

2018(平成30)年度
法務研究科 法務専攻(法科大学院)B日程 入学試験問題

「民 法」

〈45分〉

(注意：解答はすべて解答用紙に記入すること。)

Yは、Xから、X所有の店舗甲を期間5年、月額50万円の賃料で借り受け、敷金として150万円を交付した。4年後、Xは、Yに断らないまま、甲をZに売却し、登記を移転した。ZがYに対して賃料を支払うよう請求してきた場合、Yはこれを拒むことができるか。また、当初の契約締結から5年が経過し、賃貸借期間が満了した場合、YはZに甲を返還し、Zに敷金150万円の返還を請求することができるか。

出題趣旨

賃貸人の地位の移転と敷金の承継についての理解を問う問題である。本問において、ZはYに賃料請求をしているが、ZはXとの間で甲の売買契約を締結しているものの、賃貸人の地位の移転を受けているわけではないから、Zは賃貸人の地位を有しているといえるかが問題となる。この点、Yは甲の引渡しを受けているので、借地借家法 31 条により、物権取得者に賃借権を対抗できるところ、このように賃借人に対抗力が備わっている場合には、特段の事情のない限り、賃貸不動産の売買によって賃貸人の地位も当然に買主に移転すると解するのが判例である（最判昭 33・9・18）。その理由として、賃貸人の負う債務は賃貸目的物の所有権と密接不可分の状態債務であること、賃貸人の地位の移転を認めることが当事者の合理的意思に合致し、法律関係の錯綜を回避できることが挙げられる。なお、賃貸人の地位の移転は免責的債務引受の側面も有するから、債権者たる賃借人の承諾が必要であるようにも思われるが、賃貸人の負う使用収益させる債務は、賃貸不動産の所有者であれば誰でも果たすことのできる債務であって、賃貸人の変更は賃借人の債権の実現に影響しないことから、賃借人の承諾は不要である。したがって、ZはXとの間の甲の売買契約によって、賃貸人の地位を取得したといえる。もっとも、ZがYに賃料請求できるためには、甲の移転登記を備えることが必要であるとするのが判例である（最判昭 49・3・19）。登記を要求しないと、賃借人は賃料二重払の危険を負ったり、最終的に所有権を取得しないかもしれない者によって賃貸借契約を解除されたりして、賃借人の立場が不確実になることを理由とする。本問では、Zは甲の登記を備えているから、Yに対して賃料を請求することができる。

次に、YがZに敷金の返還を請求できるためには、X Z間における甲の売買契約によって賃貸人の地位がXからZに移転するのに伴って、敷金もZに承継されたといえなければならない。そもそも敷金とは、賃貸借契約とは別個の敷金契約によって差し入れられるものではあるが、未払賃料その他の賃貸借契約から生ずる賃借人の各種債務を担保するために差し入れられているものであるから、賃貸人の地位と密接に結びついたものであること、敷金が承継されれば、賃借人が旧賃貸人から敷金を返してもらって新賃貸人にそれを改めて差し入れる手間を省けること、旧賃貸人は建物を譲渡したあと無資力になる危険があるが、新賃貸人には少なくとも当該建物があるから、敷金を返してもらうのも新賃貸人からのほうが確実であることなどの理由から、敷金は承継されると解するのが判例である（最判昭 44・7・17）。もっとも、賃貸人がXからZに変わるまでに、Xとの関係でYが債務を負っている場合には、それに敷金が充当され、残額のみがZに承継されるのに加え、賃貸借契約終了時にYがZに債務を負っている場合には、これに敷金が充当され、残額につい

でのみ、敷金返還請求権が発生することになる。

以 上