

〔民事系科目〕

〔第1問〕（配点：100〔設問1〕から〔設問3〕までの配点の割合は、4：3：3）

次の文章を読んで、後記の〔設問1〕から〔設問3〕までに答えなさい。なお、解答に当たっては、利息及び遅延損害金を考慮に入れないものとする。

〔事実〕

1. AとBは、共に不動産賃貸業を営んでいる。Bは、地下1階、地上4階、各階の床面積が800平方メートルの事務所・店舗用の中古建物一棟（以下「甲建物」という。）及びその敷地200平方メートル（以下「乙土地」という。）を所有していた。甲建物の内装は剥がれ、エレベーターは老朽化して使用することができず、賃借人もいない状況であったが、Bは、資金面で余裕があったにもかかわらず、貸ビルの需要が低迷し、今後当分は賃借人が現れる見込みがないと考え、甲建物を改修せず、放置していた。Bは、平成21年7月上旬、現状のまま売却する場合の甲建物及び乙土地の市場価値を査定してもらったところ、甲建物は1億円、乙土地は4億円であるとの査定額が出た。
2. 平成21年8月上旬、Bは、Aから、「甲建物の地下1階及び地上1階を店舗用に、地上2階から4階までを事務所に、それぞれ内装を更新し、エレベーターも最新のものに入れ替えた建物に改修する工事を自らの費用で行うので、甲建物を賃貸してほしい。」との申出を受けた。この申出があった当時、甲建物を改修して賃貸に出せる状態にした前提で、これを一棟全体として賃貸する場合における賃料の相場は、少なくとも月額400万円であり、A及びBは、そのことを知っていた。
3. そこで、AとBは、平成21年10月30日、甲建物の使用収益のために必要なエレベーター設置及び内装工事費用等は全てAが負担すること、設置されたエレベーター及び更新された内装の所有権はBに帰属すること、甲建物の賃料は平成22年2月1日から月額200万円が発生し、その支払は毎月分を当月末日払いとすること、賃貸期間は同日から3年とすることを内容として、甲建物の賃貸借契約を締結した。その際、賃貸借契約終了による甲建物の返還時にAはBに対して上記工事に関連して名目のいかんを問わず金銭的請求をしないこと、Aが賃料の支払を3か月間怠った場合、Bは催告なしに賃貸借契約を解除することができること、Aは甲建物の全部又は一部を転貸することができること、契約終了の6か月前までに一方当事者から異議の申出がされない限り、同一条件で契約期間を自動更新することという特約が、AB間で交わされた。また、AB間での賃貸借契約の締結に際し、敷金として2500万円がAからBに支払われた。
4. 平成21年11月10日、Aは、Bから甲建物の引渡しを受け、Bの承諾の下、Cとの間で、甲建物の地下1階から地上4階までの内装工事をCに5000万円で請け負わせる契約を締結し、また、Dとの間で、エレベーター設備の更新工事をDに2000万円で請け負わせる契約を締結した。いずれの契約においても、工事完成引渡日は平成22年1月31日限り、工事代金は着工時に上記金額の半額、完成引渡後の1週間以内に残金全部を支払うこととされた。そして、Aは、同日、Cに2500万円、Dに1000万円を支払った。
5. Cは、大部分の工事を、下請業者Eに請け負わせた。CE間の下請負契約における工事代金は4000万円であり、Cは、Eに前金として2000万円を支払った。
6. C及びDは、平成22年1月31日、全内装工事及びエレベーター設備の更新工事を完成し、同日、Aは、エレベーターを含む甲建物全体の引渡しを受けた。
7. Aは、Dに対しては、平成22年2月7日に請負工事残代金1000万円を支払ったが、Cに対しては、内装工事が自分の描いていたイメージと違うことを理由として、残代金の支払を拒否している。また、Cは、Eから下請負工事残代金の請求を受けているが、これを支払って

いない。

8. Aは、Bとの賃貸借契約締結直後から、平成22年2月1日より甲建物を一棟全体として、月額賃料400万円で転貸しようと考え、借り手を探していたが、なかなか見付からなかった。そのため、Aは、Bに対し賃料の支払を同月分からしていない。
9. Bは、Aに対し再三にわたり賃料支払の督促をしたが、Aがこれを支払わないまま、3か月以上経過した。しかし、Bは、Aに対し賃貸借契約の解除通知をしなかった。その後、Bは、Aの未払賃料総額が6か月分の1200万円となった平成22年8月1日に、甲建物及び乙土地を、5億6000万円でFに売却した。代金の内訳は、甲建物が1億6000万円で、乙土地が4億円であった。甲建物の代金は、内装やエレベーターの状態など建物全体の価値を査定して得られた甲建物の市場価値が2億円であったことを踏まえ、FがBから承継する敷金返還債務の額が1300万円であることその他の事情を考慮に入れ、査定額から若干値引きすることにより決定したものである。Fは、同日、Bに代金全額を支払い、甲建物及び乙土地の引渡しを受けた。そして、同年8月2日付けで、上記売買を原因とするBからFへの甲建物及び乙土地の所有権移転登記がされた。なお、上記売買契約に際して、B及びFは、FがBの敷金返還債務を承継する旨の合意をした。
10. Fは、Bから甲建物及び乙土地を譲り受けるに際し、Aを呼び出してAから事情を聞いたところ、遅くとも平成22年中には転貸借契約を締結することができそうだと説明を受けた。そのため、Fは、早晚、Aが転借人を見付けることができ、Aの賃料の支払も可能になるだろうと考えた。また、Fは、甲建物及び乙土地の購入のために金融機関から資金を借り入れており、その利息負担の軽減のため、その借入元本債務を期限前に弁済しようと考えた。そこで、Fは、同年9月1日、FがAに対して有する平成23年1月分から同年12月分までの合計2400万円の賃料債権を、その額面から若干割り引いて、代金2000万円でGに譲渡する旨の契約をGとの間で締結し（以下「本件債権売買契約」という。）、同日、代金全額がGからFに対して支払われた。そして、同日、FとGは、連名で、Aに対して、上記債権譲渡につき、配達証明付内容証明郵便によって通知を行い、翌日、同通知は、Aに到達した。
11. ところが、平成22年9月末頃、Aが売掛金債権を有している取引先が突然倒産し、売掛金の回収が見込めなくなり、Aは、この売掛金債権を自らの運転資金の当てにしていたため、資金繰りに窮する状態に陥るとともに無資力となった。そのため、Aは、Fとの間で協議の場を設け、今となっては事実上の倒産状態にあること及び甲建物の内装工事をしたCに対する請負残代金2500万円が未払であることを含め、自らの置かれた現在の状況を説明するとともに、甲建物の転借を希望する者が現れないこと、今後も賃料を支払うことのできる見込みが全くないことを告げ、Fに対し、この際、Fとの間の甲建物の賃貸借契約を終了させたいと申し入れた。Fは、Aに対する賃料債権をGに譲渡していることが気になったが、いずれにせよ、Aから賃料が支払われる可能性は乏しく、Gによる賃料債権回収の可能性はないと考え、Aの申入れを受けて、同年10月3日、A及びFは、甲建物の賃貸借契約を同月31日付けで解除する旨の合意をした。この合意に当たり、AF間では何らの金銭支払がなく、また、A及びFは、Fに対する敷金返還請求権をAが放棄することを相互に確認した。そして、同月31日、Aは、Fに甲建物を引き渡した。
12. Fは、Aとの間で甲建物の賃貸借契約を解除する旨の合意をした平成22年10月3日以降、直ちに、Aに代わる借り手の募集を開始した。Hは、満70歳であり、衣料品販売業を営んでいる。Hは、事業拡張に伴う営業所新設のための建物を探していたが、甲建物をその有力な候補とし、Fに対し、甲建物の内覧を申し出た。Hは、同月12日、Fを通じてAの同意をも得た上で、甲建物の内部を見て歩き、エレベーターに乗ったところ、このエレベーターが下降中に突然大きく揺れたため、Hは、転倒して右足を骨折し、3か月の入院加療が必要となった。このエレベーターの不具合は、設置工事を行ったDが、設置工程において必要とされてい

た数か所のボルトを十分に締めていなかったことに起因するものであった。

13. Hは、この事故に遭う1年ほど前から、時々、歩いていてバランスを崩したり、つまずいたりするなどの身体機能の低下があり、平成22年4月に総合病院で検査を受けていた。その検査の結果は、Hの身体機能の低下は加齢によるものであって、無理をしなければ日常生活を送る上での支障はないが、定期的に病院で検査を受けるよう勧める、というものであった。
14. Hは、この勧めに従って、上記総合病院で、平成22年5月から毎月1回の検査を受けていたが、特段の疾患はないと診断されていた。一方、この間、Hの妻が病気で入院したため、Hは、毎日のように病院と自宅とを往復し、時として徹夜で妻に付き添っていた。そのため、Hは、同年7月下旬頃から、かなりの疲労の蓄積を感じていた。Hが同年10月12日に甲建物のエレベーターの揺れによって転倒し、右足を骨折するほどの重傷を負ったのは、Hのここ1年ほどの身体機能の低下と妻の看病による疲労の蓄積も原因となっていた。
15. なお、甲建物の市場価値は、平成22年1月31日の工事完成による引渡し以降、現在に至るまで、大きな変化なく2億円ほどで推移している。乙土地の市場価値も、この間、大きな変化なく4億円ほどで推移している。

〔設問1〕 【事実】1から11まで及び【事実】15を前提として、以下の(1)及び(2)に答えなさい。なお、解答に当たっては、敷金返還債務はGに承継されていないものとして、また、【事実】7に示したAのCに対する支払拒絶には合理的理由がないものとして考えなさい。民法第248条に基づく請求については、検討する必要がない。

- (1) Cは、不当利得返還請求の方法によって、Bから、AC間の請負契約に基づく請負残代金に相当する額を回収することを考えた。Cが請求する場合の論拠及び請求額について、Bからの予想される反論も踏まえて検討しなさい。
- (2) Cは、不当利得返還請求以外の方法によって、Fから、AC間の請負契約に基づく請負残代金に相当する額を回収することを考えた。Cが請求する場合の論拠及び請求額について、Fからの予想される反論も踏まえて検討しなさい。

〔設問2〕 Gは、平成23年4月1日、Aに対して、同年1月分から同年3月分までの未払賃料総額計600万円の支払を求めた。しかし、Aは、そもそも当該期間に対応する賃料債務が発生していないことを理由に、これを拒絶した。そこで、Gは、Fの債務不履行を理由として、本件債権売買契約を解除し、Fに対し代金相当額の返還を求めることにした。

【事実】1から11までを前提として、Gの上記解除の主張を支える法的根拠を1つ選び、それについて検討しなさい。その際、Fのどのような債務についての不履行を理由とすることができるか、また、解除の各要件は充足されているかを検討しなさい。

なお、検討に当たって、本件債権売買契約は有効であること及びAF間の賃貸借契約の合意解除は有効であることを前提とするとともに、敷金については考慮に入れないものとする。また、GからFに対する損害賠償請求については、検討する必要がない。

〔設問3〕 【事実】1から14までを前提として、以下の(1)及び(2)に答えなさい。

- (1) Hは、【事実】12に示したエレベーター内での転倒により被った損害の賠償を請求しようと考えた。Hが損害賠償を請求する相手方として検討すべき者を挙げ、そのそれぞれに対して損害賠償を請求するための論拠について、予想される反論も踏まえて論じなさい。
- (2) Hの損害賠償請求が認められる場合に、Hの身体機能の低下及び疲労の蓄積が損害の発生又は拡大を招いたことを理由として、賠償額が減額されるべきか、理由を明らかにしつつ結論を示しなさい。