

14 賃貸人たる地位の移転

答案構成ノート

(問 1)

1 請求の根拠と問題提起

所有権に基づく返還請求

C は B に対して本件売買契約による所有権移転を対抗できるか

B は C に対して本件賃貸借契約による賃貸借を対抗できるか

2 所有権移転の対抗の可否

(1) 177 条

(2) 「物権の得喪及び変更」

「物権の得喪及び変更」=あらゆる原因による物権変動

本件売買契約による所有権移転は「物権の得喪及び変更」に該当する

(3) 「第三者」

i 「第三者」の意義

「第三者」=①当事者・包括承継人以外の者で、かつ、②登記不存在を主張する正当の利益を有する者

ii ①について

B は①に該当する

iii ②について

・判断枠組み

不動産についての賃借人等は原則として②に該当する

・原則

B は原則として②に該当する

iv 「第三者」への該当性

B は「第三者」に該当する

(4) 対抗の可否

C は B に対して本件売買契約による所有権移転をその登記なしで対抗できない

しかし、甲建物につき A から C への所有権移転登記がされているため、C は B に対して本件売買契約による所有権移転を対抗できる

3 賃貸借の対抗の可否

(1) 借地借家 31 条

「建物の賃貸借」は「建物の引渡し」があれば「その後その建物について物権を取得した者」に対抗することができる（借地借家 31 条）

(2) 「建物の賃貸借」

本件賃貸借契約による甲建物の賃貸借は該当する

(3) 「建物の引渡し」

本件賃貸借契約に基づく甲建物の A から B への引渡しは該当する

(4) 「その後その建物について物権を取得した者」

その後に甲建物について所有権を取得しその旨の登記を備えた C は該当する

(5) 対抗の可否

B は C に対して本件賃貸借契約による賃貸借を対抗できる

4 結論

C の B に対する甲建物の明渡請求は認められない

(問 2)

1 請求の根拠と問題提起

賃貸借契約に基づく賃料支払請求

本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転は成立しているか

C は B に対して本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転を対抗できるか

2 賃貸人たる地位の移転の成否

(1) 605 条の 2 第 1 項

(2) 「賃貸借の対抗要件」

本件賃貸借契約に基づく甲建物の A から B への引渡しが行われたことで具備されている（借地借家 31 条）

(3) 「その不動産が譲渡されたとき」

本件売買契約による A から C への甲建物の所有権の譲渡は該当する

(4) 成否

A から C への本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転は成立している

3 賃貸人たる地位の移転の対抗の可否

(1) 605 条の 2 第 3 項

(2) 対抗の可否

C は B に対して本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転を甲建物についての所有権移転登記なしで対抗できない

しかし、甲建物につき A から C への所有権移転登記がされているため、C は B

に対して本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転を対抗できる

4 結論

本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転の成立・対抗要件具備の後、特約に基づき、2024 年 7 月末日到来により、2024 年 8 月分の賃料債権発生
C の B に対する 2024 年 8 月分の賃料支払請求は認められる

答案例

(問 1)

1 請求の根拠と問題提起

C は本件売買契約による所有権移転の結果として甲建物の所有権を取得していることから、甲建物を占有する B に対して、所有権に基づく返還請求権により甲建物の明渡しを請求することが考えられる。

この請求が認められるためには、民法 177 条に照らし、C が B に対して本件売買契約による所有権移転を対抗できる必要がある。

他方で、仮にこの対抗が認められるとしても、借地借家法 31 条に照らし、B が C に対して本件賃貸借契約による賃貸借を対抗できるならば、この請求は認められないこととなる。

2 所有権移転の対抗の可否

まず、C が B に対して甲建物について本件売買契約による所有権移転を対抗できるかを検討する。

(1) 民法 177 条

民法 177 条は、不動産に関する「物権の得喪及び変更」はその登記をしなければ「第三者」に対抗することができないと規定している。

(2) 「物権の得喪及び変更」

民法 177 条が規定する「物権の得喪及び変更」とは、あらゆる原因による物権変動を指す。

このため、本件売買契約による所有権移転は、「物権の得喪及び変更」に該当する。

(3) 「第三者」

i 「第三者」の意義

そこで次に、民法 177 条が規定する「第三者」の意義が問題となるところ、ここでいう「第三者」とは、①当事者・包括承継人以外の者であって、②登記不存在を主張する正当の利益を有する者を指す。

ii ①について

まず、①については、B は、本件売買契約による所有権移転の当事者・包括承継人以外の者であるため、①に該当する。

iii ②について

また、②については、問題となる物権変動の対象である不動産についての賃借人等は原則として②に該当する。

B は、本件売買契約による所有権移転の対象である甲建物について、本件賃貸借契約により賃借人となっているため、②に該当する。

iv 「第三者」への該当性

以上より、B は「第三者」に該当する。

(4) 対抗の可否

このように、甲建物についての本件売買契約による所有権移転は「物権の得喪及び変更」に該当し、B は「第三者」に該当するため、民法 177 条の適用により、C は B に対して本件売買契約による所有権移転を登記なしでは対抗することができない。

もっとも、本問では、甲建物につき A から C への所有権移転登記がされていることから、C は B に対して本件売買契約による所有権移転を対抗できる。

3 賃貸借についての対抗の可否

そこで次に、B が C に対して本件賃貸借契約による甲建物の賃貸借を対抗できるかを検討する。

(1) 借地借家法 31 条

借地借家法 31 条によれば、「建物の賃貸借」は、「建物の引渡し」があれば、「その後その建物について物権を取得した者」に対抗することができる。

(2) 「建物の賃貸借」

本件賃貸借契約による甲建物の賃貸借は、「建物の賃貸借」に該当する。

(3) 「建物の引渡し」

また、本件賃貸借契約に基づく甲建物の A から B への引渡しは、「建物の引渡し」に該当する。

(4) 「その後その建物について物権を取得した者」

そして、C は、この引渡し後に甲建物について所有権を取得しその旨の登記を備えていることから、「その後その建物について物権を取得した者」に該当する。

(5) 対抗の可否

したがって、借地借家法 31 条により、B は C に対して本件賃貸借契約による甲建物の賃貸借を対抗できる。

4 結論

以上より、C は B に対して本件売買契約による所有権移転を対抗できるものの、B が C に対して本件賃貸借契約による賃貸借を対抗できるため、C の B に対する甲建物の明渡請求は認められない。

(問 2)

1 請求の根拠と問題提起

C は、本件賃貸借契約についての賃借人 B に対して、賃貸借契約に基づく賃料支払請求権により 2024 年 8 月分の賃料の支払を請求することが考えられる。

この請求が認められるためには、民法 605 条の 2 第 1 項に照らし、本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の A から C への移転が成立している必要がある。

また、仮にこの賃貸人たる地位の移転の成立が認められるとしても、民法 605 条の 2 第 3 項に照らし、C が B に対してこの賃貸人たる地位の移転を対抗できなければ、この請求は認められないこととなる。

2 賃貸人たる地位の移転の成否

まず、甲建物の賃貸人たる地位の A から C への移転が成立しているかを検討する。

(1) 605 条の 2 第 1 項

民法 605 条の 2 第 1 項は、「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」は賃貸人たる地位が譲受人に移転すると規定している。

(2) 「賃貸借の対抗要件」

本問では、(問 1) 3 で前述したように、本件賃貸借契約に基づく甲建物の A から B への引渡しにより、借地借家法 31 条に基づき賃貸借の対抗要件が備えられている。

(3) 「その不動産が譲渡されたとき」

そして、その後に賃貸借の目的不動産である甲建物が本件売買契約により A から C へと譲渡されている。

(4) 成否

したがって、民法 605 条の 2 第 1 項により、A から C への本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転は成立している。

3 賃貸人たる地位の移転の対抗の可否

そこで次に、C が B に対してこの賃貸人たる地位の移転を対抗できるかを検討する。

(1) 605 条の 2 第 3 項

民法 605 条の 2 第 3 項は、同条 1 項に基づく賃貸人たる地位の移転は「所有権の移転の登記」をしなければ賃借人に対抗することができないと規定している。

(2) 対抗の可否

このため、民法 605 条の 2 第 3 項の適用により、C は B に対して本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転を甲建物についての所有権移転登記なしでは対抗することができない。

もっとも、本問では、甲建物につき A から C への所有権移転登記がされていることから、C は B に対して本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の移転を対抗できる。

4 結論

以上より、本件賃貸借契約についての賃貸人たる地位の A から C への移転が成立しており、また、C は B に対してこの賃貸人たる地位の移転を対抗できる。

そして、本問では、このようにして、C が B に対して本件賃貸借契約についての賃貸人としての地位を主張できるようになった後に、賃料月額 10 万円を前月末に支払うこととする旨の本件賃貸借契約における特約に基づき、2024 年 7 月末日の到来により、2024 年 8 月分の賃料債権が発生している。

したがって、C は、B に対して、本件賃貸借契約についての賃貸人として、2024 年 8 月分の賃料支払請求をすることが認められる。