

2020年度インカレ民法web討論会

設問

1
2
3
4
5 [事実] 甲の仕事はタクシーの運転手である。乙は、不動産の賃貸、売
6 買、管理及びそれらの仲介等の取引に関する業務全般等を行う会社であって、
7 2019年には約70億円の連結売上高がある。「マンション・アパート経営の面倒
8 な業務はお任せください。常に満室の状態になるようにサポートします」とい
9 うことを売り文句に、不動産の所有者と賃借人の間に入って、転貸することを
10 事業の柱の一つとしている。

11 甲は、本件マンション（東京都中央区にあるマンションの502号室）の所有
12 者である。本件マンションは、不動産業者丙会社から、所有者になって賃貸に
13 出せば、節税効果がある上、購入のために必要なローンを払えるだけの賃料収
14 入が得られるという勧誘を受けて、2010年の新築の時に、手元資金ゼロで購入
15 したものである。甲は、購入と同時に、丙に勧められるまま、不動産会社乙と
16 「管理業務委託契約」を締結して、毎月の賃料収入を20年のローンの返済に充
17 てている。元々の計算では、プラスマイナスはほぼゼロになるはずであった。
18 甲は、丙との本件マンションの売買契約と同時に、乙との間で「管理業務委託
19 契約」を締結した。乙との当初の契約書はどこかに行ってしまったが、それを
20 更新した現行の契約書は手元に残されている（別紙参照）。

21 契約締結後、甲が言うには、乙との間で、以下のようなトラブルが発生し
22 た。

23 ① 約束に反した減額賃料の維持

24 「2011年3月の東日本大震災からしばらく経過した頃、乙から頼まれたと称
25 する見知らぬ不動産業者から、『震災の影響で、マンションの入居者が減って
26 しまっているの、家賃を下げないと厳しいです。2年たったら元に戻しま
27 す』と言われました。私は、震災ならば仕方がないと思い、月1万円の賃料減
28 額に応じました。2年後、賃料の回復を希望して乙に問い合わせたところ、当
29 時の担当者が辞めてしまったので、『知らない』と返事されてしまい、そのま
30 ま現在に至っています」。なお、事実として、本件マンション所在地のマンシ
31 ョンの賃料相場は、甲と乙との契約後、ほぼ一貫して上昇してきているので、
32 現在、甲が受け取る賃料は、市場価格をかなり下回ったものとなっている。

33

1 ② 清掃費用

2 「2015年頃、本件マンションの最初に入居者したAが退去する時、部屋が大
3 分汚れており、綺麗にするためには費用（清掃費）がかかるという理由で、乙
4 から、費用の負担が求められました。その時は、そのようなものかと思って、
5 乙に言われるがまま、5万円を支払いました」。

6 ③ 宅配ボックス問題

7 「2020年4月から6月の間に、乙の担当者から、『現居住者の方が宅配ボック
8 スが使えない』との連絡が入りました。その原因は、前居住者にあるとの説明
9 でした。乙は、その修復費用として約10万円を負担して欲しいと言ってしまし
10 た。けれども、今回は支払いを拒絶しました。その際の担当者の返事は、『今
11 回はこちらで負担します』というものでした」。

12
13 甲は、以上のような経緯を伝えた上で、乙への不信感が限界を超えたとし
14 て、弁護士に対して、事件の解決を求めてきた。甲は現在51歳であり、コロナ
15 の影響で収入が激減していることから、収支の改善を望んでおり、また、これ
16 まで東京の郊外に住んできたが、残りの人生を都心の本件マンションで過ごし
17 たいとも願っている。なお、売主の丙会社は現在では解散してしまっている。

18
19 **〔問題〕** 以上の事実を前提に、次の点を論じなさい。

20 (1)2020年7月1日、甲から事件を正式に委任された弁護士は、乙との契約を
21 終了させる方針を立てた。そのため、まず、どのような証拠を集めるべきか、
22 また、乙に対して具体的にいかなるアクションを起こすべきか。さらに、裁判
23 になった場合、乙に対して、どのような主張を組み立てることができるか。

24 (2)乙の顧問弁護士は、(1)における甲の主張に対して、どのような反論をす
25 べきか。

26 (3)訴訟になった場合、裁判官は、どのような判決を下すべきか。甲乙それ
27 ぞれの主張を踏まえた上で、争点に関する判断を述べよ。

28
29 **クリーンルーム原則**：インカレ民法討論会は、ゼミのメンバーだけで取り組むこ
30 と、すなわち、学生が、自分達だけで、調べ、考え、論旨を展開し、質疑応答に答え
31 るという根本ルールを採用しています。そのために適用されるのが、クリーンルーム
32 原則です。具体的には、討論会の準備場面に教員は顔を出してはなりません。また、
33 ゼミのメンバー以外の者に相談したり助言を求めたりすることも禁止です。クリーン
34 な環境の下、三密を避けた上で、準備に取り組んで下さい。