれば、Aは裁判所に対して借地条件の変更の申立てができるが、Bは申立てができない。

2　増改築禁止の借地条件がある場合に、土地の通常の利用上相当とすべき改築についてBの承諾に代わる許可の裁判をするときでも、裁判所は、借地権の存続期間の延長まですることはできない。

3　Aに対する競売事件でAの家屋を競落したCが、Bが土地の賃借権の譲渡により不利となるおそれがないにもかかわらず譲渡を承諾しないとき、家屋代金支払後借地借家法に定める期間内に限り、裁判所に対して、Bの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。

4　Aが家屋をDに譲渡してもBに不利となるおそれがないときには、Dは、Aから家屋を譲り受ける契約をした後、裁判所に対して、土地の賃借権の譲渡についてのBの承諾に代わる許可を申し立てることができる。

【問３】建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を行うためには、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議が必要であるが、議決権については規約で過半数まで減ずることができる。

2　区分所有建物の一部が滅失し、その滅失した部分が建物の価格の２分の１を超える場合、滅失した共用部分の復旧を集会で決議するためには、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数が必要であり、規約で別段の定めをすることはできない。

3　共用部分の保存行為を行うためには、規約で別段の定めのない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議が必要である。

4　規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合で、その区分所有者の承諾を得られないときは、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による決議を行うことにより、規約の変更ができる。

【問４】区分所有者から専有部分を賃借している者Aに関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律の規定によれば、誤っているものはどれか。

1　Aは、建物の使用方法について、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

2　Aは、集会の会議の目的である事項について利害関係を有するときは、集会に出席することができるが、議決権を行使することができない。

3　Aは、その専有部分を保存するため必要な範囲内であっても、他の区分所有者の専有部分の使用を請求することができない。

4　Aが区分所有者の共同の利益に反する行為を行った場合において、区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去することが困難であるときは、管理組合法人は、集会の決議をもって、その賃貸借契約を解除することができる。

[問 1]　　正解　3

1　誤り。当初の存続期間満了前に建物が滅失（取壊しを含む）した場合、借地権者は残存期間を超えて存続するような建物でも再築できる。したがって、借地権者設定者は契約の解除はできない（借地借家法 7 条）。

2　誤り。本肢の場合には契約は更新されるが、更新後の存続期間は 20 年である（4 条）。

3　正しい。借地契約更新後において建物が滅失した場合に、借地権設定者の承諾も裁判の許可も得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を借地権者が築造した場合、借地権設定者は賃貸借の解約の申入れをすることができる（8 条）。

4　誤り。借地契約の更新がない場合は、借地権者は時価で建物その他の付属物を借地権設定者に買い取るべきことを請求できる（13 条）。

【問 2】　　正解　3

1　誤り。借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は当事者の申立てによって、借地条件の変更ができる（借地借家法 17 条 1 項）ので、Ｂからの申立てもできる。

2　誤り。裁判所は当事者間の利益の衡平を図るため、必要あるときは借地条件を変更したり、財産上の給付を命じたり、その他相当の処分をすることができる（同法 17 条 3 項）ので、存続期間についての延長も命ずることができる。

3　正しい。同法 20 条 1 項により競落人Ｃが裁判所に対して、Ｂの承諾に代わる許可の申立てができる。なお、申立て期間は同法 20 条 3 項により、建物代金を支払ったのち 2 ヶ月以内である。

4　誤り。土地の賃借権の譲渡についての許可の申立ては、借地権者からの申立てによるのであって、譲り受けた者からの申立てはできない（同法 19 条 1 項）。したがって、Ｄからの申立てをすることはできない。

【問 3】　　正解　2

1　誤り。共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）を行うためには、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議が必要であるが、この区分所有者の定数は規約でその過半数まで減ずることができる。議決権はできない。

2　正しい。大規模滅失の場合、滅失した共用部分の復旧を集会で決議するには、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の特別決議が必要であり、規約で別段の定めをすることはできない。

3　誤り。共用部分の保存行為を行う場合、規約に別段の定めがないときは、各区分所有者が単独ですることができる。

4　誤り。規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合は、その者の承諾を得なければならない。

【問 4】　　正解　4

1　正しい。(建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という)46 条 2 項)占有者も建物等の使用方法につき区分所有者と同一の義務を負う。

2　正しい。（区分所有法 44 条 1 項）占有者は利害関係を有する場合に限り意見陳述権のみ有する。議決権を有しないことに注意。

3　正しい。（区分所有法 6 条 3 項）占有者は、6 条 1 項の共同の利益に反する行為を禁止する規定を、区分所有者と同様に義務づけられているが、他の区分所有者の専有部分の使用を請求する権利は、区分所有者にのみ認められているもので、占有者には認められない。

4　誤り。（区分所有法 60 条 1 項）管理組合法人が決議をもって行えるのは賃貸借契約の解除の請求に関する訴訟の提起であって、契約を解除すること自体が認められているものではない。訴えをもって、賃貸借契約の解除をすることができる。