

権利関係⑫ 賃貸借・使用貸借

○×式確認問題 【問題】

＊ 解答をするときは、必ずどこで判断したかを、下線を引くなどして明確にチェックを入れて、正誤判断をすること。不明なところは？マークを入れておくと後から復習しやすい。

【賃貸借】

- 1 賃借人が、賃貸人の負担に属する有益費を支出した場合、賃借人は、賃貸借契約終了後、どの価値が現存している場合には、支出された費用又は増加額のどちらかを選択し、その償還を請求することができる。
- 2 Aは、BからB所有の建物を賃借し、特段の定めをすることなく、敷金として50万円をBに交付した。賃貸借契約が終了した場合、建物明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係にあるので、Aは、建物を明け渡しの際に、敷金の返還を受けることができる。
- 3 借主Aは、B所有の甲建物について貸主Bとの間で賃貸借契約を締結し、敷金として賃料2カ月分に相当する金額をBに対して支払った。当該契約期間中に、Bが甲建物をCに譲渡した場合で、Cが賃貸人の地位を承継したとき、敷金に関する権利義務は当然に全額Cに承継される。
- 4 建物の賃貸人が、賃貸物の保存に必要な修繕をする場合、賃借人は修繕工事のため使用収益に支障が生じた場合は、これを拒むことができる。
- 5 Aは、自ら所有している甲建物をBに賃貸している。ところが、BはAの承諾を得ることなく、甲建物をCに転貸する契約を締結した。この場合、AはBに対し、Cがまだ甲建物を使用していなくても、無断で転貸借契約をしたことを理由に、契約解除を請求することができる。

【使用貸借】

- 1 使用貸借の場合、貸主は、借主が借用物を受け取るまでは、いかなる場合でも契約を解除することができる。
- 2 使用借権の対抗力は、登記を備えるしか方法がない。
- 3 使用貸借は無償の契約であるから、その目的物の保管については、善管注意義務までは負わない。
- 4 使用貸借は、借主の死亡により当然に終了し、相続されることはない。
- 5 使用貸借の場合、借用物に関して、借主が必要費を支出した場合は、直ちに返還請求することができる。