

定期試験問題

2019年7月30日

(注記) 両問とも適用条文は改正民法（平成29年法律第44号。2020年4月1日施行）を基準とする。

【設問1】 下記の事実をふまえて問いに答えなさい。(30点)

(事実)

1. A銀行はこれまで取引をしたことのない衣服のインターネット通販会社であるB会社から5000万円の融資を依頼された。
2. Aの融資規定に従い一定の審査を行った上、問題がないとの結論に至り、AはBに5000万円を融資した。
3. Bの債務を担保するため、C信用保証組合がBからの委託を受けBの連帯保証人となった。
4. BがAへの残債務4000万円を弁済しないために、AはCに4000万円の連帯保証債務の履行を請求した。
5. その直後に、B会社は表向きは衣服のインターネット通販を行なっているものの、その実態は、オレオレ詐欺を主導している反社会的勢力が経営している会社であることを巧妙に隠していたことが判明した。
6. そこで、Cは主債務者Bが反社会的勢力であることを知っていたならば、Bの連帯保証人とはならなかったとして、AC間の連帯保証契約の取消しを主張し、連帯保証債務の履行を拒絶した。
7. なおAC間の連帯保証契約には、主債務者が反社会的勢力であることが判明した場合については特に何も記載がなかった。
8. AはAB間の融資契約の締結時、およびAC間の連帯保証契約の締結時、Cへの連帯保証債務の履行請求時点ではBが反社会的勢力が経営する会社であることを知らなかった。

(問い) Aは顧問弁護士であるあなたに、Cの主張する錯誤取消しは認められるのか、Aとしてはどのような反論をすべきかを判例を踏まえて教えて欲しいと尋ねました。あなたはどのように答えますか。

【設問2】 下記の事実1～7をふまえて、問1～問3に答えなさい。各問いは相互に独立している(70点)。

(事実)

1. 2015年4月1日、A株式会社は、学生用アパートの経営を計画して、自己所有の甲土地に抵当権の設定登記をして、B銀行から5000万円を借り入れた。Aは、手持資金と借入金を合わせて、甲地上に乙アパート(全20室)の建築を発注した。2016年1月30日までにAは完成した乙の引渡しを受け、同日、乙の所有権保存登記及びBのために乙に甲の抵

当権との共同抵当権の追加設定登記をした。

2. Aは、2016年1月から乙の入居者の募集を開始し、同年3月末までに全室の賃貸借契約を結ぶことが出来、いずれも学部の新入生であったYら（親の同意を得て自分自身が契約していた）が入居した。AとYらの賃貸借契約は、年度単位の毎年更新（ただし、最初の契約は入居時から翌年度末まで）、賃料月額6万円（前月末払）、敷金20万円、礼金なし、更新料6万円（毎年2月20日が期限。同日が土曜日又は日曜日の場合にはその前の金曜日）と統一されており、金銭の授受はすべてAの指定する口座への振込によるとされていた。Yらは、敷金20万円と2～4月（入居月により異なる）分の賃料を振り込んだ後に、部屋の鍵を受け取り、居住を始めた。
3. 2017年2月19日及び2018年2月20日までにYらは全員更新料をAに支払い、2017年度と2018年度の賃貸借契約は更新された。
4. 2018年5月、Aは、営んでいた事業に失敗して抱え込んだ巨額の債務を弁済するため、甲・乙に第2順位の抵当権を設定してXから2000万円を借りたいと申し込んだ。しかし、Xが貸付を渋ったため、Aは、同月16日、Yらに対する2019年度末までの賃料債権と更新料債権の総額2880万円を担保のためにZに譲渡して、2200万円をZから借り入れた。Aは振込先の変更の依頼を伴う債権譲渡通知を、配達証明付内容証明郵便によってYらに送り、翌17日に通知はYらに届いた。
5. 同月23日、Xが1800万円の貸付を承諾したため、Aは債権譲渡のことをXに黙って、甲・乙に第2順位の抵当権の設定登記をして、Xから1800万円を借り受けた。
6. 2019年2月20日までにYらは全員更新料をZに支払い、2019年度の賃貸借契約は更新された。
7. 2019年3月5日にAは事実上倒産してB・X・Zに対する借入金債務を返済できなくなった。同月28日、Xは、抵当権の実行として、物上代位権に基づき、いち早くAのYらに対する賃料債権を残存元本額1500万円に満つるまで差し押さえる旨を申し立て、差押命令が翌29日にYらに、30日にAに送達された。

（問1） （20点）

1～7の事実に加えて次の事実が生じた場合、2019年5月15日現在、4月と5月分の賃料総額240万円は、XとZのいずれに帰属するか。

8. 担保不動産競売にかければ貸付金の回収が可能であると考えていたBは、この事実を知っても、事態を静観していた。一方、Xの差押えを知ったZは、同年4月5日、執行の排除を求めて第三者異議の訴えを起こした（民執194条・38条）。この間、Yらは、差押命令の送達に非常に驚き、4月分の賃料と5月分の賃料を供託し（民執156条1項）、その旨を執行裁判所に届け出た（同条3項）。

（問2） （20点）

1～7の事実に加えて次の事実が生じた場合、2019年5月15日現在、4月と5月分の賃料総額240万円は、誰に帰属するか。

8. Xの差押えを知ったZは、同年4月5日、執行の排除を求めて第三者異議の訴えを起こした（民執194条・38条）。他方、BもXの差押えを知って、同月6日、抵当権の実行として、物上代位権に基づき、AのYらに対する賃料債権を残存元本額4000万円に満つるまで差し押さえる旨を申し立て、差押命令は9日にYらに、10日にAに送達された。Yらは、度重なる差押命令の送達に非常に驚き、弁護士であるあなたに相談して、同月14日に、4月分の賃料と5月分の賃料を供託し（民執156条2項）、その旨を執行裁判所に届け出た（同条3項）。

（問3） （30点）

1～7の事実に加えて、同年5月15日、Bが甲・乙の競売を申し立てた。Yらはいずれも現在4回生であり、今年度で大学を卒業する予定なので、Aとの賃貸借契約の更新を望んでいない。ただ、抵当権が実行されて速やかに競売された場合（最速で12月頃になり、不動産業も営んでいるZが買い受けそうだと聞いている）、①卒業より前に退去させられることになるのか、②退去する際に誰に敷金の返還を求めることができるのか、③そもそもはたして敷金は返還してもらえるのかと、たいへん不安になった。Yらからあらためて法律相談を受けた弁護士のあなたは、これらの3つの不安について、Yらにわかりやすく説明しなさい。