

権利関係⑫ 賃貸借・使用貸借

○×式確認問題 【解答・解説】

【賃貸借】

× 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、どの価値が現存するしている場合には、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。

有益費は契約終了時に請求することとなるが、支出された費用又は増加額のどちらかを選択するのは、賃貸人であって、賃借人が選択するのではない

× 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。敷金返還債務と建物明渡債務は、同時履行の関係に立たない。明渡しが先で、敷金返還は後である。

× 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。一概には全額とは言いきれない

賃借人の旧賃貸人に対しての債務を差し引いた額が承継されることになる

× 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。

賃貸人が賃貸物の保存に必要な修繕は、賃借人はこれを拒むことができない

× 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。貸主に無断で転貸することは、主契約であるAB間の賃貸借契約の解除の理由となるが、その権利が発生するのは、転借人Cが実際に賃貸物を使用してからである

【使用貸借】

- ✕ 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。~~書面で契約した場合には、解除することはできない~~
- ✕ 使用借権の対抗力は、~~登記を備えるしか方法がない~~。
使用貸借は対抗力を備える方法がない。登記をする方法もない
- ✕ 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~~。
使用貸借であっても、他人の物を借りるのであるから、善管注意義務を負う
- 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。
使用借権は、相続はない
- ✕ 使用貸借の場合、借用物に関して、借主が通常必要費を支出した場合は、~~直ちに~~
~~貸主に対し返還請求することができる~~。
使用貸借の場合は、通常必要費は借主が負担しなければならない