

第9回 賃貸借(2): 第三者に対する効力

2015/11/02
松岡 久和

【賃借権の対抗力】 (239-240 頁)

Case 09-01 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。

- ① A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。
- ② A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)

- ・「売買は賃貸借を破る」＝物権の債権に対する優先・契約の相対効と物権の絶対効
- ・登記による例外則 (⇒新所有者が旧賃貸人と交代) ←不動産賃借権保護＋登記による公示
- ・限界－登記共同申請主義 **判例** P201 (物権でない賃借権の登記請求には特約が必要)
- ・不合理な結果の個別的修正

判例 最判昭38・5・24民集17巻5号639頁 (権利濫用構成)

※その他に、**背信的悪意者排除論**も使いうる。未登記通行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PI246の影響もありうる。

改正法 新605条は登記による対抗力付与を明確化

2 賃借権同士の優劣

- ・特別の規定がなければ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(?)

【賃貸人の交代】 (240 頁)

Case 09-02 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。

- ・賃借人が対抗要件を備えている場合、賃貸目的物の所有権移転により 賃借人の同意なくして 賃貸人の地位が移転 (新605条の2第1項) : 状態債務?

※賃借人が対抗要件を備えていなくても新所有者は賃貸人の地位を引き受けうる (⇒新605条の3)

- ・旧賃貸人を賃借人＝転貸人とする賃貸人の地位の留保合意も可能 (新605条の2第2項)
- ・賃料請求・解除等の主張と登記の要否

判例 PI244 (登記必要説) ←奥田他編『判例講義 民法I』67 [松岡]

改正法 新605条の2第3項は登記必要説を明記

- ・賃貸借契約上の賃貸人の債務 (修繕義務・敷金返還義務・費用償還義務等) はすべて承継される (⇒新605条の2第4項)。建設協力金返還債務は不承継

判例 P222 (賃貸借契約終了後の建物譲渡では敷金関係は移転しない)

P223 (旧賃貸人に対する未払賃料に充当後の残額で敷金返還義務は承継される)

【賃借権の譲渡と目的物の転貸】 (241-244 頁)

Case 09-03

- ① 賃借人は、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、転貸することができるか。また、借地上の自己所有建物を譲渡する場合と賃貸する場合で法的な扱いに違いが生じるか。
- ② X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YとZを追い出せるか。XとYが賃貸借契約を合意解約した場合、Zに明渡しを求めうるか。

1 無断譲渡・転貸禁止の原則 (612 条)

- ・ 賃借権の譲渡と転貸の違い：賃借人が賃貸借契約から脱落するか否か
 - ・ 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（転賃料との差額で債権回収を図る賃貸借）、**サブリース契約**（個々のフロアや部屋を転賃することを予定して建物を一棟借りする賃貸借契約）では転賃が当然の前提
 - ・ 借地上建物の所有権譲渡（＝借地権譲渡又は土地転賃）と借地上建物の賃貸（≠土地賃貸）
 - ・ 契約違反の効果⇒解除権の発生
もともと、実質的に譲渡・転賃に当たるか否か、背信行為論あるいは即物的信頼関係論（広中）などにより制約
- 判例** 207・210（建物抵当権の実行や強制執行により土地賃借権は競落人（現在は「買受人」）に移転する。現在なら借借20条の問題）
- 208（土地の使用状況に変化のない建物譲渡担保権の設定は賃借権譲渡に当たらない）
- 209（譲渡担保権者が使用・収益する建物譲渡担保権の設定は賃借権譲渡又は転賃に当たる）
- 210（閉鎖的有限会社の持分譲渡や役員交代によって実質的経営者が交代しても、法人格の同一性は失われず、賃借権の譲渡には当たらない）
- 212（譲渡・転賃が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合には、賃貸人は契約解除はできない。従来、建物の賃借人の息子への土地転賃？）
- 213（賃借人が背信行為に当たらないことの主張・立証責任を負う）
- 214（解除できない場合には承諾のある適法な譲渡・転賃と同じ扱いとなる）

2 適法な譲渡・転賃の場合の効果

- ・ 転賃の場合の直接請求権（613条：新613条1項は行使できる範囲を明記）
 - ・ 敷金返還請求権は当然には承継されない
- 判例** 224（旧賃借人は新賃借人の債務を担保する意思を通常有しない）
⇒新622条の2第1項2号に旧賃借人への敷金返還を明記
- ・ 法定解除の場合 **判例** 215（転借人に催告不要←→有力説）、217（転借人への返還請求時に転賃借契約は終了）
 - ・ 合意解除の場合 **判例** 158（転借人を害しえない）、216（借地上の建物賃借人との関係でも同様）
⇒新613条3項は解除と転借人の関係を明記

【契約当事者の死亡による契約関係の承継】

Case 09-04 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：賃貸人・賃借人のいずれが死亡しても契約上の地位は相続承継
←→ 599条（使用貸借の終了原因）
- 例外** P III 119（低所得者支援の公営住宅では承継なし）

- ・他に相続人がない場合には内縁の妻などの同居人が承継（借借 36 条）

判例 最判昭 42・2・21 民集 21 卷 1 号 155 頁（相続人の賃借権の援用構成：内縁の妻は賃借権を承継せず賃料支払い義務を負わない。相続人が賃料不払いをすれば援用は無意味）

【賃借目的物の違法な侵害】（240-241 頁）

Case 09-05 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⇒引渡し・明渡し、妨害排除、妨害予防
- ・1年の期間制限に注意

2 債権者代位権の転用（423条）

- ・無資力要件不要。Aが馴れ合的に権利行使している場合は代位できない。

3 賃借権に基づく妨害排除

- ・**判例** P202・203（対抗要件を備えた賃借権には妨害排除請求を肯定：対抗力説。ただし、202は二重賃貸借で罹災都市借地借家臨時処理法 10条により法律上一方が優先する事例、203も同条により対抗要件がなくても法律上対抗力を有する事例）
- ・学説では、引渡要件説や対抗要件不要説も有力

改正法 新 605 条の 4 は、対抗要件を備えた妨害排除と返還請求を明記。対抗要件を備えていない場合の救済を否定する趣旨ではない（解釈問題）と質疑で確認