

## 占有の訴えと本権の訴え

2016年4月11日

次の訴訟の記録を読んで、その結果について考えなさい。

本問の狙い：地裁の判決文を読んで当事者の主張と争点を理解することに慣れる。

簡単な条文適用問題を素材に議論の仕方を勉強する。

占有の訴えと本権の訴えの関係について理解する。

事件の妥当な解決を模索する。

原告（反诉被告）	X
同代表者代表取締役	A
被告（反訴原告）	Y
同代表者代表取締役	B

### 事実及び理由

#### 第1 請求

##### 1 本訴事件

Yは、Xに対し、本件建物を引き渡せ。

##### 2 反訴事件

(1) Xは、Yに対し、本件建物を明け渡せ。

(2) Xは、Yに対し、平成27年4月1日から本件建物の明渡済まで1か月10万円の割合による金員を支払え。

#### 第2 事案の概要

1 (1) 本訴事件は、XがYに対し、本件建物の賃貸借契約又は占有権に基づき、本件建物の引渡しを求めた事案である。

(2) 反訴事件は、YがXに対し、本件建物の賃貸借契約の終了に基づき、本件建物の明渡しを求めるとともに、同契約に基づき、平成27年4月1日から本件建物明渡済まで1か月10万円の割合による賃料相当損害金の支払を求めた事案である。

##### 2 争いのない事実

(1) Xは、文具、事務用品の製造、加工並びに販売などを業とする株式会社である。

Yは、不動産の売買、管理並びに賃貸などを業とする株式会社である。

(2) Yは、Xに対し、平成18年8月、以下の約定により、本件建物を賃貸し、これを引き渡した。

ア 使用目的 Xの事務所として使用する。

イ 期間 定めなし。

ウ 賃料 毎月末日限り、翌月分として10万円(消

費税込み)を支払う。

(3) Yは、平成27年2月14日、Xに無断で本件建物の鍵を交換した。

(4) ア Xは、平成26年1月分までの賃料を支払期限までに、支払った。

イ Xは、平成27年1月31日、Y名義の銀行預金口座に20万円を振り込んだ。

ウ Xは、平成27年3月31日、Y名義の銀行預金口座に120万円を振り込んだ。

##### 3 争点

(1) 占有侵奪の有無、(2) 賃貸借契約の解除の成否、(3) 賃料相当損害金等請求権の有無、(4) 相殺の成否

##### 4 争点に関する当事者の主張

(1) 争点(1)(占有侵奪の有無)について  
ア Xの主張

Yは、平成27年2月14日、Xに無断で、本件建物の出入口の鍵を交換し、以後、Xが本件建物を利用できなくして、Xの占有を侵奪した。

占有とは、ある物が、社会観念上、その人の事実的支配内に属していると認められることであるが、Yは、本件建物の出入口の鍵を交換した上で施錠し、その鍵を自らが保管している。つまり、Xを含め、Y以外の第三者は、本件建物の出入口を破壊しなければ、本件建物に立ち入ることはできないのであるから、Yが、社会観念上、本件建物を事実的支配内に納めていることは明らかである。

イ Yの主張

否認ないし争う。Yが平成27年2月14日に本件建物の出入口の鍵を交換したことは認めるが、Xの占有を侵奪したものではなく、本件建物の占有は依然としてXにある。本件建物は、依然として、Xの所有物によって全面的に占有されており、Yは、それらの所有物に全く触れることなく、ただ

単に、入口の扉の鍵を交換しただけである。

(2) 争点 (2) (賃貸借契約の解除の成否) について

ア Yの主張

(ア) Xは、平成26年2月分(同年1月31日支払期限)以降の賃料の支払を停止した。

(イ) そこで、Yは、Xに対し、毎月1回請求書を送り、かつ、Xが未払賃料等を支払わない場合は本件賃貸借契約を解除する旨の予告を続けた。

(ウ) Yは、Xに対し、平成27年1月22日付内容証明郵便により、平成26年12月31日時点の未払賃料等の合計である120万円の支払を請求するとともに、同書面到達後1週間以内に支払がない場合は本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

Yは、上記の内容証明郵便を、Xの本社及びAの自宅に各1通ずつ発送し、X本社宛の郵便が平成27年1月23日、A宛の郵便が同年1月24日に配達されたが、いずれも受領されず郵便局に保管され、保管期間(7日間)経過の後、Yに還付された。よって、意思表示は、保管期間満了日をもってXに到達した(最判平10年6月11日民集52巻4号1034頁)。

(エ) Yは、平成27年1月22日、上記の内容証明郵便と同一文面の書面を、Xの本社宛に普通郵便で送付し、また、Aの自宅の郵便ポストに投函した。

普通郵便は遅くとも発送してから2日後の平成27年1月24日には配達され、Xに到達した。

(オ) 本件賃貸借契約は、遅くとも、平成27年1月31日の経過により解除により終了した。

イ Xの主張

(ア) 上記ア(ア)の事実は認める。ただし、Xは、平成27年1月31日に20万円、同年3月31日に120万円を支払っている。

(イ) 同(イ)の事実は否認する。

(ウ) 同(ウ)ないし(オ)の事実は否認ないし争う。

Xは、Yが主張している内容証明郵便等を受領していないから、解除の意思表示は到達しておらず、本件賃貸借契約が解除により終了することはない。

平成27年1月22日にBが投函した手紙には、解除の意思表示はされていない。同手紙には内容証明郵便を同封する旨の記載がない。

(3) 賃料相当損害金等請求権の有無

ア Yの主張

(ア) Xは、平成27年2月14日以降も、本件建物を占有している。

(イ) Xは、平成27年4月分以降の賃料相当損害金を支払わない。

イ Xの主張

争う。Yは、平成27年2月14日以降、Xが本件建物を利用できない状態にしている。

(4) 相殺の成否

ア Xの主張

(ア) Xは、平成18年8月以降、本件賃貸借契約に基づき、本件建物を賃借し、本店所在地として、文具、事務用品の販売等の事業を行っていた。

(イ) ところが、Yは、平成27年2月14日、Xに無断で、本件建物の鍵を交換し、Xから本件建物の占有を侵奪した。

(ウ) そのため、Xは、平成27年2月14日以降現在に至るまで、本件建物はもちろん、本件建物内にあるパソコン、書類、得意先データその他のXの事業に必要なデータなども一切利用できなくなり、その事業活動を停止せざるを得ないこととなった。

(エ) 以上により、Xは、Yに対し、民法200条又は賃貸借契約の債務不履行に基づき損害賠償請求権を有する。

(オ) 損害額

Xの過去3年分の売上の総利益は、1年当たり、少なくとも平均額である3000万円の損害を受けた。

(カ) Xは、Yに対し、本件第5回弁論準備期日(平成28年4月8日)において、上記の損害賠償請求権をもって、本件反訴請求債権とその対当額で相殺する旨の意思表示をした。

イ Yの主張

争う。