

2月4日実施（Bゼミ）
論文式試験問題
〔民法〕

【民法】

次の文章を読んで、後記の【設問】に答えなさい。

【事実】

1. 令和2年8月頃、Aは、妻であるBと一緒にカフェを開くため、賃貸物件を探していたところ、Cの所有する建物（以下「甲建物」という。）の1階部分が空いていることを知った。
2. 甲建物は10階建ての新築建物で、1階及び2階は店舗用の賃貸物件として、3階以上は居住用の賃貸物件として、それぞれ利用されることになっていた。また、甲建物は最新の免震構造を備えているものとして、賃料は周辺の物件に比べ、25パーセント高く設定されていた。
3. Aは、建物の安全性に強い関心を持っていたことから、Cに問い合わせたところ、【事実】2の事情について説明を受けたので、賃料が高くても仕方がないと考え、甲建物の1階部分を借りることを決め、令和2年9月30日、Cとの間で甲建物の1階部分について賃貸借契約を締結した（以下「本件賃貸借契約」という。）。AC間の約定では、期間は同年10月1日から3年、賃料は月額25万円、各月の賃料は前月末日までに支払うこととされ、同年9月30日、AはCに同年10月分の賃料を支払った。本件賃貸借契約に基づき、同年10月1日、CはAに甲建物の1階部分を引き渡した。
4. その後、甲建物の1階部分でAがBと一緒に始めたカフェはコロナ禍においても繁盛し、Cに対する賃料の支払も約定どおり行われた。ところが、令和4年8月頃、甲建物を建築した建設業者が手抜き工事をしていたことが判明した。この事実を知らなかったCが慌てて調査したところ、甲建物は、法令上の耐震基準は満たしているものの、免震構造を備えておらず、予定していたとおりの免震構造にするためには、甲建物を取り壊して建て直すしかないことが明らかになった。
5. Cから【事実】4の事情について説明を受けたAは、カフェを移転することも考えたが、既に常連客もおり、付近に適当な賃貸物件もなかったため、そのまま甲建物の1階部分を借り続けることにした。しかし、Aは、甲建物が免震構造を備えていなかった以上、賃料は月額20万円に減額されるべきであると考え、令和4年9月10日、Cにその旨を申し入れた。これに対し、Cは、【事実】2の事情は認めつつも、自分も被害者であること、また、甲建物は法令上の耐震基準を満たしており、Aの使用にも支障がないことを理由に、賃料減額には応じられない、と回答した。
6. Aは、Cのこのような態度に腹を立て、令和4年9月30日、Cに対して、今後6か月間、賃料は一切支払わない、と告げた。Cがその理由を問いただしたのに対し、Aは、甲建物の1階部分の賃料は、本来、月額20万円であるはずなのに、Aは、既に2年間、毎月25万円をCに支払ってきたため、120万円を支払い過ぎた状態にあり、少なくとも今後6か月分の賃料は支払わなくてもよいはずである、と答えた。これに対して、Cは、そのような一方的な行為は認められないと抗議し、Aに対して従来どおり賃料を支払うように催促したが、その翌月以降もCの再三にわたる催促を無視してAが賃料を支払わない状態が続いた。そこで、令和5年3月1日、Cは、Aに対して、賃料の不払を理由として本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

【設問】 【事実】1から6までを前提として、次の問いに答えなさい。

AがCによる本件賃貸借契約の解除を否定するための法律構成としては、AがCに対して不当利得返還請求権を有するとの構成（構成(1)）と、(2)AがCに対して損害賠償請求権を有するとの構成（構成(2)）が考えられる。

Cが主張する本件賃貸借契約の解除の根拠を明示した上で、これら2つの構成が成立するか否かについて、それぞれ要件を明らかにしつつ論じなさい。

2月4日実施（Bゼミ）

参考答案

〔民法〕

| | |
|---|--|
| <p>1 賃貸借契約の解除の根拠</p> <p>Cは、Aに対し、令和4年9月30日以降再三にわたり従来どおり賃料を支払うよう催告をしたが、Aから賃料の支払いがなかった。そこで、Cは、令和4年10月から令和5年3月までの6か月分の賃料不払いの債務不履行があるとして、民法（以下法名省略）541条を根拠に本件賃貸借契約を解除すると考えられる。</p> <p>2 Aの反論</p> <p>これに対し、Aは、次のように反論することが考えられる。すなわち、本来賃料は月額20万円であるにもかかわらず、2年間にわたり毎月25万円を支払ってきたので、120万円の過払いがある。したがって、AはCに120万円の支払いを請求できる債権（以下「本件債権」という。）を有しており、本件債権を自働債権としてCのAに対する賃料債権と相殺する（505条1項、506条1項）。相殺の効力は相殺適状時にさかのぼる（506条2項）ため、C主張の賃料不払いの債務不履行は認められない。</p> <p>3 本件債権の法律構成</p> <p>本件債権の法律構成としては、不当利得返還請求権（構成(1)）と損害賠償請求権（構成(2)）の2つが考えられる。</p> <p>(1) 構成(1)について</p> <p>ア 構成(1)が成立するには、①Aの損失、②Cの利得、③①と②の因果関係、④②に法律上の原因がないという4つの要件を満たす必要がある。本問でこれらを満たすには、賃料月額が当初から2</p> | <p>0万円であったと認められなければならない。</p> <p>イ 611条1項は、賃借物の一部が滅失その他の事由により使用収益できなくなった場合において、その事由につき賃借人に帰責性がないときは、賃料は使用収益できなくなった部分の割合に応じて当然に減額されると定めている。「できなくなった」との文言からすると、同条項が定めるのは契約締結後の事由による減額であり、締結前の事由による減額ではないと考えられる。しかし、同条項の趣旨は、賃料は賃借人が目的物を使用収益できることの対価であるから、目的物の一部を使用収益できないときは当然に賃料を減額すべき点にある。かかる趣旨は、締結前の事由により当初から目的物の一部が滅失その他の事由により使用収益できなかった場合にも妥当する。したがって、かかる場合には、同条項を類推適用し、賃料は契約当初から減額されたものとなるべきである。</p> <p>ウ 本問では、甲建物は最新の免震構造を備えていることから周辺の物件と比べて賃料が25パーセント高く設定された。しかし、甲建物は建設業者の手抜き工事により最新の免震構造を備えていなかったため、Aは、「その他の事由」により、当初から最新の免震構造を備えた甲建物を使用収益できなかったといえる。</p> <p>したがって、本件賃貸借契約の賃料は、611条1項類推適用により契約時にさかのぼって減額され、当初から20万円であったと認められる。</p> |
|---|--|

エ これにより、AはCに対して当初から法律上の原因なく毎月賃料を5万円多く支払ってきたことになり、①から④の要件を満たし、120万円の不当利得返還請求権が認められる。また、CがAに請求できる賃料の月額も20万円となるから、CはAに対して令和4年10月から令和5年3月までの6か月分、合計120万円の賃料債権を有することになる。

したがって、両債権の相殺により、Aに賃料不払いの債務不履行は認められなくなる。

以上により、構成(1)は、本件賃貸借契約の債務不履行解除を否定するための法律構成として成立する。

(2) 構成(2)について

ア 構成(2)の根拠としては、最新の免震構造を備えた建物を使用収益させるという契約であったのに、甲建物はそのような免震構造を備えていないため、その品質が本件賃貸借契約の内容に適合せず(559条, 562条)、Cには最新の免震構造を備えた建物を使用収益させる債務(601条, 以下「本件債務」という。)の不履行がある(559条, 564条, 415条1項)というものが考えられる。かかる根拠に基づき、債務不履行に基づく損害賠償請求権が認められるには、①債務不履行の事実、②損害の発生、③①と②の因果関係、④債務者の免責事由(責めに帰することができない事由)の不存在という4つの要件を満たす必要がある。

イ 前述のとおり、甲建物は最新の免震構造を備えていないから、

その品質が本件賃貸借契約の内容に適合せず、Cには本件債務の不履行の事実が認められる(①)。次に、最新の免震構造を備えていることから賃料が周辺の物件と比べて25パーセント高く設定されたのに、甲建物は免震構造を備えていないから、Aは一部対価性に欠ける賃料を支払い続けたことになり、過払い分120万円の損害の発生が認められる(②)また、①と②の因果関係が認められることにも問題はない(③)。

ウ では、Cに免責事由がないといえるか。甲建物が免震構造を備えていなかったのは、甲建物を建設した建設業者が手抜き工事をしていたことが原因であり、Cはその事実を知らなかったため、それがCにとって免責事由となるのか問題となる。

免責事由の存否は、「契約…及び取引上の社会通念に照らして」判断する。具体的には、当該契約の性質、契約をした目的、契約締結に至る経緯その他取引に関する諸事情を考慮し、損害賠償責任を免じることが相当かという観点から判断すべきである。

本件賃貸借契約は継続的契約であり、契約関係が長期間継続することが予定されている。また、Aは建物の安全性に強い関心を持っており、本件賃貸借契約を締結したのは最新の免震構造を備えている建物を借りるという目的を達成するためである。さらに、AがCに問い合わせたところ、甲建物は最新の免震構造を備えており、そのため賃料が周辺の物件に比べて25パーセント高く設定されているとの説明を受け、これに納得して本件賃貸借契約を

締結したという経緯がある。以上の諸事情を考慮すると、甲建物が免震構造を備えているか否かという点は、A C双方にとって本件賃貸借契約を締結するか否かを判断する際に極めて重要な事項といえる。Cとしても、最新の免震構造を備えることを重視して建設業者に甲建物の建設を依頼したはずであるから、甲建物完成時に免震構造を備えているか否かを調査確認すべきであったといえる。したがって、甲建物が免震構造を備えていなかったことの原因が建設会社の手抜き工事にあり、そのことをCが知らなかったとしても、Cの損害賠償責任を免じることは相当でないといえるべきである。よって、Cには免責事由は認められない(④)。

以上により、AのCに対する120万円の債務不履行に基づく損害賠償請求権が認められる。

エ 一方、本件賃貸借契約の賃料が依然として毎月25万円のままでとすると、CのAに対する令和4年10月から令和5年3月までの6か月分の未払い賃料の合計額は150万円となる。その結果、差額の30万円については、Aは賃料不払いの債務不履行責任を免れないことになってしまう。そこで、令和4年10月から賃料が月額20万円になったとするための法律構成が問題となる。

借地借家法32条1項本文は、建物の借賃が不当となったときは、当事者は将来に向かって借賃の減額を請求できると規定する。かかる借賃減額請求権は形成権であり、減額請求の意思表示が相手方に到達したときに、相手方の承諾の有無にかかわらず、

借賃が将来に向かって相当額に減額されることになる。

本問では、前述のとおり、甲建物は最新の免震構造を備えていることから賃料が周辺の物件に比べて25パーセント高く設定されたが、後日そのような免震構造を備えていないことが発覚している。そうすると、甲建物の賃料を周辺の物件に比べて高く設定することを正当化する理由がなくなったといえ、その賃料は「近傍同種の建物の借賃と比較して不当となった」といえる。

また、当該事実発覚後の令和4年9月10日、AはCに賃料は月額20万円に減額されるべきだと申し入れている。これは、AがCに対し、前述の理由に基づき、甲建物の賃料に関し借賃減額請求権を行使したものといえる。

したがって、令和4年10月以降の賃料は、かかる借賃減額請求権の行使により月額20万円になったといえる。

よって、構成(2)の場合でも、CはAに対して令和4年10月から令和5年3月までの6か月分、合計120万円の賃料債権を有することになる。そして、かかる賃料債権とAのCに対する120万円の債務不履行に基づく損害賠償請求権との相殺により、Aに賃料不払いの債務不履行は認められなくなる。

以上により、構成(2)も、本件賃貸借契約の債務不履行解除を否定するための法律構成として成立する。

以上

2月4日実施（Bゼミ）解説レジュメ

第1. 総論

本問は、平成26年度司法試験の民法の設問1を改題したものである。貸主が借主に対し賃料不払いによる賃貸借契約の解除を求めたことに対して、借主側からの反論を検討してもらうことを狙いとしている。また、この問題は、かなり債権法改正の影響を受けるものであり、改正後の制度を理解してもらうことも狙いとしている。

第2. 解答の指針

以下では、実際の平成26年度司法試験の出題趣旨と採点実感等をもとに、解答の指針について説明する。

1 出題趣旨に基づく解答の指針

(1) はじめに

本問は、AがCから賃借した建物が最新の免震構造を備えているとして賃料が高く設定されていたのに、そうではなかったことが判明し、Aがその後の賃料の支払を拒絶した事例に関して、民法上の問題についての基礎的な理解とともに、その応用を問う問題である。当事者間の利害関係を法的な観点から分析し構成する能力、その前提として、様々な法的主張の意義及び法律問題相互の関係を正確に理解し、それに即して論旨を展開する能力などが試される。

(2) Cの賃貸借契約解除の根拠

本問は、賃貸借契約における解除の要件を問い、賃借物が約定された性質を有しないことの法的意味を検討させることにより、法的分析力及び法的構成力を問うものである。

本問では、Cは、Aに対して、賃料の不払を理由としてAとの賃貸借契約を解除する旨の意思表示をしている。したがって、まず、この解除は、民法（以下法名省略）541条（催告による解除）に基づき、Aの債務不履行を理由とするものであることが指摘されなければならない。この解除についてはその他の要件も必要となるが、必ずしもその網羅的な指摘及び検討を求めるものではない。

(3) Aの主張の内容

これに対して、Aは、賃料は、本来、月額20万円であるはずなのに、既に2年間、毎月25万円をCに支払ってきたため、120万円を払い過ぎた状態にあり、少なくとも今後6か月分の賃料は支払わなくてもよいはずであると主張している。この主張は、Aに債務不履行は認められないという趣旨のものであるとみることができる。

(4) 120万円の債権の法律構成

ア 2つの法律構成

問題は、このAの主張を基礎付けるために、どのような法的構成が考えられるかである。ここでは、①賃料は月額20万円であり、2年間にわたって毎月5万円ずつ賃料を払い過ぎた分については不当利得返還請求権が認められ、それと今後6か月分の賃料とを相殺するという構成（構成(1)）と、②賃料は月額25万円であるものの、AはCに対して月額5万円の損害賠償請求権を有しており、それと今後6か月分の賃料とを相殺す

るという構成（構成(2)）が考えられる。

①の主張をするためには、毎月の賃料が当初から20万円であったことを法的に説明しなければならず、②の主張をするためには、Aは毎月5万円の損害を受けてきたほか、今後6か月分の賃料についても、毎月2.5万円の賃料債務を負担しつつ、毎月5万円の損害賠償を請求することができるので、これらを含め、相殺することが可能であることを説明しなければならない。

賃貸借契約の性質に照らすならば、①の方が②よりも素直な構成であり、また、設問におけるAの主張により整合的であるといえる。しかし、必ずしも②の考え方を排除する趣旨ではなく、整合的で首尾一貫した法的構成を案出し、これが的確に提示されていれば、それに応じた評価がされるものと考えられる。

イ ①の主張

①の主張を基礎付けるためには、契約上予定された物を使用収益させてはじめてそれに対応した賃料が発生するという賃貸借契約における一般的な法理や、611条1項を類推する方法などが考えられる。そこでは、前提となる法理や規定の意義と射程を正確に説明し、当初から賃料が減額されることを基礎付ける必要がある。

このほか、契約の解釈による方法も考えられるが、この場合は、そのような契約の解釈が許される根拠を的確に説明する必要がある。

また、契約不適合責任に基づく代金減額請求権の準用により賃料減額を求める（559条、563条）という方法も考えられるが、後記2において詳述するとおり、様々な問題点があり、その点について何らかの説明をしなければならない。したがって、この方法を採用するのは難しいのではないかと考えられる。

ウ ②の主張

②の主張を基礎付けるためには、最新の免震構造を備えた物を使用収益させるという債務の不履行や説明義務の違反を理由とする損害賠償（415条）のほか、契約不適合責任に関する規定の準用（559条による564条→415条の準用）による損害賠償が考えられる。そこでは、Cの債務の内容を正確に理解した上で、損害賠償請求の要件が何であり、それが満たされているか否か、損害額が5万円とされる理由は何かという点について説得的に論じる必要がある。

(5) 相殺について

いずれの法的構成によるとしても、Aに債務不履行が認められないとするためには、AがCに対して有している債権と賃料債権を相殺する（505条1項本文）必要がある。したがって、下線部のAの主張には相殺の意思表示（506条1項）が含まれていることも検討しなければならない。

2 採点実感等に基づく解答の指針

(1) はじめに

本問は、賃貸借契約について賃料の不払を理由とする解除の意思表示がされたケースを題材とし、賃貸目的物が約定された性質を有しない場合に、賃借人は賃貸人に対してどのような法的主張をすることができるかを問うものである。ここでは特に、当事者の主張を的確に読み取り、それに適した法律構成を構築し展開する能力が試されている。

(2) Aの主張の内容

本問において、Aは、Cによる解除を否定するに当たり、これまで賃料を払いすぎていたことを理由に、今後6か月間は賃料を払わなくてよいはずであると主張している。この

Aの主張は、賃料の不払というAの債務不履行を否定するものと位置付けることができる。

次に、Aの主張を正当化するためには、Aが賃料を120万円払いすぎていたことを基礎付ける必要があり、そのための法律構成としては、前述の①の主張（構成(1)）と②の主張（構成(2)）が考えられる。それぞれの法律構成について、その根拠を説得的に示した上で、その要件と効果を的確に分析し、本問の事実関係をそこに適切に当てはめることが求められている。

(4) ①の主張

①の主張は、甲建物が免震構造を有していないことにより、賃料が契約当初にさかのぼって当然に減額されるという考え方である。この考え方を採用するためには、まず、その法的根拠が示されなければならない。

ア 契約の解釈を根拠とする場合

契約の解釈を根拠とするのであれば、「契約の解釈」や「当事者の合理的意思」といった、この法律構成に特有の表現を用いるだけでなく、設問の契約の趣旨や契約締結に至る経緯等の具体的事情を手掛かりとして、契約の解釈として認められる方法に従った考察がされなければならない。単に問題文の事情を書き写すだけでは、そのような考察がされたとはいえない。

イ 賃料減額請求権（611条1項）を根拠とする場合

また、賃料減額請求権（611条1項）を類推適用するという構成も考えられる。そのためには、設問1と611条1項が本来想定している場面との異同を確認した上で、類推の基礎をどこに求めるかが検討されなければならない。

着目すべきは、611条1項の「できなくなった」という文言である。この文言を素直に読むと、「滅失その他の事由」は、契約締結後の後発的事由を想定しており、契約締結前から存在する原始的事由は想定していないのではないかと考えられる。本問では、最新の免震構造を備えていないことは、契約締結前から存在する原始的事由であるから、611条1項を直接適用できず、類推適用になるのではないかと考えられる。

ウ 借地借家法32条1項の借賃減額請求権を根拠とする場合

①の主張において、借地借家法32条1項の借賃増減請求権を手掛かりとすることは妥当ではない。なぜならば、この借賃増減請求権は、611条1項とは異なり、「将来に向かって」借賃の額の増減を請求することができるものと明定されており、これをAの主張を正当化する法的根拠とするのは困難であると考えられるからである。

エ 契約不適合責任に基づく代金減額請求権の準用を根拠とする場合

また、契約不適合責任に基づく代金減額請求権を準用する（559条、563条）という構成も適切ではないと思われる。なぜならば、以下のような問題点があり、これらの問題点についての説明は難しいと思われるからである。

⑦ 559条ただし書の存在

559条ただし書は、「その有償契約の性質がこれを許さないときは、この限りでない。」と規定している。この意味は、「各種の有償契約について本節の規定と相容れない特別の規定があれば、本節の規定は準用されない」と説明されている（後記参考文献1の1150頁参照）。

前述のように、賃貸借契約において賃料を減額するための規定としては、611条1項や借地借家法32条1項がある。このような賃料を減額するための特別な規定があるのに、果たして559条により563条が準用されるのだろうか。この点については、民法改正後に出版された後記参考文献を参照したが、特に明記しているものはなかった（なお、改正前に出版された山本敬三教授の「民法講義IV-1 契約」に若

干の手掛かりがあった。)

① 減額割合の算定基準時はいつか

契約不適合責任に基づく代金減額請求権に関し、代金減額請求が認められる場合の減額割合の算定基準時はいつかという問題がある。この点については、明文化されておらず、解釈に委ねられている。この点については、契約時、履行時、引渡し時の3つの考え方があるようである。民法改正の立案担当者は契約時だと考えており、潮見佳男教授や後藤卷則教授、北居功教授は引渡し時だと考えているようである（後記参考文献2から4参照）。

賃料減額の際に契約不適合責任に基づく代金減額請求権を準用するとすると、同様に賃料減額割合の算定基準時はいつかという問題が出てくる。同様に、契約時、履行時、引渡し時の3つの考え方があると思われる。契約時説と引渡し時説が有力なようであるから、両説を比較して考えると、本問では、契約時と引渡し時にそれほどの違いがない（契約時は9月30日、引渡し時は10月1日）から、この点の解釈の違いが結論に影響することはない。もっとも、説明をする必要はあるだろう。

② 減額という効果の発生時はいつか

前述のように、①の主張を採る場合には、契約当初から賃料が当然に減額されていたことにならなければならない。では、契約不適合責任に基づく代金減額請求権を準用して賃料減額を請求する場合、契約当初から賃料が当然に減額されていたことを基礎付けられるのだろうか。つまり、減額という効果の発生時はいつかという問題である。この点についても、契約不適合責任に基づく代金減額請求権を定める563条は、何ら規定していない。

売買契約の場合には、代金の支払いは1度きりしかないから、その代金減額の効果が契約当初にさかのぼって発生しようが、減額請求権の行使時に発生しようが、それほど大きな違いは生じないのではないと思われる。一方、賃貸借契約の場合には、一定期間（本問では毎月）ごとに何度も賃料が発生するのであるから、いつから（契約当初からか減額請求権行使時からか）賃料が減額されるのかという問題は、結論に大きな違いを生じさせるのではないと思われる。契約当初にさかのぼって生じるというのであれば①の主張と整合するが、減額請求権の行使時に生じるというのであれば①の主張と整合しない。

契約不適合責任に基づく代金減額請求権を準用して賃料減額を請求するという考え方を採る場合には、賃料減額の効果がいつから発生するかという問題についても、きちんと説明する必要があるのではないと思われる。

(5) ②の主張

②の主張として、実際の司法試験において最も多く見られた構成は、瑕疵担保責任に基づくものである（旧559条が準用する旧570条）。改正法の下では、契約不適合責任に基づくもの（559条が準用する564条（さらには415条））ということになる。

②の主張によれば、賃料の月額が25万円のままとなるのであるから、今後6か月分の賃料（賃料が減額されなければ合計150万円となる。）について債務不履行（120万円と150万円の差額30万円についての債務不履行）がないことを基礎付けるためには、更に説明が必要となる。この点に関する説明としては、以下の3つが考えられる。

ア 借地借家法32条1項の借賃減額請求権を根拠とする説明

まず、令和4年9月10日に、AがCに対して、甲建物が免震構造を備えていなかったことを理由に賃料は月額20万円に減額されるべきだと申し入れたことを捉え、①借地借家法32条1項の借賃増減請求権が行使されたという説明である。

同請求権は形成権であり、当事者の一方的意思表示によって効果が生じる。これにより、同年10月からの賃料が25万円から20万円となり、令和5年3月までの6か月間の未払賃料の合計額が120万円となる。この場面では、構成(1)と異なり、契約当初にさかのぼって減額の効果が発生する必要がなく、令和4年10月から賃料が減額されればよいから、借地借家法32条1項の借賃増減請求権でもよいと考えられるのである。

イ 契約不適合責任に基づく代金減額請求権の準用を根拠とする説明

また、②の主張の場合には、令和4年9月10日に、AがCに対して、甲建物が免震構造を備えていなかったことを理由に賃料は月額20万円に減額されるべきだと申し入れたことを捉え、②契約不適合責任に基づく代金減額請求権の準用による賃料減額の請求がされたという説明もあり得ると思われる。前述のとおり、契約不適合責任に基づく代金減額請求権による減額という効果の発生時はいつかという問題はあるが、最も借主に不利な行使時説を採用したとしても②の主張は基礎付けられるからである。

その際には、免責構造を備えるためには立て直すしかなく、「履行の追完が不能」(563条2項1号)であり、催告なく直ちに減額できるということを説明できるとよいと思われる。

ウ 今後6か月分も含めて相殺するという説明

さらに、賃料は月額25万円のままであるが、今後6か月間についても毎月5万円の損害が発生することを踏まえて、AのCに対する損害賠償請求権も合計150万円となり、これを自働債権としてCのAに対する合計150万円の未払賃料債権と相殺するというものである。出題趣旨の記載からすると、司法試験委員はこれが本筋だと考えていたようである。

(6) どちらの構成が妥当か

解答には関係のないところであるが、構成(1)と構成(2)のどちらが妥当かという点についても言及する。

一方で賃料の月額を25万円としつつ、他方で月々5万円の損害が継続的に発生するという構成である構成(2)は、その実質が賃料の減額であることを考えると、迂遠であり、不自然な構成であることは否めない。したがって、構成(1)の方が妥当だと考えられる。

(7) 相殺について

AがCに対して120万円の債権を有しているとする、今後6か月分の賃料は払わなくてもよいはずであるというAの主張は、この120万円の債権と賃料債権とを相殺する旨の意思表示(民法第506条第1項)であると解される。この点についても、適切に指摘してもらいたい。

【参考文献等】

1. 我妻栄ほか著「我妻＝有泉コンメンタール民法－総則・物権・債権－(第5版)」日本評論社 2018/04/01
2. 潮見佳男著「民法(債権関係)改正法の概要」きんざい 2017/08/24
3. 潮見佳男ら編著「Before/After 民法改正」弘文堂 2017/09/15
4. 筒井健夫・村松秀樹「一問一答民法(債権関係)改正」商事法務 2018/03/15
5. 松岡久和ほか編「改正債権法コンメンタール」法律文化社 2020/10/05
6. 潮見佳男著「基本講義 債権各論I(第3版)」新世社 2017/06/01

以上