

〔民法〕

次の各文章を読んで、後記の〔設問1〕及び〔設問2〕に答えなさい。

なお、解答に当たっては、文中において特定されている日時にかかわらず、試験時に施行されている法令に基づいて答えなさい。なお、民法以外の法令の適用について検討する必要はない。

【事実】

1. Aは、遠方に甲建物を所有しており、甲建物の所有権の登記名義人はAである。
2. 令和2年4月1日、Aの子Bは、Aの了承を得ないまま、甲建物について、Cとの間で、賃料月額10万円、賃貸期間2年間の普通賃貸借契約（以下「本件契約」という。）をBの名において締結し、同日、甲建物をCに引き渡した。本件契約の締結に当たり、Cが、Bに対し、甲建物の所有権の登記名義人がAである理由を尋ねたところ、Bは、「Aは父であり、甲建物は既にAから贈与してもらったものだから、心配はいらない。」と言い繕った。Cがなお不安がったことから、本件契約には、甲建物の使用及び収益が不可能になった場合について、損害賠償額を300万円と予定する旨の特約が付された。
3. 令和3年7月10日、Bが急死した。Bは、遺言をしておらず、また、A以外のBの相続人がすべて適法に相続放棄をしたことから、Bの相続人はAのみとなった。Cは、Bの相続人が誰であるか分からなかったことから、Bの死亡後、甲建物の賃料を供託している。
4. 令和4年3月15日、Aは、甲建物にCが居住していることに気づき、Cに対し、所有権に基づき、甲建物を明け渡すよう請求した（以下「本件請求」という。）。これに対して、Cは、「㊦私は、本件契約に基づいて甲建物を占有する権利を有している。仮にそのような権利がないとしても、㊩300万円の損害賠償を受けるまでは甲建物を占有する権利がある。」と反論した。

〔設問1〕

【事実】 1から4までを前提として、次のア及びイの問いに答えなさい。

ア Cは、下線部㊦の反論に基づいて本件請求を拒むことができるかどうかを論じなさい。

イ 下線部㊦の反論が認められない場合に、Cが下線部㊩の反論に基づいて本件請求を拒むことができるかどうかを論じなさい。

【事実】

5. その後、AとCの協議により、Aが本件契約の賃貸人の地位を承継することに同意したため、本件契約は当初の賃貸期間満了後も従前と同一の条件で自動更新されることとなった。
6. 令和5年3月15日、Aは遺言をしないまま死亡した。Aの相続人としては、子D及

び E がおり、他に相続人はいない。

7. 令和5年3月31日、C は仕事の都合により転居する必要が生じたことから、D 及び E との間で本件契約を合意解約し、同日付で D 及び E に対して甲建物を明け渡した。
8. 上記7の明渡し後、C は本件契約締結時に敷金20万円を預託していたことを思い出し、当該敷金の返還を D 及び E に求めようとしたが、D とは連絡が取れなかった。

〔設問2〕

C は E に対し、敷金の全額の返還を請求することができるか。E の立場において考えられる反論にも触れつつ論じなさい。

なお、D と E との間で遺産分割協議は行われていない前提で検討すること。



表

試験科目	受験番号	フリガナ	
民法Ⅱ		氏名	

明治大学法曹会 司法試験予備試験答案練習会
 講師：弁護士 瀬戸 悠未
 質問：setoyumi0318@yahoo.co.jp
 2025.4.20実施 民法Ⅱ

民法
1 頁

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

明治大学法曹会 司法試験予備試験答案練習会

民法
2 頁

23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44

明治大学法曹会 司法試験予備試験答案練習会



裏

(注意事項)

1 答案用紙の種類

本答案用紙は、憲法の答案用紙です。

行政法の答案を本用紙に記載して提出した場合には、試験時間内に申し出があった場合を除き、零点となるので、注意してください。

なお、試験時間中に答案用紙の取違えに気付いた場合には、試験監督員の指示に従ってください。(試験時間終了後の答案用紙の取違えの申し出は一切応じません。)

2 答案用紙の取扱い

答案用紙の取替え、追加配布はしませんので、汚したり曲げたりしないでください。

3 答案作成上の注意

(1) 答案は横書きとし、解答欄の枠内に頁数に従って書き進めてください。なお、解答欄の枠外(着色部分及びその外側の余白部分)に記載した場合には、当該部分は採点されません。

(2) 答案は、黒インクのボールペン又は万年筆(ただし、インクがプラスチック製消しゴム等で消せないものに限る。)で記載することとし、これ以外で記載した場合には、無効答案として零点となります。

(3) 答案を訂正するときは、訂正部分が数行にわたる場合は斜線で1行の場合には横線で消して、その次を書き直してください。

(4) 答案用紙の表裏を書き進めて答案を作成した場合には、表が白紙の時には「裏から記載」、それ以外の時は「裏から記載」とだけ、試験期間中に表の解答欄に記載してください。(試験時間終了後に記載することは認めません。)

(5) 答案用紙の※印の欄には何も記載しないでください。

4 その他

解答欄に受験者の氏名又は特定人の答案であると判断される記載のある答案は無効答案として零点となります。

明治大学法曹会 司法試験予備試験答案練習会

講師：弁護士 瀬戸 悠未

質問：setoyumi0318@yahoo.co.jp

2025.4.20実施 民法II

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

民法
3
頁

民法
4
頁

予備試験答案練習会（民法Ⅱ）採点基準表

受講者番号

	小計	配点	得点
〔設問1〕	(35)		0
問ア			
Cの反論の内容を簡潔に論じていること		2	
BC間の賃貸借契約が他人物賃貸借に該当することに触れたうえ、他人物賃貸借の一般的な効果について論じていること		3	
AがBの唯一の相続人としてBの権利義務を相続していることを指摘していること		2	
他人物賃貸借の目的物の所有者が他人物賃貸借の賃貸人の地位を単独で相続した場合の取り扱いについて、説得力をもって論じていること		5	
結論が記載されていること		2	
問アの裁量点		3	
問イ			
Cの反論が留置権に基づく主張である点を指摘していること		2	
Cの請求する債権が「その物に関して生じた債権」にあたるか否かが問題となることを指摘していること		3	
他人物賃貸借の賃貸人の債務不履行に基づく損害賠償請求権が「その物に関して生じた債権」といえるかについて、説得力をもって論じていること		5	
結論が記載されていること		2	
問イの裁量点		3	
その他裁量点（問アの結論をふまえて問イを論述できているか等）		3	
〔設問2〕	(15)		0
DとEが各2分の1の割合でAの権利義務を相続することを簡潔に指摘していること		2	
Eの反論について簡潔に指摘していること		2	
金銭債務は法定相続分に従い分割されるという原則を指摘していること		2	
敷金返還債務を共同で相続した場合の取り扱いについて、説得力をもって論じていること		4	
結論が記載されていること		2	
裁量点		3	
合計	(50)	50	0

【参考答案】

第1 設問1

1 アについて

- (1) Cは、Aからの所有権に基づく甲建物の返還請求に対し、本件契約に基づく本建物の占有権原を主張して本件請求を拒絶している。

本件契約は、A所有の甲建物をBが賃貸人として賃貸するものであり、他人物賃貸借（民法（以下略）561条、559条、601条）にあたる。他人物賃貸借は当事者間では有効であるものの、所有者には効力を主張できないため、Cは甲建物の所有者Aに対しては本件契約に基づく賃借権を主張できないのが原則である。

- (2) もっとも、本件では、令和3年7月10日にBが遺言を残さないまま死亡し、他の相続人が相続放棄していることから、Aが唯一の相続人としてBの権利義務を承継している（939条、889条等）。この場合、AはBの相続人としてBから本件契約の賃貸人の地位及び権利義務を承継した結果、本件契約の賃貸人として、Cに対して甲建物を使用収益させる義務（601条）を負うことにならないか。

この点、他人の所有物を賃貸に供した賃貸人の地位を所有者が相続し、賃貸人としての義務を承継した場合であっても、当該所有者は、信義則に反するような特段の事情がない限り、所有者としての地位に基づき、賃貸人の義務を拒絶することができる。他人物賃貸借の目的物の所有者は、賃貸人に賃貸権限を与えるか否かの自由を有しているところ、相続という偶然の事情により、かかる自由を害されるのは相当でなく、また、所有者が他人物賃貸借の承継を拒絶した場合でも、相手方が不測の損害を被るものではないからである。

本件では、Aが本件請求を行うことが信義則に反するような特段の事情は存在しないため、相続開始後も、Aは甲建物の所有者の地位に基づいて本件契約上の義務の履行を拒絶し、本件請求を行うことができると解する。このように解しても、本件請求によりCが受ける不利益は他人物賃貸借が元々抱えているリスクにすぎず、不測の損害とはいえない。

- (3) したがって、Cは㊦の反論に基づいて本件請求を拒絶することができない。

2 イについて

- (1) 本件請求によって本件契約は履行不能となったことから、CはBに対して本件契約の特約に基づき300万円の損害賠償請求権（420条、415条第1項）を有する。そして、Aは相続によりBの損害賠償債務を承継するから、Cは、かかる損害賠償請求権を被担保債権とする留置権を主張して、本件請求を拒絶するものと考えられる。

- (2) もっとも、他人物賃貸借の賃貸人に対する賃貸人の義務の履行不能に基づく損害賠償請求権は「その物に関して生じた債権」（第295条第1項）といえるか。

この点、留置権の趣旨は、目的物を留置することにより間接的に債務の弁済を強

制することにより公平の理念を実現する点にあるから「その物に関して生じた債権」とは、賃借人が目的物の返還を拒絶することによって損害賠償債務の履行を間接的に強制することができるものをいう。

しかし、他人物賃貸借の賃借人による賃貸人の債務の履行不能による損害賠償債権は、所有者に請求しうるものではなく、賃借人が目的物の返還を拒絶することによって損害賠償債務の履行を間接的に強制するという関係が生じない。

したがって、他人物賃貸借の賃貸人に対する賃貸人の義務の履行不能に基づく損害賠償請求権は「その物に関して生じた債権」とはいえない。

- (3) したがって、CのBに対する本件契約の履行不能に基づく300万円の損害賠償請求権は、甲建物の所有者Aに請求しうる債権ではなく、Cが甲建物を留置してもAに対して履行を強制できないから「その物に関して生じた債権」とはいえない。

なお、AはBの地位及び権利義務を相続しているものの、1(2)のとおり、Aは甲建物の所有者の地位に基づき、本件契約の賃貸人の義務の履行を拒絶できる以上、本件契約に基づく義務も拒絶できると解するのが合理的であるから、かかる相続は留置権の成否に影響を与えない。

- (4) よって、Cは①の反論に基づいて本件請求を拒むことができない。

第2 設問2

- 1 Aは遺言を残さないまま死亡しているから、Aの権利義務は、Aの子であるDとEが各2分の1の割合で相続する(896条、899条、900条4号)。そのため、D及びEは本件契約におけるAの地位及び権利義務を各2分の1の割合で承継する。

そして、金銭債務は相続分に応じて分割されるのが原則であるから、Eとしては、自己の法定相続分の限度で敷金返還債務を履行すれば足りると反論することが考えられる。

しかし、敷金返還債務を分割債務とすると、Cは相続という偶然の事情により、各相続人に対して相続分に応じた返還しか請求できなくなってしまい、Cの利益を害する。

- 2 この点、相続により賃貸人が複数となった場合、賃借人に対する目的物の使用収益は不可分になされているから、その対価である賃料債権等は不可分債権として成立すると考えられる。一方、賃貸借契約が終了して目的物が返還されるときに生じた敷金返還債務を分割債務と解すると、賃貸人と賃借人間の利益の均衡を失するうえ、法律関係が複雑になり、不都合を生じる。

したがって、敷金返還債務は、特段の事情がない限り不可分債務と解する。

不可分債務の場合、債権者は債務者の1人に対して全額の履行を請求できるため(430条、436条)、賃借人は、賃貸人の1人に対して全額の履行を請求できる。

- 3 本件では、敷金返還債務を分割債務と解すべき特段の事情はないから、原則どおり分割債務と解する。

よって、CはEに対して敷金の全額の返還を請求することができる。

以 上

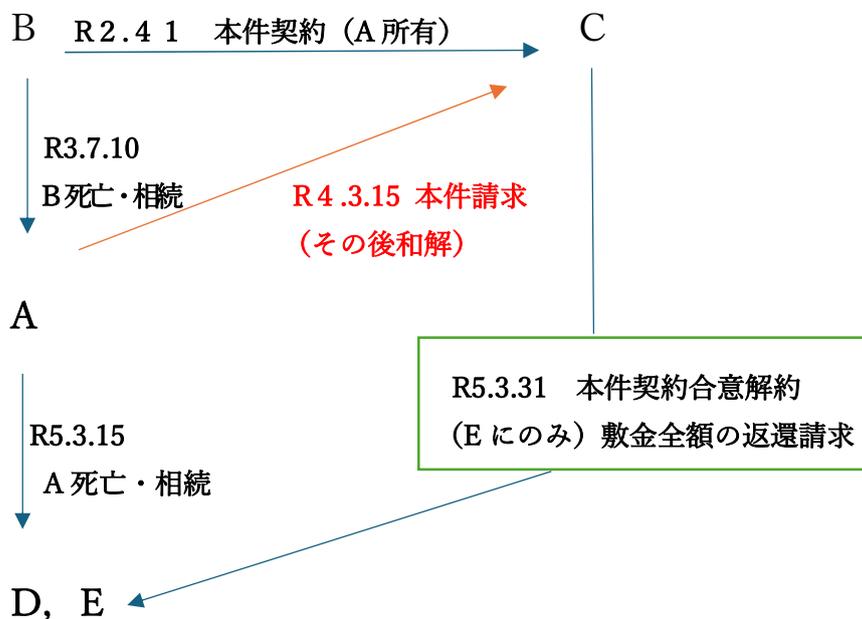
第1 はじめに

設問1は、他人物の賃貸借契約において、賃貸人が死亡して目的物の所有者が賃貸人を単独で相続した事例に基づき、借借人が、賃貸人の地位を相続した所有者に対し、占有権原として賃借権を主張することの可否についての検討とともに、借借人が留置権を行使して賃借物の返還を拒むこと可否についての検討を求めるものである。

設問2は、賃貸人の地位を複数の相続人が相続により承継した場合において、借借人との関係で敷金返還債務が可分債務として取り扱われるか、不可分債務として取り扱われるかについての検討を求めるものである。

なお、設問1は令和6年司法試験民事系科目第1問設問1(1)、設問2は大阪高判昭和54年9月28日を題材にしている。

第2 事案の概要



第3 本問の解説

1 設問1 アについて

(1) 他人物質貸借の効果

他人物質貸借も、質貸借契約の当事者間では有効に成立している（561条、559条）。

しかし、賃借人は目的物の所有者に対しては質貸借の効力を主張することができず、所有者から目的物の返還請求を受けた場合は、賃借人が目的物を使用収益する義務を果たせなくなる以上、質貸借契約は履行不能により終了する（最判昭和45.12.24）。

(2) 他人物質貸借と相続

本件では、目的物の所有者が相続により他人物質貸借の賃借人の地位を単独で相続している。

目的物の所有者が他人物質貸借の賃借人の地位を承継した場合の取り扱いについては、他人物質貸借の地位を目的物の所有者が相続した場合であっても、信義則に反するような特段の事情がない限り、当該所有者は所有者としての地位に基づき他人物質貸借の履行を拒絶できるとした、以下の判例の考え方が参考になる。

最大判昭和49年9月4日民集28巻6号169頁

他人の権利の売主が死亡し、その権利者において売主を相続した場合には、権利者は相続により売主の売買契約上の義務ないし地位を承継するが、そのために権利者自身が売買契約を締結したことになるものではないことはもちろん、これによって売買の目的とされた権利が当然に買主に移転するものと解すべき根拠もない。また、権利者は、その権利により、相続人として承継した売主の履行義務を直ちに履行することができるが、他面において、権利者としてその権利の移転につき諾否の自由を保有しているのであって、それが相続による売主の義務の承継という偶然の事由によって左右されるべき理由はなく、また権利者がその権利の移転を拒否したからといって買主が不測の不利益を受けるというわけでもない。それゆえ、権利者は、相続によって売主の義務ないし地位を承継しても、相続前と同様その権利の移転につき諾否の自由を保有し、信義則に反すると認められるような特別の事情のないかぎり、右売買契約上の売主としての履行義務を拒否することができるものと解するのが、相当である。

(3) 解答の方向性

まずは他人物質貸借の効果についての原則論に触れたのち、Aが相続によってBの地位及び権利義務を単独で承継しているという本件の特殊性を、上記の判例の考え方を参考に検討する必要がある。

上記の判例を知らない場合であっても、本人が無権代理人の地位を相続により承

継した場合と同様の理論構成（最判昭和 48.7.3 民集 27 卷 7 号 751 頁）により論述することで適切な結論を導くことができると考えられる。

2 設問1 イについて

(1) 留置権（295 条）の意義・要件

意義：留置権は、他人の物の占有者がその物に関して生じた債権の弁済を受けるまで、その物を留置して債務者の弁済を間接に強制する担保物権である。留置権の趣旨は、その物に関して生じた債権の弁済を受けるまで、債権者に目的物の留置を認めることにより、債務者に間接的に債権の弁済を強制することで、公平の理念を実現する点にある。

※ 類似の制度として、同時履行の抗弁権（533 条）があるが、同時履行の抗弁権は 1 個の双務契約から生じた相対立する 2 個の債権の間関係で認められる債権的抗弁権であり、A が所有権に基づく返還請求をしている本件では、検討を要しない。

要件：① 目的物が「他人の物」であること

② 債権を有し、その債権が弁済期にあること

③ 被担保債権が「その物に関して生じた債権」であること（牽連関係）
通説は、③に該当する場合を以下の(i)(ii)に分類している。

(i) 債権が目的物自体から生じた場合

(ii) 債権が目的物の返還請求権と同一の法律関係または同一の生活関係から生じた場合

④ 債権者が留置目的物を占有し、かつその占有が不法行為によって始まったものではないこと

(2) 他人物賃貸借の賃貸人の債務の履行不能による損害賠償請求権は「その物に関して生じた債権」といえるか。

本件では、他人物賃貸借の賃借人が、賃貸人の義務の履行不能に基づく損害賠償請求権を留置権の被担保債権として主張しているが、このような場合に目的物と債権の牽連性を認めると、何ら落ち度のない所有者が事実上損害賠償を義務づけられ、かえって公平の理念に反しないかが問題になる。

この点は、他人物の買主が所有者の目的物返還請求に対し、所有権を移転すべき売主の債務の履行不能による損害賠償債権を被担保債権とする留置権を主張することは許されないとして牽連関係を否定した以下の判例が参考になる。

最判昭和 51 年 6 月 17 日民集 30 卷 6 号 616 頁

他人の物の売買における買主は、その所有権を移転すべき売主の債務の履行不能による損害賠償債権をもって、所有者の目的物返還請求に対し、留置権を主張することは許されないものと解するのが相当である。蓋し、他人の物の売主は、その所有権移転債務が履行不能となっても、目的物の返還を買主に請求しうる関係になく、したがって、買主が目的物の返還を拒絶することによって損害賠償債務の履行を間接に強制するという関係は生じないため、右損害賠償債権について目的物の留置権を成立させるために必要な物と債権との牽連関係が当事者間に存在するとはいえないからである。

(3) 解答の方向性

C の主張が留置権に基づくものであることに簡潔に触れたのち、他人物賃貸借の賃貸人の義務の履行不能に基づく損害賠償請求権が「その物に関して生じた債権」といえるかについて論述する必要がある。

上記判例を知らない場合でも、留置権の趣旨をふまえて論述すれば、当該損害賠償請求権につき目的物との牽連関係は認められないとの結論を導き出すことができると考えられる。

なお、A は B の地位及び権利義務を相続により承継しているものの、設問 1 アと同様の理由により、A は甲建物の所有者の地位に基づいて C の請求を拒絶することができるとするのが自然と考えられる。

2 設問 2 について

(1) 金銭債務の相続（原則）

被相続人の金銭債務は、共同相続人にその相続分の割合に応じて当然に分割して承継される（最判昭和 34 年 6 月 19 日民集第 13 卷 6 号 757 頁 [百選Ⅲ72 事件] など）。

(2) 敷金返還債務の相続

敷金返還債務を通常金銭債務と同様、分割債務と解してしまうと、賃借人としては相続人全員に各相続分に応じた敷金返還請求をしなければならず、公平を失することになる。

そのため、以下の裁判例は、賃貸人の地位を複数の相続人が承継した場合の敷金返還債務を不可分債務と解し、各相続人が全額の返還義務を負うとしている。

大阪高裁昭和 54 年 9 月 28 日判タ 401 号 81 頁

賃貸人が複数の場合、その賃借人に対する用益提供は共同不可分になされている

るとみられるから、その対価である賃料債権や用益提供した目的物の保管または返還義務の不履行による損害賠償債権などもやはり不可分債権として成立するというべきであり、そうすると賃貸借が終了して目的物が返還されるときにその賃貸借に関して生じた右のような各債権をすべて控除したその残額につき成立すべきいわゆる敷金の性質を持つ保証金の返還債務について、これを分割債務とすると、賃貸人と賃借人間の利益の均衡を失するうえ、法律関係の錯綜を生じて不都合であって、右債務も他に特段の事情のない限りは右の各債権に対応して不可分と解するを相当とする…

(3) 解答の方向性

まずは、遺言を残さないまま A が死亡したことにより、相続人 D、E が A の権利義務をどのように承継するか、及び金銭債務の相続は原則としてどのように取り扱われるかについて言及したうえ、敷金返還債務の特殊性について論じる必要がある。

上記の裁判例を把握している者は少ないと考えられるため、いずれの結論でも差し支えないが、C は本件契約上、全額の賃料支払義務を負っているにもかかわらず、敷金返還は各相続分に応じた金額しか請求できないと解してしまうと、賃貸人・賃借人間の公平を害すると考えられるため、C の利益にも配慮した論述をするのが望ましい。

第4 まとめ

今回の問題は、論点に気付くこと自体は難しくないと考えられるし、規定の趣旨、当事者間の公平性という観点に遡って考えれば、採るべき結論も比較的明確なように思われる。

もっとも、設問1イ（留置権の牽連関係に関する部分）や、設問2（敷金返還債務が不可分債務と解される点）については、それほど定型的な論点ではなく、理由を論じるうえで悩ましい点もあったと考えられるので、上記の点でどの程度深い検討ができるかが評価の分かれ目になると考えられる。

第5 参考資料

- ・我妻榮ほか「我妻・有泉コンメンタール民法 [第8版]」日本評論社・2022年
- ・道垣内弘人「担保物権法 第4版（現代民法Ⅲ）」有斐閣・2020年
- ・令和6年司法試験の採点実感（民事系科目第1問）
- ・令和6年司法試験出題趣旨