

第8回 賃貸借(2)

2006/10/27

松岡 久和

【賃借権の譲渡と目的物の転貸】

Case 08-01 ①自分で使用する必要がなくなった場合、賃借権を譲渡したり、又貸し(転貸)することができるか。また、借地上の建物所有権を譲渡する場合と賃貸する場合で扱いに違いがあるか。

②XはYに貸した建物甲をYがZに転貸することを承諾した。Yが賃料を支払わない場合、Xは契約を解除してYZを追い出せるか。XYが合意解約した場合はどうか。

1 無断譲渡・転貸禁止の原則(612条)

- ・譲渡と転貸の違い
- ・任意規定性—短期賃貸借では譲渡転貸自由特約が入ることが多く(転貸料との差額で債権回収を図る賃貸借)、サブリース契約では転貸が前提
- ・借地上の建物所有権譲渡の場合と借地上の建物の賃貸との違い
- ・契約違反の効果→解除。もっとも制約があることは既述

2 適法な譲渡・転貸の場合の効果

- ・転貸の場合の直接請求権(613条)
- ・敷金返還請求権は当然には承継されない **判例** 66=百61(指示位置を誤りました)
- ・法定解除の場合 **判例** 64=百63、最判平成6年7月18日判時1540号38頁
- ・合意解除の場合 **判例** 大判昭和9年3月7日、55(借地上の建物賃借人との関係)

【賃借人の死亡による賃借権の承継】

Case 08-02 Yは内縁の夫AがXから賃借している本件家屋に共同で生活していた。Aが死亡してB・C・Dが相続人となった場合、賃貸借契約関係はどうなるのか。

- ・承継の原則←→599条。
参考判例 最判平2年10月18日民集44巻7号1021頁(公営住宅の場合)
- ・相続人の賃借権の援用構成とその問題点 **判例** 69=百65

【賃借権の対抗力】

Case 08-03 AはYに土地甲を駐車場として賃貸し、Yが甲を利用している。

①Aから甲を譲り受けたXは、Yに甲を明け渡せと請求できるか。

②Aとの間で甲を同じく駐車場として借りる契約を結んだZがいる場合、YとZと

はいずれが甲の賃借人となるか。

1 「売買は賃貸借を破る」原則とその例外（605条）

- ・ 特約による登記請求権の限界 **判例** 大判大正10年7月11日民録27輯1378頁
- ・ 不合理な結果の修正 **判例** 49（権利濫用構成）

※その他に、**背信的悪意者排除論**も使いうる。未登記地役権について善意有過失者をも177条の「登記の欠缺を主張する正当の利益を有する第三者」から除外した最判平10年2月13日民集52巻1号65頁の影響もありうる。

2 賃借権同士の優劣

- ・ 対抗要件の先後による（一般条項や背信的悪意者排除論による修正を含む）。対抗要件がともに**ない**場合には、先に履行（引渡し）を受けた方が優先するか？

【賃貸人の交代】

Case 08-04 AはYに建物甲を賃貸し、Yが甲に居住していた。

① Aから甲の所有権を譲り受けたXは、Yの賃借権を認めて、賃料を請求できるか。

② Aから甲の所有権を譲り受けたXが、甲の移転登記を備えた。その後、契約期間が満了して、XがYに明渡しを求め、Yがこれを了承した。この場合、Yは、元の賃貸借契約締結前後にAに預託していた敷金100万円や建設協力金2000万円の返還を、Xに求めうるか。

- ・ 対抗問題の拡張 **判例** 百I 58←→奥田他編『判例講義 民法I』67 [松岡]
- ・ 目的物所有権譲受人による**賃貸人の地位の当然承継**
判例 65（指示番号を誤りました）
- ・ 賃貸人の死亡→賃貸人の地位の相続承継

【借地借家法による民法の修正】

1 法制の変遷

- ・ **建物保護法**（1909年）：地震売買対策。登記建物により「売買は賃貸借を破らない」
- ・ **借地法・借家法**（1921年）：建物賃貸借の対抗力（引渡し）。
存続保障と賃料増（減）額手続の新設。その後の改正で賃借人保護を強化。
- ・ **借地借家法**（1991年）：上記3法の統合・修正と定期借地権制度の導入
その後、定期借家権の導入。社会立法的な性格の変容－借地・借家供給促進

2 民法と借地借家特別法の主要な相違点

(1) 借地借家法の適用対象（借借2条1号、25・40条）

判例 70（卒業後見習い期間中の3年の建物賃貸借契約）

(2) 賃借権の対抗力具備の容易化（借借10・31条、農地18条、罹災10条）

- ・ **現地検分主義**を加味した対抗力の拡張とその限界
判例 51・最判昭和50年2月13日民集29巻2号83頁（拡張肯定）←→50（否定）
- (3) 存続保障（3～8条、26～29条）
 - ・ **最短期間の法定と正当事由による解約・更新拒絶の制限**
 - ・ 正当事由：貸主の自己使用の必要性など＋立退料による総合的判断
判例 56～58
 - ・ 借地上の建物の再築も可能（7条に調整ルール）
 - ・ 借地契約の更新は30年＋20年＋10年……
- (4) 賃料額の改定
 - ・ **賃料増減額請求権**（借借11・32条）
最新の話 建物サブリース契約等の場合の賃料減額請求の可否
 - ・ **調停前置主義**（民調24条以下）・**非訟事件**
- (5) 利用態様の変更・譲渡や転貸の場合の調整（借借17～20条・41条以下）
 - ・ 賃貸人の承諾に代わる許可の裁判・賃借人の財産上の給付等による調整
- (6) 投下資本の回収等
 - ・ 建物・造作の買取請求権（借借13・14・33条）

	民 法	借 地 借 家 法
賃借権の対抗要件	賃借権の登記（605条）	借地上の建物の登記や揭示（10条）、借家の引渡し（31条）
当初契約の存続期間	最長20年間（604条）	最短30年間（借地）、1年間（借家）（3・29条）でいずれも限度なし
解約	期間の定めがなければいつでも解約可能。借地で1年後、借家で3か月後契約は終了（617条）	「 正当事由 」がなければ、解約不可。解約の意思表示後6か月後契約は終了（借家の場合：27・28条）
契約期間の更新	更新拒絶自由。更新後の契約はいつでも解約可能（619条）	「 正当事由 」がなければ更新拒絶不可（5・6・28条）
譲渡・転貸	貸主の承諾がないと不可（612条）	貸主の承諾に代わる許可裁判（19・20条）で場合により可能
建物や造作の帰趨	収去義務（616→598条）	建物や造作の買取請求権（13・14・33条）
前提となる契約像	独立・対等・平等な者の間の契約を想定	経済的・社会的に不平等な者の間の契約を想定

【定期借地権・定期借家権の新設—借地借家法の性格の変容】

- ・ 市場至上主義規制緩和論による借地・借家供給拡大論←バブル経済下のオフィス不足
- ・ 1991年借地借家法制定で定期借地権新設、1999年改正で定期借家権新設

参考文献 鎌田薫ほか「《不動産法セミナー 連続座談会 第7回・第8回》事業用借地権の使い勝手(上)・(下)」ジュリ1299号132頁以下、1300号130頁以下(2005年)

	条文	期間	形式要件	特徴
一般定期借地権	22条	50年以上	書面	更新・延長・建物買取請求権無
建物譲渡特約付借地権	23条	30年以上	なし	地上建物買取による借地権消滅
事業用借地権	24条	10～20年	公正証書	事業用建物所有目的のみ可能
定期借家権	38条	限定無	書面	賃料増減額請求も排除可能

【賃借目的物の違法な侵害】(民法第2部・第3部でも扱うので省略するかもしれない)

Case 08-05 XはAの所有地甲を賃借したが、甲の一部にYが無断で資材や廃棄物を置いている。Xは、どのような法的手段によって妨害の排除を請求できるか。

1 占有訴権(197条～202条)

- ・占有+妨害ないし占有侵奪およびそのおそれ。1年の期間制限に注意

2 債権者代位権の転用(423条)

- ・無資力要件は要しない。Aが馴れ合い的に権利行使していると代位できない

3 賃借権に基づく妨害排除

- ・「対抗要件の拡張→物権化」の論理か「物権化→対抗要件が必要」の論理か

補足説明 判例が、賃借権に基づく妨害排除のためにも、対抗要件の具備が必要だとしていることに対しては、学説の多くは、正対正の場合に必要とする対抗要件の意義を、正対不正の場合にも不当に要求している(177条の議論では、不法占拠者には登記なくして対抗できたはずで、それとのバランスが悪い)、と批判する。私も、そのとおりだと思う。しかし、判例には、それなりの理由がある。賃借権は、特別法も含めた対抗要件を具備することで初めて対世的効力を備え物権化するので、対抗要件を欠いた賃借権には、不法占拠者に対しても、効力を主張することができない、と考えているようである(「対抗要件の拡張→物権化」の論理)。この点、私も含めて、批判する学説は、むしろ、不動産賃借権はすでに物権化しており、177条の適用と同様に考えて良い、と考えているのである(「物権化→対抗要件が必要」の論理)。