

- 01 民法は、「売買は賃貸借を破る」という考え方を、原則として採用しているが、同時に、例外を定めた規定を置いており、対抗要件を備えた不動産賃貸権は、物権になる。[超基本]
- 02 土地の賃貸借契約が結ばれた場合、賃借人は、自らの賃借権を第三者に対抗できるようにするため、賃貸人に対し、特約がなくても、賃借権の登記に協力するよう請求できる。
- 03 AがYに資材置き場としての使用目的で自己所有地を有償で貸したが、まだYに引渡しが行われていない時点で、Aがこの土地をAY間の賃貸借契約を知らないXに譲渡し、所有権移転登記をした。その後土地の引渡しを受けていたYは、Xからの土地明渡請求に対し、賃借権の登記がなくても賃借権を理由に明渡しを拒むことができる場合がある。
- 04 AがYに建物所有目的で自己所有地を有償で貸して引き渡したが、Yは賃借権の登記をしておらず、建築した自己所有の建物について表示の登記も行われていなかった。Aがこの土地をXに譲渡し、所有権移転登記をした。この場合において、Xは、Aとの契約時に悪意であっても、Yに対し、常に建物収去・土地明渡しを請求できる。[やや難]
- 05 土地の賃借人は、その土地を無権限で資材置き場としている者に対して、賃借権に基づく妨害排除を請求できる。
- 06 AがYに駐車場としての使用目的で自己所有地を有償で貸した後、Aがこの土地をXに譲渡したが、所有権移転登記は、まだ行われていなかった。この場合、AがYに対して賃貸人の地位の譲渡を通知すれば、Xは、Yに対して賃料の請求をすることができる。
- 07 AがBに建物所有目的で自己所有地を有償で貸し、Bが賃借権の登記をした。その後、Aはこの土地をCに譲渡し、所有権移転登記をした。この場合において、Bの承諾がなくても、賃貸人の地位はAからCに移転し、Cは、所有権移転登記時以降の賃料をBに請求することができる。
- 08 XがYに土地を賃貸し、YがXの承諾を求めずにこの土地をZに転貸して、Zがこの土地の引渡しを受けた場合、Xは、Zに対してはともかく、Yに対して土地の明渡しを求めることはできない。[やや難]
- 09 XがYに土地を賃貸し、YがXの承諾を求めずにこの土地をZに転貸して、Zがこの土地の引渡しを受けた場合、Xは、Yとの賃貸借契約を解除しなくても、Zに土地の明渡しを請求できる。
- 10 XがYに土地を賃貸し、Yが土地上に建物を建てた。YがXの承諾を求めずにこの建物をZに貸し、Zが建物の引渡しを受けた場合、Xは、特段の事情がなければ、Yとの賃貸借契約を解除して、Yに建物収去と土地の明渡しを、Zに建物からの退去を、それぞれ求めることができる。[やや難]
- 11 Aが自己所有地甲を建物使用目的でBに賃貸し、Bが同地上に建物乙を建てた。その後、Bが乙を居住目的のCに譲渡した場合、甲の賃借権はCに移転するため、賃借権の譲渡があったと言える。[やや難]
- 12 Aが自己所有地甲を駐車場としての使用目的でBに賃貸した。その後、Bが同地上に建物乙を建てた。この場合において、Bが乙をCに譲渡したとき、甲の賃借権は、原則としてCに移転する。[やや難]
- 13 Aが自己所有の本をBに賃貸したところ、Bがその本を無償でCに貸した。この場合も転貸と言える。[やや難]
- 14 賃借人である小規模で閉鎖的な有限会社の役員が交代して実質的な経営者が代わっても、賃借権の譲渡があったとはいえない。
- 15 賃借人が賃借権の対抗要件を備えている建物の所有権が譲渡されて譲受人への移転登記がなされた場合、賃貸借関係は新しい当事者間に移行するため、譲渡人の敷金返還義務は、譲受人が承継する。[超基本]
- 16 賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借権を譲渡した場合、賃貸借関係は新しい当事者間に移行するため、敷金返還請求権は、賃借権の譲受人が承継する。[やや難]
- 17 賃借権を無断で譲渡する契約は、賃貸人との関係では無効である。[超基本]
- 18 賃借権の無断転貸がされた場合において、賃貸人は、これにより信頼関係が破壊されたことを立証できた

場合に限り、賃貸借契約を解除することができる。信頼関係の中では賃貸人の経済的利益のみが考慮されるわけではない。

- 19 賃借権の無断譲渡がされても賃貸借当事者間の信頼関係が破壊されていないと評価された場合や賃貸人が事後的に承諾をした場合には、賃貸人と譲受人との間に賃貸借関係が存続する。
- 20 賃借権の無断転貸がされても賃貸借当事者間の信頼関係が破壊されていないと評価された場合や賃貸人が事後的に承諾をした場合には、転借人は、転貸人＝賃借人に対してのみならず賃貸人に対しても、破損した賃貸目的物を修繕するように請求することができる。
- 21 元の賃貸料の半額の転貸料で無断転貸がされたものの、賃貸人が事後的に承諾をしたならば、賃貸人は、転借人に対し、未払いの転貸料を自己に支払うよう請求することができるが、転借人が弁済期が到来した転貸料のうち既に転貸人に支払った相当額を重ねて自己に支払うよう求めることはできない。[超基本]
- 22 賃貸借契約で、賃借権の無断譲渡や無断転貸がなされたことを理由に賃貸人が契約を解除することができる場合、解除の意思表示をする相手方は、元の賃借人に限られる。無断転貸の場合には、賃貸人は、転借人に対し、目的物を賃借人＝転貸人に返還することを求めることができるにすぎない。[難]
- 23 Xは、Yに、その所有する甲土地を期間20年の約束で賃貸した。Yは、直ちに甲地の上に乙建物を建てて、これをZに期間10年の約束で賃貸した。XYの甲土地の賃貸借契約から2年後、Yが甲地の賃貸料を4か月にわたり支払わなかった。判例によれば、Zは、YのXに対する賃料債務につき、民法474条2項にいう利害関係のある第三者に当たるから、Xが、Yとの甲地賃貸借契約を解除するためには、解除に先立ってYの賃料不払いの事実をZに通知しなければならない。
- 24 Xは、Aに、その所有する甲土地を期間20年の約束で賃貸していた。Aは、直ちに甲地の上に乙建物を建てて、これをXの承諾を得てYに期間10年の約束で賃貸していた。契約から2年後、XとAは、Aに債務不履行の事実がないにもかかわらず、甲地の賃貸借契約を合意解除した。判例によれば、XはYに対して、所有権に基づき甲地からの退去を求めることができる。[やや難]
- 25 Aは、Xに、その所有する甲建物を期間10年の約束で賃貸し、Xは、Aの承諾を得て甲をさらにYに期間6年の約束で転貸した。AXの甲の賃貸借契約から2年後、Xが甲の賃料を4か月にわたり支払わなかったため、Aは、Xとの甲の賃貸借契約を解除した。判例によれば、Xは、この解除の意思表示が到達したときから、Yに対して転貸料を請求できなくなる。[やや難]
- 26 Xは、Aに、その所有する甲建物を期間10年の約束で賃貸したが、住居にはAの内縁の妻YがAと一緒に住んでいた。Aが亡くなって、別のところに居住しているAの息子Cと娘DがAを相続した。Yは、賃貸借契約が解除されない限り、Xから甲の明渡しを求められることはない。
- 27 前問の場合において、Xに対して賃借権を主張するYは、その反面として賃料を支払う義務を承継する。
[超基本]
- 28 A市は、その市営住宅を単身の高齢者のBに賃貸したが、Bが亡くなって、別のところに居住している息子CがBを相続した。Bは、当然に賃借権を承継する。[難]
- 29 XがYに対して、絵画甲を賃貸した。その後、Yは、甲を、Xに無断で、Aに転貸した。甲がAの過失による失火で焼失したとき、Xは、Yに対して、債務不履行を理由に甲の価値の賠償を求めることができる。
[超基本]
- 30 XがYに対して、絵画甲を賃貸した。その後、Yは、甲を、Xの承諾を得て、Aに転貸した。甲がAの過失による失火で焼失したとき、Xは、Yに対して、債務不履行を理由に甲の価値の賠償を求めることができる。[難]