

受講生各位

LEC 東京リーガルマインド
不動産鑑定士課

**「令和3年度版 論文過去問セレクト 民法」
一部問題の差替に関するお詫び**

拝啓 時下ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

「令和3年度版 論文過去問セレクト 民法 問題47」におきまして、本来掲載されていなければならない問題とは別の年度の問題が掲載されておりました。

深くお詫び申し上げますとともに、お手数をおかけいたしますが、本冊子の次ページ以降の問題に差し替えていただきますよう何卒よろしくお願いいたします。

令和3年度版 論文過去問セレクト 民法 問題47 208～212頁	
誤	正
平成9年 第2問	昭和62年 第2問

今後このような不備が生じないよう、スタッフ一同努力してまいり所存でございますので、どうか宜しく願い申し上げます。

末筆になりますが、受講生の皆様の不動産鑑定士試験合格を、LEC 不動産鑑定士課一同、心よりお祈り申し上げます。

敬具



問題 47 【昭和 62 年 第 2 問】 賃貸人の地位の移転

Aは、Bから賃料 10 万の約定で建物を賃借し、敷金として、賃料 3 ヶ月分にあたる 30 万円を支払った。その後、建物はBからCに売却されている。

- (1) Cは、Bが所有者であった当時におけるAの賃料未払いを理由に賃貸借契約を解除しうるか。
- (2) Aが賃借家屋のために支出した有益費について、Aは、BとCのいずれに対してその償還請求をなしうるか。
- (3) 賃貸借終了時にAは、BとCのいずれに対して敷金の返還を請求しうるか。Bに対して未払い賃料債務があった場合には、どのように考えられるか。

(参考) 民法 (抜粋)

(債権の譲渡の対抗要件)

第 467 条 債権の譲渡 (現に発生していない債権の譲渡を含む。) は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。

2 前項の通知又は承諾は、確定日付のある証書によってしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない。

(催告による解除)

第 541 条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(不動産賃貸借の対抗力)

第 605 条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

(不動産の賃貸人たる地位の移転)

第 605 条の 2 前条、借地借家法 (平成三年法律第九十号) 第十条又は第三十一条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

2 前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

3 第一項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。

4 第一項又は第二項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、第六百八条の規定による費用の償還に係る債務及び第六百二十二条の二第一項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。

(賃借人による費用の償還請求)

第 608 条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第九十六條第二項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(参考) 借地借家法 (抜粋)

(建物賃貸借の対抗力)

第 31 条 建物の賃貸借は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、その後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。

《重要度ランク : (1)A、(2)B、(3)A》

【合格答案のポイント】

本問は、論点が多いので、個々の論点をコンパクトに論ずる（特定の論点だけを長々と論じない）ことがポイントである。設問(1)と設問(3)は典型論点である。設問(2)については、あまり馴染みがないと思われるので、「参考答案」で押えておかれれば十分である。

[書くべき論点]

設問(1)

- 一 賃貸目的物の譲渡と賃貸人の地位の承継
- 二 延滞賃料債権の承継と解除のための要件

設問(2)

- 一 有益費の償還義務者

設問(3)

- 一 敷金関係の承継と承継の範囲

[参考答案] 一 設問(1)について

- 1 Cは、Bが所有者であった当時におけるAの賃料未払いを理由に賃貸借契約を解除しうるか。その前提として、Cが賃貸人たる地位をBから承継している必要がある。そこで、まず、BからCへの建物の譲渡により、賃貸人たる地位もCに移転するかが問題となる。

この点、賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する（605条の2第1項）。

よって、賃借人Aが賃借権の登記（605条）を具備しているか、建物の引渡（借地借家法31条）を受けている場合には、賃貸建物の譲渡とともに、BC間の合意も賃借人Aの承諾も要せず、賃貸人たる地位はCに当然に移転する。

- 2 次に、CがAに賃貸人たる地位を主張して、賃料請求するためには、登記を備えていることが必要かが問題となる。

この点、賃貸人たる地位の移転については、賃貸不動産の所有権移転登記をしなければ、賃借人に対抗することができない（605条の2第3項）。

したがって、CがAに賃料を請求するためには、登記が必要であり、Cが登記を具備している場合には、CはAに賃料を請求できる。

- 3 では、旧賃貸人の下で発生した解除原因たる延滞賃料債権が当然に新賃貸人に承継されるか。

この点、承継されないと解する。なぜなら、このような延滞賃料債権は、すでに基本たる賃貸借関係とは全く別個独立の金銭債権となっている以上、特に譲渡の合意と債権譲渡の対抗要件（467条1項）の具備を要すると解されるからである。

- 4 それでは、Cがこのような譲渡の合意と対抗要件を具備した場合、Cは直ちに賃貸借契約を解除しうるか。

この点、新賃貸人が延滞賃料債権を取得しても、解除をなすには、さらに信頼関係の破壊が必要であると解する。なぜなら、不動産の賃貸借という継続的契約関係にあっては、契約当事者間の信頼関係が基礎となっている以上、信頼関係破壊の有無は、当事者間で個別に検討すべきだからである。

したがって、AC間で信頼関係の破壊が認められる場合には、CはAとの賃貸借契約を解除（541条）できる。

二 設問(2)について

- Aが賃借家屋のために支出した有益費について、Aは、BとCのいずれに対してその償還請求をなしうるか。

この点、有益費の償還請求権については、608条2項が「賃貸人」が賃貸借終了時にその償還をなすべしとしており、そこでいう「賃貸人」とは、新賃貸人を

指すと解される。なぜなら、旧賃貸人を指すと解すると、償還請求の際に賃借人は既に賃貸人でなくなった者を探さなければならず、償還請求の困難を強いられる結果となるからである。

よって、AはCに対して償還請求をなしうる。

三 設問(3)について

- 1 賃貸借終了時にAは、BとCのいずれに対して敷金の返還を請求しうるか。
すなわち、対抗力ある賃借権が設定された賃貸不動産の譲渡により賃貸人たる地位が移転した場合には、敷金返還債務も新賃貸人に移転するか問題となる。

この点、対抗力ある賃借権が設定された賃貸不動産の譲渡により賃貸人たる地位が移転した場合には、敷金返還債務は、当然に新賃貸人に承継される(605条の2第4項)。

したがって、Aは、Cに対して敷金の返還を請求しうる。

- 2 Bに対して未払い賃料債務があった場合には、どのように考えられるか。

この点、賃貸人保護という敷金制度の目的に鑑みて、旧賃貸人の下で発生した未払い賃料債権については、敷金をもって当然に充当されると解する。

よって、Aは、Cに対して敷金の返還請求をなす際に、Bの下で生じた未払い賃料債務を控除しないように求めることはできない。

以上

