

2021 年度民法第 1 問・解答例

1 (1)について

BのCに対する10月分の賃料支払請求の根拠は賃貸借契約（民法（以下、法令名略）601条）に基づく賃料請求権である。この請求が認められるためには、BC間に賃貸借契約が成立しており、かつ、それが有効である必要がある。

賃貸借契約と転貸借契約は別個の契約である上、612条1項は同条2項に基づく解除の要件を明示しているにすぎないから、転貸借契約は賃貸人の承諾がない場合でも有効であると考ええる。よって、Aが承諾していなくとも、BC間の甲賃貸借契約は有効である。したがって、BはCに対して10月分の賃料の支払を請求することができる。

2 (2)について

Bの請求は(1)と同様である。

賃貸借契約と転貸借契約は別個の契約であるから、賃貸借契約が612条2項で解除された場合であっても、転貸借契約が当然に無効になるわけではない。そもそも、承諾なき転貸借契約における転貸人は、転借人に対し、目的物を事実上使用収益できる状況に置く義務を負うところ、かかる義務は賃貸借契約が解除されたのみでは再契約の可能性があるため履行不能とはならず、転借人が賃貸人に目的物を返還することを余儀なくされる等目的物を事実上使用収益できない状況に至って初めて転貸人の使用収益させる義務の履行不能によって終了する（616条の2）。よって、承諾なき転貸借契約がある場合において賃貸借契約が解除されたのみであれば、転貸借契約の有効性に影響はない。したがって、AがAB間の賃貸借契約を612条2項に基づいて解除したとしても、BC間の賃貸借契約は未だ有効に存立しているから、BのCに対する請求は認められる。

また、賃貸借契約の解除が転貸借契約の有効性に影響を及ぼすとしても、賃貸借契約の解除は将来効（620条）であるから、転貸借契約において解除前に発生していた賃料債権には何ら影響はない。よって、この場合でも、同年10月末日に弁済期日が到来している10月分の賃料は、有効な賃貸借契約に基づいて発生しているものであるということが出来るから、Bの請求は認められる。

3 (3)について

Aは、Cに対し、613条1項前段に基づき、転賃料の支払を請求する。

B C間の賃貸借契約についてAが承諾しているから、「賃借人が適法に賃借物を転賃したとき」（613条1項）に当たる。よって、「転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転賃借に基づく債務を直接履行する義務を負う」から、転借人Cは、A B間の賃貸借契約の賃借人Bの債務である10万円の範囲で、賃貸人Aに対して賃料支払義務を負っているといえる。

したがって、AのCに対する賃料支払請求は認められる。

4 (4)について

DのBに対する10月分の賃料の支払請求の根拠は、賃貸借契約に基づく賃料請求である。

甲賃貸借契約はA B間で締結されているから、Dの請求が認められるためには、当該契約における賃貸人Aの地位がDに移転しており、かつ、その地位を賃借人Bに対抗できる必要がある。

2020年8月1日、AはBとの間で建物甲の賃貸借契約を締結し、甲をBに引き渡している。よって、「建物の引渡しがあったとき」（借地借家法31条）に当たるから、「借地借家法……第31条……の規定による賃貸借の對抗要件を備えた場合」（605条の2第1項）に当たる。そして、Aは、2020年10月1日、甲をDに譲渡しているから、「その不動産が譲渡されたとき」（同条項）に当たる。したがって、甲賃貸人の地位はAからDに移転する。

加えて、AはDに対して甲の登記も移転しているから、Dは賃貸人たる地位を賃借人Bに対して対抗することができる（605条の2第3項）。

以上より、Dは甲賃貸借契約の賃貸人たる地位を取得し、かつ、その地位を賃借人Bに対抗することができるから、DのBに対する賃料支払請求は認められる。

5 (5)について

(1) DのCに対する甲の明渡請求の根拠は、所有権に基づく返還請求権である。

Aは甲をDに譲渡しているから、Dは甲の所有権を取得している。CはAから甲を引き渡されたBからこれを引き渡されているから、甲を占有している。よって、Dの請求は認められ得る。

(2) これに対して、Cは甲の転借権をもって占有権原の抗弁を主張する。

2020年8月1日、AはBとの間で、甲を賃貸する契約を締結し、甲をBに引き渡した。同月10日、BはCとの間で、甲を賃貸する契約を締結し、甲をCに引き渡した。そして、元賃貸人AはBC間の賃貸借契約について承諾（612条1項）しているから、Cは甲の転借権を賃貸人に対抗することができる。加えて、Cは甲の引渡しを受けており、その転借権は「その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる」（借地借家法31条）から、Cが引渡しを受けた2020年8月10日の後である、同年10月1日に甲所有権を取得したDに対し、甲転貸借を対抗することができる。

よって、Cの占有権原の抗弁は認められるから、Dの請求は認められない。

以 上