

弁理士

23弁理士論文選択科目【民法】本試験分析会

れっく **LEC** 東京リーガルマインド



0 001321 220313

MU22031

問題

Bは、2021年7月に、**A**所有の土地（以下、本件土地とする）を建物所有目的で賃料を月額20万円とし期間を50年として普通借地で賃借し、その際に**A**に対し敷金として500万円を交付した。**B**は、翌年7月に本件土地に鉄筋3階建ての家屋（以下、本件建物とする）を建築し、翌月に本件建物に**B**名義の登記をして、以来、本件建物に居住している（参照条文参照）。なお、**B**は2032年7月までは**A**に対して賃料を支払っていたが、同年4月分については、同年3月から5月の間に海外旅行に出かけていたため、未払の状態にある。

他方で、**A**は、2032年6月に**C**との間で本件土地の売買契約を締結し、翌月に**C**への移転登記が完了した。

以上の事実を前提として、次の各設問に解答しなさい。なお、各設問はそれぞれ独立した問いである。

【100点】

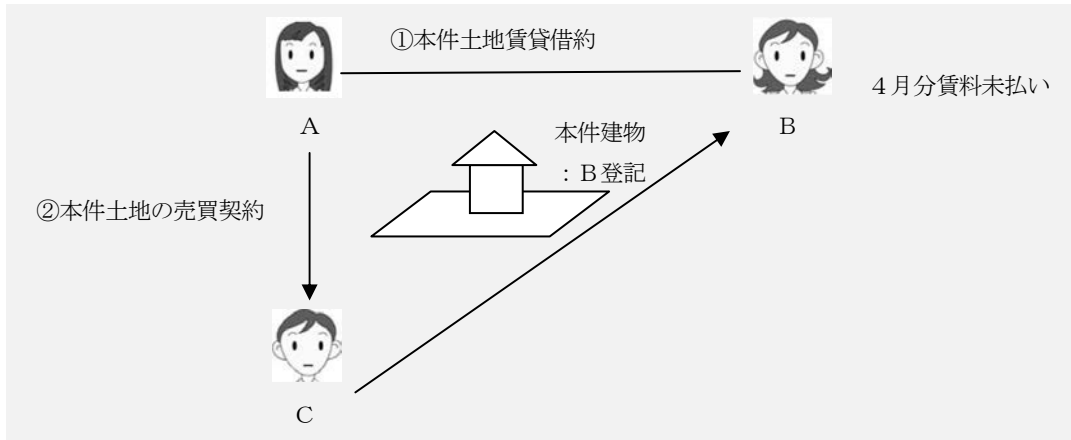
- (1) **C**は**A**から本件土地を購入する際に、賃貸人の地位の移転について**B**から承諾を得ていなかった。2032年8月に**C**が**B**に対し同月分の賃料と合わせて同年4月分の未払の賃料の支払を求めたが、認められるか。理由を付して論じなさい。
- (2) 本件土地の売買契約の際に**C**は、賃貸人の地位を**A**に留保すること、及び本件土地を**A**に賃貸することを合意した。その後、**A**が度々賃料を支払わなかったため、2040年7月に、**C**は**A**の債務不履行を理由に**A**との賃貸借契約を解除した。これ以降、**B**は本件土地の賃貸借契約を終了して、敷金を返還してもらいたいと思うようになったが、**B**は誰に対して賃貸借契約の合意解除の話し合いをすればよいか。また、賃貸借契約解除後に**B**は誰に対して敷金の返還を求めればよいか。

[参照条文]

借地借家法第10条第1項：借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

論点 [民法]

- (1) ①不動産賃貸人の地位の移転への賃借人の承諾の可否を問う（第605条の2第1項関係）。
- ②新賃貸人の賃料請求のための所有権移転登記の可否を問う（第605条の2第3項関係）。
- ③賃貸人の地位の移転前に発生した賃料債権の帰属を問う。
- (2) ①不動産の地位の留保における賃貸人の地位の帰属を問う（第605条の2第2項関係）。
- ②賃貸人の地位の移転による敷金返還債務の承継を問う（第605条の2第4項関係）。



設問(1)

1 生の請求

Bは、2032年8月分及び同年4月分の賃料を支払え

2 請求権の選択

賃料を支払え → AB間に賃貸借契約 → 賃貸借契約に基づく賃料支払請求権

3 賃料支払請求権が認められるための要件 (605条の2第1項、借地借家法10条1項)

(1)①AB間の賃貸借契約の締結

②①に基づくBへの引渡し

③Bが①について対抗要件を具備

④①の目的物をAがもと所有

⑤AからCへの①の目的物の譲渡原因

⑥当該賃料に対応する賃貸期間の経過

⑦賃料支払期限の到来

(2)賃借人の承諾が不要である点

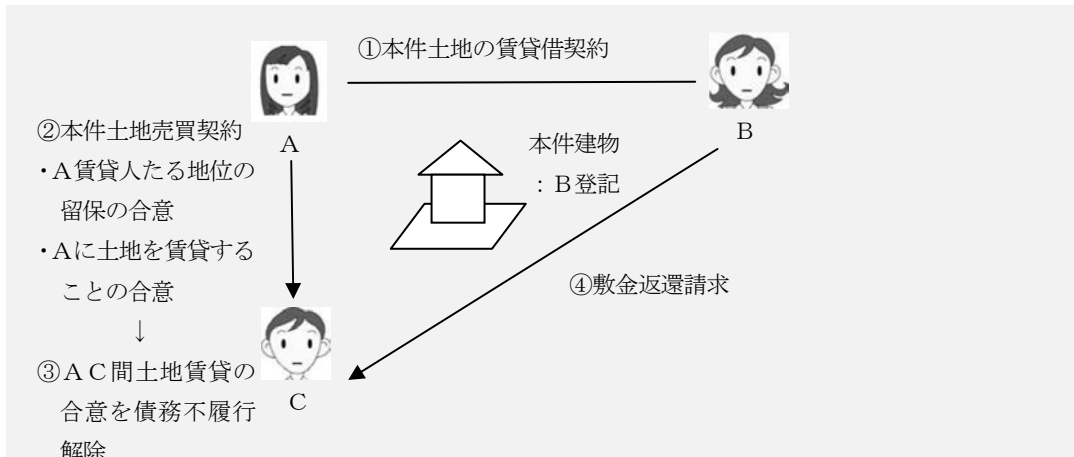
(3)請求金額について

4 反論 (民法605条の2第3項、対抗要件としての登記)

Cが対抗要件を具備するまではCが賃貸人であることを認めない旨の権利主張

5 再反論

Cの対抗要件具備



設問 (2)

1 Bは誰に対して合意解除の話合いをすればよいか

(1) 問題の所在

賃貸人の地位はCに移転しているか

(2) 605条の2第2項の要件

①A及びB譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨の合意

②不動産をBがAに賃貸する旨の合意

③②の賃貸借が終了

2 Bは誰に対して敷金の返還を請求すればよいか

(1) 問題の所在

敷金契約もCは承継したといえるか

(2) 605条の2第4項の要件

605条の2第2項後段の規定により賃貸人たる地位がCに移転したこと

答案例

第1. 設問(1)について

1 CのBに対する賃貸借契約に基づく2032年8月及び同年4月分の賃料請求は認められるか。

2(1) まず、Cの賃料請求が認められるには、Cが賃貸人の地位をBに対抗できる必要がある。

(2) AとBは賃貸借契約を締結しており、Bは同契約に基づいて本件土地の引渡しを受けている(民法〔以下略〕601条)。また、Bは、本件土地を建物所有目的で賃借しているため、借地権者といえるところ、Bは本件建物を所有し、これにつき登記を備えているため、「土地に借地権者が登記されている建物を所有する」といえる(借地借家法10条1項)。そのため、「借地借家法……10条……の規定による賃貸借の対抗要件を備えた」といえる(民法605条の2第1項)。

そして、Aは本件土地を所有しており、これをCに対して売却した(555条)ため、「不動産が譲渡された」といえる(605条の2第1項)。

また、各債権について、弁済期も到来している(614条)。

(3) 賃貸人たる地位の移転にあたっては、借借人の承諾は不要である(605条の2第1項)。このように借借人の承諾が不要とされた理由は、不動産賃貸人の地位はその個性が問題とならず、また、不動産所有権の移転があったときに新所有者にその義務の承継を認めるほうが借借人にとって有利であるためである。

また、Cは2023年7月に、本件土地について登記をしているため、「賃貸物である不動産について所有権の移転の登記」をしたといえる(605条の2第3項)。

(4) よって、賃貸人たる地位はCに移転し、CはこれをBに対抗することができる。

3 では、いかなる範囲で賃料の請求が認められるか。

(1) 8月分の賃料債権は、Cが賃貸人の地位を取得し、対抗要件を備えた後に、賃貸人の地位に基づいて発生した債権である。

よって、Cは8月分の賃料債権をBに対して請求できる。

(2) 一方で、4月分の賃料債権は、旧賃貸人であるAが賃貸人である時に発生した債権であり、Cが取得した賃貸人の地位に基づいて発生したものではない。このような旧賃貸人の下で発生した賃料債権を譲受人が取得するためには、債権譲渡(466条1項)による必要があると考える。

本問では、4月分の賃料債権について債権譲渡はなされていないため、Cはこれを取得しない。

4 以上より、CのBに対する賃料請求は、8月分の20万円についてのみ認められる。

第2. 設問(2)について

1 合意解除の話合いの相手

40 (1) AB間の賃貸借契約(601条)における賃貸人たる地位が、Cに移

答案例

転しているといえるか問題となる。

- (2) 本件土地の売買契約の際に、Cは、賃貸人の地位をAに留保すること、及び本件土地をAに賃貸することを合意した。そのため、「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」（605条の2第2項）といえる。

そして、2040年7月に、CはAの賃料不払いを理由に債務不履行解除をしている（415条1項）。よって、「譲渡人と譲受人……との間の賃貸借が終了した」といえる（605条の2第2項）。

したがって、賃貸人たる地位はAからCに移転している。また、Cは本件土地につき登記を備え、対抗要件を具備している。

- (3) よって、Cが賃貸人であるため、BはCに対して、CB間の本件土地の賃貸借契約について合意解除の話し合いをすればよい。

2 敷金返還請求の相手

- (1) 敷金に関する権利義務もCに承継されたといえるかが問題となる。

- (2) 上記の通り、605条の2「第2項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人……に移転した」といえ、「敷金の返還に係る債務」は、「譲受人」たるCに承継される（605条の2第4項）。

- (3) では、返還請求できる敷金の金額はいくらになるか。

60 敷金は未払いの賃料を担保するものであること（622条の2第1項）から、全額を承継する当事者間の合意等がなければ、敷金は未払賃料に当然充当され、その残額が新賃貸人に承継されると解する。

- (4) 本件において、2032年4月分の20万円の賃料債権については、未払いとなっている。また、敷金の全額を承継する旨の合意は存在しない。

よって、敷金は未払賃料に充当され、その残額が承継される。

- (5) 以上より、BはCに対して、敷金480万円の返還を求めることができる。

- (6) なお、敷金返還債務が発生するのは、賃貸借契約が終了し、かつ、賃貸人が賃貸物の返還を受けたときであるため（622条の2第1項第1号）、Bが敷金返還請求を行うことができるのは、Cに本件土地の明渡しをした後となる。

以上

れっく LEC 東京リーガルマインド

著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2022 TOKYO LEGAL MIND K. K. , Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。

MU22031