

論文式試験問題集
[民法・債権法Ⅱ]

[民法・債権法Ⅱ]

次の文章を読んで、後記の〔設問1〕及び〔設問2〕に答えなさい。

【事実】

1. 2019年4月頃、株式会社X（以下「X社」）は自己の所有する高崎駅前の土地に10階建の商業用ビル（以下「本件ビル」）を建築し、ビルの賃貸・管理等を業とするA株式会社（以下「A社」）に一括で賃貸してA社から第三者に対し店舗または事務所として転貸させて安定的に賃料収入を得ることを計画した。なお、A社が自ら各室を使用することは予定されていなかった。
2. X社は上記計画どおり建設を進め、本件ビル完成後の2019年10月10日にA社との間で、本件ビルの全室について一括して賃貸期間を同年12月1日から2039年11月30日までとする賃貸借契約（以下「賃貸借契約①」）を締結した。なお、賃貸借契約①においてX社はA社が本件ビルを一括または分割して第三者に転貸することをあらかじめ承諾した。特に本件ビルの1階部分にはテナントの利便性を向上させるためにコンビニエンスストアを誘致することがX社とA社の間で合意されていた。
3. 2019年11月1日、A社は全国にコンビニエンスストアを展開するB株式会社（以下「B社」）との間で、本件ビルの1階部分（以下「本件区画」）について、賃貸期間を同年12月1日から5年間、使用目的を店舗とする転貸借契約（以下「本件転貸借契約」）を締結した。
4. 本件転貸借契約は5年ごとに更新され、B社が店舗としての利用を継続していたが、2038年12月1日に本件ビルの賃貸経営に採算が取れないとしてA社は撤退することを決め、同月中にX社に対し、賃貸借契約①を更新しない旨の通知を行い、これは同月3日に到達した。
5. これを受けてX社はB社との間で賃料増額の交渉を試みたが条件が折り合わず、他方で株式会社C（以下「C社」）が運営するレストランを本件区画に入居させる計画が持ち上がったことから、X社は同月中にB社に対し、本件賃貸借が2039年11月30日をもって期間満了により終了すること及びそれに伴い本件転貸借契約も終了するので同日までに退去することを求める旨の通知をした。
しかし、B社は順調に利益を挙げていることを理由に立ち退きを拒否したため、2039年12月1日にX社がB社に対して、本件区画からの退去及び明渡しを求めて訴えを提起した。

〔設問1〕

X社の請求の根拠及び内容を説明し、その請求の当否を論じなさい。但し、B社の反論を検討するに際しては、賃貸借契約①の特殊性を踏まえて検討すること。

【事実（続き）】

6. B社が訴訟係属中に本件区画から任意に立ち退いたので、X社はC社との間で2040年4月1日、本件区画につき賃貸期間を2040年5月1日から5年間とする賃貸借契約（以下「賃貸借契約②」）を締結した。同契約では、C社が権利金を支払わないことの代償として、本件区画の修繕、造作の新設・変更（まとめて「修繕等」）の工事費用はすべてC社の負担とし、本件区画の返還時にX社に対して修繕等に関して一切の金銭的請求をしない旨の特約が結ばれた。
7. 同年4月30日、C社はX社の承諾を得た上で不動産のリフォーム等を業とするY社との間で壁紙の変更等を含む内装全般の改修工事（以下「本件リフォーム工事」）を代金3000万円で施工する旨の請負契約を締結した。

同年6月1日に本件リフォーム工事は完成し、同日頃にC社は本件区画の引渡しを受けた。
8. 同年11月上旬頃より世界的に新型ウィルス感染症が流行したことでC社のレストランも客足が途絶え、同年11月下旬頃に事実上倒産した。

なお、C社はY社に対して本件リフォーム工事代金のうち内金1000万円は支払っていたが残代金2000万円は支払っておらず、現状ではY社がC社から同残代金を回収するのは不可能な状態にある。
9. 本件リフォーム工事により、本件区画には少なくとも1500万円分の現存価値（価値の増加分）があることはX社とY社の間で争いがない。

そこで、Y社はX社に対して、本件リフォーム工事の残代金相当額の支払いを求めて訴えを提起した。

【設問2】

Y社の請求の根拠及び内容を説明し、その請求の当否（請求が認められるとする場合にはその金額）を論じなさい。

2020年12月13日

担当：弁護士 永木裕介

参考答案

[民法・債權法Ⅱ]

<p>第1 設問1について</p> <p>1 X社の請求の根拠 X社は本件ビルの所有権に基づき本件区画の退去及び明渡しを求め。その請求原因はX社が本件ビルを所有していること及びB社が本件区画を占有していることである。</p> <p>2 請求の内容 (1) これに対しB社は、A社がX社との間で本件区画を含む本件ビルについて賃貸借契約①を締結していること、B社がA社との間で本件区画について本件転貸借契約を締結し、この転貸借についてX社の承諾があること、及びB社が同契約に基づき引渡しを受けていることから占有権原を有するとして反論がある。</p> <p>(2) これに対しX社から、2038年12月中になされたA社からの更新しない旨の通知が賃貸期間満了の約11月前になされたこと（借地借家法26条1項）及びX社からB社に対して同月中に本件賃貸借契約が期間満了によって終了する旨の通知をしたこと（同法34条）によって、本件賃貸借契約が2039年11月30日の経過をもって終了しているため占有権原が存しないとの再反論がある。</p> <p>(3) 確かに、賃借人による更新拒絶の場合には正当事由（同法28条）が要求されないため、期間の満了によって賃貸借契約が終了し、転借人は占有権原を対抗できなくなるものとも考えられる。</p> <p>しかし、原賃貸借契約の趣旨・目的や転貸借契約締結に至った事情の如何によっては賃借人が転借人が転借人による占有の原因を作出した</p>	<p>といえ、原賃貸借契約の終了を転借人に対抗することが酷となることから、そのような特段の事情がある場合には信義則上（民法1条2項）、賃借人から原賃貸借契約の終了を転借人に対抗することができないものと考ええる。</p> <p>(4) 本件では、①A社がX社の承諾を得て本件ビルの各室を第三者に店舗又は事務所として転貸することを目的として賃貸借契約①が締結されており、②X社は安定的に収益を得ることができれば転借人の選別に格別の関心を有していないこと、③本件区画にはコンビニエンスストアをテナントとすることがX社及びA社の間で合意されており、B社も上記①②の事情を前提として本件転貸借契約を締結したものであって賃貸借契約①の期間満了後も契約更新されることが合理的に期待されていたと認められる。</p> <p>(5) よって、X社はA社からB社への転貸借を単に承諾したに留まらず、B社による占有の原因を作出したと認められる特段の事情があることから、信義則上、本件賃貸借契約の終了をもってB社に対抗することはできない。</p> <p>3 請求の当否 以上より、X社の請求は認められない。</p> <p>第2 設問2について</p> <p>1 Y社の請求の根拠 Y社は不当利得に基づき本件リフォーム工事の残代金相当額として2000万円の支払いを求め（民法703条）。その請求原因事実は、Y</p>
--	---

<p>社に損失が生じていること、X社に利得が生じていること、それら利得と損失との間に因果関係があること及び法律上の原因がないことである。</p> <p>2 請求の内容</p> <p>(1) 本件リフォーム工事により本件区画に少なくとも1500万円分の価値の増加（現存利益）が生じており、その増加価値は本件ビルの所有者であるX社に帰属するため同社に1500万円分の利得がある一方で、その利得はY社の本件リフォーム工事という財産・役務の提供により生じたものであるから同社には同額分の損失が生じており、それらの利得と損失の間には因果関係がある。なお、残り500万円分についてはX社に利得が存しないことから請求することはできない。</p> <p>(2) 不当利得制度の趣旨が実質的な公平を図る点にあること及び利得者において利得の返還によって却って負担を課す結果となるところを避ける必要があることから、「法律上の原因がない」とは契約関係を全体としてみて利得者が対価関係なしに利益を受けたときをいう。</p> <p>(3) 本件では、X社は、営業用建物として賃貸するに際して通常であれば賃借人のC社から得ることができる権利金の支払を免除しており、さらに本件区画の修繕等の工事費用はすべてC社の負担とした上で本件区画の返還時に修繕等に関する金銭的請求をしない旨の特約が締結されている。</p>	<p>X社が権利金の支払を受けた上で本件リフォーム工事による現存利益も享受するとなれば同社が二重の利得を受けることとなるが、権利金の支払を免除している本件では、その負担に相応する利益を受けたに過ぎないと評価することができる。</p> <p>(4) よって、X社は対価関係なしに利益を得たとはいえないことから、上記利得には「法律上の原因がない」とはいえない。</p> <p>3 請求の当否</p> <p>以上より、Y社の請求は認められない。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>
---	---

2020年12月13日

担当：弁護士 永木裕介

予備試験答案練習会(民法・債権法Ⅱ)採点基準表

受講者番号

	小計	配点	得点
〔設問1〕	(21)		
X社の請求の根拠と請求原因		2	
B社の抗弁(転貸借契約による占有権原)		3	
X社の再抗弁(賃貸借契約①の期間満了終了, 借地借家法26条1項, 同法34条)		3	
原則論の確認(賃借人の更新拒絶には正当事由が不要であること)		3	
例外則の規範定立と理由付け		3	
あてはめ		6	
結論		1	
〔設問2〕	(19)		
Y社の請求の根拠(民法703条)		2	
Y社の請求原因(利得・損失・因果関係)		4	
請求金額の検討		3	
「法律上の原因」について規範定立と理由付け		3	
あてはめ		6	
結論		1	
裁量点	(10)	10	
合計	(50)		

民法・債権法Ⅱ 解説レジュメ

第1. 出題趣旨

(1) 設問1

転貸借契約が行われている場合において、原貸借契約が賃借人による更新拒絶によって終了した場合を取り上げ、転借人の保護を図る方策を検討してもらうことが狙いである。

典型論点としては、

原貸借契約が①賃借人の債務不履行により終了したケース

②合意解除により終了したケース

を勉強することが多いが、当該論点の基本的な考え方に立ち返り本問を検討すれば一応の回答を論述することができるものと思う。

(2) 設問2

最高裁判例をベースとした典型的な転用物訴権の問題である。

主として問題となるは「法律上の原因」であるが、具体的な事例の検討にあたって「利得」と「損失」の内容及び金額についても検討を要する。

第2. 設問1について

(1) 事案の概要

*2019.4	X社が本件ビルの建築を計画，A社に一括賃貸を予定
*2019.10.10	X→A，2019.12.1～2039.11.30，賃貸借契約① (転貸を包括承諾，1F部分にはコンビニ誘致で合意)
*2019.11.1	A→B，2019.12.1～5年間，本件区画につき本件転貸借契約
*2038.12中	A→X，更新拒絶通知
* //	X→B，退去要請通知
*2039.12.1	X→B，退去明渡を求めて提訴

(2) 解説

■ X社の請求の根拠

XとBとの間に契約関係はないため、退去を求めるには物権的請求によることになる。

そのため、請求の根拠としては「所有権に基づく返還請求権」の一択である。

その要件事実はこの2点である。

- ① Xによる本件ビルの所有
- ② Bによる本件区画の占有

この2つは当然に認められることから、請求原因が上記2つであることを明示することで要件の検討は足りるであろう。

■請求の内容

請求原因はあっさり認められた。次にBからの反論を考えることになる。

Bとしては上記2つの請求原因を否認することは叶わないから有効な抗弁がないかを考え、そこで思いつくのは「自己に本件区画の(転借権に基づく)占有権原があること」を生かす占有権原の抗弁である。

そのための要件事実は次のとおりとなる。

- ① 賃貸借契約の締結 →賃貸借契約①の締結
- ② 転貸借契約の締結 →本件転貸借契約の締結
- ③ 転借人の②に基づく引渡し →有り
- ④ 転貸について賃貸人の承諾→有り

これらの要件も請求原因と同様に当然に認められることから要件を示しつつ認定すれば足りる。

そこで更にXとして再反論を考えると、賃貸借契約①は「Aの更新拒絶により期間満了で終了」しているのであった。これは上記抗弁を覆す再抗弁となる。

そのための要件事実は次のとおりである。

- ① 賃借人からの更新拒絶通知(法26条1項)
- ② 賃貸人から転借人に対して期間満了の通知(法34条)
- ③ 原賃貸借契約の期間満了

これらについても、条文を確認しながらあてはめを行うことで足りる。

それでは転借人であるBは一切保護されないのではあるだろうか?

もちろん、親亀-子亀の関係にある転貸借契約が十分な保護を受けないことは前提としてわかっていたのだからBを保護する必要が無いとの意見も考えられる。しかし、本件では親亀(原賃貸借契約)が転貸借を前提としたサブリースの形態であるという特殊事情があるので、そこから通常の転貸借に比してBを保護する構成が考えられよう。

具体的には、信義則を媒介として「特段の事情」がある場合には原賃貸借の期間満了終了を対抗できないとする方策である。詳しくは参考判例の調査官解説に詳しいので是非とも参照してほしい。

なお、この論点に関して合意解除の場合と賃借人の債務不履行による法定解除の場合についての処理は再確認しておく必要がある。

《参考》

◇合意解除による終了の主張は特段の事情の主張がなければ主張自体失当

➡最判昭和37.2.1判決

「賃借人が賃借家屋を第三者に転貸し、賃貸人がこれを承諾した場合には、転借人に不信任な行為があるなどして賃貸人と賃借人との間で賃貸借を合意解除することが信義誠実の原則に反しないような特段の事由がある場合のほか賃貸人と賃借人とが賃貸借解除の合意をしてもそのため転借人の権利は消滅しない旨の原判決の見解は、これを正当として是認する」

◇転借人に対抗できる特段の事情が認められた例

- ① 転借人が近く賃貸借が終了することを承知しそれまでの間と限って転借している場合(最一小判昭和31・4・5民集10巻4号330頁)

- ② 賃借人に債務不履行があり法定解除もできる場合（最一小判昭和41・5・19民集20巻5号989頁）
- ③ 転貸人と転借人が密接な関係にあり転借人も賃貸借の合意解除を了承していると評価できる場合（最二小判昭和38・4・12民集17巻3号460頁，最二小判昭和49・4・26民集28巻3号527頁）

◇賃借人の債務不履行による法定解除

賃借人の賃料不払い等の債務不履行により賃貸借が解除された場合、賃貸人は原則として転借人に対し賃貸借の終了を対抗することができる。このことは、賃貸人が賃貸借を解除するに際し転借人に対して賃料を代払するよう催告しなくても変わらない。

ただし、例外がある場合は別であることに留意されたい。すなわち、特段の事情のある場合としては賃貸借の解除を転借人に対抗できないのである。

例えば、賃貸人と賃借人が通謀して債務不履行を生じさせた場合や賃貸人と賃借人との間に密接な関係があり実質的に同一人格と見られる場合などは、転借人に対して賃貸借の解除を対抗できないことになろう。

◇賃借人からの解約申入れの場合（中途解約権の留保あり）について学説は一貫して合意解約の場合に準じて対抗を否定している。

第3. 設問2について

(1) 事案の概要

- * Bが任意に退去・明渡し
- * 2040. 4. 1 X→C, 2020. 5. 1～5年間, 本件区画, 賃貸借契約②
- * 2020. 4. 30 C→Y, 本件リフォーム工事, 3000万円
- * 6. 1 Y→C, 工事完成, 引渡し
- * 11 下旬 Cが事実上倒産

(2) 解説

■Y社の請求の根拠

XとYとの間に契約関係はなく、XとCの間に金銭のやり取りはないのだから不当利得による請求に依らざるを得ない。

そのための要件事実は次のとおり。

- ① 利得と損失の存在
- ② 利得と損失の間に因果関係があること
- ③ 利得と損失が法律上の原因に基づかないこと

このうち、①②は問題文の事実からあっさりと認定すれば足りよう。

■請求の内容

さて、③要件が本問の主戦場であるが、「法律上の原因がない」とはどういった場合を指すのかについては文言解釈を挟む必要がある。規範定立の理由付けは最高裁判例を参考として、論証を用意しておくことが望ましい。

ところで、今回は金銭的請求であるから請求額についても言及することを要する。

Yの希望は残金 2000 万円全額の回収であろうが、不当利得では現存利益の範囲でのみしか返還を求めることができない。細かいところであるが、請求額は 1500 万円の範囲になるのではないかと一言触れておく。

本問のあてはめは最高裁判例を参考として、通常であれば受け取れる権利金の受領が無いこと、修繕等に関する金銭授受がなされないこと（買い取り請求や費用請求がないこと）に言及した上で、Xが対価関係なく利益を受けたといえないことを示す必要がある。

第4. 参考判例

- * 〔設問1〕最判平成14年3月28日判決 民集56.3.662（民法判例百選Ⅰ・3事件（第7版））
- * 〔設問2〕最判平成7年9月19日判決 民集49.8.2805（民法判例百選Ⅱ・73事件（第6版））

以 上

2020年12月13日

担当：弁護士 永木裕介