

問 12 平成 20 年度 [問 10]



民法

賃貸借

A は、自己所有の甲建物（居住用）を B に賃貸し、引渡しも終わり、敷金 50 万円を受領した。この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 賃貸借が終了した場合、A が B に対し、社会通念上通常の使用をした場合に生じる通常損耗について原状回復義務を負わせることは、補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されたときでもすることができない。
- 2 A が甲建物を C に譲渡し、所有権移転登記を経た場合、B の承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務は A から C に承継される。
- 3 B が A の承諾を得て賃借権を D に移転する場合、賃借権の移転合意だけでは、敷金返還請求権（敷金が存在する限度に限る。）は B から D に承継されない。
- 4 甲建物の抵当権者が A の B に対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押された場合においても、その賃料が支払われないまま賃貸借契約が終了し、甲建物が B から A に明け渡されたときは、その未払賃料債権は敷金の充当により、その限度で消滅する。