

論文式試験問題集
[民法・債権法Ⅰ]

[民法・債権法 I]

次の文章を読んで、後記の【設問 1】、【設問 2】に答えなさい。

【事実】

1. Xは、Y社に対し、令和3年4月15日、別紙物件目録記載のマンション1室（以下「本件建物」という。）を概要次の約定で賃貸する旨の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結し、同月20日、これに基づきYに本件建物を引き渡した。
 - ア 契約期間：令和3年4月20日から令和5年4月19日までの2年間
 - イ 賃料：月額金17万5000円
 - ウ 賃料支払方法：毎月28日限り翌月分を支払う。
 - エ 禁止事項：賃借人は、賃貸人の書面による承諾を得ないで、犬、猫その他の小動物の飼育又は一時的持込み（近隣に迷惑を及ぼすおそれのない観賞用の小鳥、魚等を除く。）をしてはならない（契約書第11条3項5号）。
 - オ 契約の解除：賃借人が契約書第11条の禁止制限事項に違反したときは、賃貸人は通知催告の上、本件賃貸借契約を解除することができる（契約書第12条4項）。
 - カ 期間満了の場合は両者合議のうえ、同一条件で契約を更新することができるものとする（契約書第15条1項）。
 - キ 本契約更新の際は、更新料として17万5000円を貸主に支払うものとする（契約書第15条2項）。
2. Y社の代表取締役であるAは、フェネックギツネ（哺乳類イヌ科ギツネ属に属するギツネの仲間、イヌ科の中でも最小サイズの動物）を飼うことが小さい頃からの夢で、動物の飼育が可能な住宅用の賃貸物件を探していた。Aは、本件建物の賃借人募集のパンフレットには動物飼育禁止が条件になっていなかったことから、本件建物の賃貸借契約の申し込みをした。ところが、本件賃貸借契約締結前に、Aは仲介会社B社から本件建物は動物飼育禁止である旨の説明を受け、契約書にも動物禁止が条件になっていることを確認したが、その時点で仲介手数料を支払済みだったこともあり、そのまま契約書に署名押印をした。
3. Aは、令和3年5月1日、ペットショップでフェネックギツネ1匹を購入し、本件建物内での飼育を始めた（以下「本件飼育行為」という。）。Aの飼育するフェネックギツネは、体重1キログラム、体長24センチメートル程度の小型の狐であり、しつけも十分にしており、現に近隣に迷惑をかけたことはなく、本件建物の内部を汚損することもなかった。
4. 令和4年12月末、Y社が賃貸借契約の約定に違反して、本件建物内でフェネックギツネを飼育していたことがXに判明して問題となった。本件飼育行為の判明後、X及び本件建物の管理会社C社は、Y社に対しその飼育停止を求めた。
5. ところが、Aは、フェネックギツネは犬猫のように散歩の必要もないため、特段問題になることはないと考え、X及びC社からの本件飼育行為停止の要望を全く聞き入れようとせず、フェネックギツネは家族同然であるとして主張して、その後も本件飼育行為を継続した。

【設問1】(配点：30点)

Xは、Y社に対し、令和5年1月3日到達の内容証明郵便により、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、同日から30日以内の本件建物明渡しを求めたが、同年2月2日経過後も、本件飼育行為を続けたまま本件建物の使用を継続している。

このとき、Xは、Y社に対し、本件賃貸借契約の解除を主張することができるか。理由を付して結論を述べなさい。

【設問2】(配点：20点)

Y社の代表取締役であるAの親族Zは、本件賃貸借契約に関して保証契約を締結していた。その後、令和5年4月20日、本件賃貸借契約はXとY社の合意により同一条件で更新されたが、右更新に際し、Zに対して保証意思確認の問い合わせがされたことも、Zにおいて引き続き保証人となることを了承したこともなかった。

このとき、以下の小問について、それぞれ理由を付して結論を述べなさい。

- (1) 合意更新後、Y社では業績が悪化し、賃料を延滞するようになった。Xは、Y社に賃料を支払うように催促したが支払いに応じないため、Zに連絡して賃料を支払うよう督促をした。Xは、Zに対して、保証債務の履行として合意更新後の延滞賃料を請求することができるか。
- (2) Y社は、令和4年11月以降、賃料不払いが継続していたにもかかわらず、XからZには何らの連絡もなく、令和5年4月20日と令和7年4月20日の2回にわたり本件賃貸借契約が合意更新されていた場合、Xは、Zに対して、保証債務の履行として2回目の合意更新後の延滞賃料を請求することができるか。

2019年12月8日

担当：弁護士 沼里祐太

参考答案

[民法・債權法 I]

第1 設問1について

- 1 まず、Y社の代表であるAが飼育しているフェネックギツネも、犬や猫と同じ哺乳類に属する小動物であるから、本件飼育行為は「犬、猫等の小動物の飼育」にあたる。また、観賞用の小鳥や魚などとは異なり、近隣に迷惑をかけるおそれがないものとはいえず、同号記載の例外事由にはあたらない。よって、本件飼育行為は契約書11条3項5号違反に該当する。したがって、XのY社に対する通知催告により約定解除権が発生する（契約書12条4項）。
- 2 もともと、賃貸借契約は、当事者間の信頼関係を基礎として成立する継続的契約であり、当事者が互いに人的物的に深く契約関係にコミットしているため、当事者の契約の継続性に対する期待を保護することが重要となる。そのため、軽微な義務違反の場合に解除を認めるべきではなく、当事者間の信頼関係が崩されるような義務違反の場合に限り解除できるものと解する。
- 3 (1) 本件についてみると、本件賃貸借契約締結前、Aは仲介会社B社から本件建物は小動物飼育禁止である旨の説明を受け、かつ、本件建物賃貸借契約書にも小動物の飼育が禁止されていることが明記されていたことから、Aは本件建物内での小動物の飼育が禁止されていることを当然理解していた。それでもAは本件賃貸借契約を締結して、本件建物内でのフェネックギツネの飼育を開始し、X及び管理会社C社からその飼育停止を求められた後も、フェネックギツネは犬猫のように散歩の必要性がないため特段問題になることはな

いと考え、フェネックギツネも家族同然であると主張して、本件飼育行為停止の要望を聞き入れようとしなかったものである。このように、本件飼育行為は、Xの要望には耳を貸さずに、Aの都合のみを優先させることに終始したものと見え、重大な非難に値するものとして、Xとの信頼関係を破壊させるに十分なものである。

(2) 一方、本件賃貸借募集のパンフレットには動物飼育禁止が条件になっていなかった。加えて、Aが飼育するフェネックギツネは、体重1キログラム、体長24センチメートル程度の小型の狐であり、しつても十分にしており、現に近隣に迷惑をかけたことはなく、本件建物の内部を汚損することもないことから、Xとの信頼関係を破壊する程度には至っていないとも考えられる。

しかしながら、賃貸借募集段階で動物飼育禁止が条件になっているかどうか不明であったとしても、契約締結前に仲介会社B社から動物の飼育が禁止されていることを伝えられていたのだから、Y社には契約締結を見送る機会があったといえる。また、本件における問題は、どのような動物であれば飼育しても差し支えないかということではなく、動物禁止特約のもとで動物を飼育することそのものの可否である。犬猫等の小動物の飼育が自由に許されるとすると、室内の柱や壁等が傷つけられるとか、排出物によって不衛生になる事態を生じ、あるいは、近隣住民とのトラブルにも発展する可能性が想定されることから、入居者に対して小動物の飼育を禁止する特約には合理的理由が存在する。Aがフェネックギツネを十分に

しつけ、現に近隣に迷惑をかけず、建物内部を汚損していないからといって、将来にわたって上記懸念が完全に払拭できるとは限らない。よって、上記の事情は、Xとの信頼関係を維持する事情には当たらない。

(3) 以上、本件飼育行為を全体としてみると、Xとの信頼関係を破壊するに足りる程度に至っているといえる。よって、Xは、Y社に対して本件賃貸借契約の解除を主張することができる。

第2 設問2

1 小問(1)について

(1) Zは、賃貸借契約更新後のY社の賃料債務について保証債務を負うかどうか、保証債務の内容が問題となる。保証人は、主たる債務者が債務を履行しないときに「その履行をする責任を負う」(民法446条1項)とされているところ、保証債務の内容は、当事者の通常の合理的意思によって判断される。

(2) 本件賃貸借契約における保証人の合理的意思を推察するに、賃貸借契約は、本来相当の長期間にわたる存続が予定された継続的な契約関係であるところ、期間の定めのある賃貸借契約であっても、賃貸人は正当事由を具備しなければ、更新を拒絶することができず、賃借人が望む限り、更新により賃貸借関係を継続するのが通常である(借地借家法26条、同28条)。加えて、本件賃貸借契約書15条にも「期間満了の場合は両者合議のうえ契約を更新することができるとする」、「本契約更新の際は、更新料として17万5000円を

貸主に支払うものとする」との記載があることから、本件賃貸借は更新があり得ることが想定されていたといえる。

以上からすれば、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても、当然に保証の責めを負う趣旨で保証契約が締結されたものと解するのが当事者の通常の合理的意思といえる。

よって、Zは、本件賃貸借契約更新後の賃料支払債務についても保証していると考えられるから、Xは、Zに対して合意更新後の延滞賃料を請求することができる。

2 小問(2)について

前述のとおり、当事者の通常の合意的意思から、Zが本件賃貸借契約更新後の賃料支払債務を保証しているとしても、保証人に何らの連絡もなしに賃料不支払が長期間放置された状態で2回も賃貸借契約が合意更新されることは社会通念上ありえない。かかる場合にも保証人に責任を負うとするのは、保証人としての通常の合理的意思に反し、保証人に予想外の不利益を負わせかねない。

したがって、本小問の場合、Xは、Zに対して合意更新後の延滞賃料を請求することは信義則上(民法1条2項)許されない。

以上

2019年12月8日

担当：弁護士 沼里祐太

予備試験答案練習会(民法・債権法Ⅰ)採点基準表

受講者番号

	小計	配点	得点
〔設問1〕	(30)		
約定解除権が発生していること		3	
信頼関係破壊の法理についての言及・理由づけ		6	
信頼関係破壊を肯定する事実とその評価		6	
信頼関係破壊を否定する事実とその評価		6	
結論の妥当性		3	
裁量点		6	
〔設問2〕	(20)		
(小問1) ・保証の内容についての問題提起(民法446条1項の指摘など)		3	
・保証債務の内容は当事者の通常の合理的意思によって判断されること		3	
・本件賃貸借契約が更新されることが想定されていたこと		2	
・結論:請求できる		2	
(小問2) ・賃料不払いが長期間放置された状態で賃貸借契約が更新されることは、保証人の通常の合理的意思に反すること		2	
・保証人に予想外の不利益を負わせかねないこと		2	
・結論:請求は信義則に反して許されない		2	
裁量点		4	
合計	(50)	50	

民法・債権法 I 解説レジュメ

第 1. 総論

賃貸借契約および保証契約を題材にして、債権法分野にわたる様々な問題について、基本的な法的知識・判例の理解の有無、論理的に一貫した表現をする能力、具体的事実について法的観点から評価し構成する能力を確認する問題を出題した。

なお、今年の司法試験の問題から民法（債権法）改正が出題範囲となるが、今回の出題は改正法の知識がなくても回答可能な問題で構成した。

第 2. [設問 1] について

(1) 出題の趣旨

賃貸借契約の解除に関する問題である。東京地裁平成 22 年 2 月 24 日の裁判例をベースにした出題である。

信頼関係破壊の法理から契約の解除が認められるかどうか問われている問題である。Y 社に契約違反が認定されることを示した上で、解除との関係で適切な法規範を提示すること、そのうえで、【事実】から法律上意味のある事実を摘示して法的に評価し、解除が認められるかについて、一貫した法的思考を示すことが求められる。

(2) 解説

ア 契約違反があるかどうか

まずは、本件飼育行為が契約書第 11 条 3 項 5 号に該当し、契約上の解除事由にあたることを論じてほしい。フェネックギツネも犬猫と同様の小動物であること、観賞用の小鳥、魚等にはあたらぬことを簡潔に記載することが必要である。

イ 約定解除権の発生

契約書第 12 条 4 項にもとづき、賃貸人 X が Y 社に催告をしたことにより、約定解除権が発生している。

ウ 解除権の制限—信頼関係破壊の法理

賃貸借契約は当事者の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、賃借人の義務違反が当事者間の信頼関係を破壊するに至らない程度である場合には、賃貸人による解除権の行使は許されない。

エ 裁判例（東京地裁平成 22 年 2 月 24 日）

〈事案の概要〉

動物禁止特約に反するフェネックギツネの飼育が信頼関係の破壊にあたるとして、賃貸借契約の解除が認められた事例

〈判旨〉

「2 ところで、本件建物が一軒家であることは当事者間に争いが無いが、室内で犬猫等の小動物を飼育させるかどうかについては賃貸人、賃借人双方にとって重要な利害があることは常識の範囲に属するものであるところ、建物賃貸借契約書(甲 1)にも小動物の飼育が禁

止されていることが明記されていることが明らかであること、被告自身もその嘆願書(甲8)において、契約時に口頭及び契約書でペット飼育が禁止されている旨告知されていたことを認め、契約違反であるのは確実であり、犬猫ではなく散歩の必要もないので大きな問題になることはないと考えてフェネックギツネの飼育を続けたことを自認していたこと、原告の本件飼育行為停止の要望を聞き入れずにフェネックギツネは家族同然であるとしてその後も本件飼育行為を継続したことが明らかであることなどを、信頼関係が破壊されていたことを窺わせる事情として指摘できる。

3 他方、(中略)本件建物の賃借人募集パンフレットには被告主張どおり動物飼育禁止の条件は記載されていないことが認められる。しかしながら、被告が主張し、述べるところによっても、契約時に動物飼育禁止を伝えられ、本件賃貸借契約の締結を見送る機会もあったものの、既に相当額を仲介業者に支払済みであったので、特約を認識しつつも契約書にそのまま署名捺印したというのであるから、被告が本件飼育行為に及んだことを、原告や仲介業者に責任転嫁して、これを正当化することはできない。

(2) また、被告は、本件飼育行為が問題視される前に原告にフェネックギツネを見せたことがある旨主張し、これに沿う文書(甲9)を原告に送付したことが明らかであるが、その内容に依拠してみても、フェネックギツネを見せたとされるのは本件飼育行為が判明した平成21年6月8日のことであり、被告が本件建物に住み始めたのは同月初旬のことであって、原告とはその際が初対面であったというのであるから、本件飼育行為について原告に説明したことが信頼関係を維持する方向の事情となるとはいえない。

(3) さらに、被告は、フェネックギツネの特徴や飼育状況等を縷々主張し、これに沿う証拠(乙2、乙3の1から3まで)を提出するが、本件における問題は、どのような動物であれば室内で飼育しても差し支えないかという点ではなく、動物飼育禁止特約の下で動物を室内で飼育することそのものの可否の点にある。被告が長年連れ添ってきたフェネックギツネに愛着を有すること自体は理解できるけれども、一連の被告の行動を全体としてみると、原告の指摘に耳を貸さずに、自己の都合のみを優先させることに終始してきたとみるほかはない(なお、本訴係属後も、被告の基本的姿勢には結局変化がみられなかった。)

4 上記2及び3で指摘した諸点を総合考慮すると、本件においては、原告が本件賃貸借契約の停止期限付解除の意思表示をした時点で、本件賃貸借契約における当事者間の信頼関係が破壊されているというべきであるから、原告の解除の意思表示は有効である。」

オ 本問の検討

①信頼関係の破壊を肯定する事情

- ・本件賃貸借契約書には小動物の飼育が禁止されていることが明記されていたこと
- ・Xの飼育禁止の要望を聞き入れようとせずに、フェネックギツネの飼育は特段問題になることはないと考えてその後も飼育を継続していたこと

②信頼関係破壊を否定する事情

- ・本件建物の賃借人募集のパンフレットには動物飼育禁止が条件になっていなかったこと
- ・フェネックギツネは、体重1キログラム、体長24センチメートル程度の小型の狐であり、しつけも十分にしており、現に近隣に迷惑をかけるおそれはなく、本件建物の内部を汚損するなどもしてなかったこと

③総合評価

総合的にみて信頼関係を破壊するといえるか。

結論と反対方向の事情については、結論を左右しない理由をフォローしておくことがポイント。

第3. [設問2] について

(1) 出題の趣旨

保証契約に関する問題である。賃貸借契約更新後の保証債務という点がポイントになる。一見すると見慣れない問題ではあるが、賃貸借契約と保証契約についての基本的理解を前提に考察することができれば、現場思考で解答することが可能な問題である。

(2) 解説

ア 保証契約の範囲

債権者と保証人との関係は民法446条1項が基本となる。

従来、民法446条1項に保証人が「その履行をする責任を負う」とあることから、保証人は主たる債務と同一内容の債務を自己の債務として負担するものと考え、保証債務の範囲については、主たる債務と同一性があるかどうかによって判断されてきた。ところが、近年の学説や判例では、主たる債務の同一性については判断せず、保証債務の解釈の問題と捉える見解が主流になっている。

イ 契約更新後の保証債務—保証人の合理的意思解釈

肯定：最高裁判例平成9年11月13日

「建物の賃貸借は、一時使用のための賃貸借等の場合を除き、期間の定めの有無にかかわらず、本来相当の長期間にわたる存続が予定された継続的な契約関係であり、期間の定めのある建物の賃貸借においても、賃貸人は、自ら建物を使用する必要があるなどの正当事由を具備しなければ、更新を拒絶することができず、賃借人が望む限り、更新により賃貸借関係を継続するのが通常であって、賃借人のために保証人となる者にとっても、右のような賃貸借関係の継続は当然予測できるところであり、また、保証における主たる債務が定期的かつ金額の確定した賃料債務を中心とするものであって、保証人の予期しないような保証責任が一挙に発生することはないのが一般であることなどからすれば、賃貸借の期間が満了した後における保証責任について格別の定めがされていない場合であっても、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、更新後の賃貸借から生ずる債務についても保証の責めを負う趣旨で保証契約をしたものと解するのが、当事者の通常の合理的意思に合致するというべきである。もとより、賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。

以上によれば、期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないというべきである。」

ウ 例外的ケースの対応

保証人の予期しないような保証責任が発生した場合には(長期間の賃料の滞納、賃借建物の損壊など)、保証人の負担すべき責任額の信義則等による限定が認められることになろう(東京地判平6.6.21判タ八五三号二二四頁参照)。判例タイムズ主要民事判例解説1005号82頁

〈参照：東京地判平成6年6月21日〉

「二 そこで、被告の主張について検討するに、本件賃貸借の契約書に、1「期間満了の場合は両者合議のうえ契約を更新することをうるものとする」、2「本契約更新の際は現金にて八万六〇〇〇円を貸主に支払うものとする」との各記載があることからすれば、本件賃貸借は当然に更新されることが予定されていたもので、被告においても、本件賃貸借が二年で終了することなく、更新されることを承知して連帯保証人になったものと認められる。とすれば、更新後は連帯保証人の責を免れるとの明示のない本件においては、被告は更新後に生じた本件賃貸借に基づく債務についても責任があると解される。もっとも、賃借人の賃料の支払がないまま、保証人に何らの連絡もなしに賃貸借契約が期間二年として二回も合意更新されるとは、社会通念上ありえないことで、被告がかかる場合にも責任を負うとするのは、保証人としての通例の意思に反し、予想外の不利益をおわせるものである。本件においては、昭和六三年一月以降、賃借人川島の賃料不払が継続していたにもかかわらず、被告に何らの連絡もなく、平成二年四月一九日及び平成四年四月一九日の二回にわたり本件賃貸借契約が合意更新されている(被告本人、弁論の全趣旨)のであるから、平成四年四月一九日以降の本件賃貸借に基づく債務について被告は保証人としての責任を負わないものというべきである。」

エ 本問の検討

本件賃貸借契約における保証債務の解釈

- ・建物の賃貸借は、本来相当の長期間にわたる存続が予定された継続的な契約関係である。
- ・期間の定めのある賃貸借契約であっても、賃貸人は正当事由を具備しなければ、更新を拒絶することができず、賃借人が望む限り、更新により賃貸借関係を継続するのが通常である。
- ・本件賃貸借契約書15条にも「期間満了の場合は両者合議のうえ契約を更新することができるものとする」、「本契約更新の際は、更新料として17万5000円を貸主に支払うものとする」との各記載があることからすれば、本件賃貸借は当然に更新されることが予定されていたものである。

→ (小問1)

当事者の通常の合理的意思からすると、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で保証契約が合意されたものと解するのが相当である。賃貸人は、合意更新後の賃料債務を保証人に請求することができる。

→ (小問2)

賃料不払いが長期間継続したまま、保証人に何らの連絡もない状態でいたずらに賃貸借契約が合意更新されるとは社会通念上ありえない。このような場合にも保証人が責任を負うとするのは、保証人としての通例の意思に反し、予想外の不利益を負わせることになる。したがって、賃貸人が、合意更新後の賃料債務を保証人に請求するのは信義則に反する。

第4. 債権法改正

(1) 改正法の概要

- ・現行民法の明文化にあたるもの：
(具体例) 意思能力制度の明文化、賃貸借契約終了時のルール of 明文化(敷金、原状回復)、賃借人の地位移転の明文化など
- ・現行民法の変更やルールの新設にあたるもの：
(具体例) 時効、危険負担、解除、債権譲渡、約款に関する規定の新設など

(2) 新しい論点の登場 (債権譲渡)

第 466 条 債権は、譲り渡すことができる。ただし、その性質がこれを許さないときは、この限りでない

2 当事者が債権の譲渡を禁止し、又は制限する旨の意思表示（以下「譲渡制限の意思表示」という。）をしたときであっても、債権の譲渡は、その効力を妨げられない。

3 前項に規定する場合には、譲渡制限の意思表示がされたことを知り、又は重大な過失によって知らなかった譲受人その他の第三者に対しては、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもってその第三者に対抗することができる

4 前項の規定は、債務者が債務を履行しない場合において、同項に規定する第三者が相当の期間を定めて譲渡人への履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、その債務者については、適用しない。

Q) 譲渡禁止特約付きの債権の譲渡が有効であるとしても、債権者・債務者間の特約に違反したことを理由に契約が解除されてしまうのではないか？

A) 解除はできない（「民法（債権関係）の改正に関する説明資料」法務省民事局）

(理由)

改正法では、債務者は基本的には譲渡人に対する弁済等をすれば免責をされる（民法 466 条 3 項）など、弁済の相手方を固定することへの債務者の期待は形を変えて保護されている。

そうすると、譲渡禁止特約が弁済の相手方を固定する趣旨でなされたときは、債権譲渡は必ずしも特約の趣旨に反しないと見ることができる。→そもそも契約違反(債務不履行)にならない。

また、債権譲渡がされても債務者にとって特段の不利益はない。→取引の打切りや解除を行うことは、極めて合理性に乏しく、権利濫用等に当たりうる。

【参考文献等】

内田貴「民法Ⅱ債権各論（第3版）」東京大学出版社

塩見佳男「基本講義債権各論Ⅰ契約法・事務管理・不当利得（第3版）」新世社

中田裕康「債権総論（新版）」岩波書店

窪田充見・森田宏樹編「民法判例百選Ⅱ債権（第8版）」有斐閣

以上

2019年12月8日

担当：弁護士 沼里祐太

最優秀答案

回答者 TN 40点

第1 設問1

1. XはY社に対し、本件賃貸借契約の解除（601条，541条）を主張することができるか。

(1) まず、本件賃貸借契約では、借借人は賃貸人…による承諾を得ないで犬、猫その他小動物の飼育…をしてはならないと規定されているところ、Aは、フェネックギツネ（以下「ギツネ」とする）を本件建物内で飼育している。

また、Xは本件飼育行為の判明後Y社に対しその飼育停止を求められたにもかかわらずAはそれをやめなかったことから、Y社には債務不履行が認められる。

(2) では、本件不履行が「軽微である」（541条ただし書）といえないか。

そもそも不履行が「軽微」であるかは、「契約」及び「社会通念に照らして判断」される。

本件賃貸借契約書には「小動物の飼育」「をしてはならない」とある。そしてこの条項の目的は、犬、猫などの動物は、マンションの壁などを傷つけたり、なき声などによりマンション内の住民に迷惑をかけることを防止するためにあるものと考えられる。それは、「近隣に迷惑を及ぼすおそれのない…小鳥…」などが認められている趣旨からも読みとることができる。

そして、ギツネはたしかに哺乳類イヌ科であるもののイヌ科の中では最小サイズの動物であり、体重1キログラム体長24センチメートルの小型の狐であることから、マンション内の住民に大傷をさせる可能性は低い。また、本件ギツネはしつけも十分にしており、8か月の間、現に近隣に迷惑をかけたことはない本件建物の内部を汚損することもなかったことから今後も住民に迷惑をかける可能性も低い。

また、たしかに、AはBから、動物飼育禁止である旨の説明を受け契約書も確認したが、パンフレットには動物禁止が条件になっていなかったことから本件建物の申し込みをした。そのためAは申し込み当初から、契約を破る意思を有していたわけではない。

したがって、上記より本件不履行は「軽微」といえる。

2. 以上よりXはY社に対し本件賃貸借契約の解除を主張することができない。

第2 設問2

(1)について

1. XはZに対して保証債務(446条1項)の履行として合意更新後の延滞賃料を請求することができるか。賃貸借契約が更新された場合に保証契約も更新されるか問題となる。

(1) まず、賃貸借契約が更新された場合に当然に保証契約も更新されると保証人に重大な不利益を与えることとなる。

しかし、賃貸借契約の保証は、その保証の範囲が限定されてもいる。また、賃貸借契約は継続的な契約であり更新される可能性も高く、更新された場合に保証契約も更新されるとした場合であっても保証人の信頼を害するとまではいえない。

したがって、賃借人の賃料不払いが継続していたにもかかわらず更新したという特段の事情がない限り、賃貸借契約の更新にともない保証契約も更新されると解すべきである。

(2) 本件では、令和5年4月20日に更新された際、Zに対して保証意思確認の問い合わせがされたことも、Zにおいて引き続き保証人となることも了承したこともなかった。

しかし、Y社が賃料を延滞するようになったのは、合意更新後であるため、特段の事情は認められない。

したがって、本件保証契約は更新されているといえる。

(3) 次にXはY社に賃料を支払うように催促したが支払に応じないため、「主たる債務者がその債務を履行しないとき(446条1項)」といえる。

2. 以上より、XはZに対して合意更新後の延滞賃料も請求することができる。

(2)について

3.

(1) 上記同様、特段の事情がない限り、賃貸借契約の更新にともない保証契約も更新されると解すべきである。

(2) 本件では、Y社は令和4年11月以降不払いが継続していたにもかかわらず

ずXは本件賃貸借契約書を更新した。

したがって、特段の事情があるといえ、賃貸借契約の更新にともなって保証契約は更新されない。

4. 以上より、XはZに対して、延滞賃料を請求できない。

以 上

採点講評

(2019年12月8日 債権法Ⅰ)

第1 全体について

基礎知識の確認を怠らないこと

そもそも基礎知識がないと思われる答案があったほか、その理解が正確でない人も散見された。答練を実施したら基本書にもどって復習するなど常に基本知識の確認を怠らないようにすること。知識の定着には短答の過去問がおすすめです。

条文や法律用語は正確に引用すること

条文は論述する際の出発点になるので非常に大事。条文の引用は正確に行うこと。

今回もそもそも条文を示していない答案が散見されたので注意すること。また、保証債務の「付随性」（正しくは「付従性」と「随伴性）」という用語を使用している答案があった。

法的三段論法を意識すること

法的三段論法を意識して書いている人とそうでない人では点数差が大きくなる。少なくとも、条文の要件・効果についてその解釈が問われているものについては、法的三段論法で記述する必要がある。答案例や優秀答案を参考にしながら「答案の型」を習得するようにすること。

論理のつながりを意識すること

「事実」から「結論」にそのまま直結させてしまう答案が目立った。そのあいだには、理由なり法的評価なりがあるはずで、それがなければ論理的につながっている文章とはいえない。

メリハリをつけて論述すること

答案構成のバランスに注意し、メリハリを意識すること。知っている知識を全部書けばいいというわけではない。試験時間の制約がある以上、出題者が問うているポイントを的確に掴んだうえで、メリハリのある答案になるように意識すること。コンパクトな記載が必要な場合もある。

第2 個別の問題について

(1) 設問1について

- ・そもそも解除権の根拠が法定解除なのか約定解除なのか混同している答案，解除権の根拠があいまいな答案が目立った。
- ・答案例は約定解除で論じているが，法定解除（民法541条）のパターンで答案構成してもどちらでも構わない。
- ・ちなみに，法定解除権（民法541条）で論じる場合には以下のような論述になると思われるから参考にされたい。

まず，「債務不履行」（民法541条本文）があることを論じる必要がある。本件の場合には用法遵守義務違反（民法616条準用，594条1項）を論じることになる。具体的には，契約書記載の禁止事項に該当するかどうかを検討する。次に，債務不履行があるとして，それが「軽微」（民法541条但書）といえるかどうかについて論じることになる。債務不履行が軽微かどうかの判断は，信頼関係破壊の法理を論じる場合と実質的にほぼ同内容になる。

- ・当てはめが不十分な答案が相当目立った。本件では信頼関係破壊を肯定する事情（＝軽微でないことを基礎付ける事情）と信頼関係破壊を否定する事情（＝軽微であることを基礎付ける事情）が両方存在するので，どちらかの事情を拾ってほしい。そのうえで，結論と反対方向の事実については，結論に影響しない理由を記載することが望まれる。

(2) 設問2について

- ・見慣れない問題だったためか全体的に出来が良くなかった。できていなくても心配する必要はないが，判例はしっかりと復習しておくこと。
- ・答案の中には，保証債務の性質（付従性，随伴性，書面性）などから一定の結論を導いているものがあり，論理が通っている答案には一定の評価をした。
- ・小問2は解釈の限界にあたる例外的なケースであり，信義則による修正が求められる個別事案である。最後まで論述できている答案はごく少数であった。
- ・復習の際は，百選Ⅱ22番（解除による原状回復義務と保証人の責任）もチェックすること。
- ・なお，Zの保証は「個人根保証契約」にあたり得る。今回の出題では極度額の定めなど個人根保証に関する要件を検討することまでは求めていなかったが，改正民法では極度額の定めが必要となる。この機会に改正民法下での個人根保証の要件を押さえておくの良い（法務省民事局資料17頁以下）。

以上

司法試験予備試験答案練習会 2019年12月8日分 得点分布表

債権法I

出席者 46名 平均点 11.9点

