

問 1	権利関係（民法）
	賃貸借契約

転貸借に関する次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、誤っているものはどれか。

（判決文）

土地の賃借人が賃貸人の承諾を得ることなく右土地を他に転貸しても、転貸について賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が民法第612条第2項により賃貸借を解除することができない場合において、賃貸人が賃借人（転貸人）と賃貸借を合意解除しても、これが賃借人の賃料不払等の債務不履行があるため賃貸人において法定解除権の行使ができるときにされたものである等の事情のない限り、賃貸人は、転借人に対して右合意解除の効果を対抗することができず、したがって、転借人に対して賃貸土地の明渡を請求することはできないものと解するのが相当である。

- 1 土地の賃借人が無断転貸した場合、賃貸人は、賃貸借契約を民法第612条第2項により解除できる場合とできない場合があり、土地の賃借人が賃料を支払わない場合にも、賃貸人において法定解除権を行使できる場合とできない場合がある。
- 2 土地の賃借人が無断転貸した場合において賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるため賃貸人が無断転貸を理由に賃貸借契約を解除できないときは、賃貸借契約を合意解除したとしても、賃貸人は転借人に対して賃貸土地の明渡しを請求することができない。
- 3 建物の賃貸人が転貸借について承諾を与えた場合には、転借人は、建物の修繕を直接賃貸人に請求することができる。
- 4 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合でも、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができる。

■■■ (正解) 3 ■■■

□□ 1 ○

無断転貸があった場合でも、賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、賃貸人が賃貸借を解除することはできません(民法612条2項、最判昭28.9.25)。また、賃料の不払いがあったとしても、賃貸借契約の基礎たる相互の信頼関係が破壊されているとはいえない特段の事情がある場合には、賃貸借契約を解除できません(最判昭44.11.27)。

□□ 2 ○

無断転貸を理由にした解除ができないケースにおいて、「賃貸人が賃借人と賃貸借を合意解除したとしても、転借人に対して解除を対抗することができず、転借人に対して明渡しを請求することはできない」としているため、賃貸借契約が賃貸人と賃借人の合意により解除されたとしても、賃貸人は転借人に対して土地の明渡しを請求することはできません。

□□ 3 × **転借人は、賃貸人に直接、建物修繕請求はできません**

民法606条1項本文は、「賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」と規定しています。しかし、賃貸人は、賃貸借契約の当事者ではなく、転借人は、賃貸人に対し、何ら債権を有していないので、転借人は、建物修繕請求を直接、賃貸人に請求することはできません。

□□ 4 ○

民法613条3項は、「賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸

人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りでない」と規定しています。