【問 1】ＡＢ間で、Ａを貸主、Ｂを借主として、Ａ所有の甲建物につき、①賃貸借契約を締結した場合と、②使用貸借契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 Ｂが死亡した場合、①では契約は終了しないが、②では契約が終了する。
2 Ｂは、①では甲建物のＡの負担に属する必要費を支出したときは、Ａに対しその償還を請求することができるが、②では甲建物の通常の必要費を負担しなければならない。
3 ＡＢ間の契約は、①では諾成契約であり、②では要物契約である。
4 ＡはＢに対して、甲建物の契約内容不適合について、①では契約内容不適合担保責任を負う場合があるが、②では契約内容不適合担保責任を負わない。

【問 2】Ａは、Ａ所有の建物を、Ｂから敷金を受領して、Ｂに賃貸したが、Ｂが賃料の支払を延滞している場合において、次の記述のうち民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、Ｂの延滞賃料の額は、敷金の額の範囲内である。

1 Ｂは、Ａに対し、未払いの賃料について、敷金からの充当を請求することができる。
2 Ｂの債権者Ｃが、敷金返還請求権を差し押さえた場合、Ａはその範囲で、Ｂの未払いの賃料の弁済を敷金から受けることができなくなる。
3 ＡがＤに建物を譲渡し、Ｄが賃貸人となった場合、Ａに差し入れていた敷金は、Ｂの未払い賃料を控除した残額について、権利義務関係がＤに承継される。
4 Ｂが未払い賃料を支払い、Ａの承諾を得て賃借権をＥに譲渡した場合、Ｂが、Ｅに敷金返還請求権を譲渡するなどしなくても、敷金に関する権利義務関係は、Ｅに承継される。

【問 3】定期建物賃貸借に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1 契約の更新がないこととする旨の定めをする場合は、必ず公正証書によって契約する必要がある。
2 定期建物賃貸借を締結しようとする場合、賃貸人は、あらかじめ書面を交付して賃借人に更新がない旨等を書面で説明しなければならない。
3 賃貸人が書面により賃借人に更新がない旨等の説明をしなかった場合、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる。
4 期間が 1 年以上の定期建物賃貸借契約において、賃貸人は期間満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を一定期間までにしなければ、その終了を賃借人に対抗できない。

【問 4】平成 4 年 8 月、A が B の建物を賃借した。その後 A が当該建物を C に転貸した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

1 AC 間の転貸借が B の承諾を得ていない場合でも、その転貸借が B に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、B の解除権は発生しない。
2 AB 間の賃貸借が合意解除によって終了すれば､C が B の承諾を得て転借していても、特段の事由のない限り、AC 間の転貸借は終了し、C の権利は消滅する。
3 AB 間の賃貸借が B の解約の申入れによって終了した場合において、B の承諾を得て転借している C が建物の使用を継続するときは、B が遅滞なく異議を述べないと、AB 間の賃貸借が更新される。
4 AB 間の賃貸借の期間が満了する場合においても、B は、B の承諾を得て転借している C に対しその旨の通知をしなければ、その終了を C に対抗することができない。

【問 1】　　正解　3

1 正しい。①賃貸借契約においては、賃借人の死亡により賃貸借契約は終了せず、賃借権は相続される。しかし、②使用貸借契約では、使用借人の死亡により使用貸借契約は終了し、使用借権は相続されない。

2 正しい。①賃貸借契約においては、賃借人が必要費を支出した場合、直ちに償還請求可能となるのに対し、②使用貸借契約においては、通常の必要費は借主負担となる。

3 誤り。①賃貸借契約、②使用貸借契約はともに諾成契約である。

4 正しい。①賃貸借契約では、貸主が契約内容不適合担保責任を負うのに対し、②使用貸借契約では、原則として貸主は契約内容不適合担保責任を負わない。

【問 2】　　正解　3

1 誤り。未払い賃料を敷金から充当することについて、賃貸人側から主張することは可能であるが、賃借人側から主張することはできない。

2 Ｂの敷金返還請求権は、建物の明渡し後に、未払い賃料について充当された残額について発生する。したがって、Ｂの敷金返還請求権がＣにより差押えられていたとしても、Ａは未払い賃料の弁済を敷金から受けることが可能となる。

3 正しい。賃貸人が変更した場合、敷金は承継される。

4 誤り。賃借人が変更した場合、敷金は承継されない。

【問 3】　　正解　1

1　誤り。定期建物賃貸借契約は、公正証書等の書面によって契約するときに限り、契約の更新がない旨を定めることができる。必ず書面でしなければならないが、公正証書でなければならないことではない。

2　正しい。賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対して契約の更新がなく、期間の満了により建物の賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。この説明をしなかったときは、契約の更新がない旨の定めは、無効とする。

3　正しい。肢 2 の説明の通り。

4　正しい。賃貸人は期間満了の 1 年前から 6 月前までの間に終了の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗できない。

【問 4】　　正解　2

1　正しい。賃借人が賃貸人の承諾なく、賃借建物を他人に転貸したときは、原則としてその行為は背信的行為として賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。ただし、その行為が背信的行為に認めるに足りない特段の事由があるときは、解除することができない（判例）。

2　誤り。適法な転貸がなされている場合、賃貸人と賃借人との間で賃貸借契約を合意解除し、賃貸借契約が終了しても、特段の事由がある場合を除き、転借人の権利は消滅しない（判例）。

3　正しい。適法な転貸がなされている場合、賃貸借契約が解約申入れにより終了した場合においても、転借人が建物の使用を継続するときは、賃貸人が遅滞なく異議を述べなければ、賃借人の使用継続とみなされ更新される。

4　正しい。適法な転貸がなされている場合、賃貸借契約が期間満了により終了するときは、賃貸人から転借人に対しその旨を通知しなければ、その終了を転借人に対抗することができない。