

宅建直前対策 第 6 回 解答・解説

(有)拓明館

【問 1】正解-4 売買

1. 正しい。買い受けた不動産について契約の内容に適合しない抵当権(登記済み)が存していた場合、抵当権の実行により、買主が当該不動産の所有権を失ったときは、買主は、売主に対し、損害賠償請求をすることができます(民法 565 条、564 条、415 条)。
2. 正しい。買い受けた不動産について契約の内容に適合しない抵当権(登記済み)が存していた場合、抵当権の実行により、買主が当該不動産の所有権を失ったときは、買主は、売買契約を解除することができます(565 条、564 条、542 条 1 項 1 号)。
3. 正しい。買い受けた不動産について契約の内容に適合しない抵当権(登記済み)が存していた場合において、買主が費用を支出してその不動産の所有権を保存したときは、買主は、売主に対し、その費用の償還を請求することができます(570 条)。
4. 誤り。買い受けた不動産について契約の内容に適合しない抵当権の登記があるときは、買主は、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、その代金の支払を拒むことができます。なお、この場合において、売主は、買主に対し、遅滞なく抵当権消滅請求をすべき旨を請求することができます(577 条 1 項)。

【問 2】正解—2 賃貸借

1. 誤り。民法上は、賃貸借の存続期間は、50 年を超えることができず、これを超える期間を定めたときは、50 年に短縮されます。したがって、賃貸借の存続期間を 60 年と定めたときは、その存続期間は 50 年となります。しかし、最短期間については、別段の定めがないので、賃貸借の存続期間を 10 年と定めたときは、その存続期間は 10 年となります(民法 604 条)。
2. 正しい。不動産の賃借人は、その賃借権の登記を備えれば、その後その不動産について物権(所有権)を取得した第三者に対しても、賃借権を対抗することができます。そして、不動産について賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、譲渡人と譲受人との間に特段の合意がない限り、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転します。そして、この賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができません
3. 誤り。不動産の賃借人は、賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産を第三者が占有しているときは、その第三者に対し、当該不動産の返還の請求をすることができます(605 条の 4 第 2 号)。
4. 誤り。賃借物の修繕が必要な場合で、急迫の事情があるときは、賃借人は、その修

宅建直前対策 第 6 回 解答・解説

(有)拓明館

繕をすることができます。その場合においては、賃借人から賃貸人への修繕が必要である旨の通知は不要です(607 条の 2)。

【問 3】正解—3 賃貸借

1. 誤り。賃貸人は、賃貸物の使用および収益に必要な修繕をする義務を負います。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、賃貸人は、修繕する義務を負いません(民法 606 条 1 項)。
2. 誤り。賃借物の一部が滅失その他の事由により使用および収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用および収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額されます。この場合、賃借人が賃料の減額を請求する必要はなく、賃料は、然に減額されます(611 条 1 項)。
3. 正しい。賃借人が、賃貸人の承諾を得ずに、賃借物を転貸し、第三者に使用させたときは、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができます。ただし、その行為が賃貸人に対する背情的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、賃貸人は、賃貸借契約を解除することができません(612 条、判例)。
4. 誤り。賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負います。したがって、賃貸人は、転借人にも賃料を請求できますが、この場合、最初の賃貸借契約で定められた賃料と、転貸借契約で定められた賃料を比較し、額が少ない方の分しか、請求できません。したがって、A は C に対して、賃料 10 万円を A に直接支払うよう請求することができます(613 条 1 項)。

【問 4】正解—4 賃貸借

1. 誤り。賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができません。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、合意解除したことを転借人に対抗することができます(民法 613 条 3 項)。
2. 誤り。賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗ならびに賃借物の経年変化を除きます)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負います。ただし、そ

宅建直前対策 第 6 回 解答・解説

(有)拓明館

の損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、その損傷を原状に復する義務を負いません。したがって、原状回復義務について特段の合意がない限り、B は、通常の使用および収益によって生じた甲建物の損耗ならびに甲建物の経年変化については、原状回復義務を負いません(621 条)。

3. 誤り。賃貸人は、敷金を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃借物の返還を受けたときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければなりません。つまり、賃借人は、目的物を明け渡した後でなければ、敷金の返還を請求することができません。したがって、A の敷金返還債務と、B の甲建物の明渡債務は、特別の約定がない限り、同時履行の関係に立ちません。B の甲建物の明渡債務が先履行となります(622 条の 2 第 1 項 1 号)。

4. 正しい。賃貸人は、敷金を受け取っている場合において、賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければなりません。つまり、適法に賃借権の譲渡が行われた場合は、敷金関係は新賃借人に承継されません(622 条の 2 第 1 項 2 号)。

【問 5】正解—1 賃貸借

1. 誤り。賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその務の弁済に充てることができます。しかし、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててことを請求することはできません(民法 622 条の 2 第 2 項)。

2. 正しい。賃貸中の建物が譲渡され(建物の賃借人は、建物の引渡しを受ければ、その後、その賃借権を第三者に対抗することができます)、所有権移転登記がなされた場合には、譲受人は、賃貸人としての地位が譲受人に移転したことを、賃借人に対抗することができます。この場合、旧賃貸人に差し入れられた敷金については、賃貸借に基づいて生じた賃借人の旧賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額についての権利義務関係が、新賃貸人に承継されます(605 条の 2 第 1 項・3 項・4 項、622 条の 2 第 1 項、借地借家法 31 条)。

3. 正しい。賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生じます。したがって、賃貸借契約が解除された場合、賃貸人は、解除時まで受領した賃料を賃借人に返還する必要はありません(民法 620 条)。

4. 正しい。賃借物の全部が滅失その他の事由により使用および収益をすることができな

宅建直前対策 第 6 回 解答・解説

(有)拓明館

なくなった場合には、賃貸借は、これによって終了します(616 条の 2)。

【問 6】正しい—2 使用貸借

1. 誤り。使用貸借に基づく権利(使用権)は、登記をすることができず、建物の使用貸借には借地借家法の適用もないため、建物の引渡しによる対抗力も認められません。したがって、使用権を第三者に対抗することはできず、C は、B に対して甲建物の明渡しを請求することができます。
2. 正しい。使用貸借契約においては、借主は、借用物の通常に必要な費(現状維持に必要な修繕費用等)を負担しなければなりません。しかし、特別の必要費(非常災害による修繕費等)や、有益費は、貸主が負担しなければなりません(民法 595 条)。
3. 誤り。使用貸借契約は、借主の死亡によって、終了します。しかし、貸主が死亡しても、当然には終了しません。貸主が死亡した場合、その相続人は、使用貸借契約に基づく貸主の地位を承継します(597 条 3 項、896 条)。
4. 誤り。当事者が使用貸借の期間を定めなかった場合において、使用および収益の目的を定めたときは、使用貸借は、借主がその目的に従い使用および収益を終えることによって終了します。また、当事者が使用貸借の期間を定めず、使用および収益の目的を定めた場合、その目的に従い借主が使用および収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、使用貸借契約を解除することができます。したがって、本肢の場合は、当然に契約が終了するのではなく、A が契約を解除すれば、契約が終了します(597 条 2 項、598 条 1 項)。

【問 7】正解—3 請負

1. 正しい。請負契約において、仕事が完成しない間に、注文者の責めに帰すべき事由によりその完成が不能となった場合には、請負人は、自己の残債務を免れます。一方、注文者は、請負代金全額の支払債務の履行を拒むことができません。ただし、請負人は、自己の債務を免れたことによる利益を注文者に償還しなければなりません(民法 536 条、判例)。
2. 正しい。請負人が品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡した場合において、注文者が、請負人に対し、相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、注文者は、その不適合の程度に応じて報酬の減額を請求することができます(559 条、563 条 1 項)。

宅建直前対策 第 6 回 解答・解説

(有)拓明館

3. 誤り。請負人が品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡した場合において、注文者がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として、履行の追完の請求をすることができません。ただし、仕事の目的物を注文者に引き渡した時において、請負人がその不適合を知り、または重大な過失により知らなかったときは、注文者は、履行の追完の請求をすることができます(637 条)。

4. 正しい。注文者は、請負人が仕事を完成しない間は、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができます(641 条)。

【問 8】正解－2 委任

1. 誤り。受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務进行处理する義務を負います。自己の財産に対するのと同じの注意では足りません(民法 644 条)。

2. 正しい。委任契約の終了事由は、これを相手方に通知したとき、または相手方がこれを知るまでは、相手方に対抗することができません。当事者は委任契約の終了事由について、通知を受け、または知るときまで、委任契約上の義務を負うからです(654 条、655 条)。

3. 誤り。委任事務进行处理するについて費用を要するときは、委任者は、受任者の請求により、その前払をしなければなりません。したがって、受任者は、委任者に対して費用の前払を請求することができます(649 条)。

4. 誤り。委任契約は、委任者または受任者の死亡によって、終了します。そして、委任契約が終了した場合において、「急迫の事情があるとき」は、受任者またはその相続人もしくは法定代理人は、委任者またはその相続人もしくは法定代理人が委任事務进行处理することができるに至るまで、必要な処分をしなければなりません(653 条 1 号、654 条)。