

宅建直前対策 第 6 回 問題

(有)拓明館

【問 1】 売主 A と買主 B との間で甲土地の売買契約を締結したが、甲土地について契約の内容に適合しない抵当権が存在し、その登記もなされてい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. 抵当権の実行により、B が甲土地の所有権を失った場合、B は、A に対して損害賠償請求をすることができる。
2. 抵当権の実行により、B が甲土地の所有権を失った場合、B は、甲土地の売買契約を解除することができる。
3. B が費用を支出して甲土地の所有権を保存した場合、B は、A に対し、その費用の償還を請求することができる。
4. B は、A に対し、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、代金の支払を拒む旨の主張をすることはできない。

【問 2】 賃貸借に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A が、A 所有の甲土地を B に賃貸し、B が甲土地を資材置場として更地で利用する場合、AB 間で、当該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、当該賃貸借の存続期間を 10 年と定めた場合は、その存続期間は 30 年となる。
2. A が、A 所有の甲土地を B に賃貸し、B が当該賃借権の登記を備えた場合、その後、A が甲土地を C に譲渡したときは、AC 間に特段の合意がない限り、甲土地の賃貸人たる地位は C に移転するが、C は、甲土地について所有権の移転の登記を備えなければ、賃貸人たる地位の移転を B に対抗することができない。
3. A が、A 所有の甲土地を B に賃貸し、B が当該賃借権の登記を備えた場合、その後、甲土地を D が占有しているときでも、B は、D に対して、甲土地の返還の請求をすることはできない。
4. A が、A 所有の建物を B に賃貸した場合、乙建物の修繕が必要である場合において、急迫の事情があっても、B は A に修繕が必要である旨を通知しなければ、B は乙建物の修繕をすることができない。

宅建直前対策 第 6 回 問題

(有)拓明館

【問 3】 A が、A 所有の甲建物を、月額 10 万円で B に賃貸している場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1. B の責めに帰すべき事由によって甲建物の修繕が必要となった場合であっても、A は甲建物を修繕する義務を負う。
2. 甲建物の一部が滅失その他の事由により使用及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 B 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、B が A に対して賃料の減額請求をすることにより、賃料は、その使用及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、減額される。
3. B が、A の承諾を得ずに甲建物を C に転貸し、C に甲建物を使用させている場合、その行為が A に対する背的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、A は、B の無断転貸を理由に賃貸借契約を解除することはできない。
4. B が A の承諾を得て甲建物を C に適法に月額 15 万円で転貸した場合、B が A に対して賃料を支払期日になっても支払わないときは、A は C に対して、賃料 15 万円を A に直接支払うよう請求することができる。

【問 4】 A が B に甲建物を賃貸し、B が A に敷金を交付している場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. B が、A の承諾を得て、甲建物を C に転貸した後、A と B が、AB 間の賃貸借契約を合意解除した場合には、A は、解除の当時 B の債務不履行による解除権を有していたときでも、合意解除したことをもって C に対抗することはできない。
2. B は、甲建物の引渡しを受けた後にこれに生じた損傷がある場合には、原状回復義務について特段の合意がない限り、通常の使用及び収益によって生じた甲建物の損耗並びに甲建物の経年変化も含めてその損傷を原状に復する義務を負う。
3. AB 間の賃貸借契約が終了した場合、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つ。
4. B が、A の承諾を得て、甲建物の賃借権を C に譲渡した場合、A は、B 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 B の A 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らない。

宅建直前対策 第 6 回 問題

(有)拓明館

【問 5】 A が B に甲建物を賃貸し、B が甲建物の引渡しを受け、B が A に敷金を交付している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によれば、誤っているものはどれか。

1. AB 間の賃貸借の契約期間中に、B が賃料を延滞している場合、B は、A に対し、敷金をその賃料債務の弁済に充てることを請求することができる。
2. AB 間の賃貸借の契約期間中に、A が甲建物を C に譲渡し、C が所有権移転登記を備えたときは、当該敷金については、賃貸借に基づいて生じた B の A 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 C に承継される。
3. A が、B の賃料不払いを理由に、甲建物の賃貸借契約を解除した場合、賃貸借の解除は、将来に向かってのみその効力を生じるから、A は、解除時まで受領した賃料を B に返還する必要はない。
4. 甲建物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、甲建物の賃貸借は、これによって終了する。

【問 6】 A が、A 所有の甲建物について、B と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、正しいものはどれか。

1. A が甲建物を C に売却し、所有権移転登記を行った場合、C は、A による売却の前に B が甲建物の引渡しを受けていたときは、B に対して甲建物の明渡しを請求することができない。
2. B は、甲建物についての通常必要費を負担しなければならないが、甲建物についての特別必要費や、有益費は、A が負担しなければならない。
3. A が死亡した場合には、AB 間の使用貸借契約は当然に終了し、A の相続人が、使用貸借契約に基づく A の地位を承継することはない。
4. A 及び B が使用貸借の期間を定めなかった場合において、使用及び収益の目的を定めたときは、AB 間の使用貸借契約は、B がその目的に従い使用及び収益をするのに足りる期間を経過することによって、当然に終了する。

宅建直前対策 第 6 回 問題

(有)拓明館

【問 7】 注文者 A と、請負人 B が、建物の建築を目的とする請負契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1. 請負契約が A の責めに帰すべき事由によって途中で終了した場合、B は、残債務を免れるとともに、A に請負代金全額を請求できるが、自己の債務を免れたことによる利益を A に償還しなければならない。
2. 建物が完成し、B がそれを A に引き渡したが、当該建物が品質に関して契約の内容に適合しないものである場合、A が、B 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がないときは、A 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る。
3. 建物が完成し、B がそれを A に引き渡したが、当該建物が品質に関して契約の内容に適合しないものである場合、A がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を B に通知しないときは、当該建物を A に引き渡した時において、B がその不適合を重大な過失によって知らなかったときでも、A は、履行の追完の請求をすることができない。
4. A は、B 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る。

【問 8】 委任契約に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 受任者は、委任契約の本旨に従い、自己の財産に対するのと同じの注意をもって委任事務を処理しなければならない。
2. 委任契約の終了事由は、これを相手方に通知したとき、又は相手方がこれを知っていたときでなければ、相手方に対抗することができず、そのときまで当事者は委任契約上の義務を負う。
3. 委任事務を処理するについて費用を要する場合、受任者は、委任者に対してその前払を請求することはできない。
4. 委任契約が委任者の死亡により終了した場合において、急迫の事情の有無にかかわらず、受任者は、委任者の相続人が委任事務を処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らない。