

民法 Chapter 33

Date

/

Date

/

Date

/



賃貸借契約に関する次の記述のうち、判例に照らし、妥当なものはどれか。なお、各記述に記載されている事実のほか、特段の事情は生じていないものとする。

- 1 Aが、B所有の甲建物をBから賃借し、その際、AがBに対して敷金を交付した場合において、AがBの承諾を得て本件賃貸借に基づく賃借権をCに譲渡したときは、特段の事情がない限り、本件敷金に関する権利義務関係はCに承継されず、BはAに対して本件敷金を返還しなければならない。
- 2 Aが、B所有の甲建物を賃借していたところ、Aが有益費を支出した後に、賃貸人がBからCに交替した場合、Aは、原則としてBに対して有益費の償還請求をすることができる。
- 3 Aが、B所有の甲建物を賃借し、Aが有益費を支出して同建物に増築部分を付加して同建物と一体とした場合において、後にその増築部分が隣家の火災により類焼して失われたときにも、Aは、Bに対して増築部分につき有益費の償還請求をすることができる。
- 4 Aが、B所有の甲建物を賃借していたが、Bの承諾を得ずにCに転貸していた場合、BがCに対して甲建物の明渡しを請求するためには、Bは、Aとの賃貸借契約を解除しなければならない。
- 5 Aが、B所有の甲建物を賃借し、Bの承諾を得てCに転貸していた場合、AとBが賃貸借契約を合意解除したときは、Bは、この合意解除をもって、Cに対して甲建物の明渡しを請求することができる。

正解

1

〔貸借型契約〕 賃貸借

1 妥当である

民法622条の2第1項柱書は、「賃貸人は、**敷金**（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。……）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、**賃借人に対し**、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した**残額を返還しなければならない。**」と規定し、同項2号は、「**賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。**」を掲げている。この規定は、土地賃借権が賃貸人の承諾を得て旧賃借人から新賃借人に移転された場合であっても、**敷金に関する権利義務関係は、特段の事情のない限り、新賃借人に承継されない**とした判例法理（最判昭53.12.22）を明文化したものである。

2 妥当でない

判例は、賃借人が有益費を支出後、**賃貸人が交替した場合**、特段の事情のない限り、**新賃貸人が償還義務者たる地位を承継**するから、賃借人は旧賃貸人に有益費の償還を請求することができないとしている（最判昭46.2.19）。

3 妥当でない

賃借人の賃貸人に対する**有益費償還請求**が認められるのは、その**価格の増加が請求時に現存する場合に限られる**（民法608条2項、196条2項）。したがって、Aによる増築部分が類焼により失われたときは、有益費の償還請求をすることはできない（最判昭48.7.17参照）。

4 妥当でない

判例は、無断転貸を承諾しない貸貸人は、貸貸借契約を解除することなく、直接に転借人に対して明渡しを請求することができるとしている（最判昭26.5.31）。なお、貸貸人の承諾がない場合であっても、賃借権の譲渡・転貸が背信行為にあたらなないために貸貸借契約の解除が許されないときは、賃借権の譲受人・転借人は、その権利を貸貸人に対抗し得るとされる（最判昭36.4.28）。

5 妥当でない

民法613条3項は、「賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、貸貸人は、賃借人との間の貸貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。」と規定している。この規定は、適法な転貸借がされた場合において、貸貸人と賃借人が貸貸借契約を合意解除しても、貸貸人はその解除をもって転借人に対抗することができないとする判例法理（大判昭9.3.7）を明文化したものである。

以上により、妥当なものは肢1であり、正解は1となる。