

演習問題6

問 題

■問1 【平成27年間13】

賃貸借契約の成立に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 賃貸借契約は、賃貸借の目的物である物件の引渡しにより成立する。
- 2 賃貸借契約が成立するためには、貸主、借主が署名押印する賃貸借契約書の作成が必要である。
- 3 建物所有者と借受希望者による賃貸借契約の締結に向けた交渉が進み、交渉の相手方に契約が成立するであろうという強い信頼が生まれる段階に達した場合には、その信頼は法的保護に値することから、賃貸借契約が成立する。
- 4 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、その媒介により契約が成立したときは、当該契約の各当事者に、契約内容に係る書面を交付しなければならない。

■問2 【平成29年間17】

賃貸建物の修繕に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 借主は、賃貸建物について雨漏りの修繕費用を支出したときは、貸主に対し、賃貸借契約終了時に賃貸建物の価格の増加が現存する場合に限り、支出した費用又は増加額の償還を請求することができる。
- 2 貸主の過失によって発生した火災の結果、賃貸建物が全部滅失した場合には、貸主は賃貸建物の修繕義務を負う。
- 3 賃貸建物が損傷した場合において、その原因が天変地異等、不可抗力によるものであるときは、貸主は賃貸建物を修繕する義務を負わない。
- 4 貸主が修繕義務の履行を怠り、借主が賃貸建物を全く使用することができなかった場合には、借主はその期間の賃料の支払を免れる。

■問3 【平成29年間20】

賃貸借契約の更新に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、有効である。
- 2 賃貸借契約の借主が、期間満了後に建物の使用を継続する場合において、貸主が遅滞なく異議を述べなかったとしても、貸主が期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に借主に対して更新をしない旨の通知をしていた場合には、更新拒絶に正当事由が認められる限り、賃貸借契約は期間満了により終了する。
- 3 賃貸借契約が法定更新された場合、当事者間で別途、契約期間の定めをしない限り、期間の定めのない賃貸借になる。
- 4 建物が存しない駐車場として使用する目的の土地の賃貸借契約において貸主が更新を拒絶するためには、正当事由は不要である。

■問4 【平成29年間13】

賃貸借契約の解約申入れに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 期間の定めのある建物賃貸借契約において期間内解約条項がない場合、貸主は契約期間中に賃貸借契約を一方的に解約することはできない。
- 2 建物が存しない駐車場として使用する目的の土地の賃貸借契約であって期間の定めのないものは、特約のない限り、貸主による解約申入れから1年の経過により終了する。
- 3 期間の定めのある建物賃貸借契約において期間内解約条項がある場合、予告期間に関する特約のない限り、賃貸借契約は借主による期間内解約の申入れと同時に終了する。
- 4 期間の定めのない建物賃貸借契約は、特約のない限り、借主による解約申入れから3ヵ月の経過により終了する。