

問 86 平成 27 年度 [問 17]



賃貸借契約

権利・義務関係

賃貸借契約における修繕義務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 借主が雨漏りを修繕し、その費用を貸主に請求したにもかかわらず、貸主が支払わない場合には、借主は賃貸借契約終了後も、貸主が修理費用を支払うまで賃貸物件の明渡しを拒絶することができる。
- 2 借主が賃貸物件に給湯設備を設置し、賃貸借契約終了時に貸主に対して買い取るよう請求した場合には、貸主が承諾したときに売買契約が成立する。
- 3 貸主の修繕義務は、賃貸借契約締結後に生じた破損に限られるため、借主が入居する以前から賃貸物件に雨漏りが発生していた場合には、貸主は借主に対して修繕義務を負わない。
- 4 貸主の修繕義務は、賃貸物件である貸室についてのみ生じ、共用部分については生じない。

■■■ [正解] 1 ■■■

□□ 1 ○

借主は、賃借物について貸主の負担に属する必要費を支出したときは、貸主に対し、直ちにその償還を請求することができる（民法 608 条 1 項）。雨漏りの修繕費用は貸主の負担に属する必要費に該当するため、借主は同項に基づく必要費償還請求権を有する。貸主が必要費を支払わない場合、借主は上記必要費償還請求権を被担保債権として留置権（民法 295 条）を行使し、賃貸物件の明渡しを拒むことができる。

□□ 2 ×

借主が貸主の同意を得て賃貸不動産に付加した造作がある場合には、契約終了時に、借主が貸主に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求できる（借地借家法 33 条 1 項前段）。売買契約が成立するのは、貸主が承諾したときではなく、造作買取請求権行使の意思表示の到達時である。

□□ 3 ×

賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う（民法 606 条 1 項本文）。修繕の対象は、賃貸借契約締結後に生じたものに限定されず、賃貸借契約締結前から生じていたものも含まれる。したがって、借主が入居する以前から賃貸物件に発生していた雨漏りは、修繕義務の対象である。

□□ 4 ×

賃貸物の使用及び収益に必要な修繕として、貸主は共用部分についても修繕義務を負う。