

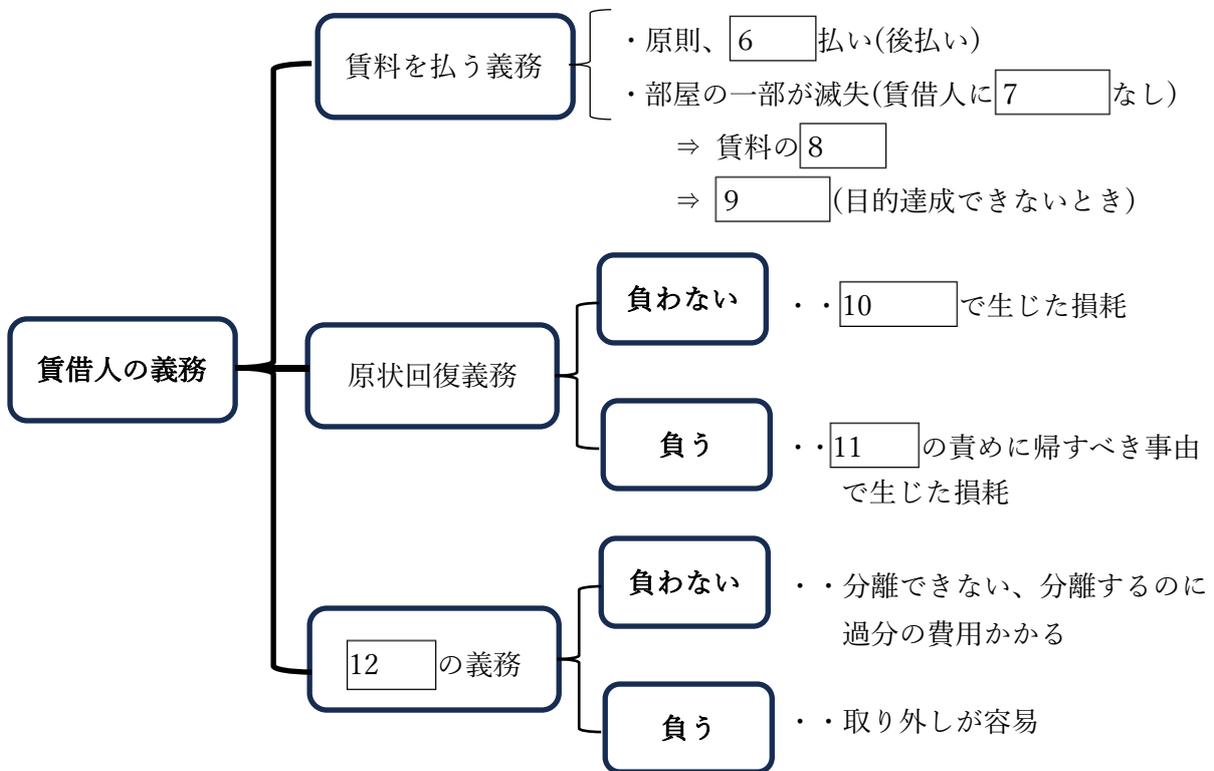
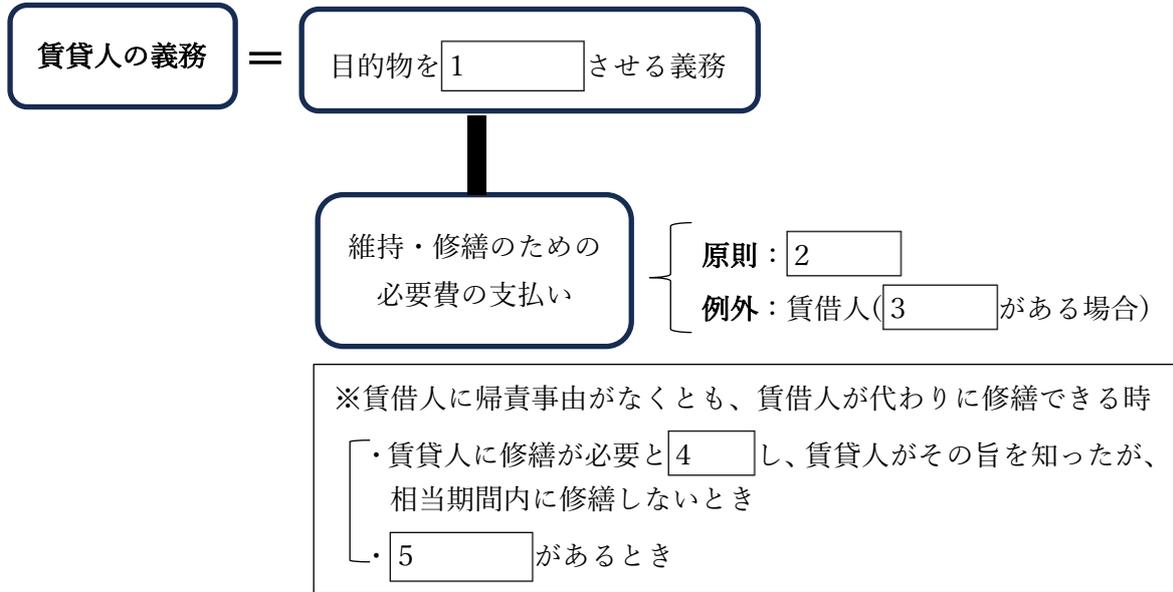
# 第9章 賃貸借

※1節の「導入部のおさらい」は割愛します。

※特に指示がない場合は、記述の正誤を判断せよ。

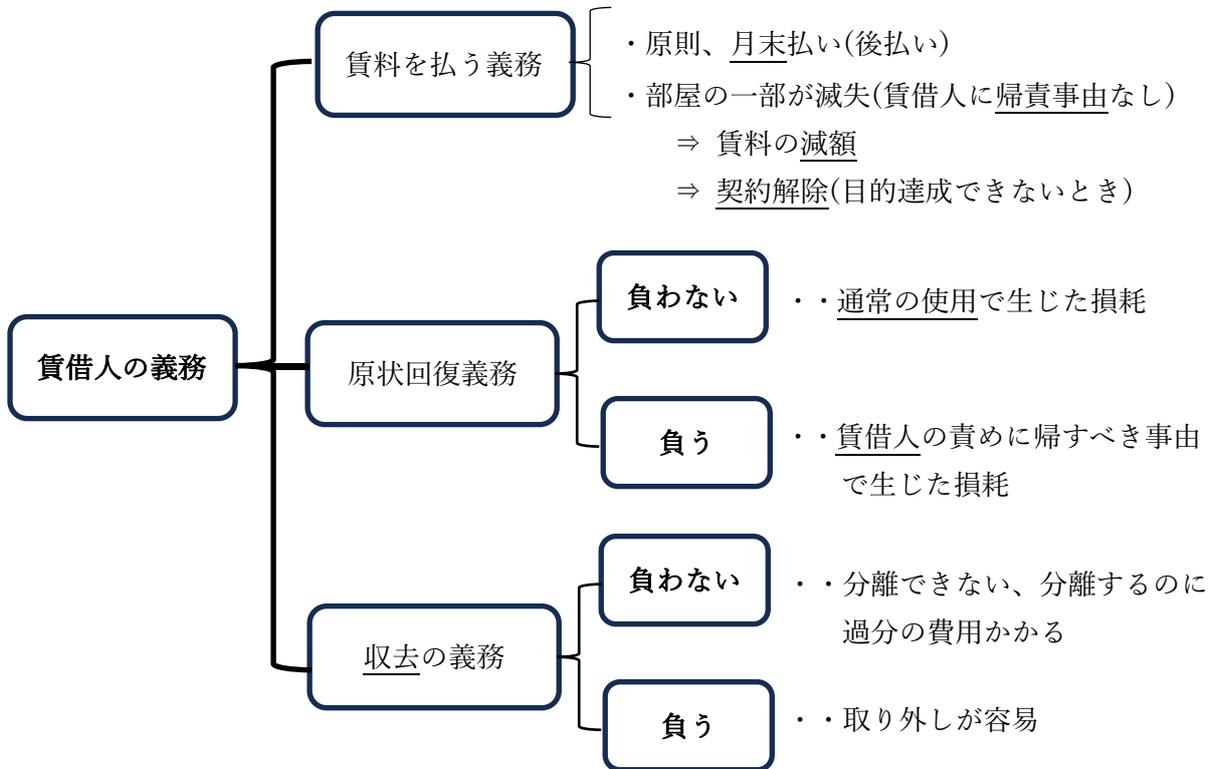
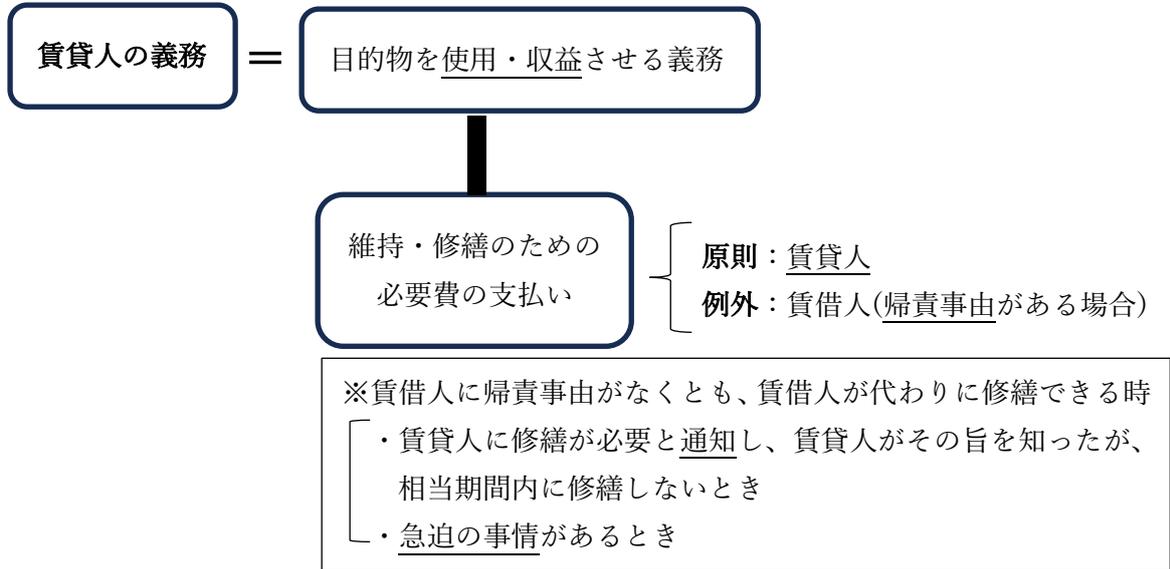
## 2節 賃貸借の債権・債務の関係

問1. 賃貸人・賃借人の義務について以下の空欄を埋めよ。

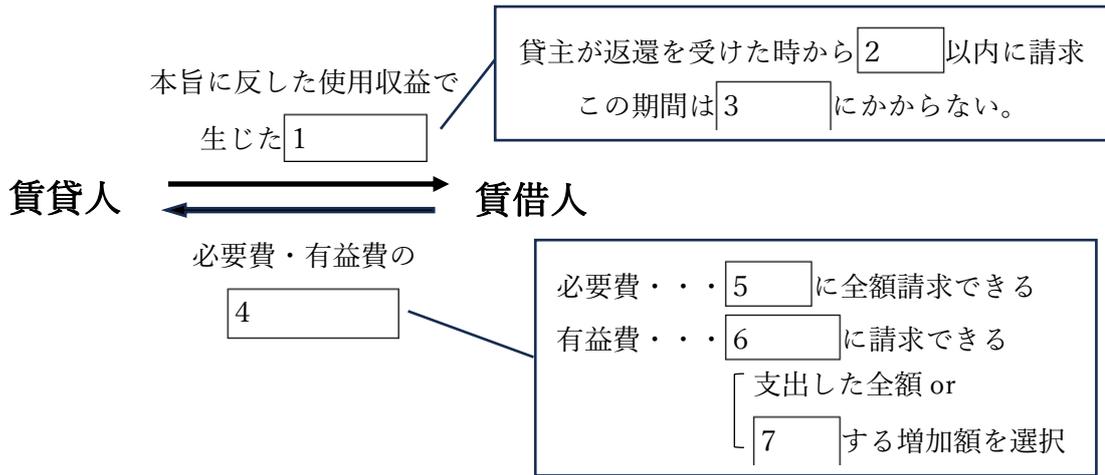


【答え】 2 節 賃貸借の債権・債務の関係

1.



問2. 賃貸人・賃借人の権利について以下の空欄を埋めよ。



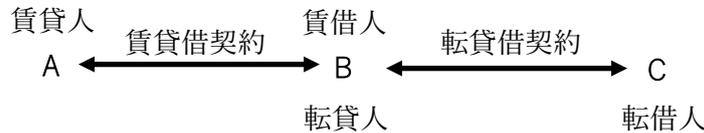
問3. 以下の記述の正誤を判断せよ。

- (1) 賃貸人が部屋の保存に必要な修繕を行う場合、賃借人はこれを拒むことができない。
- (2) 部屋の一部が滅失等で使用できなくなった場合、賃借人に帰責事由があっても、賃料は使用できなくなった部分の割合に応じて減額される

**3節 転貸借・賃借権の譲渡**

問1. 次のケースにおいて、各問いの正誤を判断せよ。

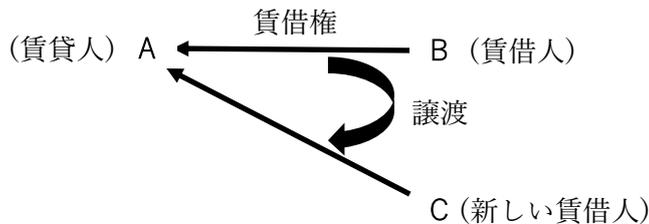
AはBに月10万で甲部屋を貸した。Bはさらに月12万で甲部屋をCに貸した。



- (1) BがAに賃料を支払わない場合、Cは支払期前にBに転借料を払ったとしても、そのことをAに対抗できない。
- (2) BがAに賃料を支払わない場合、賃貸人Aは転借人Cに直接賃料12万円を請求できる。

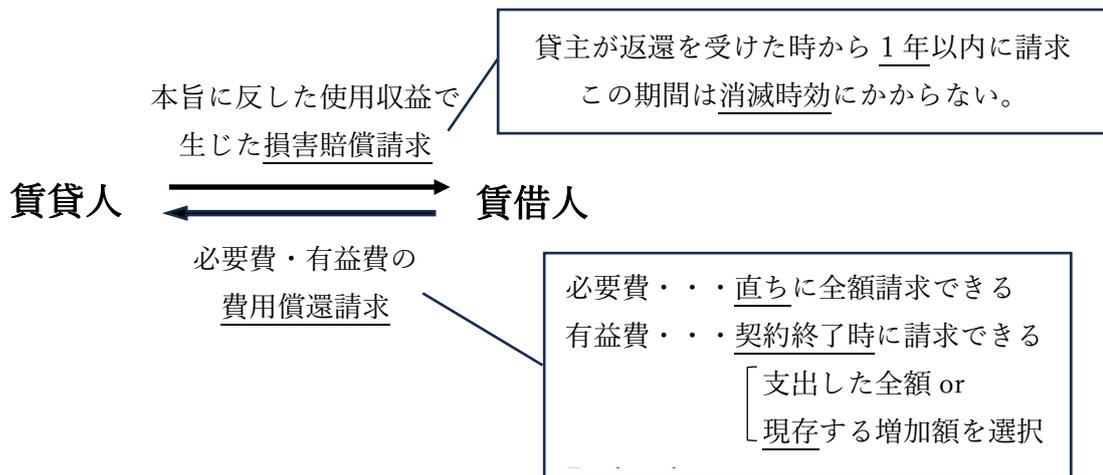
問2. 次のケースにおいて、各問いの正誤を判断せよ。

AはBに甲部屋を貸した。Bは甲部屋の賃借権をCに譲渡した。



- (1) 賃貸人AはBに対して賃料の請求ができなくなる。
- (2) Bが無断で賃借権の譲渡をしていた場合、Aはそれを理由に直ちに契約解除ができる。

2.



3.

- (1) 正 その通り。部屋の保存に必要な修繕は賃貸人の義務だからである。
- (2) 誤 賃借人に帰責事由があるとき、賃料の減額はできない。

**【答え】 3節 転貸借・賃借権の譲渡**

1.

- (1) 正 その通り。
- (2) 誤 転借人 C は賃貸人 A に対して、直接に義務を負うが、A が請求できるのは、賃料 10 万円と転借料 12 万円の低い方。よって、10 万円を請求できる。

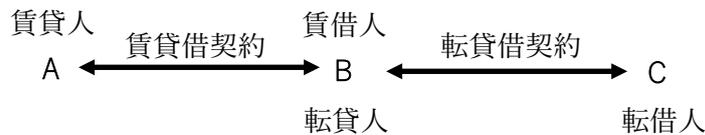
2.

- (1) 正 その通り。B が C に賃借権を譲渡 = AB 契約はなくなるということ。
- (2) 誤 「ただちに」が×。賃貸人 A に対して「信頼関係を破壊するような背信的行為」が賃借人 B にあれば、A は契約を解除できる。

## 4節 賃貸借と転貸借の関係

問1. 以下のケースにおいて、各問の正誤判断をせよ。

Aが甲建物をBに貸した。BはAの承諾を得てCに甲建物を転貸した。

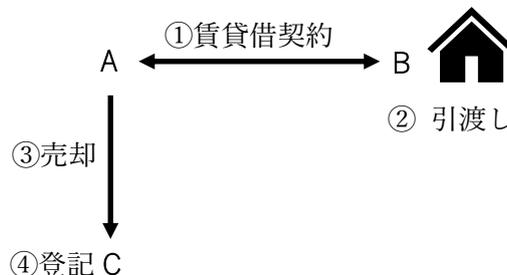


- (1) ABの賃貸借契約が合意解除した場合、AはCに甲建物の明渡しを請求できる。
- (2) ABの賃貸借契約がBの債務不履行によって解除された場合、AはCに甲建物の明渡しを請求できる。
- (3) (2)において、BCの契約が終了するのは、Aが契約を解除した時と同時である。
- (4) (2)において、AはCに対して、賃料を代わりに支払う機会を与える必要がある。

## 5節 賃貸借の対抗力

問1. 以下のケースにおいて、各問に答えよ。

A所有の甲建物について、AとBは賃貸借契約を締結し、甲建物をBに引き渡した。その後、Aは甲建物をCに売却し所有権の移転登記も済ませた。

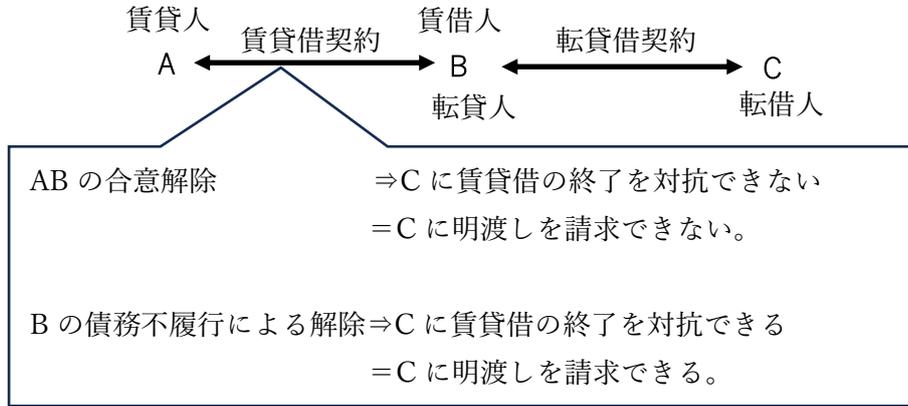


- (1) 建物賃借権の対抗要件は、賃借権の登記のみなので、Bは甲建物の賃借権を、新しく所有者となったCに対抗することができない。
- (2) Bは、甲建物の占有を妨害している第三者がいる場合、その者に対して賃借権に基づく妨害の停止を請求できる。
- (3) Cは所有権の登記を備えていなくても、賃借権の対抗力を備えたBに賃料を請求できる。

**【答え】 4節 賃貸借と転貸借の関係**

1.

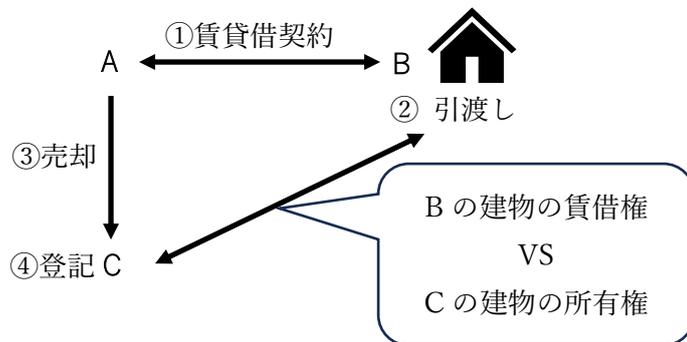
- (1) **誤** できない。合意解除はABの都合なので、それをもってCに出て行けというのはダメ。
- (2) **正** その通り。こっちはBが悪いので、Cには出ていってもらうしかない。
- (3) **誤** 転貸借が終了するのは、賃貸人Aが転借人Cに甲建物の明渡しを請求した時である。
- (4) **誤** 転借人Cに賃料を払わせる機会を与える必要はない。Cに通知をせずAB契約の解除ができる。



**【答え】 5節 賃貸借の対抗力**

1.

- (1) **誤** 建物の引渡しも建物賃借権の対抗要件である。Bは甲建物の引渡しを受けており、なおかつ、Cの所有権移転登記よりも先に対抗力を備えていることになるので、Bは甲建物の賃借権を新たな所有者出る
- (2) **正** 建物の引渡しによって賃借権の対抗力を備えた賃借人Bは、占有を妨害している第三者に対し、妨害の停止を請求できる。
- (3) **誤** Cが賃貸人の地位を賃借人Bに主張するには、所有権の登記をする必要がある。よって、Cが所有権移転登記をしていなければBに賃料の請求ができない。



建物賃借権の場合は、特別に「建物の引渡し」があれば対抗力が備わる。建物の引渡しを受けたBの建物賃借権が、Cの所有権より先に対抗力を備えたことになるので、Bの賃借権が勝つ。

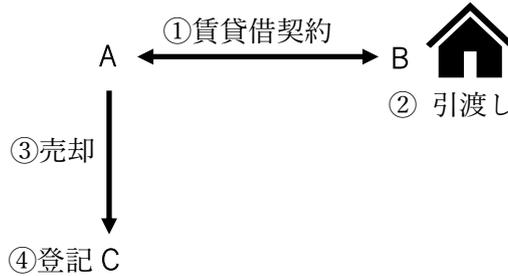
**6節 敷金**

問1. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 敷金とは賃貸借契約上の債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭である。
- (2) 賃借人の敷金返還請求権と、賃貸人の建物明渡請求権は同時履行の関係に立つ。

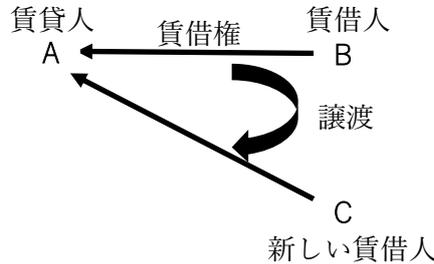
問2. 以下の事例の問いに答えよ。

A 所有の甲建物について、A と B は賃貸借契約を締結し、甲建物を B に引き渡した。契約の際、B は A に敷金を交付した。その後、A は甲建物を C に売却し所有権移転登記も済ませた。数年後、B が甲建物を退去するとき、敷金を返すのは A か C か。



問3. 以下の事例の問いに答えよ。

A は甲建物を B に貸し、敷金も預かった。その後、B は A の承諾を得て賃借権を C に譲渡した。このとき、A が預かっている敷金を B に返金する必要があるか。



**7節 賃貸借契約の存続期間と終了**

問1. 以下の記述の正誤判断をせよ

- (1) 民法の規定では、賃貸借の存続期間は最大 30 年である。
- (2) 賃貸借契約の期間満了後も賃借人が居住し続けている場合、貸主がこれを知りながら異議を述べなかった場合、従前の契約と同じ条件で更新したものと推定される。
- (3) 期限の定めのない賃貸借の場合、当事者はいつでも解約の申入れができる。
- (4) 賃借物が滅失し、契約の目的が達成できない場合でも、直ちに契約解除はできない。
- (5) 賃借人が死亡した場合、賃貸借契約は当然に終了する。
- (6) 賃貸借契約の解除は、将来に向かってのみ効力を生じる。

**8節 使用貸借**

問1. 以下の記述の正誤判断をせよ

- (1) 使用貸借の場合、必要費の負担は貸主がする。
- (2) 使用貸借の借主が死亡した場合、相続人が借主の地位を承継する。

**【答え】 6節 敷金**

1.

- (1) 正 その通り。  
(2) 誤 同時履行ではない。賃借人が建物を明け渡すのが先。

2. 「**Bに敷金を返還するのはC**」

Bは建物の引渡しを受けているので、甲建物の賃貸権の対抗力が備わっている状態。

この状態で、A⇒Cの所有権移転登記が行われると、賃貸人の地位は当然Cに移る。

賃貸人の地位がCに移るということは、Aが預かっている敷金もCに引き継がれるということ。

よって、敷金をBに返すのは、甲建物の新しい所有者C。

3. **Aが預かっている敷金は、Bに返金する必要がある。**

賃貸権の譲渡＝「AB契約が終了し、新たにAC契約が結ばれること」

AB契約が断ち切られるわけだから、AはBに敷金を返し、新たにCから敷金を預かるようにする。

**【答え】 7節 賃貸借契約の存続期間と終了**

1.

- (1) 誤 最大50年である。  
(2) 正 その通り。  
(3) 正 その通り。  
(4) 誤 賃貸借の目的が達成できない場合は、直ちに契約解除できる。  
(5) 誤 賃貸権は相続の対象なので、賃貸借契約は当然に終了しない。  
(6) 正 その通り。

**【答え】 8節 使用貸借**

1.

- (1) 誤 使用貸借の場合、必要費は借主負担である。  
(2) 誤 使用貸借の場合、借主が死亡しても、相続は発生しない。