

## 平成 27 年度弁理士試験論文式筆記試験問題

[民法]

**A**は、自己所有の**甲**建物を期間3年の約定で**B**に賃貸する旨の賃貸借契約（以下、「本件賃貸借契約」という。）を**B**との間で締結し、その引渡しも行った。本件賃貸借契約に伴い、**B**は**A**に対して敷金として100万円（以下、「本件敷金」という。）を交付した。

この事実を前提として、以下の(1)及び(2)について解答しなさい。なお、各設問はそれぞれ独立した問いである。

- (1) **A**は、本件賃貸借契約の締結から1年後に、**甲**建物を**C**に対して売却し、**A**から**C**への所有権移転登記手続も行われた。その後、本件賃貸借契約が期間満了によって終了し、**B**が**甲**建物を明け渡した後、**C**に対して本件敷金の返還を求めることができるか。予想される**C**の反論を踏まえながら論じなさい。なお、**C**は、**B**が**A**に対して交付した本件敷金を**A**から受け取っていないものとする。
- (2) **B**は、本件賃貸借契約の締結から1年後に、**A**の承諾を得た上で、**甲**建物を**D**に対して期間2年の約定で転貸し、これを引き渡した。ところが、その後間もなくして、**A**は、自身の老親の居住用として**甲**建物を使用する必要性が生じたとして、**B**との合意により本件賃貸借契約を解除した。**A**は**D**に対して**甲**建物の明渡しを求めることができるか。予想される**D**の反論を踏まえながら論じなさい。

【100点】