

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 12 回

賃貸借契約（民法）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 賃貸借契約の基本構造
3. 存続期間
4. 賃貸人の義務・賃借人の義務
5. 敷金
6. 必要費・有益費
7. 賃借権の譲渡・転貸
8. 賃貸人たる地位の移転
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 民法上の賃貸借の基本ルール（存続期間・当事者の義務）を理解する
- 敷金の性質と返還時期を説明できる
- 必要費・有益費の償還請求権の違いを理解する
- 賃借権の無断譲渡・転貸の効果と、賃貸人たる地位の移転を理解する

2. 賃貸借契約の基本構造

賃貸借は、当事者の一方（賃貸人）がある物の使用及び収益を相手方（賃借人）にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって成立する契約です（民法 601 条）。

民法の賃貸借は建物・土地に限らずあらゆる「物」を対象としますが、宅建士試験で問われるのは主に不動産（土地・建物）の賃貸借です。建物・土地の賃貸借には特別法である借地借家法が優先的に適用され、次回第 13・14 回で扱います。本講座では、借地借家法の前提となる民法の基本ルールを扱います。

3. 存続期間

民法上の賃貸借の存続期間は 50 年を超えることができず、これより長い期間を定めても 50 年に短縮されます（民法 604 条。2020 年改正により 20 年から 50 年に延長）。更新も可能ですが、更新の時から 50 年を超えることはできません。

借地借家法が適用される建物所有目的の借地権や、建物の賃貸借（借家）には、この民法 604 条の 50 年ルールは適用されません（借地借家法が優先）。この点は次回以降で詳しく扱います。

4. 賃貸人の義務・賃借人の義務

賃貸人の義務

- 目的物を使用収益させる義務（修繕義務を含む。ただし賃借人の帰責事由による修繕が必要な場合は義務を負わない）
- 賃借人が修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず相当期間内に修繕しないとき、賃借人は自ら修繕することができる

賃借人の義務

- 賃料支払義務
- 善良な管理者の注意をもって目的物を保管する義務（善管注意義務）
- 契約終了時の原状回復義務（通常損耗・経年変化は原状回復義務の対象に含まれない）

5. 敷金

敷金とは、賃料債務その他賃貸借に基づいて生じる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭です（民法 622 条の 2）。2020 年施行の民法改正により、敷金に関する規律が明文化されました。

- 返還時期：賃貸借が終了し、かつ賃貸物の返還を受けたとき（明渡し時）。賃借人は、明渡しと敷金返還を同時履行の関係にあると主張できない（明渡しが先履行）
- 賃貸人は、賃貸借存続中であっても、賃借人が賃料等を支払わ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（賃借人からは敷金による充当を請求できない）
- 賃貸人が交代した場合、敷金に関する権利義務は原則として新賃貸人に承継される

6. 必要費・有益費

費用の種類	償還請求のルール
必要費（目的物の保存に必要な修繕費用等）	賃借人が支出した場合、直ちに賃貸人に対してその全額の償還を請求できる
有益費（目的物の価値を増加させる改良費用等）	賃貸借終了時に、その価値の増加が現存する場合に限り、賃貸人の選択に従い、支出した金額または増価額のいずれかの償還を請求できる

7. 賃借権の譲渡・転貸

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲渡し、または賃借物を転貸することができません（民法 612 条 1 項）。

- 無断譲渡・無断転貸があった場合、賃貸人は原則として契約を解除できる
- ただし、賃借人の行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、賃貸人は解除できない（判例：信頼関係破壊の法理）
- 適法な転貸があった場合、転借人は賃貸人に対して直接、転貸借に基づく債務を履行する義務を負う（賃料の直接請求等）

8. 賃貸人たる地位の移転

不動産の賃貸借において、賃貸人が目的物である不動産を譲渡した場合、その不動産の賃貸人たる地位は、原則として譲受人（新所有者）に移転します（民法 605 条の 2）。2020 年施行の民法改正により、判例法理が明文化されました。

- 対抗要件を備えた賃借人（借地借家法上の対抗要件を含む）がいる不動産が譲渡された場合、賃貸人たる地位は当然に譲受人に移転する
- 賃貸人たる地位の移転を賃借人に対抗するには、譲受人が所有権移転登記を備える必要がある
- 譲渡人と譲受人の合意により、賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、譲受人が譲渡人に賃貸する（いわゆるオーナーチェンジ時の中間省略的な取扱い）ことも可能

9. 重要ポイント整理

- 民法上の賃貸借の存続期間は最長 50 年（借地借家法適用時はこの限りでない）
- 敷金は明渡し時に返還。明渡しが先履行で、同時履行の抗弁は主張できない
- 必要費は直ちに全額償還請求可、有益費は賃貸借終了時に価値増加が現存する場合のみ請求可
- 無断譲渡・転貸は解除事由となるが、信頼関係破壊に至らない特段の事情があれば解除不可
- 対抗要件を備えた賃借人がある不動産の譲渡では、賃貸人たる地位は当然に譲受人に移転する

10. 出題パターンと注意点

敷金の返還時期（明渡しが先履行）は宅建業の実務にも直結する頻出論点です。また、賃貸人たる地位の移転を賃借人に対抗するには「譲受人の登記」が必要という点は、二重譲渡の対抗要件（民法 177 条）の応用として出題されることが多く、あわせて復習すると理解が深まります。

11. 一問一答

Q. 賃借人は、賃貸借の終了時、敷金の返還と目的物の明渡しを同時に行うことを主張できるか。

A. できない。敷金の返還は目的物の明渡しを受けた後に生じる債務であり、明渡しが先履行の関係にある（同時履行の抗弁は主張できない）。

Q. 賃借人が雨漏りの修理費用（必要費）を自ら支出した場合、いつ賃貸人に償還を請求できるか。

A. 直ちに全額の償還を請求できる。必要費は賃貸借の存続中いつでも直ちに償還請求ができる。

Q. 賃借人が賃貸人に無断で賃借権を第三者に譲渡した場合、賃貸人は常に契約を解除できるか。

A. 常にできるわけではない。賃借人の行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、解除は認められない（信頼関係破壊の法理）。

12. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X が管理を受託しているアパートの所有者 A が、そのアパートを B に売却した。入居中の賃借人 C は、既に賃借権の対抗要件（建物の引渡し＝入居）を備えている。

原因

C が対抗要件を備えているため、賃貸人たる地位は当然に A から B へ移転する。ただし、この移転を C に対抗するには、B が所有権移転登記を備える必要がある。

教訓

宅建業者が管理業務を継続するにあたっては、所有者変更（オーナーチェンジ）の際に、新所有者の登記完了を確認した上で、敷金の承継関係や賃料の振込先変更を賃借人に正確に通知することが、賃貸人たる地位の移転をめぐるトラブルを防ぐ実務上のポイントとなる。

13. 学習メモ

- ☐ 必要費と有益費の請求ルールの違いを自分の言葉で整理：
- ☐ 賃貸人たる地位の移転を賃借人に対抗するための要件を書き出す：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 民法上の賃貸借の存続期間は、最長 50 年である。
- 問 2 敷金は、賃借人が目的物を明け渡す前に返還を請求できる。
- 問 3 有益費は、支出後直ちに全額の償還を請求できる。
- 問 4 賃借人が賃貸人に無断で賃借物を転貸した場合、常に契約を解除できる。
- 問 5 対抗要件を備えた賃借人がいる不動産が譲渡された場合、賃貸人たる地位は原則として譲受人に移転する。

【解答】問 1：○ 問 2：×（明渡しが先履行であり、明渡し前には返還請求できない） 問 3：×（有益費は賃貸借終了時に価値増加が現存する場合に限り請求できる） 問 4：×（信頼関係破壊に至らない特段の事情があれば解除できない） 問 5：○

15. 今日のまとめ

- 民法上の賃貸借の存続期間は最長 50 年
- 敷金は明渡し後に返還。明渡しが先履行
- 必要費は直ちに全額請求可、有益費は終了時に価値増加が現存する場合のみ請求可
- 無断譲渡・転貸は信頼関係破壊の法理により解除が制限される場合がある

- 賃貸人たる地位は対抗要件を備えた賃借人がいれば当然に譲受人に移転する（対抗には登記が必要）

次回第 13 回は「借地借家法（借地）」を学習します。ここから 2 回にわたり、宅建業の実務で最も重要な特別法を扱います。