

## 中間到達度確認試験問題（その2）

2022年6月10日

次の事実を読んで後の問に答えなさい。

1. 1993年4月1日、Aは、自己所有の土地甲を長年の友人であるBに、甲と隣接する土地乙をBの弟のCに、BC兄弟が経営する機械工場と事務所の用地として期間を定めず賃貸して引き渡した。賃借権の設定登記は行われなかった。地代は甲につき年額60万円、乙につき年額80万円とし、毎年の3月末日までに支払うものと合意された。1993年度分の地代は4月1日の契約時にBおよびCからAに現金で支払われ、翌年度分からはAの指定口座にBおよびCが振り込んで支払うこととされた。同年6月1日、Bは、甲地上に事務所丙を、Cは、乙地上に工場丁を建設し、丙・丁につき、同日に所有権保存登記が行われた。
2. BC兄弟の経営は業績を伸ばした。2002年1月、BおよびCは、丙および丁並びに生産設備機械や特許などを現物出資し、D製作所という名称の株式会社を設立した。丙・丁については、D名義に移転登記がされた。Dは、同年2月、工場丁を大増築したが、当時病気で遠方の病院に入院していたAには、会社組織への変更や工場の大増築について知らせることはなかった。
3. 以後、Dは、年度末に、Dの名前で地代140万円をAの口座に振り込む形で支払ってきた。
4. 2002年7月14日Aが亡くなり、Aの長男Eと次男Fが相続人となった。同年8月4日、遺産分割協議の結果、Aの不動産はすべてEが、預貯金や有価証券等はFが相続することになった。Fは翌5日に預貯金等の名義をすべてAからFに変えたが、不動産の登記名義は2005年4月まではAのままであった。
5. 2005年4月、Eは、甲および乙について、相続を原因とする移転登記をした。Eは、AがBおよびCと結んだ事実1の契約書とは異なり甲乙地上にはDの工場と事務所が建っており、3年分の地代が支払われていないと思って、Dに問い合わせた。Dは、BおよびCからの丙および丁の承継の事実を伝えた。また、DはAの死亡を知らないまま、地代を2005年度分までAの指定した口座に振り込んだと回答した。Eが調べてみると、Dは、Aから名義を変更したFの口座（口座番号はAのものと同じ）に振り込んでいたことが判明した。Eは、3年度分の未払地代合計420万円の支払をDに求めたが、Dは支払を拒絶した。Eは、Aに無断での借地人変更や工場の増築の件と併せてDに不信感を抱き、契約を解消したいと考えた。

問1 2005年の時点で、EはDに対して、何を根拠にどういう請求をすることが考えられたか。これに対して想定されるDの反論をふまえ、Eのこの請求の当否を検討しなさい（25点）。この問では、6以下の事実は考慮しないこと。

民法総合演習2022・中間到達度確認試験その2

6. 2005年8月、Eは、以後はE名義の口座への地代支払をDに約させることと引き換えに、Dに対する訴訟を取り下げた。
7. 2021年1月、BC兄弟は、工場の経営方針を巡って対立し、Cやその家族は、Dの株式をすべてFに譲渡した。2022年1月、Fは、B以外の所有する株式を取得して過半数株主となり、Bから経営権を奪った。Fは、地主Eには連絡することなく、社名をGに変更し、生産物を機械部品から生化学製品に切り替えた。さらに、老朽化した丙・丁の建替えを計画している。Eは、同年3月末の地代振込みの名義がDからGに変わったことをきっかけに、これらの事実を知った。現在2022年6月である。

問2 Eは、Gに対して、問1と同様の請求をすることができるか（10点）。

問3 Eは、賃貸借契約の更新の拒絶をすることができるか（10点）。

※50点満点のうち5点は印象点としている。