

**使用貸借 宅建 H21-12-1 <<#776>>****【問】 正誤をつけよ。**

A所有の甲建物につき、Bが一時使用目的ではなく賃料月額 10 万円で賃貸借契約を締結する場合と、Cが適当な家屋に移るまでの一時的な居住を目的として無償で使用貸借契約を締結する場合に関し、BがAに無断で甲建物を転貸しても、Aに対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、Aは賃貸借契約を解除できないのに対し、CがAに無断で甲建物を転貸した場合には、Aは使用貸借契約を解除できる。

**【答え】 正しい****<<ポイント1>> 賃借権の譲渡及び転貸の制限【★入門】**

1 賃借人は、**賃貸人の承諾**を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を**転貸**することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して**第三者に賃借物の使用又は収益をさせた**ときは、賃貸人は、**契約の解除**をすることができる。（民法 612 条）

⇒ 賃借人が賃貸人の承諾なく第三者に目的物を使用・収益させた場合でも、その行為が**賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは**、解除権は発生しない。（最判昭 28.9.25）

《ポイント2》 借主による使用及び収益【発展】

- 2 借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない。
  
- 3 借主が前二項の規定に違反して使用又は収益をしたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。（民法 594 条 2 項、3 項）