

試験の達人×合格コーチ 対談シリーズ

# 具体⇄抽象

第9回

を变幻自在に操って

## サクッと解答

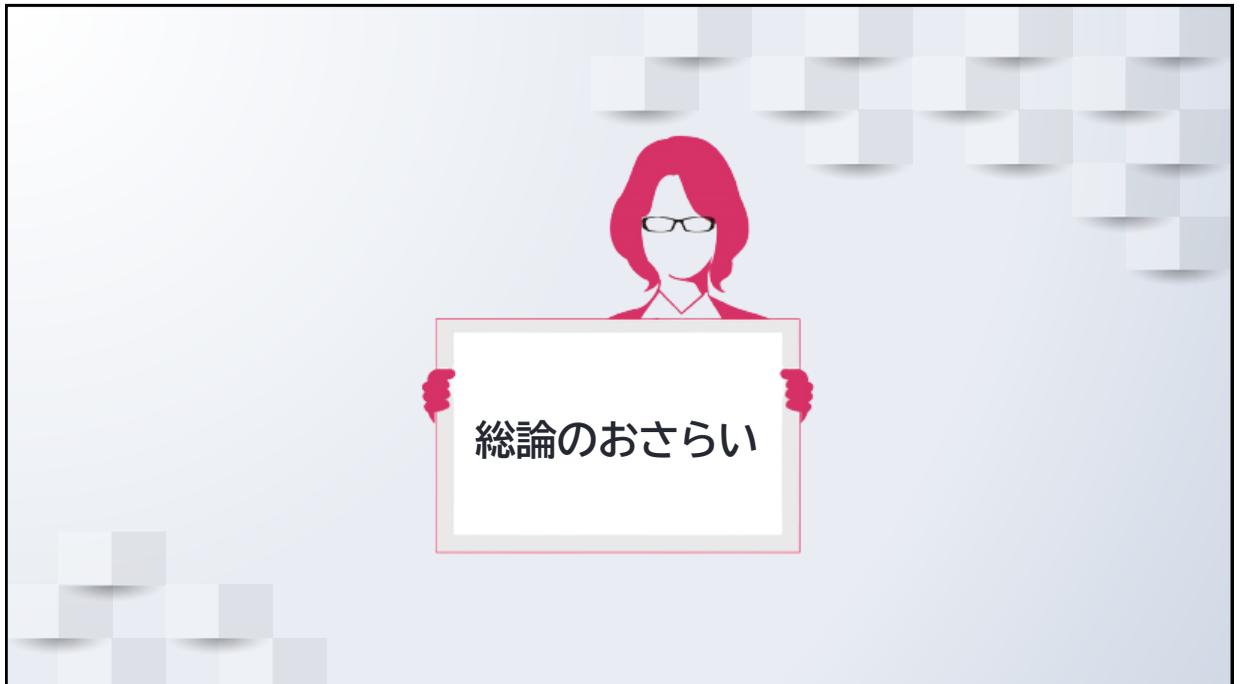
～民法⑦～



リーダーズ総合研究所



1



2

## ☞ 総論編のおさらい①

受験勉強における基本知識の操縦法を2つの視点から把握し、具体⇔抽象を必要とする意義を理解する

### ① (使える化) 具体⇒抽象

総論①

(市販の) テキストや問題集は数多く存在するが、資格試験においてそれらの教材を使ってどのように基本知識(=使える知識)を習得すべきかについて理解する

⇒ 最初に使える知識の作られ方(=受験指導校のノウハウ)を把握した上で、試験合格に必要なとなる基本知識を記憶

### ② (解ける化) 抽象⇒具体

総論②

試験問題を解くに際し、記憶した基本知識をどのように操って問題(特に具体的事例問題)を解くべきかについて理解する

⇒ 問題文中の(隠された)テーマ・論点を検索し、当該テーマ等に関連する知識を脳内から正確かつ迅速に引き出して解答

3

## ☞ 総論編のおさらい②

総論①  
で扱う

使える化

解ける化

総論②  
で扱う



具体

帰納法

抽象

演繹法

具体

4



5

**出題傾向① (債権各論)**

	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
第三者のためにする契約							○				
契約解除	●									●	●
同時履行の抗弁権								●			
無償契約 (贈与・使用貸借)			●			○					
売買契約									●		
賃貸借契約	●				●	●	●	●		●	○
委任契約、事務管理							●				
請負契約											○
不当利得	●										
不法行為		●		●	●	○	●	●	●	●	●

● : 行政書士試験 (択一式問題)    ○ : 行政書士試験 (記述式試験)

6

# 賃貸借

7

## 👉 賃貸借①－1 (条文・判例別出題状況)

(敷金)－622条の2・最判昭53.12.22

40-01  
司法書士試験  
平成14年  
Q 建物の賃貸借終了に伴う賃貸人の敷金返還債務と賃借人の建物明渡債務とは、同時履行の関係に立つ。  
☞ × (民法622条の2第1項1号)

40-02  
司法試験  
平成27年  
Q 判例によれば、家屋の賃貸借契約の締結時に敷金が差し入れられた場合、その賃貸借契約の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、同時履行の関係にない。  
☞ ○ (民法622条の2第1項1号)

40-03  
司法試験  
令和4年  
Q AがBからその所有する甲建物を賃借してBに敷金を交付した。Aは、賃貸借契約が終了したときは、敷金が返還されるまで甲建物を留置することができる。  
☞ × (民法622条の2第1項1号)

40-04  
司法試験  
令和4年  
Q AがBからその所有する甲建物を賃借してBに敷金を交付した。Aは、賃貸借契約の存続中、Bに対して、賃料債務の弁済に敷金を充てるよう請求することができる。  
☞ × (民法622条の2第2項)

40-05  
司法書士試験  
平成29年  
Q 敷金が授受された賃貸借契約の終了の前において、賃貸人は、敷金を未払の賃料債務の弁済に充てることができない。  
☞ × (民法622条の2第2項)

40-06  
司法試験  
平成26年  
Q 敷金は賃借人が賃貸借期間中に負担する債務を担保するものであるから、賃借人は、賃料の未払がある場合であっても、差し入れてある敷金をもって賃料債務に充当する旨を主張することにより、敷金の額に満つるまでは、未払賃料の支払を拒むことができる。  
☞ × (民法622条の2第2項)

40-18  
司法試験  
令和4年  
Q AがBからその所有する甲建物を賃借してBに敷金を交付した。Aが賃借権をCに適法に譲渡したときは、AはBに対して敷金の返還を請求することができる。  
☞ ○ (民法622条の2第1項2号、最判昭53.12.22)

40-19  
司法試験  
平成26年  
Q 土地の賃貸借契約において、目的土地上の建物の所有権が土地賃借権とともに譲渡され、その土地賃借権の譲渡について賃貸人の承諾がある場合、敷金についての権利関係も土地賃借権とともに移転するため、土地賃借権の譲受人は、契約が終了し目的土地を明け渡したときは、賃貸人に対し、譲渡人が差し入れていた敷金の返還を請求することができる。  
☞ × (民法622条の2第1項2号、最判昭53.12.22)

40-20  
旧司法試験  
平成16年  
Q 建物の賃借権が旧賃借人から新賃借人に移転され、賃貸人がこれを承諾したことにより旧賃借人が賃貸借関係から離脱した場合であっても、敷金に関する権利義務の関係は、新賃借人に承継されない。  
☞ ○ (民法622条の2第1項2号、最判昭53.12.22)

8

## 👉 賃貸借①－2 (条文・判例別出題状況)

### (賃貸人の地位の移転①)－605条の2

40-07 行政書士試験 令和4年	<p>Q Aは、Bとの間でA所有の甲建物の賃貸借契約を締結し、甲建物を引き渡したが、その後、Aは、同建物をCに譲渡した。Aは、同賃貸借契約締結時にBから敷金を提供され、それを受け取っていた。この場合に、甲建物についてのAのBに対する賃貸人たる地位は、Bの承諾を要しないで、AとCとの合意により、Cに移転させることができる。</p> <p>☑ O (民法605条の2第1項)</p>
40-08 行政書士試験 令和2年	<p>Q A所有の甲土地をBに対して建物所有の目的で賃貸する旨の賃貸借契約(以下、「本件賃貸借契約」という。)が締結され、Bが甲土地上に乙建物を建築して建物所有権保存登記をした後、AがCに甲土地を売却した。この場合に、本件賃貸借契約における賃貸人の地位は、別段の合意がない限り、AからCに移転する。</p> <p>☑ O (民法605条の2第1項)</p>
40-09 行政書士試験 令和4年	<p>Q Aは、Bとの間でA所有の甲建物の賃貸借契約を締結し、甲建物を引き渡したが、その後、Aは、同建物をCに譲渡した。Aは、同賃貸借契約締結時にBから敷金を提供され、それを受け取っていた。この場合に、AとCが甲建物の賃貸人たる地位をAに留保する旨の合意および甲建物をCがAに賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位はCに移転しない。</p> <p>☑ O (民法605条の2第2項前段)</p>
40-10 行政書士試験 令和4年	<p>Q Aは、Bとの間でA所有の甲建物の賃貸借契約を締結し、甲建物を引き渡したが、その後、Aは、同建物をCに譲渡した。Aは、同賃貸借契約締結時にBから敷金を提供され、それを受け取っていた。この場合に、甲建物の譲渡によるCへの賃貸人たる地位の移転は、甲建物についてAからCへの所有権移転登記をしなければ、Bに対抗することができない。</p> <p>☑ O (民法605条の2第3項)</p>

40-11 行政書士試験 令和2年	<p>Q A所有の甲土地をBに対して建物所有の目的で賃貸する旨の賃貸借契約(以下、「本件賃貸借契約」という。)が締結され、Bが甲土地上に乙建物を建築して建物所有権保存登記をした後、AがCに甲土地を売却した。Cは、甲土地について所有権移転登記を備えなければ、Bに対して、本件賃貸借契約に基づく賃料の支払を請求することができない。</p> <p>☑ O (民法605条の2第3項)</p>
40-12 司法試験 平成26年	<p>Q 建物の賃貸借契約において、目的建物の譲受人が賃貸人たる地位を承継した場合、敷金は譲渡人に対する賃貸借契約上の債務があればこれに充当された上で譲受人に承継されるため、賃借人は賃貸借契約が終了し目的建物を明け渡したときは、譲受人に対し、敷金の返還を請求することができる。</p> <p>☑ O (民法605条の2第4項)</p>
40-13 行政書士試験 令和2年	<p>Q A所有の甲土地をBに対して建物所有の目的で賃貸する旨の賃貸借契約(以下、「本件賃貸借契約」という。)が締結され、Bが甲土地上に乙建物を建築して建物所有権保存登記をした後、AがCに甲土地を売却した。本件賃貸借契約の締結に当たりBがAに対して敷金を交付していた場合において、本件賃貸借契約が期間満了によって終了したときは、Bは、甲土地を明け渡した後に、Cに対して、上記の敷金の返還を求めることができる。</p> <p>☑ O (民法605条の2第4項)</p>
40-14 行政書士試験 令和4年	<p>Q Aは、Bとの間でA所有の甲建物の賃貸借契約を締結し、甲建物を引き渡したが、その後、Aは、同建物をCに譲渡した。Aは、同賃貸借契約締結時にBから敷金を提供され、それを受け取っていた。この場合に、賃貸人たる地位がCに移転した場合、敷金の返還に係る債務はCに承継され、Cが、Bに対し、その債務を負う。</p> <p>☑ O (民法605条の2第4項)</p>

9

## 👉 賃貸借①－3 (条文・判例別出題状況)

### (賃貸人の地位の移転②)－605条の2

40-15 司法試験 平成22年	<p>Q 判例によれば、賃貸借の目的物が譲渡され、その譲受人が賃貸人たる地位を承継した場合において、その承継前に、賃借人が従前の賃貸人に対して賃貸借契約上の未履行の債務を負担していたときには、敷金は従前の賃貸人に対する上記債務の弁済に充当され、残額があれば、その返還債務が譲受人に承継される。</p> <p>☑ O (民法605条の2第4項)</p>
40-16 司法試験 令和4年	<p>Q AがBからその所有する甲建物を賃借してBに敷金を交付した。BがCに甲建物を譲渡し、Cが賃貸人たる地位を承継した場合において、AがBに対して賃貸借契約上の未履行の債務を負担していたときは、敷金はその債務の弁済に充当され、残額があれば、その返還に係る債務がCに承継される。</p> <p>☑ O (民法605条の2第4項)</p>
40-17 司法試験 平成28年	<p>Q 建物賃貸借契約において、当該建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位の承継があった場合は、承継の時点で旧賃貸人に対する未払の賃料債務があっても、旧賃貸人に差し入れられた敷金全額についての権利義務関係が新賃貸人に承継される。</p> <p>☑ X (民法605条の2第4項)</p>

### (賃借権の譲渡・賃借物の転貸)－大判昭8.12.11

41-01 司法試験 平成20年	<p>Q 建物所有を目的とする土地の賃借人が、当該土地上に建物を建築した後、賃貸人の承諾を得ずに建物を第三者に賃貸し、第三者が実際に建物の使用を開始した場合には、土地の賃貸人は、土地の賃借人に対し、土地の無断転貸を理由として土地の賃貸借契約を解除することができる。</p> <p>☑ X (大判昭8.12.11)</p>
41-02 司法試験 平成24年	<p>Q 建物所有を目的とする土地賃貸借の賃借人が、当該土地上に建物を建築し、土地の賃貸人の承諾なくして当該建物を第三者に賃貸し、使用収益させることは、土地の無断転貸に該当する。</p> <p>☑ X (大判昭8.12.11)</p>
41-03 旧司法試験 平成10年	<p>Q Aは、B所有の甲土地をCに賃貸し、Cは、甲土地上に乙建物を建築して乙建物をDに賃貸した。AがBから甲土地の賃貸権限を得て甲土地をCに賃貸した場合であっても、CがBに無断で乙建物をDに賃貸したときは、Bは、Dに対し、乙建物から退去して甲土地を明け渡すよう請求することができる。</p> <p>☑ X (大判昭8.12.11)</p>

10

## 👉 賃貸借①－4 (条文・判例別出題状況)

### (賃貸人の地位の移転②)－605条の2

40-15 司法試験 平成22年	Q 判例によれば、賃貸借の目的物が譲渡され、その譲受人が賃貸人たる地位を承継した場合において、その承継前に、賃借人が従前の賃貸人に対して賃貸借契約上の未履行の債務を負担していたときには、敷金は従前の賃貸人に対する上記債務の弁済に充当され、残額があれば、その返還債務が譲受人に承継される。 ☛ ○ (民法605条の2第4項)
40-16 司法試験 令和4年	Q AがBからその所有する甲建物を賃借してBに敷金を交付した。BがCに甲建物を譲渡し、Cが賃貸人たる地位を承継した場合において、AがBに対して賃貸借契約上の未履行の債務を負担していたときは、敷金はその債務の弁済に充当され、残額があれば、その返還に係る債務がCに承継される。 ☛ ○ (民法605条の2第4項)
40-17 司法試験 平成28年	Q 建物賃貸借契約において、当該建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位の承継があった場合は、承継の時点で旧賃貸人に対する未払の賃料債務があっても、旧賃貸人に差し入れられた敷金全額についての権利義務関係が新賃貸人に承継される。 ☛ × (民法605条の2第4項)

### (賃借権の譲渡・賃借物の転貸①)－613条

41-04 行政書士試験 令和元年	Q 賃貸人の承諾がある転貸であっても、これにより賃貸人と転借人間に賃貸借契約が成立するわけではないので、賃貸人は、転借人に直接賃料の支払を請求することはできない。 ☛ × (民法613条1項前段)
41-05 司法書士試験 平成17年	Q A所有の甲建物をAから賃借したBがAの承諾を得て甲建物をCに転貸した場合に、Cは、Aに対し、賃料の支払義務を負うが、Aからの請求に対しては、Bの賃借料とCの転借料のうち、いずれか低い方の金額を支払えば足りる。 ☛ ○ (民法613条1項前段)
41-06 司法書士試験 平成23年	Q 原賃貸人の承諾を得て転貸借が行われた場合には、原賃貸人は、転借人に対し、原賃貸借の賃料額と転貸借の賃料額のうち低い方の額を限度として、賃料を直接請求することができる。 ☛ ○ (民法613条1項前段)
41-07 司法書士試験 平成23年	Q 原賃貸人の承諾を得て建物の転貸借が行われた場合には、転借人は、原賃貸人に対し、雨漏りの修繕など、建物の使用及び収益に必要な行為を求めることができる。 ☛ × (民法613条1項前段)
41-08 司法書士試験 平成17年	Q A所有の甲建物をAから賃借したBがAの承諾を得て甲建物をCに転貸した場合に、Aは、Cに対し、甲建物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。 ☛ × (民法613条1項前段)

11

## 👉 賃貸借①－5 (条文・判例別出題状況)

### (賃借権の譲渡・賃借物の転貸②)－613条

41-13 行政書士試験 平成18年	Q Aはその所有する建物をBに賃貸し、BはAの承諾を得てその建物をCに転貸している。この状況の下で、A・B間の賃貸借契約が終了したので、AはCに建物の明渡しを求めたいと考えている。A・Bが賃貸借契約を合意解除した場合には、AはそれをCに対抗することができる。 ☛ × (613条3項本文)	41-17 行政書士試験 平成25年	Q Aが、Bとの間の土地賃貸借契約に基づいて乙建物を建て、Cとの間の建物賃貸借契約に基づいてCに乙建物を使用させている場合、A・B間で当該土地賃貸借契約を合意解除したとしても、特段の事情のない限り、Bは、Cに対して建物の明渡しを求めることはできない。 ☛ ○ (613条3項本文)
41-14 司法書士試験 平成23年	Q 原賃貸人の承諾を得て転貸借が行われた場合において、その後原賃貸借が合意解除されたときは、原賃貸人は、転借人に対し、目的物の返還を求めることができる。 ☛ × (613条3項本文)	41-18 司法試験 令和2年	Q 賃借人が適法に賃借物を転貸し、その後、賃貸人が賃借人との間の賃貸借を合意により解除した場合、賃貸人は、その解除の当時、賃借人の債務不履行による解除権を有していたときであっても、その合意解除をもって転借人に対抗することはできない。 ☛ × (民法613条3項ただし書)
41-15 司法試験 平成24年	Q 土地の賃借人が賃貸人の承諾を得て当該土地を転貸したときは、原賃貸借の賃貸人と賃借人との間で原賃貸借を合意解除しても、これをもって転借人に対抗することができない。 ☛ ○ (613条3項本文)		
41-16 司法書士試験 平成17年	Q A所有の甲建物をAから賃借したBがAの承諾を得て甲建物をCに転貸した場合に、AB間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合であっても、このために、甲建物の転貸借に関するCの権利は、消滅することはない。 ☛ ○ (613条3項本文)		

12

## 👉 賃貸借① - 6 (条文・判例別出題状況)

### (賃借権の譲渡・賃借物の転貸) - 大判昭8.12.11

41-01 司法試験 平成20年	Q 建物所有を目的とする土地の賃借人が、当該土地上に建物を建築した後、賃借人の承諾を得ずに建物を第三者に賃貸し、第三者が実際に建物の使用を開始した場合には、土地の賃借人は、土地の賃借人に対し、土地の無断転貸を理由として土地の賃貸借契約を解除することができる。 ● × (大判昭8.12.11)
41-02 司法試験 平成24年	Q 建物所有を目的とする土地賃貸借の賃借人が、当該土地上に建物を建築し、土地の賃借人の承諾なくして当該建物を第三者に賃貸し、使用収益させることは、土地の無断転貸に該当する。 ● × (大判昭8.12.11)
41-03 旧司法試験 平成10年	Q Aは、B所有の甲土地をCに賃貸し、Cは、甲土地上に乙建物を建築して乙建物をDに賃貸した。AがBから甲土地の賃貸権限を得て甲土地をCに賃貸した場合であっても、CがBに無断で乙建物をDに賃貸したときは、Bは、Dに対し、乙建物から退去して甲土地を明け渡すよう請求することができる。 ● × (大判昭8.12.11)

### (賃借権の譲渡・賃借物の転貸) - 最判昭37.3.29

41-09 行政書士試験 令和元年	Q 賃借人の承諾がある転貸において、賃借人による賃料の不払があったときは、賃借人は、賃借人および転借人に対してその支払につき催告しなければ、原賃貸借を解除することができない。 ● × (最判昭37.3.29)
41-10 行政書士試験 平成18年	Q Aはその所有する建物をBに賃貸し、BはAの承諾を得てその建物をCに転貸している。この状況の下で、A・B間の賃貸借契約が終了したので、AはCに建物の明渡しを求めたいと考えている。Bの債務不履行によってA・B間の賃貸借契約が解除された場合には、AはあらかじめCに催告をしなくてもCに対抗することができる。 ● ○ (最判昭37.3.29)
41-11 司法書士試験 平成17年	Q A所有の甲建物をAから賃借したBがAの承諾を得て甲建物をCに転貸した場合に、Bの賃料支払債務の不履行を理由にA・B間の賃貸借契約を解除する場合には、Aは、あらかじめCに対して賃料の支払を催告しなければならない。 ● × (最判昭37.3.29)

### (賃借権の譲渡・賃借物の転貸) - 最判平9.2.25

41-12 司法試験 平成24年	Q 建物の賃借人が賃借人の承諾を得て当該建物を転貸した場合において、原賃貸借が賃借人(転貸人)の賃料不払を理由とする解除により終了したときは、転賃借は、原賃貸借の賃借人が転借人に対して当該建物の返還を請求した時に、転賃借人の転借人に対する債務の履行不能により終了する。 ● ○ (最判平9.2.25)
------------------------	---

(解法ナビゲーション講座肢別ドリルより抜粋)

13

## 👉 賃貸借② - 1 (まとめ表=使えるツール)

### I. 賃貸人及び賃借人の義務

#### (1) 賃貸人の義務

##### ①使用・収益させる義務

賃貸人は、賃借人に対して、目的物を使用・収益させる義務を負う(601条)。

##### ②修繕義務

賃貸人は、賃借物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う(601条1項本文)。

もともと、**賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、賃貸人は修繕義務を負わない**(606条1項ただし書)。

なお、賃借物の修繕が必要である場合において、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、あるいは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、または、②急迫の事情があるときは、賃借人は、その修繕をすることができる(607条の2)。

##### ③費用償還義務

##### ア 必要費用償還義務

賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちに、その償還を請求することができる(608条1項)。

##### イ 有益費用償還義務

賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、196条2項の規定に従い、その償還をしなければならない(608条2項本文)。

##### ④契約不適合責任

賃貸借は有償契約であるから、売買における契約不適合に関する規定が準用される(559条)。

#### (2) 賃借人の義務

##### ①賃料支払義務

賃借人は、賃貸人に対して、賃貸借契約で定められた賃料を支払う義務を負う(601条)。賃料の支払いは、特約または慣習がない場合には、後払いである(614条本文)。

##### ②用法遵守義務

賃借人は、賃貸借契約またはその目的物の性質によって定まった用法に従って、目的物を使用・収益をしなければならない(616条・594条1項)。

##### ③善管注意義務

賃借人は、目的物を、善良な管理者の注意をもって、保存しなければならない(400条)。

##### ④目的物返還義務

賃借人は、賃貸借契約が終了したとき、賃借物を賃貸人に返還しなければならない(601条)。

##### ⑤原状回復義務

賃借人は、賃借物を受け取った後に、これに生じた損傷がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。

ただし、**通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化は除かれる**(621条本文)。また、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、その損傷を原状に復する義務を負わない(621条ただし書)。

14

## 👉 賃貸借② - 2 (まとめ表=使えるツール)

### Ⅱ. 敷金

敷金の意義	敷金とは、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう（622条の2第1項柱書かつこ書）。したがって、賃貸借の終了後、目的物の明渡義務履行までに生ずる賃借人の債務を控除して残額が返還される。
敷金返還請求権の発生時期	敷金返還請求権は、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときに発生する（622条の2第1項1号、明渡時説）。したがって、賃借人は、敷金の返還を請求するには、まず建物を明け渡さなければならず、賃借人の目的物返還義務と賃貸人の敷金返還債務とは、同時履行の関係に立たない（最判昭49.9.2）。
敷金の充当	賃貸人は、賃借人が賃料債務等を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる（622条の2第2項前段）。これに対して、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててを請求することができない（622条の2第2項後段）。
敷金返還請求の相手方	<p>【(1) 賃貸人の地位が移転した場合】 ⇒ 賃貸人の地位の移転</p> <p>【(2) 賃借人の地位が移転した場合】</p> <p>土地賃借権が賃貸人の承諾を得て旧賃借人から新賃借人に移転された場合であっても、敷金に関する敷金交付者の権利義務関係は、敷金交付者において賃貸人との間で敷金をもって新賃借人の債務の担保とすることを約しまたは新賃借人に対して敷金返還請求権を譲渡するなど特段の事情のない限り、新賃借人に承継されない（最判昭53.12.22）。</p> <p>したがって、賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない（622条の2第1項2号）。</p>

判例	敷金が授受された賃貸借契約に係る賃料債権につき抵当権者が物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、当該賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたときは、賃料債権は、敷金の充当によりその限度で消滅する（最判平14.3.28）。
----	---

15

## 👉 賃貸借② - 3 (まとめ表=使えるツール)

### Ⅲ. 賃貸人の地位の移転

賃貸人たる地位の移転	<p>【(1) 不動産賃借権の対抗要件を備えている場合】</p> <p>ア 原則 不動産の賃借人が当該不動産の譲受人に賃貸借を対抗できるときは、当該不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する（605条の2第1項）。</p> <p>イ 例外 不動産の譲渡人と譲受人が、賃貸人の地位を譲渡人に留保する旨の合意をし、かつ当該不動産を譲渡人が譲渡人に賃貸するとの合意をした場合は、賃貸人の地位は、譲受人に移転しない（605条の2第2項前段）。</p> <p>【(2) 不動産賃借権の対抗要件を備えていない場合】</p> <p>不動産の譲渡人が賃貸人であるときは、その賃貸人たる地位は、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人との合意により、譲受人に移転させることができる（605条の3前段）。なお、賃貸借の対抗要件を備えた賃借不動産が譲渡された場合には、譲渡人と譲受人との合意なくして、賃貸人たる地位は、賃貸不動産の譲受人に当然に移転する（605条の2第1項）。</p>
賃貸人の権利行使	賃貸不動産の譲受人が賃貸人として地位を承継したとして、賃借人に対して、賃料請求、契約の解除などの権利行使をするためには、当該不動産について所有権の移転の登記をしなければならない（605条の2第3項）。
賃貸人の債務の承継	賃貸人たる地位の移転により、費用償還債務及び敷金返還債務は、譲受人に承継される（605条の2第4項）
敷金返還請求の相手方	<p>【(1) 賃貸人の地位が移転した場合】</p> <p>ア 賃貸借契約存続中 ①不動産の賃借人が賃借権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場合（605条の2第1項）、②賃貸人の地位を移転する合意に基づき賃貸人たる地位が移転した場合（605条の2第2項・605条の3）には、敷金の返還に係る債務は、新賃借人に承継される（605条の2第4項）。</p> <p>ただし、承継される額は、旧賃貸人に対する債務額を控除した残額である（最判昭44.7.17）。</p> <p>イ 賃貸借契約終了後明渡し前 賃貸借終了後明渡し前に、目的不動産の所有権が移転した場合には、敷金に関する権利義務は、旧所有者と新所有者の合意のみでは新所有者に移転しない（最判昭48.2.2）。</p>

16

## 👉 賃貸借②－４ (まとめ表＝使えるツール)

### Ⅳ－１. 賃借権の譲渡・賃借物の転貸

意義

「賃借権の譲渡」とは、賃借人としての法律上の地位を第三者に移転することをいう。「賃借物の転貸」とは、賃借人が従前の契約上の地位を保持しながら、賃借物を第三者に賃貸することをいう。賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない（612条1項）。  
 なお、土地の賃借人が、借地上に自己の建物を築造して、その建物を第三者に賃貸しても、土地の転貸にはあたらない（大判昭8.12.11）。

適法な転賃借

#### （１）賃貸人・賃借人・転借人の関係

- ①賃借人・転借人間：賃借人と転借人との間に転賃借契約が成立する。
- ②賃貸人・賃借人間：賃貸人と賃借人との間には、従来通り、賃貸借契約が存続する。
- ③賃貸人・転借人間：賃貸人と転借人との間には、直接の契約関係は成立しない。

ただし、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、賃貸人に対して転賃借に基づく債務を直接履行する義務を負う（613条1項前段）。この場合、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない（613条1項後段）。

#### （２）賃貸人・賃借人間の賃貸借契約の解除

##### ①債務不履行解除の場合

賃借人の債務不履行により、賃貸借契約が解除されたときは、転賃借契約は、履行不能により終了し、転借人は、賃貸人に対抗することができない（613条3項ただし書）。また、賃料の延滞を理由として賃貸借契約を解除するには、賃貸人は賃借人に対して催告をすれば足り、転借人にその支払の機会を与える必要はない（最判昭37.3.29）。

##### ②合意解除の場合

賃借人が適法に賃借物を転賃した場合には、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（613条3項本文）。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、転借人に対抗することができる（613条3項ただし書）。

判例

賃貸人の承諾のある転賃借において、賃貸借契約が転賃人の債務不履行を理由とする解除により終了した場合、賃貸人の承諾のある転賃借は、原則として、賃貸人が転賃人に対して目的物の返還を請求した時に、転賃人の転賃人に対する債務の履行不能により終了する（最判平9.2.25）。

17

## 👉 賃貸借②－５ (まとめ表＝使えるツール)

### Ⅳ－２. 賃借権の譲渡・賃借物の転貸

無断譲渡・転賃借

- (1) 原則  
賃借人が、賃貸人の承諾を得ないで、無断で賃借権を譲り渡し、または賃借物を転賃して、譲受人や転借人が賃借物を使用収益したときには、賃貸人は、原則として、賃貸借契約を解除することができる（612条2項）。
- (2) 例外  
賃借人が賃貸人の承諾なく第三者に賃借物の使用収益をさせた場合においても、賃借人の当該行為が賃貸人に対する背信的行為と認められるに足りない特段の事情があるときには、612条の解除権は発生しない（信頼関係破壊の法理 最判昭28.9.25）。  
 「信頼関係破壊の法理」とは、賃借権の無断譲渡・転賃を理由とする賃貸人の解除権を制限する法理のことをいう。

### V. 賃借権の効力

不法占拠者排除の方法

- （１）占有回収の訴え  
賃借人が目的物の引渡しを受けている場合、占有回収の訴えに基づき目的物の明渡請求をすることができる（200条1項）。
- （２）所有権に基づく妨害排除請求権の代位行使  
判例は、賃借人は、その賃借権を被保全債権として、債権者代位権に基づき、土地所有者が不法占拠者に対して有する所有権に基づく妨害排除請求権を代位行使できるとしている（大判昭4.12.16）。
- （３）不動産賃借権に基づく妨害排除請求権  
不動産の賃借人が、賃借権の登記などの対抗要件を備えた場合には、賃借権に基づいて、第三者に対する妨害排除請求または返還請求をすることができる（605条の4）。

(重要ポイントノートより抜粋、一部加筆)

18

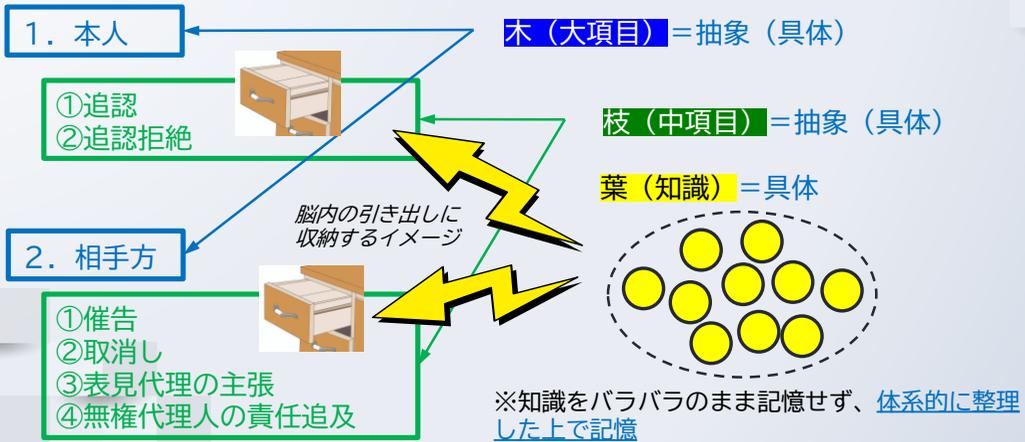
## ☞ 記憶法 (フレームワーク手法を活用した記憶術)

個々の知識が体系上どこに位置づくのかを整理した上で記憶 (森⇒木⇒枝⇒葉の順で記憶していくイメージ)

(具体例)

森 (論点) = 抽象

無権代理行為が行われた場合の本人、相手方が採りうる手段



19

## ☞ 賃貸借③ - 1 (変換不要型【問題編】)

### <令和2年司法試験問題>

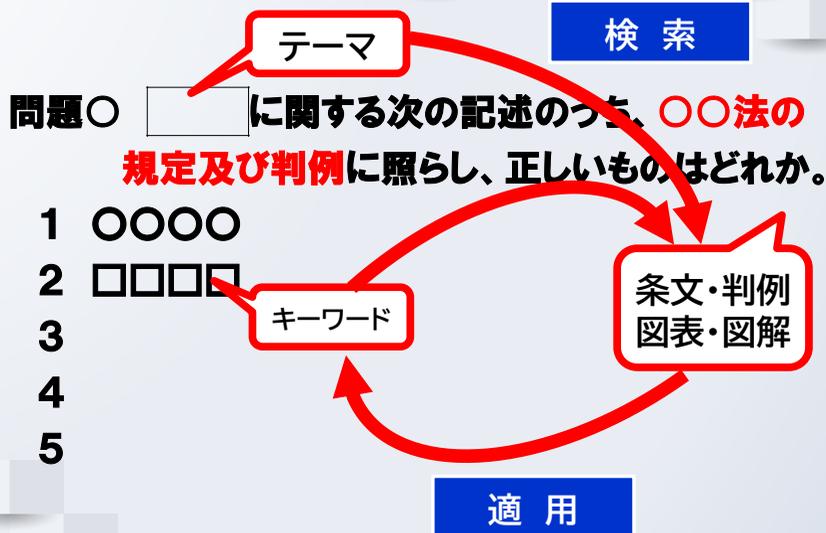
第25問 賃貸借に関する次のアからオまでの各記述のうち、誤っているものを組み合わせたものは、後記1から5までのうちどれか。

- ア. 賃貸不動産が譲渡され、その不動産の賃貸人たる地位がその譲受人に移転したときは、譲渡人が負っていた賃借人に対する費用の償還に係る債務は、譲受人が承継する。
- イ. 賃貸人は、賃借人の責めに帰すべき事由によって賃貸物の使用及び収益のために修繕が必要となったときであっても、その修繕をする義務を負う。
- ウ. 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。
- エ. 賃借人が適法に賃借物を転貸し、その後、賃貸人が賃借人との間の賃貸借を合意により解除した場合、賃貸人は、その解除の当時、賃借人の債務不履行による解除権を有していたときであっても、その合意解除をもって転借人に対抗することはできない。
- オ. 賃貸借が終了した場合、賃借人は、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗については、原状に復する義務を負わない。

1. アウ 2. アエ 3. イエ 4. イオ 5. ウオ

20

☞ 択一式思考プロセス（（記銘）⇒検索⇒適用）



21

☞ 賃貸借③－２（変換不要型【問題編】）

<令和2年司法試験問題>

第25問 賃貸借に関する次のアからオまでの各記述のうち、誤っているものを組み合わせたものは、後記1から5までのうちどれか。

- ア. 賃貸不動産が譲渡され、その不動産の賃貸人たる地位がその譲受人に移転したときは、譲渡人が負っていた賃借人に対する費用の償還に係る債務は、譲受人が承継する。（Ⅲ・賃貸人の債務の承継）
- イ. 賃貸人は、賃借人の責めに帰すべき事由によって賃貸物の使用及び収益のために修繕が必要となったときであっても、その修繕をする義務を負う。（Ⅰ（1）②修繕義務）
- ウ. 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。（611条1項）
- エ. 賃借人が適法に賃借物を転貸し、その後、賃貸人が賃借人との間の賃貸借を合意により解除した場合、賃貸人は、その解除の当時、賃借人の債務不履行による解除権を有していたときであっても、その合意解除をもって転借人に對抗することはできない。（Ⅳ－1・適法な転貸借（2）②合意解除）
- オ. 賃貸借が終了した場合、賃借人は、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗については、原状に復する義務を負わない。（Ⅰ（2）⑤原状回復義務）

1. アウ 2. アエ 3. イエ 4. イオ 5. ウオ

22

### 📖 賃貸借③－3 (変換不要型【解説編】)

#### <合格者の思考プロセス>

#### I. 問題処理力 (正確性・迅速性)

- 表示されたテーマから (法律構成を行い、) 関係する諸法令の要件・効果に当てはめて解答を導く
- ⇒ **賃貸借**に関する総合問題であり、**「まとめ図表②-1～②-5」の中から関連知識を検索する。**

#### (ワンポイント)

- 肢ウ・エは問題文が他と比較して長いので、**肢ア・イ又はオから攻略する。**肢アは改正論点につき、肢イから検討し、誤っている肢 (本問では正解肢) であると判断できた時点で検討すべきは肢エ・オに絞られる。肢オは正しい肢 (本問では不正解肢) と判断できるので、「3」を選択する。
- 本問については、まとめ図表の記憶が不完全な状態でも常識的に解ける問題ではないだろうか
- ⇒ **記憶が不完全な状態で択一式問題は解けたとしても、記述式問題の攻略は困難**

<解答> 「3」

23

### 📖 賃貸借④－1 (変換型・テーマ検出【問題編】)

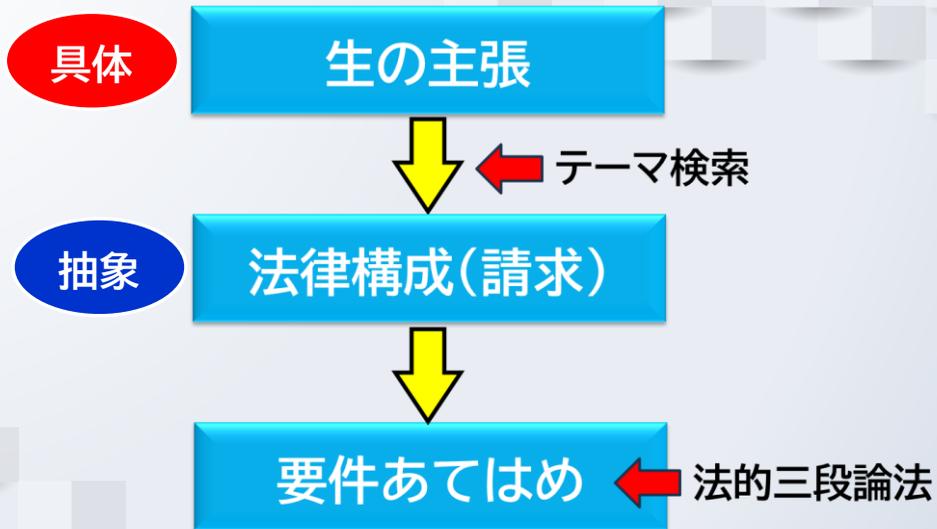
#### <令和4年司法試験問題論文式試験問題集【民事系科目第1問】(改題)>

問 Xは、自己の所有する甲建物を、期間5年、賃料月額30万円でYに賃貸する契約を締結し、Yに引き渡した。その後、Xは、Zから弁済期を2年後とする約定で1000万円を借り受け、その借入金債務を担保する目的で甲建物をZに譲渡する契約 (以下、「本件契約」という) を締結した。乙建物につき、本件契約に基づいてZへの所有権移転登記がなされたが、Xは、引き続き賃貸人の地位に基づき、Yから賃料収入を得たいと考えている。

このような場合、Xは、誰との間で、どのような合意をした場合に引き続きYから賃料収入を得ることができるか。40字程度で記述しなさい。なお、記述に当たっては「Xは、」から始めることとし、文字数に含めなくて良い。

24

記述式解法プロセス（3段階モデル）



25

賃貸借④-2 (変換型・テーマ検出【解説編】)

<令和4年司法試験問題論文式試験問題集【民事系科目第1問】(改題)>

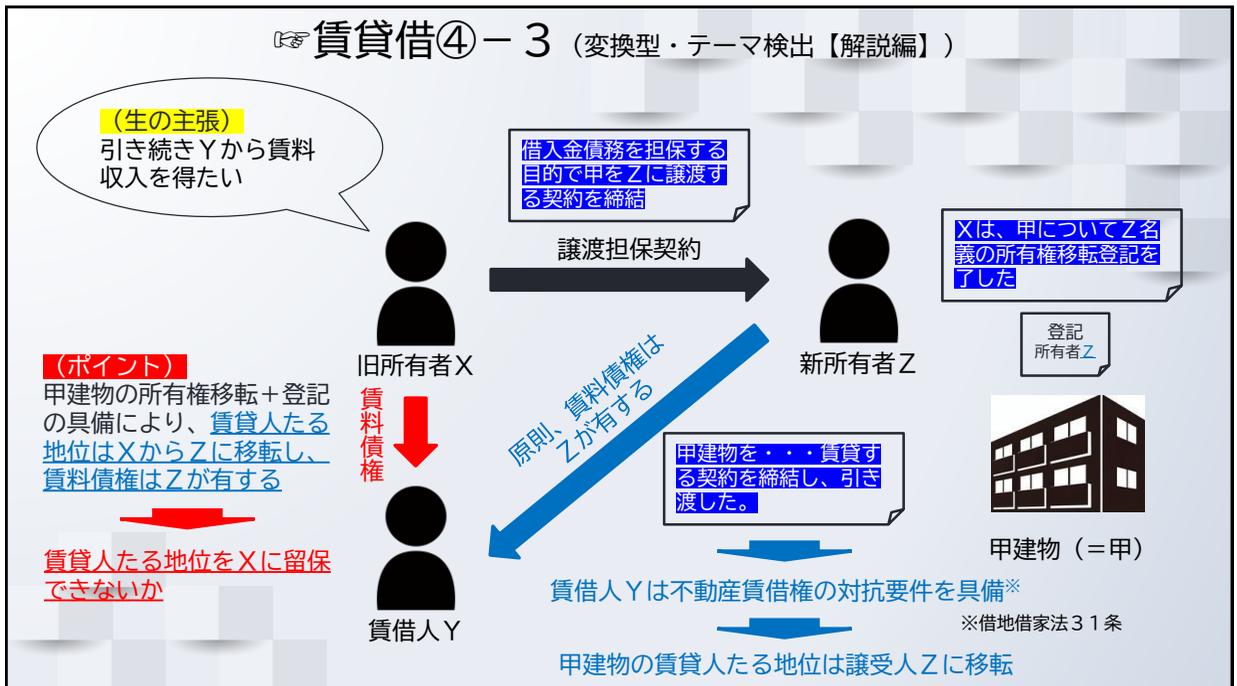
問 Xは、Yに対し、自己の所有する甲建物（以下、「甲」という。）を期間5年、賃料月額30万円で賃貸する契約を締結し、引き渡した。その後、Xは、Zから弁済期を2年後とする約定で1000万円を借り受け、その借入金債務を担保する目的で甲をZに譲渡する契約（以下、「本件契約」という）を締結した。本件契約に基づいて、Xは、甲についてZ名義の所有権移転登記を了したものの、Xは、引き続きYから賃料収入を得たいと考えている。

Xが引き続きYから甲の賃料収入を得るためには、民法の規定および判例に照らし、Xは、誰との間で、何をしなければならないか。40字程度で記述しなさい。なお、記述に当たっては「Xは、」から始めることとし、文字数に含めなくて良い。



26

### 👉 賃貸借④－3 (変換型・テーマ検出【解説編】)



27

### 👉 賃貸借④－4 (変換型・テーマ検出【解説編】)

#### <合格者の思考プロセス>

#### I. 具体⇒抽象の変換力・テーマ検索力

- テーマ候補から迅速かつ正確に本問に適したテーマを絞り込んで法律構成を行う  
⇒ 問題文の情報から、賃貸人たる地位をXに留保できる手段を検討する。

#### ①問題の所在 (出発点)

⇒ 賃貸人たる地位をYに移転せず、Xに留保できる手段はないだろうか。

なお、Xが引き続き賃料収入を得たいのであれば、Yに頼んで賃料債権を譲渡してもらうことはできないだろうか。しかも、過去に生じた賃料債権だけでなく、将来発生する賃料債権も譲渡可能 (民法466条の6)

⇒ Zが、Xに対して賃料債権のみを譲渡すると、Zは賃料を得られないばかりか賃貸人としての義務を負うことになってしまい、不利益を被る可能性が高いので、(Zの視点で見れば、) 賃料債権の譲渡には合意しないと考える

28

👉 賃貸借④－５（変換型・テーマ検出【解説編】）

Ⅱ. 問題処理力（正確性・迅速性）

●表示されたテーマから（法律構成を行い、）関係する諸法令の要件・効果に当てはめて解答を導く

⇒ Xに「賃貸人の地位を留保する手段」について、脳内の記憶を想起（あの図表ね！）し、各要件に問題文の事実を当てはめる。

<賃貸人の地位を留保する手段を検討>

○①賃借人Yが借地借家法31条の規定による賃貸借の対抗要件を具備

⇒ 「Xは、Yに対し、・・・甲建物を・・・賃貸する契約を締結し、引き渡した」

○②XがZに甲建物を譲渡

⇒ 「Xは、・・・借入金債務を担保する目的で甲をZに譲渡する契約を締結」

○③甲建物について所有権移転登記を了する

⇒ Xは、甲についてZ名義の所有権移転登記を了した

29

👉 賃貸借④－６（変換型・テーマ検出【解説編】）

×④甲建物の譲渡人X及び譲受人Zが、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意

⇒ 本問では読み取れない

したがって、Xが引き続きYから甲の賃料収入を得るためには、「甲建物の譲渡人X及び譲受人Zが、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨を合意」する必要がある。

なお、上記合意の当事者は、譲渡人X及び譲受人「Z」となることは明らか

<解答例>

「Xは、」Zとの間で、賃貸人たる地位をXに留保する旨及び甲をXに賃貸する旨を合意しなければならない。（45字）

30



31

## ☞ 択一式問題は全肢解く必要があるのか

### 1. 受験生の現状

受験相談を通じて、択一式問題は「全肢」検討しなければならないとの認識を持つ受験生が多いことを知る

#### 【主要因】

- ①記憶が曖昧で自信がない ⇒明らかに記憶が不足
- ②自信があっても念のため ⇒部分最適であって、全体最適を図る意識が不足



### 2. ①②のいずれのタイプも明らかに情報処理能力が不足

⇒ 繰り返しになりますが、資格試験に求められるのは情報処理能力  
短期合格には、制限時間内に合格ラインを突破できる能力を養成する必要



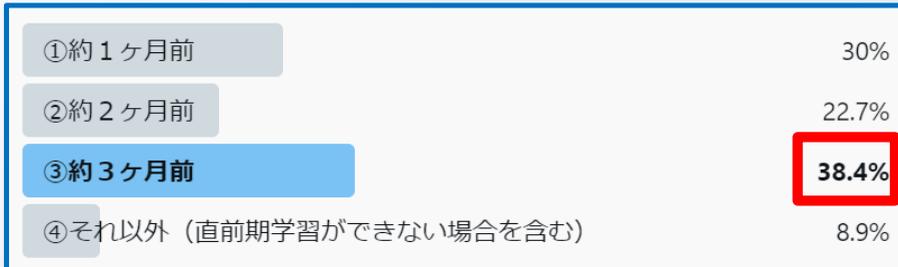
### 3. 情報処理能力の鍛錬

遅くとも直前期には情報処理能力をUPする学習法を取り入れること  
なお、その方法は新企画の中でも随所にお伝えしているので参考にされたい。

32

## X上で実施のアンケート結果④

Q4 資格試験の受験生の皆さんは、いつから直前期学習を始めますか？（投票数：203票）



実施期間：令和5年8月6日～8月12日

### （結果）

- 投票者の回答は、概ね①約1ヶ月前、②約2か月前、③約3ヶ月前の3つに分かれる（約90%）
- 独学受験生の中には、直前期の概念はなく、直前期とそれ以外で勉強法に相違点はないと考える者もいる

33

## アンケート結果の分析・直前期の決め方

### （アンケート結果の分析）

- 受験指導校の受講生は基幹講座が終わってから試験日までを直前期と考える傾向（理解⇒記憶）
- 独学受験生は直前期とそれ以外との区別が難しいと思われる（そもそも直前期っていつから？何すれば良いの？）

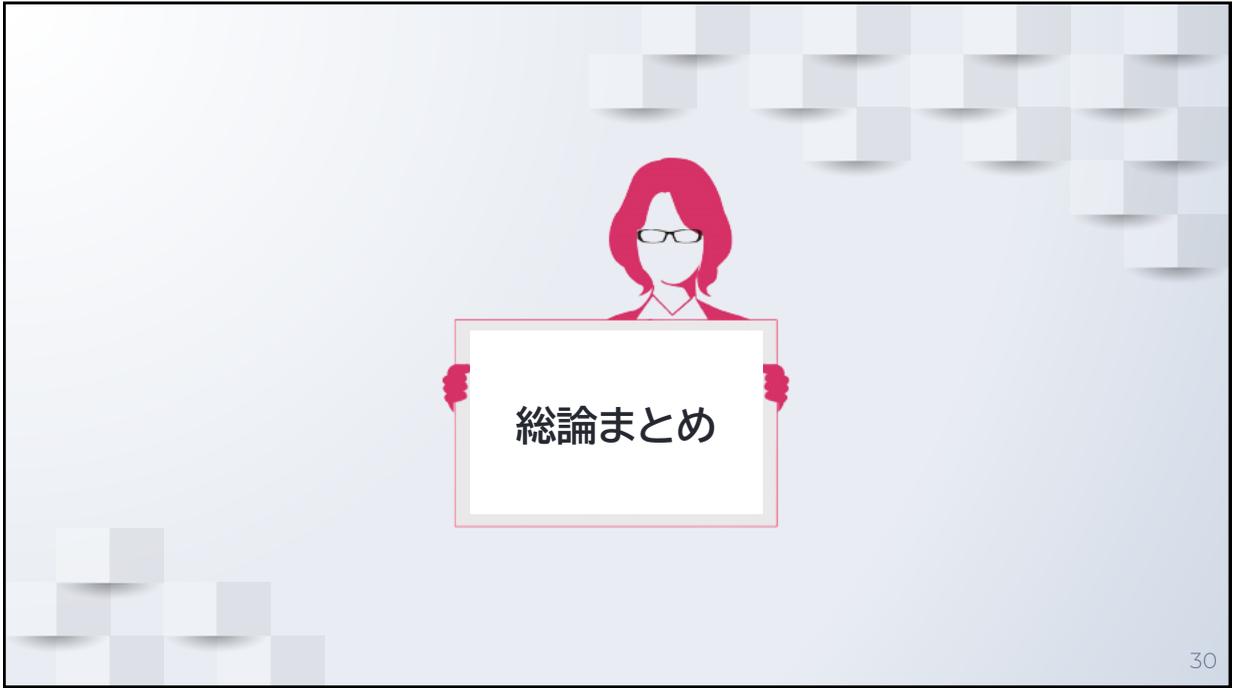
### （直前期学習の期間の決め方）

- 直前期は記憶に尽きる（＝前提）
- 自己の記憶が定着する期間としてどの程度要するのか試験日から逆算して直前期の期間を決める

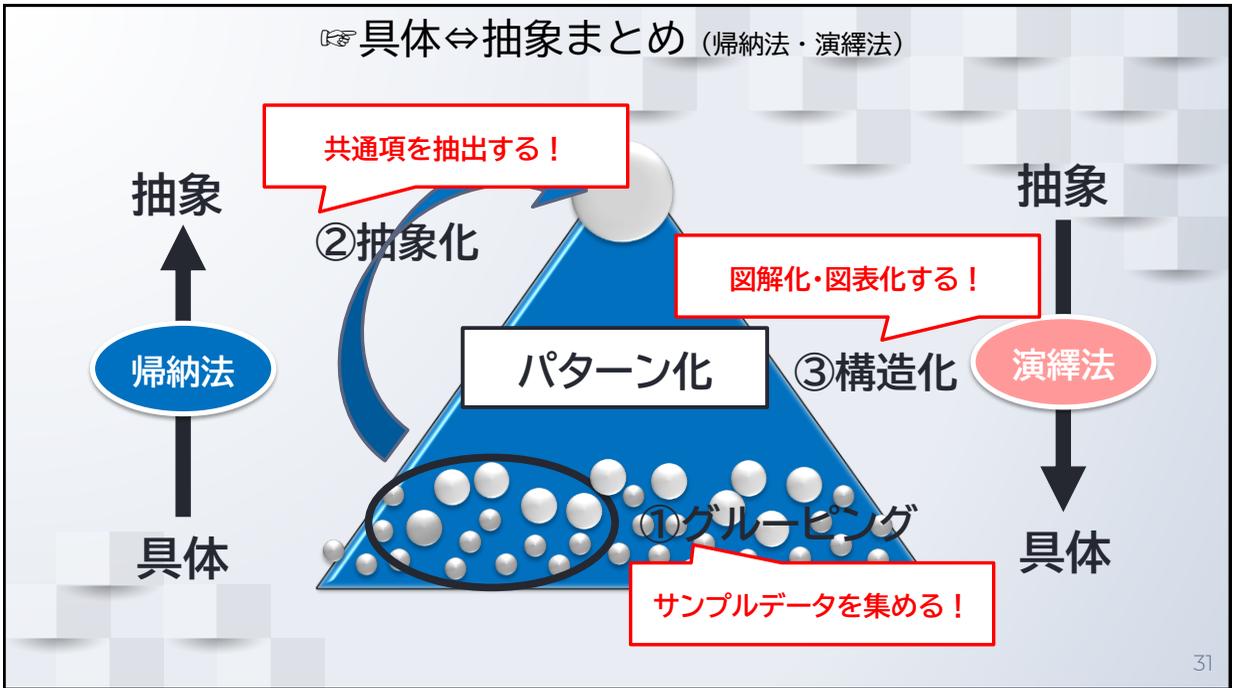
### （試算例）

- ・記憶が定着するには教材を最低5回繰り返す必要
- ・1回当たり10日要する（自己の可処分時間を考慮）  
 $5回 * 10日/回 = 50日必要$
- ・直前期は9月23日から50日（試験日当日除いて試算）

34



35



36

30

31

👉 具体⇔抽象をもっと学ぶには・・・ (その①)

## リーダース式 解法ナビゲーション講座

待望の憲法と商法も実施!

約 3,000 肢の肢別ドリルで過去問の穴をカバーし、  
出題パターンと解法パターンを徹底マスターしながら、  
キーワード反応で問題がサクサク解けるようになる!

Web 講座説明会  
解法ナビゲーション  
講座の効果的活用法



### 講座仕様

#### 回数・時間

- 全 28 回 (1 回 2 時間)
- ① 民法 10 回
  - ② 憲法 4 回
  - ③ 行政法 10 回
  - ④ 商法 4 回

#### 教材

- ① 解法ナビゲーション肢別ドリル集
- ② 重要ポイントノート
- ③ 図解カード集



講座ガイダンス動画を配信中!

32

37

👉 具体⇔抽象をもっと学ぶには・・・ (その②)

## リーダース式 パーフェクト過去問徹底攻略講座

クロスレファレンス学習で  
過去問の解き方もマスターして  
過去問を本試験で使える知識にする!

Web 講座説明会  
パーフェクト過去問徹底攻略  
講座の効果的活用法



### 講座仕様

#### 回数・回数

- 全 60 時間
- 民法 24 時間
  - 憲法 9 時間
  - 行政法 21 時間
  - 商法 6 時間

#### 教材

- ① 2024 年版パーフェクト過去問集
- ② 重要ポイントノート
- ③ 図解カード集



民法①を配信中!

38