

問 8 平成 29 年度 [問 13]

A

契約の種類と内容

賃貸借契約 (601条～621条)

Aがその所有する甲マンションの101号室をBに賃貸した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが101号室を、Aの承諾を得ずにCに転貸した場合において、Bの転貸がAに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情の存在をBが主張立証したときは、AはBとの賃貸借契約を解除できない。
- 2 Bが101号室を、Aの承諾を得てDに転貸したとき、Aは、Bに対して賃料の請求をすることができるが、Dに対して直接賃料の請求をすることはできない。
- 3 Bが101号室を、Aの承諾を得ずにEに転貸したとき、BE間の転貸借契約は無効である。
- 4 Bが101号室を、Aの承諾を得てFに転貸したときでも、AとBが賃貸借契約を合意解除すれば、Aは合意解除をもってFに対抗することができる。

■■■ (正解) 1 ■■■

□□ 1 正 ⇒総合講義上 45 頁

賃借人が賃貸人に無断で賃借物を転貸して、第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる(民 612 条 2 項)。もっとも、この場合においても、賃借人の当該行為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ときは、解除権は発生しない(最判昭 28.9.25)。したがって、解除権は生じず、A は B との賃貸借契約を解除できない。

□□ 2 誤 ⇒総合講義上 45 頁

賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借物を転貸したときでも、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う(民 613 条 1 項前段)。したがって、D は、A に対し、直接に賃料支払義務を負い、A は、D に対して直接賃料を請求することができる。

□□ 3 誤 ⇒総合講義上 45 頁

賃貸人の承諾を得ずに転貸借がなされたとしても、賃貸人に賃貸借契約についての解除権が発生するだけであり、転貸借契約は有効である。したがって、B E 間の転貸借契約は、当事者間においては有効である。

□□ 4 誤 ⇒総合講義上 46 頁

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(民 613 条 3 項本文)。したがって、A は合意解除をもって F 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(民 613 条 3 項ただし書き)。