

問 9	権利関係
	賃貸借契約

AがBに甲建物を月額 10 万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額 15 万円で転貸している場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 AがBとの間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めることができない。
- 2 AがDに甲建物を売却した場合、A D間で特段の合意をしない限り、賃貸人の地位はDに移転する。
- 3 Aは、Bの賃料の不払いを理由に甲建物の賃貸借契約を解除するには、Cに対して、賃料支払の催告をして甲建物の賃料を支払う機会を与えなければならない。
- 4 Cの用法違反によって甲建物に損害が生じた場合、AはBに対して、甲建物の返還を受けた時から 1 年以内に損害賠償を請求しなければならない。

■■■〔正解〕 3 ■■■

□□ 1 ○

本肢のとおりです。賃貸人と賃借人との間の合意解除による賃貸借の終了の効果を、転借人に対抗することはできません（民法 613 条 3 項本文）。したがって、本肢の場合、A は C に対して、当然には甲建物の明渡しを求めることができません。

□□ 2 ○

本肢のとおりです。賃借人が不動産の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、特段の合意がない限り、その不動産の賃貸人たる地位は、その不動産の譲受人に移転します（民法 605 条の 2 第 1 項、2 項）。

□□ 3 × **転借人に賃料支払の機会を与える必要はありません**

判例は、適法に転貸借契約が締結されている場合において、賃貸人が、賃借人の賃料の不払を理由に賃貸借契約を解除するときは、特段の事情のない限り、転借人に通知等をして賃料の代払の機会を与える必要はないとしています（最判平 6.7.18）。したがって、本肢の場合、賃貸人 A は、転借人 C に対して、甲建物の賃料を支払う機会を与えることなく、A・B 間の賃貸借契約を解除することができません。

□□ 4 ○

本肢のとおりです。契約の本旨に反する使用または収益によって生じた損害の賠償および賃借人が支出した費用の償還は、賃貸人が返還を受けた時から 1 年以内に請求しなければなりません（民法 622 条、600 条 1 項）。