

問 16 令和 5 年度 [問 23]



賃貸借契約等

権利・義務関係

建物賃貸借契約における修繕及び費用償還請求権に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 建物共用部内の下水管が破損し賃貸住宅の寝室に漏水が発生したときに、賃借人が長期海外旅行中で連絡が取れない場合、賃借人は賃貸人の帰国を待たなければ、賃貸住宅の修繕を行うことができない。
- 2 経年劣化により故障したトイレの修繕のための費用（必要費）を賃借人が支出しているにもかかわらず、賃貸人がその支払を拒む場合、賃借人は、賃貸借契約が終了しても、賃貸住宅全体の明渡しを拒むことができる。
- 3 賃貸借契約が終了し、賃貸住宅を明け渡してから 1 年半が経過した時点で、賃借人が必要費を支出していたことを思い出し、賃貸人に対して必要費償還請求権を行使した場合、賃貸人は支払を拒むことができない。
- 4 造作買取請求権排除の特約が付されていない建物賃貸借契約において、賃借人が賃貸人の承諾を得て付加した造作に関し、賃借人が賃貸借契約終了時に造作買取請求権を行使した場合、賃貸人は賃借人と造作にかかる売買契約を締結しなければならない。

■■ (正解) 2 ■■

□□ 1 ×

賃借物の修繕が必要である場合で、急迫の事情があるときは、賃借人は自ら建物の修繕をすることができる（民法 607 条の 2）。

□□ 2 ○

賃借人が必要費を支出した場合、賃貸人は直ちにこれを支払う義務がある（民法 608 条 1 項）。賃借人が請求したにもかかわらず賃貸人が支払わない場合、賃借人は必要費償還請求権を被担保債権として留置権を行使することができ、留置権に基づき目的物の明渡しを拒むことができる（同法 295 条）。

□□ 3 ×

賃借人が支出した費用の償還は、賃貸人が賃貸物の返還を受けた時から 1 年以内に請求しなければならない（民法 622 条、600 条）。したがって、賃貸住宅を明け渡してから 1 年半が経過した時点で賃借人が必要費償還請求権を行使しても、賃貸人はその支払を拒否できる。

□□ 4 ×

造作買取請求権は、賃借人の一方的な意思表示により成立する形成権であり、賃貸人が改めて当該造作にかかる売買契約を締結する必要はない（借地借家法 33 条 1 項参照）。