

# 不動産明渡・引渡事件処理マニュアル

## —お詫びと訂正—

本書に誤りがございました。ここに謹んでお詫び申し上げます。

お手数をお掛けいたしますが、下記のとおりご訂正のうえ、ご利用賜りますようお願い申し上げます。

### 記

(1) 58頁のフローチャートを、本文書末尾のフローチャートと入れ替えのうえ、ご利用願います。なお、訂正箇所には下線を付しております。

(2) 66頁 4～21行目（下線部分）

誤	正
そして、堅固建物を所有する目的の場合の契約期間は、契約で30年より長い期間を約定したときにはその期間とし、当事者が期間を定めなかったり、又は30年より短い期間を約定したときには、その期間は <u>30年</u> になるとされています（旧借地2）。一方、非堅固建物の所有目的の場合、契約で20年より長い期間を約定したときにはその期間とし、当事者が期間を定めなかったり、又は20年より短い期間を約定したときには、その期間は <u>20年</u> になるとされています（旧借地2）。したがって、旧借地法が適用される契約の場合、契約書の中で堅固建物所有目的かどうかの定めがあるかを確認します。契約において建物の種類や構造	そして、堅固建物を所有する目的の場合の契約期間は、契約で30年より長い期間を約定したときにはその期間とし、当事者が期間を定めなかったり、又は30年より短い期間を約定したときには、その期間は <u>60年</u> になるとされています（旧借地2）。一方、非堅固建物の所有目的の場合、契約で20年より長い期間を約定したときにはその期間とし、当事者が期間を定めなかったり、又は20年より短い期間を約定したときには、その期間は <u>30年</u> になるとされています（旧借地2）。したがって、旧借地法が適用される契約の場合、契約書の中で堅固建物所有目的かどうかの定めがあるかを確認します。契約において建物の種類や構造

が約定されていないときには、堅固建物所有目的とみなされますので（旧借地3）、契約書の中に特に定めがない場合には、堅固建物所有目的と理解することになります。ただし、契約書に定めはなくても、借地契約時点で、木造の住宅を所有することを前提に借地契約をし、現に木造建物が存在する場合には、当事者が口頭で非堅固建物所有目的として約定したと認められる余地がありますので、可能であれば、契約締結時の事情も確認しておくべきです。

旧借地法が適用される契約も、期間満了時に正当事由がなければ契約の更新を拒絶し、契約を終了させることができないのは同じです。そして、期間満了時に建物が存在する場合には、借地借家法が適用される場合と同様に契約は法定更新となりますが、その期間は、堅固建物所有目的の場合は30年、非堅固建物所有目的の場合は20年とされています。

が約定されていないときには、非堅固建物所有目的とみなされますので（旧借地3）、契約書の中に特に定めがない場合には、非堅固建物所有目的と理解することになります。

旧借地法が適用される契約も、期間満了時に正当事由がなければ契約の更新を拒絶し、契約を終了させることができないのは同じです。そして、期間満了時に建物が存在する場合には、借地借家法が適用される場合と同様に契約は法定更新となりますが、その期間は、堅固建物所有目的の場合は30年、非堅固建物所有目的の場合は20年とされています（旧借地5①）。ただし、当事者がこの期間より長い期間を約定した場合は、その約定に従うこととなります（旧借地5②）。

