

中間到達度確認試験問題（その2） コメント付解答例

2022年6月25日

松岡 久和

以下は、解説を兼ねたコメント付解答例ですからどんな採点基準でもA+になると思います。しかし、制限時間内に全部書くのは難しく、これを到達目標にある程度以上大事な点を書ければ十分でしょう。

問1

1. Eの請求の趣旨と請求原因

Eは、甲および乙の所有権に基づいて、Dに対して、丙および丁の取去と甲および乙の明渡しを求める（請求1）。その根拠として、①Aの元所有（事実1）、Aの死亡によるその子EおよびFの共同相続、並びにEを甲乙の単独所有とする遺産分割（事実4）により、Eが甲および乙の所有権を有すること、並びに、②甲および乙土地上にDが丙および丁を所有することにより甲および乙を占有していることを主張する。

さらに、この請求に加えて、主位的に、甲および乙の3年余りの使用料相当額420万円を、予備的に、3年分の未払地代420万円の支払を請求する（請求2）。請求2の根拠はEの再反論の箇所です。

2. Dからの反論とEの再反論

(1) 請求1についてのDの反論：占有権原の抗弁

①AとBC兄弟は、甲および乙につき賃貸借契約を締結し、Aは甲および乙をBC兄弟に引き渡した（事実1）。②BC兄弟が丙および丁を現物出資してDを設立した（事実2）。①により発生した甲および乙の賃借権を、丙および丁の所有権の従たる権利として（民法87条2項の類推適用。以下民法は条数のみで記す）Dが取得した。よって、Dは甲および乙を占有する権原がある。

(2) Eの再反論

(a) 甲・乙土地の賃借権につき、Dの①の主張は認めるが、②の譲渡はAに無断で行なわれたから、Dの賃借権の承継を認めない。請求2のうちの主位的請求は、DがAおよび相続後のE所有の甲および乙を法律上の原因もないのに占有・使用し、賃料相当額の利益を得たことによってAおよびEに同額の損失を与えたことを根拠とする（703条）。

(b) 仮にDがBC兄弟から賃借人の地位を承継するとしても、①無断譲渡（612条）、②Aの承諾を得ない丁の増築（事実2）が容易に原状回復できないことから信頼関係を破壊する用法遵守義務（616条により準用される594条1項）の著しい違反であること、または、③2003年度から2005年度までDがFに賃料を支払い、Eには支払っておらず、催告しても支払を拒絶したこと（事実5）のいずれかを理由として、契約を解除する（542条1項2号または5号）。

請求2のうち予備的請求は、Dに賃借権があるとしたときに、解除前の2003年度から2005年度までの3年間の地代の支払を求めるものである（賃借権の承継およびこの3年間の使

1 指摘 松岡 久和

→ 本問では請求の趣旨と請求原因は明確に書く方がよいです。その書き方はいろいろあり、ここでは要件とそれに該当する事実を簡略に提示しました。遺産分割は請求原因事実にと落さずに入れてください。要件事実的整理そのものを求められている間ではないので、Dが賃貸借契約を承継したことを認めた上で、その解除を最初から主張する、という書き方も許されましょう。

2 指摘 松岡 久和

→ 賃貸借契約の承継を否定するのがEの元々の主張だとすると、未払地代の請求はこのように二段階になります。請求原因の根拠条文や該当事実も異なるので、ここで述べると長々と面倒だと思い、文末のような逃げを打ちました。主張がどこかで明確になっていれば、許される工夫だろうと思います。

3 指摘 松岡 久和

→ 小見出しを適切に付けると論述の流れがよくわかって印象が良いです。

5 指摘 松岡 久和

→ ここは、Eの視点に徹した記述としました。そのため、「Eは、……のように主張する」というような書き方をあえて略しています。

用は被告が争わない事実である)。

(3) Dの再々反論をふまえた争点についての判断

Eの請求は、次の理由からいずれも認められない。

(a) 無断譲渡を理由とする契約解除

賃貸借契約は当事者の人的信頼関係を基礎にしており、無断譲渡・無断転貸は、そのような信頼関係を破壊するものとして、賃貸人に直ちに解除権を発生させる、とするのが612条の趣旨である。判例・通説によると、このことから逆に、無断譲渡・無断転貸があってもそれが背信的行為ではなく、信頼関係を破壊しない特段の事情がある場合には、例外的に解除権が発生しない、と解されている。

これを本件についてみると、BCが現物出資して設立したDは、たしかに別人格であり、現物出資による丙および丁の所有権の移転は、それに従たる権利である賃借権の移転に当たり、この譲渡には当時の賃貸人Aの承諾を欠いていたため、無断譲渡に当たる。しかし、DはBCが法人成りした小規模の株式会社であって、実質的にはBCと同一人とみることができるとともに、この譲渡の前後で甲および乙の使用実態に変化がなく、無断増改築は次の(b)で述べるとおり土地の使用実態の変化ではない。賃貸人に不利益を与えないから、信頼関係を破壊しない特段の事情が存在する。それゆえ、Eは、無断譲渡を理由に賃貸借契約を解除することはできず、Dには占有権原が認められるため、無断譲渡を理由とする本件請求1は認められない。

(b) 用法遵守義務違反による信頼関係破壊を理由とする解除

丁の増築にはたしかに当時の賃貸人Aの承諾を得ていない。しかし、BCとAの賃貸借契約は、賃借人が地上に事務所および工場を建設して所有をする形で甲および乙を使用する契約であり、賃貸借契約のこの目的の範囲内で建物を増築することは、所有者Dの自由であり、土地の賃貸人Aの承諾を得なければならないものではない。したがって、そもそも用法順守義務違反の債務不履行がないから、信頼関係の破壊を論じるまでもなく、Eの解除の主張は失当であり、これを理由とする本件請求1も認められない。

(c) 賃料不払による信頼関係破壊を理由とする解除

i. 請求2の主位的請求

Dは、請求2の主位的請求を賃貸借契約関係が存在すると反論する。予備的請求についても、Eへの賃料債権の帰属を争ううえ、すでに振込により消滅したと主張すると思われる。そしてすでに賃料債務が消滅している以上、債務不履行はなく、Eは解除できないと主張するものと思われる。

請求2の主位的請求については、Dの主張どおり、賃貸借契約の継続が認められるため、Dの利用には法律上の原因があり、不当利得は成立しない。

ii 3年分の賃料債権の帰属

次に、請求2の予備的請求で主張されている3年分の賃料債権は、その時期に賃貸借契約関係があり、Dが使用収益をできているので、Eの主張のとおり発生する。Eは、さらに、弟Fとの遺産分割協議により甲および乙の所有権を単独で相続し、賃貸人の地位も引き継いだ(事実4)として、賃料請求をする。(909条本文・896条)ものと思われる。

しかし、Eが甲および乙の所有権取得登記を備えたのは2005年4月であり(事実5)、未

4 指摘 松岡 久和
→ ここはDの主張と最終的な判断がほとんど同じになるので、繰り返しを避けるためまとめてみました。
←

6 指摘 松岡 久和
→ 問1の最後のまとめの文としても良いのですが、長々と書いていると忘れそうなので先に結論を明示しました。問いにはきちんと答える姿勢が必要です。
←

7 指摘 松岡 久和
→ 多数ありますが、最判昭28・9・25民集7巻9号979頁判例ブラクティスII 212事件参照。
←

8 指摘 松岡 久和
→ 最判昭38・10・15民集17巻9号1202頁(賃借人であった僧侶個人から宗教法人への所有建物の譲渡の例)がかなり近い例です。
←

9 指摘 松岡 久和
→ 端的に未払地代請求が主位的請求ならこの判断は不要です。
←

10 指摘 松岡 久和
→ 相続は譲渡ではないので、605条の2第1項は根拠ではないです。
←

民法総合演習2022

登記の間は、遺産分割によりFの共同相続持分を取得して単独所有者となったことを、第三者に対抗できない(177条。2018年相続法改正は本問には適用されないが改正法だと899条の2第1項)。賃借人Dは、賃貸人がだれであるかにつき正当な利害関係を有するから、第三者であると解されている(判例・多数説。譲渡でなく相続による取得であるから本件には適用されないが、605条の2第3項も同趣旨)。

請求2の予備的請求にかかる賃料債権は、現実には2002年8月4日の遺産分割協議の後に発生したものであったが、上記のようにEが遺産分割をDに主張できない結果、Dにとっては、EとFが共同相続した状態にあったと解される。この場合、判例によれば、遺産分割前の賃料債権は、可分な金銭債権であるから、相続分に応じてE Fに1/2ずつ帰属することになり、この状態は遺産分割による権利取得が対抗できるようになった2005年4月まで続き、遺産分割の結果によっては影響されない(909条ただし書の趣旨に沿う)。

iii 債務不履行の有無

iiのように解するときには、請求2の予備的請求にかかる賃料債権は、E Fに210万円ずつ帰属することになり、F名義の預金口座へのDの420万円の振込は、210万円の限度ではFへの有効な債務の弁済ではなく、Fに対する債務不履行が生じることになる。

しかしながら、A Bは、1994年3月以来、Aの指定口座に振り込む形で地代を支払っており(事実1)、A Bの賃借権を引き継いだDも、A B同様、同じ口座に振り込む形で2003年度から2005年度の地代を振り込んだ(事実3・事実5)。実際にはA名義の同口座は2002年8月5日にF名義に変更されていたが、DはAの死亡の事実も遺産分割の事実も2005年4月まで知らなかった。Fは表見受領権者であり、従来通りAに対する弁済であると信じて指定口座に振り込んだDには過失はなく、弁済としての効力がある(478条)。よって、Dの債務はすでに消滅しており、債務不履行を理由とするEの解除は無効であり、請求1も請求2のうちの予備的請求も認められない。

II 問2

Eは、①DからGに対する無断譲渡を理由に、また、②Gの用法遵守義務違反による信頼関係の破壊を理由に、本件賃貸借契約を解除してGに丙および丁の取去と甲および乙の明渡しを求める。

①について。たしかに社名が変更されているうえ、多数株主となったFが経営方針を変えてはいる。しかし、株主の構成が変わったり、社名が変更されても、法人としての同一性は維持されているため、そもそも賃借権の譲渡とはいえない。それゆえ、Eの主張は前提を欠き失当である。

②について。たしかに生産物を切り替えることは工場の使用方法に影響が生じるかもしれない。しかし、それは賃借人の経営の自由であり、甲および乙を事務所および工場の建物を所有目的で賃貸借するという本件契約の目的に影響を及ぼさず、用法遵守義務違反の問題を生じない。それゆえ、Eの主張は、この点でも失当である。

よって、Eは、問1と同様の請求をすることができない。

III 問3

11 指摘 松岡 久和
→ 最判昭46・1・26民集25巻1号90頁百Ⅲ72事件参照。
←

12 指摘 松岡 久和
→ 最判平17・9・8民集59巻7号1931頁百Ⅲ64事件参照。
←

13 指摘 松岡 久和
→ 本件のDは909条ただし書の第三者には直接該当しないように思われるから、このようなやや曖昧な書き方にしている。
←

14 指摘 松岡 久和
→ 過失があると争う余地はあります。口座の名義人が変わっていて気付かなかったDには過失があるという論理は成り立ち得ます。このような判断によれば請求2の予備的請求は210万円の限度で認められることになりそうです。
←

15 指摘 松岡 久和
→ 最判平8・10・14民集50巻9号2431頁百Ⅱ60事件参照。判旨は、債務不履行がなくても信頼関係の破壊だけで契約解除を認めるようにも読めるが、渡辺達徳教授の評釈は否定的。
←

民法総合演習2022

本件賃貸借契約は、甲および乙を事務所および工場の建物所有目的で賃貸借するものであり、借地借家法が適用される（借地借家法1条および2条1号参照）。本件契約には、期間の定めがないので、期間は30年となる（同法3条）。そうすると、本件契約は、2023年4月1日に30年の期間が満了することになるところ、甲および乙には丙および丁建物が存続しており、賃貸人が正当の事由（同法6条）を備えた異議を摘示に述べない限り、借地権者の更新請求または、期間満了後の借地権者の使用継続により、契約が更新されたものとみなされる（同法5条1項および2項）。

また、存続期間満了前に借地権者が建物を建て替えた場合には、建物を新たに築造する旨の通知を受けた後2か月以内に異議を述べないと、築造された日から20年間延長された借地契約となる（同法7条1項および2項）。そのため、Eは、築造前に、適時に異議を述べておく必要がある。

更新拒絶の可否は、借地権設定者および借地権者が土地を必要とする事情を中心に、借地に関する従前の経過および土地の利用状況ならびに立退料の申出がある場合にはその申出などを総合的に考慮して判断される（同法6条）。本件では、Eに甲および乙を必要とする事情はとくに見当たらず、逆に、Gは、すでに長年事務所および工場として稼働しているため、現在も建物を建て替えて継続的に利用することを望んでいるため、基本的に正当事由がなく、本件契約の更新拒絶は認められない。

16 指摘 松岡 久和
→ 更新拒絶を否定する場合には、建物買取請求権についての言及は、ない方が論理整合性が高いです。
正当事由を肯定する可能性が皆無ではないのですが、Eの側の一方的な不信感からくる信頼関係の喪失だけでは理由にならないでしょう。
←