

- 01 賃貸借契約では、賃借人は、物を約定の用法の範囲内で使用する権利を得ることと引き換えに賃料を支払う義務を負うほか、賃借目的物を善管注意義務によって保管し、契約終了時に返還する義務を負うから、目的物の授受によって契約の効力が発生する。したがって、賃借人は、目的物の引渡しを受けるまでは、賃料を支払う必要はない。[超基本、実は難]
- 02 AとYの間で賃貸借契約が結ばれてYがAから目的建物の引き渡しを受けた後で、AともYとも接点のないXがその建物は自己の所有物であるとしてYに明渡しを請求してきた場合、その主張どおりであれば、Yは、Aから引き渡しを受けた時に善意・無過失であっても請求に応じなければならない。
- 03 宅地の賃貸借契約を結ぶことは、短期間の契約であっても重要な財産の処分行為に該当するから、保佐開始の審判を受けた制限行為能力者は、保佐人の同意がなければ、これらの行為を単独で行うことができず、同意なくして行った行為は取り消すことができる。
- 04 保佐開始の審判を受けた制限行為能力者は、保佐人の同意がなければ、単独では、審判を受ける前に結んだ建物の賃貸借契約を解除して建物の返還を求めることができない。[やや難]
- 05 賃貸人は、賃借人に対し、賃借人が契約目的に従って目的物を使用収益できる状態に置く義務を負うが、目的物が通常の使用によって損耗した場合の修繕費用は、現に使用している賃借人の負担であるのが原則である。
- 06 賃貸目的物の破損を賃貸人が修繕しようとする場合には、それが目的物の使用に支障を生じ、かつ、賃借人の意思に反するときであっても、賃貸借契約の継続を希望する賃借人は、修繕を拒むことができない。
- 07 賃借人は、別の賃借人が使用を妨害する場合、賃貸人に対して妨害をやめさせるよう求めることができ、賃貸人が妨害の解消策を講じるまで、賃料全額の支払いを拒絶することができる。[差し替えました]
- 08 果実の栽培を目的とした土地の賃貸借において、収穫が台風により賃料を下回ることとなった場合には、その期間中の賃料額は、収益の額に減額される。[超基本]
- 09 賃貸借契約の目的建物が地震によって全壊し、もはや修復の可能性がないとされる場合には、賃貸人の修繕義務は発生しない一方で、賃借人は、もはや賃料を支払う必要はない。
- 10 賃借した建物が地震によって半壊した場合には、賃借人は、修繕が完了するまで賃料の減額を請求するか、賃貸借契約を解除することができる。[超基本]
- 11 賃貸人の所有物でない物を目的物とする賃貸借契約も有効であり、他人物の賃借人であっても、対抗要件を備えれば、所有者からの目的物明渡請求に対して、賃借権を対抗できる。
- 12 A所有の機械甲と同等品の市場での平均賃料が月額10万円程度であった場合において、BがAの知らない間にCに甲を月額20万円で賃貸したとき、Aは、Bに対して、Cから受領した賃料相当額を支払うよう請求でき、Cに対して、今後、月額20万円の賃料を自分に支払うように請求できる。
- 13 A所有の機械甲と同等品の市場での平均賃料が月額30万円程度であった場合において、BがAの知らない間にCに甲を月額20万円で賃貸したとき、Aは、Cに対して、利用月数×月額30万円の賃料相当額を自分に支払うように請求できる。[難]
- 14 賃借人が台風による賃借建物の雨漏りの10万円の修理費を支出した場合、賃借人は、直ちに、その10万円の償還を賃貸人に対して求めることができる。消滅時効は、その時から起算されるのではなく、賃貸借契約終了後に償還請求をする場合には、貸主に目的物を返還した時から1年以内に行えば良い。[やや難]
- 15 賃借人が賃貸人の同意を得て賃借建物トイレを水洗式に改造し15万円を支出した場合、賃借人は、貸主に目的物を返還した時から1年以内であれば、その15万円の償還を賃貸人に対して求めることができる。
- 16 Yは、Xから、契約期間の満了を理由に賃借建物甲の明渡しを求められ、了承した。Yは、契約締結時に差し入れていた権利金50万円や敷金100万円が返還されるまで甲の明渡しを拒むことができる。
- 17 賃料は、目的物の使用の対価であり、建物の賃料は毎月末に支払うのが原則であるが、単位使用期間より

前に支払うとの約定も有効である。また、たとえば、数年の賃貸借契約で、最初の2か月の賃料を無料とする特約も有効であり、その2か月だけが使用貸借契約となるわけではない。[やや難]

18 Yは、Xから賃借した建物の1階の床をXの同意を得て畳敷きの和室からフローリングの洋室に変え、建物の構造上、元の和室に戻すには過大な費用がかかる状態になった。賃貸借契約が終了した場合、賃貸借契約に特約がなければ、Yは、自分の費用で、1階を和室に戻して返還しなければならない。[やや難]

19 Yは、Xから賃借した建物の1階の床をXに無断で畳敷きの和室からフローリングの洋室に変え、建物の構造上、元の和室に戻すには過大な費用がかかる状態になった。Xの賃貸借契約解除が有効だとすると、Xは、Yに対して、1階を和室に戻せと請求できないが、復旧費用相当額の損害賠償を求めることはできる。

[やや難]

20 YがXから賃借した建物の2階の1室に、Yの息子Zがエアコンを設置したが、ZはYと喧嘩して現在は別のところに住んでいる。賃貸借契約が終了した場合には、Yは、Xから請求されれば、自分の費用で、エアコンを撤去して建物を返還しなければならない。

21 YがXから賃借した建物の2階の1室に、Yの息子Zがエアコンを設置したが、ZはYと喧嘩して現在は別のところに住んでいる。賃貸借契約が終了した場合においてXがエアコンの撤去を請求しないときは、Yは、エアコンを持ち去るか、置いていって中古エアコンの時価相当額の支払いをXに求めることができる。

22 民法上は、賃貸借契約の期間には上限があるが下限はない。契約期間を定めた場合には、両当事者ともに合意に拘束されるから、合意解除は別として、一方当事者の意思で契約関係を終了させることはできない。

[超基本]

23 民法上は、期間を定めない賃貸借契約は、両当事者から、いつでも将来に向かって解約することができ、解約の意思表示の到達時に契約関係は終了する。[超基本]

24 期間を1年とする駐車場の賃貸借契約の期間が満了した場合には、合意で期間を更新することはできるが、いずれの当事者も、更新の合意をする義務を負うものではなく、理由がなくても更新を拒絶できる。

25 期間を2年とする駐車場の賃貸借契約の期間が満了した後も賃借人が駐車を続け、賃貸人がその事実を知りながら黙っていた場合には、両当事者は、従前と同じ内容で、賃貸借契約を更新したものとみなされる。したがって、賃貸人は毎月の賃料の支払いを従前と同様に請求できるが、解約権を留保する特約がないときには、次の期間満了時まで中途解約することができない。

26 建物の賃貸借契約が更新された場合、それが明示の更新か黙示の更新かにかかわらず、賃借人の保証人は更新後の契約について責任を負わないが、賃貸人は、賃借人から預託した敷金を直ちに返還しなくてよい。

[超基本]

27 賃貸借契約の解除は、一方当事者の債務不履行を理由とする場合でも、遡及効がない。[超基本]

28 賃貸借契約は、当事者間の信頼関係に基礎を置く継続的契約であり、賃借人が死亡した場合には、契約関係は終了する。これに対して、賃貸人が誰であっても、使用収益させる義務の履行には影響がないから、賃貸人が死亡しても、契約関係は終了せず、賃貸人の相続人と賃借人との間で継続する。

29 賃貸借契約は、当事者間の信頼関係に基礎を置く継続的契約であるから、賃貸人に無断で譲渡・転貸し第三者に使用させることは、原則として信頼関係を破壊するものであり、賃貸人に解除権が直ちに発生する。

[やや難]

30 居住用マンションの賃貸借契約に、暴力団関係の事務所としての使用や暴力団員の出入りを禁止する条項がある場合において、賃借人がマンションを暴力団事務所として使用していることが判明したとき、判例によれば、賃貸人は、相当期間を定めて暴力団事務所としての使用の中止を求め、賃借人がこの要求に従わないときに初めて、541条により契約を解除することができる。[やや難]