

本日は欠席が多く、28名の受験者にとどまり、かつ1名は時間ギリギリに来られたのか白紙でしたので、実質27名受験でした。平均点は、7.9点（白紙の1名を加えると7.6点）でした。

01 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ければ、Zに土地の明渡しを請求できない。~~

判例（最判昭26・5・31民集5巻6号359頁）がこのような請求を認めています。Xの所有権に基づく返還請求に対して、ZはXに対抗できる占有権原を持たないからです。

02 土地の賃借人は、その土地の不法占拠者に対しては、賃借権に基づく~~妨害排除を請求できる。~~

賃借権自体に基づく妨害排除には、賃借権が対抗要件を備えている必要があります（最判昭28・12・18民集7巻12号1515頁P II 202）、対抗要件を欠けば、請求はできません。意外に出来が悪く、約4割が不正解。善解すれば、「できる場合がある」「できないことはない」という趣旨で正解と考えたのでしょうか。しかし、こういう無条件の命題には気をつけなければいけません。

03 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。~~

地上の建物を借りる場合には、建物賃貸借です。建物所有者Yは、地主Xの承諾なく建物を賃貸することができます。そもそも土地の（無断）転貸には当たらず、Xは解除ができません。まして、Zに対して建物からの退去を求める根拠もありません。どちらの請求も認められないという趣旨と理解できる消し方は正解としました。ギリギリのものは「できる」だけを消したものです。これに対して、「特段の事情がなければ」を消しているものは、「特段の事情があれば解除できない」という理解となり、612条の解除権があることを前提に背信的行為論による制約を考えていますので、不正解としました。出来が悪く、やはり約4割が不正解。

04 判例によれば、土地の賃借人は、自らの賃借権を第三者に対抗できるようにするために、~~賃貸人に対して賃借権の登記に協力するよう請求する権利がある。~~

判例（大判大10・7・11民録27輯1378頁・P II 201）・通説は、債権である賃借権の場合には、特約がなければ登記請求権も発生しないとしています。

05 XがYに土地を賃貸し、Yがこの土地を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との契約を解除しても、~~直接占有していないYに対しては、土地の明渡しを求めることができない。~~

YはZを通じて間接占有をしていますから占有者です。また、YのXに対する明渡し義務は、賃貸借契約の解除に基づく原状回復義務で、Zが占有していても履行不能にはなりませんから、Yの直接占有は不可欠ではありません。

06 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た場合、~~実質的には賃借権の譲渡であり、賃貸人の承諾を要する。~~

賃借人である有限会社自身は、実質的な経営者が交代しても、法的には前後で同一の法人ですから、賃借人に変更がなく、そもそも賃借権譲渡が存在しません（最判平8・10・14

民集50巻9号2431頁・P II 210)。

07 土地の賃借人の内縁の妻は、相続人の賃借権が存続している限り、それを援用して貸貸人からの明渡請求を拒めるが、その反面として~~賃料を支払う義務を承継する~~。

YはAの相続人ではありませんので、賃借権はC・Dが相続によって承継します。しかし、賃貸借契約が継続している限り、YはC・Dの賃借権を援用することができますので、Xからの明渡請求を拒めます(最判昭42・2・21民集21巻1号155頁)。しかし、契約当事者になるわけではないので、賃料支払義務を負いません。3割以上の方が不正解でした。きちんと説明したつもりですので、少々残念な結果です。

08 Xは、Yに、その所有する甲建物を賃貸した。Yが、Xの承諾を得て、甲をZに転貸した後、Xに対する賃料支払いを長期間怠った。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との甲の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~~。

判例は、土地の転貸の事例で、転借人への通知を不要としています(最判昭37・3・29民集16巻3号662頁・P II 215、最判平6・7・18判時1540号38頁)。

09 AがBに建物所有目的で自己所有地を貸し、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の承諾がなければ、Cは賃貸人の地位の承継をBに対して主張することができない~~。

賃借権が対抗要件を備えている場合、賃貸目的物の所有権を取得した者は賃借権を対抗され(最判昭33・9・18民集12巻13号2040頁)、契約上の地位の譲渡一般の場合とは異なって、賃借人の同意や承諾は必要がありません。

10 賃貸借契約上の地位が適法に譲渡された場合、賃貸借関係は新しい当事者間に移行する。貸貸人の交代の場合には、新貸貸人は敷金返還義務を承継し、賃借人の交代の場合には、~~新賃借人は敷金返還請求権を承継する~~。

新貸貸人は敷金返還義務を承継しますが、新賃借人は特段の事情がなければ、敷金返還請求権を承継しません(最判昭53・12・22民集32巻9号1768頁・P II 224)。