

今朝は病欠者や遅刻者が多く受験者数が28名と落ち込んでしまいました。
平均点は、7.8点でした。

01 賃貸借契約は、~~目的物の授受によって契約の効力が発生するから、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。~~

賃貸借契約は諾成契約ですので引渡しは必要ではなく、賃借人の使用収益が可能な状態に置けば足りません。この点をめぐるさらなる問題は、補足説明を読んでください。この文章は、「目的物の授受によって契約の効力が発生するから、」という理由の部分も、結論の部分も間違っています。両方を消さないと正解とはしませんでしたので、やや出来が悪く、約6割近い人が不正解でした。

⑩ 目的物の通常損耗の修繕費用は、賃貸人の負担であるが、賃借人に負担させる特約も無効ではない。

606条1項で賃貸人の負担が原則です。賃借人負担の特約は明確な合意であれば有効です（最判平17・12・16判時1921号61頁・P II 205）。

03 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。~~

判例（最判昭43・11・21民集22巻12号2741頁・P II 204）は、居住自体に全面的な支障が生じていない場合には全額の支払拒絶はできないとしています。

04 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る。このような賃貸借契約書も、~~対抗要件を備えれば所有者に対抗できる。~~

他人物賃貸借も債権契約として有効ですが、賃借人が賃借権を主張できるのは、契約当事者である賃貸人に対してのみであって、賃貸借契約は物の所有者を拘束しません。

05 賃貸人から、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承した賃借人は、契約締結時に差し入れていた~~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。~~

敷金返還請求権は、賃貸借終了後家屋明渡完了の時に発生し（最判昭和48・2・2民集27巻1号80頁・P II 222）、特別の約定のない限り、目的物の明渡しと同時履行の関係に立ちません（最判昭和49・9・2民集28巻6号1152頁・P II 148）。

06 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2年間の賃貸借契約で、最初の2か月の賃料を無料とする特約も有効である。~~その2か月間は使用貸借契約として扱われる。~~

第1文は、614条が任意規定と考えられるため正しい。第2文のような契約は、フリーレントなどと呼ばれていますが、実質賃料総額を減額し、支払方法を定めたものとして有効で、全期間を通じて全体が賃貸借契約です。第3文が誤り。

⑪ 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るが、契約はその時点では終了しない。

617条で契約が終了するには、一定の期間の経過が必要です。この問題を約3割の人が間違えています。講義資料23と問い方を変えただけです。厳しいようですが、講義で取り上げた問題そのままだと記憶力だけで解けますが、理解ができていないと間違いやすいです。

多くの人がこうした変化に弱いのは、ちょっと憂慮される事態です。

08 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、賃貸借契約は、従前と同じ内容で継続し、~~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。~~

619条1項は、推定としており、更新を否定する者は、更新するとの合意がなかったことを主張できます。更新後は、契約は期間の定めのないものとなり、解約が可能です

09 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。

いずれの死亡も賃貸借契約の終了原因ではありません。これを3割が不正解という理由は？

10 賃借人が賃貸人に無断で賃借権を譲渡または転貸して第三者に使用させると、~~賃貸人は、直ちに契約を解除できる。~~

判例・通説は、無断譲渡・転貸があっても、賃借人の行為が背信的行為といえない特段の事情があれば、解除権は発生しないとしています（最判昭28・9・25民集7巻9号979頁・P II 212）。これも約3割が不正解でしたが、09とあわせて考えると、問題の難易だけではなく、どうやら遅刻気味で来た方が時間不足か焦って回答しているのが大きな原因のように推測されます。