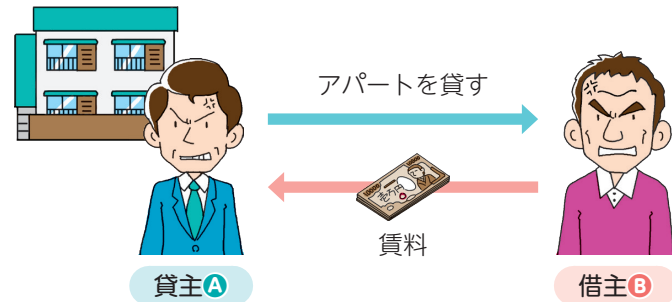


設例

BさんはAさんからアパートの一室を借りることにしました。しかし、その後BさんとAさんとの間でトラブルが起きました。この場合どのように処理すればよいのでしょうか？



考え方

契約自由の原則により、

- ① どのような内容を約束しても自由であり、
- ② 約束した以上守らなければならない。

それゆえ、トラブルが生じた場合には、その約束に従って処理するのが原則です。

しかし、すべての場合を処理できるように、契約の内容を定めることは困難です。もし、契約において定めていない事項についてトラブルが生じたならば、従うべき決まりがないので困ってしまいます。

そこで、法はこのような場合に備えてあらかじめ規定を設けました。

結論

それゆえ、BさんとAさんとの間で約束があればまずそれに従ってトラブルを処理し、その契約において定めていない事項についてトラブルが生じたならば、民法・借地借家法に従って処理することになります。

賃貸借契約の特色

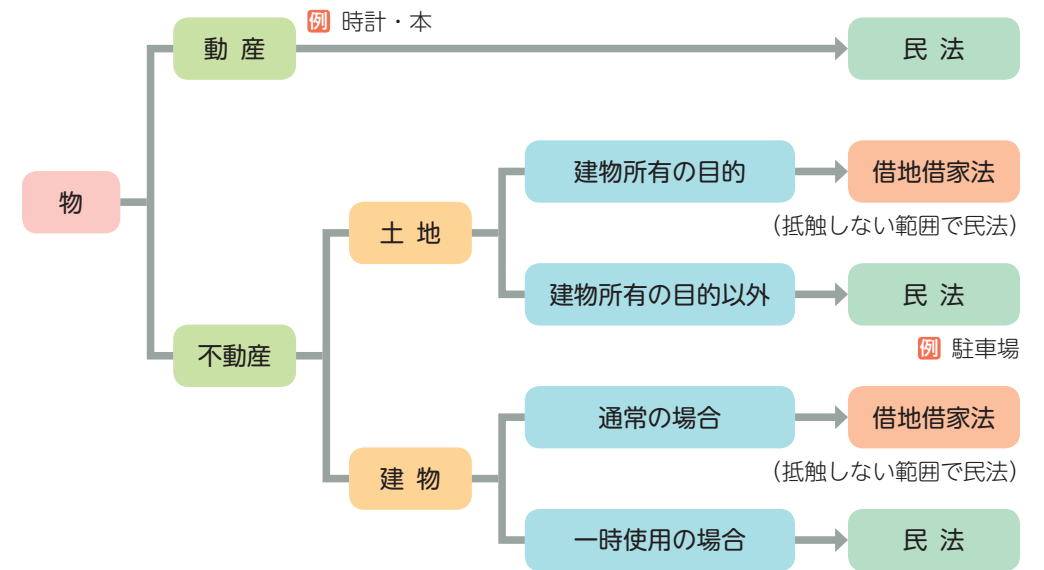
比較 売買契約……1回で終了

- 賃貸借契約……長い間継続します
- ① 物は使い方次第で傷み方が違います
 - ② 当事者間に信頼関係のあることが必要です

※民法上貸主の立場が強いので借地借家法で借主を保護しています。

民法・借地借家法の関係

これらの法律は、賃貸借契約の目的物によって、その適用範囲を異にします。



問題演習のポイント

本試験問題においては、借地と借家の内容を入れ替えたり、賃貸人に関する事項と賃借人に関する事項を入れ替えたりする場合があります。

それゆえ、各肢を読むにあたっては、

- ① 借地の問題か借家の問題か？
- ② 賃貸人のことか賃借人のことか？

の2点に注意してよく考えて解答することが必要です。

基本的権利・義務

★★★★★ check

■ 目的物使用収益権

賃貸人の権利・義務

- ① 目的物を使用・収益させる義務。
- ② 壊れていればそれを直す義務（修繕義務）があります。
賃借人は、これを拒むことはできません。
理由 目的物は賃貸人の物だから賃貸人の負担で修繕するのが常識。

賃借人の権利・義務

- ① 目的物を使用・収益する権利。
- ② **目的物の保存に必要な費用（必要費）を賃借人が支出すれば直ちに、賃貸人に対して償還請求することができます。**
比較 有益費を支出したときは契約終了の際、その価格の増加が現存する場合に限り、賃貸人の選択によりその費やした金額または増加額の償還を請求できます。

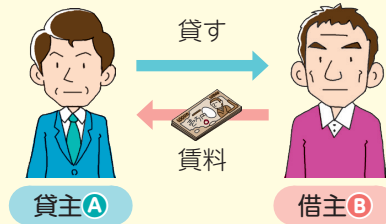
■ 賃料支払義務

賃貸人の権利・義務

賃料をもらう権利。

賃借人の権利・義務

- ① 賃料を払う義務。
- ② 原則として月末払（後払）。
理由 賃料はあとで支払うのが通常だから。
- ③ 賃借人の帰責事由によらず目的物の一部が、滅失その他の事由により使用および収益をすることができなくなったときはその部分の割合に応じて賃料が減額されます。
理由 このように考えるのが当事者間において公平だから。



契約費用

★★★★★ check

契約に関する費用は当事者が平分して負担します。

目的物についての権利・義務

★★★★★ check

賃貸人の権利・義務

壊された場合、損害賠償請求ができる権利。
理由 賃借人からすれば、アパートはあくまで他人のものゆえ、大切に使うのが常識だから。

賃借人の権利・義務

目的物について、善管注意義務を負います。

善管注意義務

善良なる管理者の払うべき注意義務のこと。
比較 自己の財産におけるのと同一の注意義務

目的物の滅失等

★★★★★ check

目的物の全部が滅失した場合等、賃貸借契約は終了します。
理由 このような場合、もはや契約を存続させることはできないから。

賃借権の譲渡・目的物の転貸

★★★★★ check

賃貸人の権利・義務

- ① 譲渡・転貸の承諾を与える権利。
- ② 無断譲渡・転貸に関する解除権。
- ③ 転貸の場合、転借人に対して直接賃料を請求できます。

賃借人の権利・義務

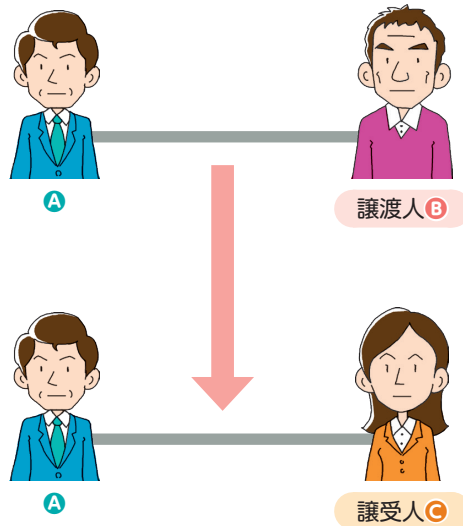
- ① 賃借人は賃貸人の承諾を得れば賃借権を譲渡・転貸できます。
- ② 無断譲渡・転貸は解除事由となります。
- ③ ただし、無断譲渡・転貸であっても当事者の信頼関係が破壊されていなければ、解除されません。
- ④ また借地権の場合、賃貸人の承諾がなくてもそれに代わる裁判所の許可があれば譲渡・転貸できます。

効果

- 譲渡…賃借人は契約関係から離脱し以後賃貸人は譲受人に対してのみ賃料を請求できます。
- 転貸…転借人は賃貸人に対して直接義務を負います。ゆえに賃借人が賃料を払わない場合、賃貸人は転借人に対しても請求できます。

賃借権の譲渡・目的物の転貸の例

譲渡



■勝手にBさんがCさんに賃借権を譲渡もしくは目的物を転貸したのでは…

- (1) Cさんが乱暴な人だったら、アパートがボロボロになる危険性があります。
- (2) AさんとCさんとの間には信頼関係がありません。

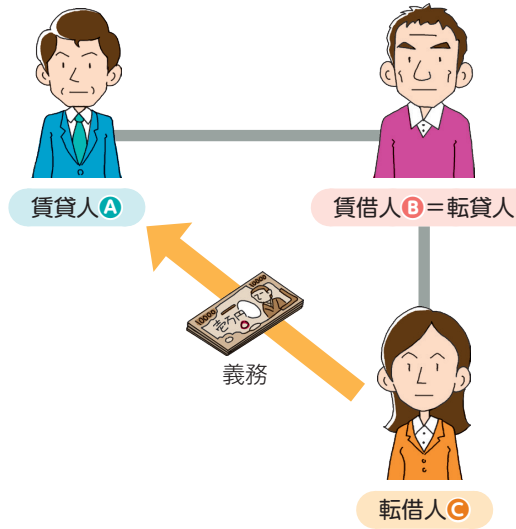
それゆえ、Aさんがかわいそう。

→ 上記、賃貸人の権利・義務 ②

ただし、Cさんがきちんとした人なら。

→ 上記、賃借人の権利・義務 ③

転貸



■転貸の場合…

本来、AさんとCさんは契約関係にありません。しかし、Bさんが賃料を払わない場合、Cさんも家を借りている以上、賃料を払わされても酷ではありません。(賃料と転賃料の両方の範囲内)

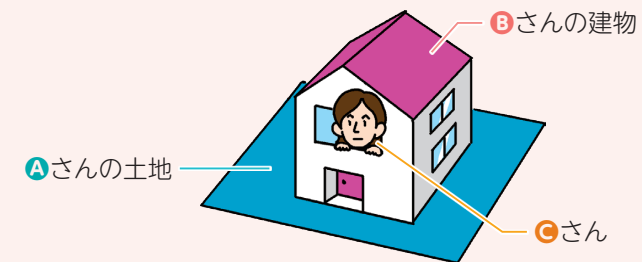
- ① AとBとの間で賃貸借契約を合意解除した場合、AはCを追い出すことはできません。
- ② Bの債務不履行によってAB間の賃貸借契約が解除される場合は、Cは転借権をAに対抗できず、AはCを追い出すことができます。なお、Aが、Bの賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除する場合、Aは、Bに対して催告すれば足り、Cに対して、通知をする必要もなく、また、Bに代わって賃料を支払う機会を与える必要もありません。

語句説明

譲渡	賃借人がその地位を他人に譲り渡すこと。
転貸	賃借人がさらに目的物を貸すこと。いわゆる又貸し。

ポイント

AがBに土地を賃貸し、Bがここに建物を建て、これをCに賃貸した場合、土地の「転貸」にはあたらないので、Cに建物を転貸する際Aの承諾は不要(判例)。なぜなら、Cは建物を使用するにすぎず、そのために反射的に土地を使用するにすぎないから。



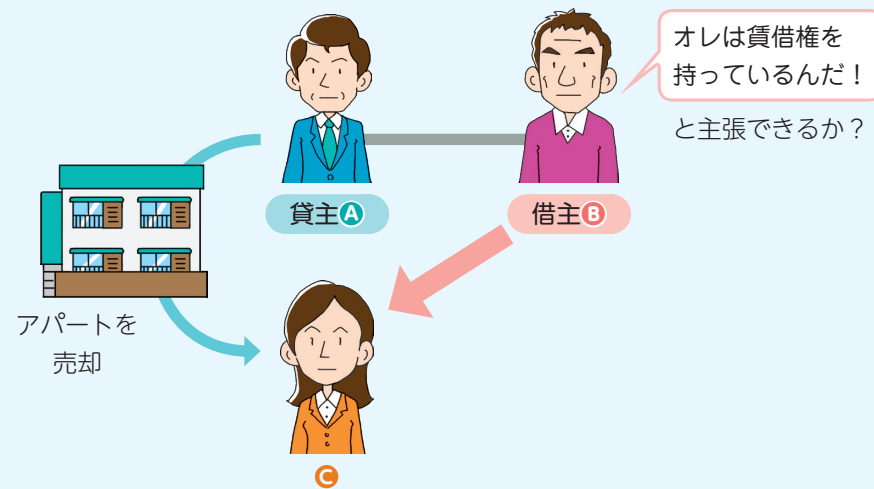
賃借権の対抗力

★★★★★ check ■■■■■

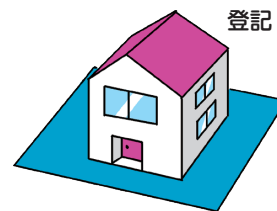
原則 賃借権は債権であるので物権取得者に対抗できないのが原則です。
…しかし、不動産の場合、賃借人が突然追い出されるのは酷。

例外 ① 賃借権の登記をすれば対抗できます。
…しかし、これには賃貸人の協力が必要ゆえ、協力してくれなければ登記できません。

- ② 土地の賃貸借においては、借地上の建物に登記があれば対抗できます。
- ③ 建物の賃貸借においては、引渡があれば対抗できます。

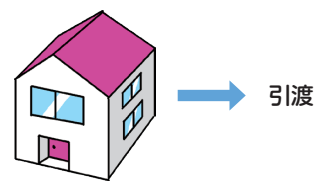


借地



建物は賃借人のもの
→ 賃借人は1人で登記できます

借家



建物は賃貸人のもの
→ 建物に賃借人は登記できません
→ 引渡を対抗要件とするのが妥当

存続期間

★★★★★ check ■■■■■

- ① 50年を超えることはできません。50年を超える場合、50年に短縮されます。
- ② 更新の場合でも50年を超えることはできません。
- ③ 最短期間については制限がなく存続期間の定めのない賃貸借も認められます。

契約の終了

★★★★★ check ■■■■■

- ① 存続期間の定めのある賃貸借は、その期間の満了により終了します。
- ② 当事者が賃貸借の期間を定めないときは、各当事者はいつでも解約の申し入れをすることができます。この場合、賃貸借契約は以下の期間を経過したときに終了します。
 - (a) 土地…1年
 - (b) 建物…3カ月
 - (c) 動産…1日

敷金

★★★★★ check ■■■■■

- ① 敷金とは賃貸借契約が成立してから、契約終了後目的物の返還までに賃貸人がその契約に関して賃借人に対して取得する一切の債権（たとえば未払賃料）を担保するために渡される金銭をいいます。
- ② 賃貸人は、賃借人に未払賃料があるときは、賃貸借の存続中でも、敷金を未払賃料に充当することができますが、賃借人の側から充当を主張することはできません。
- ③ 敷金返還請求権は、目的物を返還するまでに発生した賃貸人の賃借人に対する債権に、敷金を充当して、なお残額があるときに発生します。それゆえ、賃借人は「敷金の返還と引き換えでなければ建物を明け渡さない」と主張することはできません。
- ④ 賃貸借の途中で所有者が代わった場合、新所有者は原則として敷金を旧所有者から引き継ぎ、賃借人は新所有者に返還請求できます。
- ⑤ 反対に、賃貸借の途中で賃借人が代わった場合、新賃借人は敷金を引き継がず、旧賃借人は賃貸人に返還を請求できます。