

[民 法]

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. Aは、年来の友人であるBから、B所有の甲建物の購入を持ち掛けられた。Aは、甲建物を気に入り、平成23年7月14日、Bとの間で、甲建物を1000万円で購入する旨の契約を締結し、同日、Bに対して代金全額を支払った。この際、法律の知識に乏しいAは、甲建物を管理するために必要であるというBの言葉を信じ、Aが甲建物の使用を開始するまでは甲建物の登記名義を引き続きBが保有することを承諾した。
2. Bは、自身が営む事業の資金繰りに窮していたため、Aに甲建物を売却した当時から、甲建物の登記名義を自分の下にとどめ、折を見て甲建物を他の者に売却して金銭を得ようと企てていた。もっとも、平成23年9月に入り、親戚から「不動産を買ったのならば登記名義を移してもらった方がよい。」という助言を受けたAが、甲建物の登記を求めてきたため、Bは、法律に疎いAが自分を信じ切っていることを利用して、何らかの方法でAを欺く必要があると考えた。そこで、Bは、実際にはAからの借金は一切存在しないにもかかわらず、AのBに対する300万円の架空の貸金債権（貸付日平成23年9月21日、弁済期平成24年9月21日）を担保するためにBがAに甲建物を譲渡する旨の譲渡担保設定契約書と、譲渡担保を登記原因とする甲建物についての所有権移転登記の登記申請書を作成した上で、平成23年9月21日、Aを呼び出し、これらの書面を提示した。Aは、これらの書面の意味を理解できなかったが、これで甲建物の登記名義の移転は万全であるというBの言葉を鵜呑みにし、書面を持ち帰って検討したりすることなく、その場でそれらの書面に署名・押印した。同日、Bは、これらの書面を用いて、甲建物について譲渡担保を登記原因とする所有権移転登記（以下「本件登記」という。）を行った。
3. 平成23年12月13日、Bは、不動産業者Cとの間で、甲建物をCに500万円で売却する旨の契約を締結し、同日、Cから代金全額を受領するとともに、甲建物をCに引き渡した。この契約の締結に際して、Bは、【事実】2の譲渡担保設定契約書と甲建物の登記事項証明書をCに提示した上で、甲建物にはAのために譲渡担保が設定されているが、弁済期にCがAに対し【事実】2の貸金債権を弁済することにより、Aの譲渡担保権を消滅させることができる旨を説明し、このことを考慮して甲建物の代金が低く設定された。Cは、Aが実際には甲建物の譲渡担保権者でないことを知らなかったが、知らなかったことについて過失があった。
4. 平成24年9月21日、Cは、A宅に出向き、自分がBに代わって【事実】2の貸金債権を弁済する旨を伝え、300万円及びこれに対する平成23年9月21日から平成24年9月21日までの利息に相当する金額を現金でAに支払おうとしたが、Aは、Bに金銭を貸した覚えはないとして、その受領を拒んだ。そのため、Cは、同日、債権者による受領拒否を理由として、弁済供託を行った。

〔設問 1〕

Cは、Aに対し、甲建物の所有権に基づき、本件登記の抹消登記手続を請求することができるかどうかを検討しなさい。

【事実（続き）】

5. 平成25年3月1日、AとCとの間で、甲建物の所有権がCに帰属する旨の裁判上の和解が成立した。それに従って、Cを甲建物の所有者とする登記が行われた。

6. 平成25年4月1日、Cは甲建物をDに賃貸した。その賃貸借契約では、契約期間は5年、賃料は近隣の賃料相場25万円よりも少し低い月額20万円とし、通常の使用により必要となる修繕については、その費用をDが負担することが合意された。その後、Dは、甲建物を趣味の油絵を描くアトリエとして使用していたが、本業の事業が忙しくなったことから甲建物をあまり使用しなくなった。そこで、Dは、Cの承諾を得て、平成26年8月1日、甲建物をEに転貸した。その転貸借契約では、契約期間は2年、賃料は従前のDE間の取引関係を考慮して、月額15万円とすることが合意されたが、甲建物の修繕に関して明文の条項は定められなかった。
7. その後、Eは甲建物を使用していたが、平成27年2月15日、甲建物に雨漏りが生じた。Eは、借主である自分が甲建物の修繕費用を負担する義務はないと考えたが、同月20日、修理業者Fに甲建物の修理を依頼し、その費用30万円を支払った。
8. 平成27年3月10日、Cは、Dとの間で甲建物の賃貸借契約を同年4月30日限り解除する旨合意した。そして、Cは、同年3月15日、Eに対し、CD間の甲建物の賃貸借契約は合意解除されるので、同年4月30日までに甲建物を明け渡すか、もし明け渡さないのであれば、同年5月以降の甲建物の使用について相場賃料である月額25万円の賃料を支払うよう求めたが、Eはこれを拒絶した。
9. 平成27年5月18日、Eは、Cに対し、【事実】7の甲建物の修繕費用30万円を支払うよう求めた。

〔設問2〕

CD間の賃貸借契約が合意解除された場合にそれ以後のCE間の法律関係はどのようなになるかを踏まえて、【事実】8に記したCのEに対する請求及び【事実】9に記したEのCに対する請求が認められるかどうかを検討しなさい。



表

Aゼミ

試験科目	受験番号	フリガナ	
民法		氏名	

明治大学法曹会 司法試験予備試験答案練習会
 講師：鈴木竣介 s.meisuke1002471@outlook.jp
 2025.5.6実施 Aゼミ民法

民法

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

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

民法



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：鈴木竣介 s.meisuke1002471@outlook.jp
2025.5.6実施 Aゼミ民法

民法

民法

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

参考解答：

第1 設問1

1 Cは、Aに対し、甲建物の所有権に基づき、本件登記の抹消登記手続を請求できるか。かかる請求が認められるためには、①Cが甲建物を所有していること、②甲建物につき、Aへの所有権移転登記が存することが必要であり、本件につき①が問題となる。

2 ところで、本件登記は実際には売買を原因とする甲建物の所有権移転があったにもかかわらず、譲渡担保を登記原因とする。このため、そもそもAへの所有権移転につき対抗力が生じ得ないのではないか問題となるが、あくまでも登記原因に差異があるにすぎず、完全な所有権移転があることについて登記はなされている。そのため、Aへの所有権移転については対抗力が生じているというべきである。

3 では、その結果、Aが所有権移転をCに対抗でき、Cは無権利者であるBから甲建物を買い受けたにすぎないとしてCは保護されないのか。

(1) この点、民法94条2項、110条の趣旨は虚偽の外観の作出に関与した本人よりも、それを信頼した第三者を保護すべき例外的な場合を認める点にある。そのため、民法94条2項、110条の類推適用により、本人の帰責性の程度が自ら外観の作出に積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重いような場合には、その外観が虚偽のものであることをもって、それを信じ新たに利害関係に入った善意無過失の第三者に対し対抗できないものと解すべきである。

(2) AとBとの間に、実際には売買を原因とするにもかかわらず譲渡担保を原因とするかのような譲渡担保契約設定契約書が存し、また、Aへの所有権移転の登記原因が譲渡担保となされていた。これらから、譲渡担保を原因としてBからAへの所有権移転がなされたとする外観があったといえる。

この外観は、AのBに対する架空の貸金債権を被担保債権としており虚偽のものといえる。しかしながら、Aは当該譲渡担保権設定契約書や譲渡担保を登記原因とする甲建物についての所有権移転登記の登記申請書につき書面の意味を理解せずBの言葉を鵜呑みにし、書面を持ち帰って検討したりすることもなく、これらの書面に署名押印している。これは、通常の間主であれば行わないであろう余りにも不注意な行為であり、Aの帰責性は、あたかも自ら外観の作出に積極的に関与した場合などと同視し得るほど重いと言わざるを得ない。

Cは、譲渡担保を原因としてBからAへの所有権移転がなされたと上記書類及びBの説明により誤信し、それを考慮した甲建物の代金にて甲建物を買い受けた。もっとも、Cは上記外観が虚偽であることにつき善意であったものの、Aが実際には甲建物の譲渡担保権者でないことを知らなかったことにつき過失があった。

(3) よって、Aは譲渡担保の原因が虚偽であることにつきCに対抗でき、その結果Cの請求は認められないこととなる。

第2 設問2

1 CのEに対する明渡請求及び月額25万円の賃料支払請求

(1) 平成27年3月10日、Cは、Dとの間で甲建物の賃貸借契約を同年4月30日限り解除する旨合意している。この点、民法613条3項は、適法な転貸の場合、但し書き事由がある場合を除いて賃貸人と賃借人間の合意解除を転借人に対抗できない旨定める。

Eへの転貸はCの承諾を得て行われた適法なものである。また、上記合意解除時点で、CがDに対し債務不履行による解除権を有していた事情は見受けられない。

よって、CD間の合意解除をEに対抗できない結果、Eに対する明渡請求は認められないこととなる。

(2) また、民法613条1項によれば、転借人は「転貸借に基づく債務」につき賃貸人に対して直接履行する義務を負うにすぎない。そうであれば、従前DE間の転貸借契約において賃料は月額15万円であったため、その分を支払えば足りることとなる。

そのように解しても、Cは借地借家法32条による借賃増額請求権による救済などが考え得るため、結論が妥当でないとは言えない。

2 EのCに対する甲建物の修繕費用30万円の支払請求

(1) 民法608条にいう「必要費」とは、通常に目的物を維持・保存するために支出される費用をいう。雨漏りの修繕は建物内で生活するうえ通常求められるものであり、必要費に該当する。

(2) ところで、従前においてCD間に賃貸借契約では通常の使用により必要となる修繕について、賃貸人の負担ではない旨の約定がなされていた。しかしながら、契約は相対効であり、前述した合意解除によりCE間で新たに賃貸借関係が形成されたと見るべきである。そのため、かかる約定の存在をもってEに対抗できず、民法608条1項により修繕費用の償還請求は認められると解すべきである。

(3) よって、かかる支払請求は認められる。

以上

配点：

設問1 25

- ・請求権の内容 5
- ・Aへの所有権移転につき対抗力が生じていると言えるかの検討 5
- ・民法94条2項ないしは民法110条類推適用の可能性に触れているか 5
- ・当てはめ 5
- ・結論の妥当性、説得性 5

設問2 15

- ・CのEに対する明渡請求 5
- ・月額25万円の賃料支払請求 5
- ・EのCに対する甲建物の修繕費用30万円の支払請求 5

裁量点 10

Aゼミ（民法）～平成29年司法試験予備試験を題材にして～

～前提～

【行うべきこと】

- ①事案を読む
- ②請求原因、抗弁、再抗弁の関係を把握する
- ③その中で問題となりそうな要件充足性、構成などを発見する
- ④かかる問題点につき悩みを見せつつアプローチする

【答案の確認事項】

- ①各要件を充足させるものか
例：アの要件とイの要件とが充足すれば、Aという効果が生じる。
⇒ア、イ双方とも触れているか
- ②メリハリが付いているか
- ③結論が妥当であるか

設問1

【事案】

平成23年7月14日：

AはBとの間で、甲建物を1000万円で購入する旨の契約を締結

平成23年9月21日

AがBに対し、甲建物のB→A所有権移転登記を求めてきた

⇒BはAを騙し、甲建物について譲渡担保を登記原因とする所有権移転登記を行う

平成23年12月13日

BはCとの間で、甲建物をCに500万円で売却する旨の契約を締結

平成24年9月21日

Cは、A宅に出向き、自分がBに代わり貸金債権を弁済する旨を伝え、相当額を現金で

Aに支払おうとしたが、受領を拒まれた

⇒Cは、債権者による受領拒否を理由として、弁済供託を行った

I 本問の特徴

・Cは、譲渡担保設定契約書と甲建物の登記事項証明書を提示され、譲渡担保による所有権移転がAB間であったと誤認した事案

☞Aを保護すべきか、Cを保護すべきか考える上で、具体的なイメージを考えてみたい。

登記簿

長野県「建物」の全部事項証書の見本

(<https://www.pref.nagano.lg.jp/zeimu/2022toukimihon.html>) 参照

イメージ

表題部 : 甲建物

権利部(甲区) :

登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
所有権〇〇	〇〇	原因 〇〇 所有者 B
<u>所有権移転</u>	平成23年9月21日	原因 平成23年9月21日 <u>譲渡担保</u> 所有者 A

譲渡担保権設定契約書

- 1 AはBに対し、平成23年9月21日、300万円を貸し渡し、Bはこれを借り受けた。
- 2 A及びBは、前項の金員につき、弁済期を平成24年9月21日と定める。
- 3 BはAに対し、前項の弁済の担保として、甲建物を譲渡する。

契約者： A (印) B (印)

【これを見てどう思うか？】

II 請求の可否及び疑問点について

C→A 所有権に基づく妨害排除請求権としての所有権移転登記抹消登記請求権（訴訟物）

請求原因：

- 1 Cが甲建物を所有していること ？
- 2 甲建物につき、Aへの所有権移転登記がなされていること ○

Q：そもそも、譲渡担保を原因とする所有権移転行為が無いが不実の登記であったと見るべきではないか

A：東京高等裁判所決定昭和55年1月28日にて、「譲渡担保を登記原因とすることは、所有権移転の原因を示すにすぎず、登記として完全な所有権移転の登記であって、抵当権設定登記のような所有権に対する制限の登記としての意味は、全く有しない。のみならず、譲渡担保契約の当事者間の問題として考えてみても、被担保債務の不履行により譲渡担保権者に所有権が終局的に帰属してしまっている場合もあり、この場合と、いまだ譲渡担保が設定されているにとどまっている場合とは、登記自体からは判別することができず、この点において、単なる担保権としての抵当権の設定登記とは事情を著しく異にし、これと同視することはおよそ不可能である。」と判示されている。このことから、Aの所有権取得につき対抗力が生じないと解すことは困難であるように思われる。すなわち、少なくともBからAに対し所有権が移転された旨は公示されていると言わざるを得ないように思われる。

※仮に、不実の登記であり、所有権移転の公示がなされていないとすればBを中心としたACの二重譲渡の関係が生じており、両者とも対抗要件（民法177条）を具備していない関係に立つと思われる。しかしながら、そのような関係の場合、本請求に対し対抗要件の抗弁が出され、結果として請求は認められないように思われる。

Q：上記によれば、Aへの所有権移転につき、AはCに対抗できる結果、Cの請求は認められず、結果としてCは保護されないこととなる。そのような結論は妥当か。

A：ここが本問で問われているところであろう。すなわち、本問は「第1譲受人が備えた登記の有効性に絡める形で、実体的権利関係に合致しない不動産登記を信頼して取引関係に入った第三者の保護の在り方を問う」（出題趣旨）ものである。この点、事案全体を読めば最判平成18年2月23日の事案が関連判例として挙げられるように思える。同判例は以下のように判示していることを踏まえ本問に答えることができれば合格水準に達しているものと思われる（太字は筆者による）。

「前記確定事実によれば、上告人は、Aに対し、本件不動産の賃貸に係る事務及び7371番4の土地についての所有権移転登記等の手続を任せていたのであるが、そのために必要であるとは考えられない本件不動産の登記済証を合理的な理由もないのにAに預けて数か月間にわたってこれを放置し、Aから7371番4の土地の登記手続に必要と言われて2回にわたって印鑑登録証明書4通をAに交付し、本件不動産を売却する意思がないのにAの言うままに本件売買契約書に署名押印するなど、**Aによって本件不動産がほしいままに処分されかねない状況を生じさせていたにもかかわらず、これを顧みることなく、さらに、本件登記がされた平成12年2月1日には、Aの言うままに実印を渡し、Aが上告人の前でこれを本件不動産の登記申請書に押捺したのに、その内容を確認したり用途を問いただしたりすることもなく漫然とこれを見ていた**というのである。そうすると、Aが本件不動産の登記済証、上告人の印鑑登録証明書及び上告人を申請者とする登記申請書を用いて本件登記手続をすることができたのは、上記のような**上告人の余りにも不注意な行為によるものであり、Aによって虚偽の外観（不実の登記）が作出されたこと**についての**上告人の帰責性の程度は、自ら外観の作出に積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重いもの**というべきである。そして、前記確定事実によれば、被上告人は、Aが所有者であるとの外観を信じ、また、そのように信ずることについて過失がなかったというのであるから、**民法94条2項、110条の類推適用**により、上告人は、Aが本件不動産の所有権を取得していないことを被上告人に対し主張することができないものと解するのが相当である。」

※被上告人は「本件登記等からAが本件不動産の所有者であると信じ、かつ、そのように信ずることについて過失がなかった。」としている点に注意！

※なお、このように外観法理を用いる場合、①何が虚偽の外観なのか、②本人の帰責性の程度はどの程度重いのか、③その結果、第三者保護の為に善意であればよいのか無過失まで要求されるのか、その対象は何なのかについて注意をしてみると書きやすいように思われる。

設問2

【事案】

平成25年3月1日

Cを甲建物の所有者とする登記がなされた

平成25年4月1日

Cは甲建物をDに賃貸した。

平成26年8月1日

Dは、Cの承諾を得て、甲建物をEに転貸

平成27年2月15日

甲建物に雨漏りが生じた

平成27年2月20日

Eは、修理業者Fに甲建物の修理を依頼し、その費用30万円を支払った

平成27年3月10日

CD間の賃貸借契約、同年4月30日限り合意解除

平成27年3月15日

C→E 甲建物明け渡し請求、明け渡さないのであれば賃料月額25万円支払請求

平成27年5月18日

E→C 甲建物修繕費用30万円支払請求

賃貸条件（CD間）

- ・契約期間5年
- ・賃料月額20万円（近隣の賃料相場は25万円）
- ・通常の使用により必要となる修繕につき、費用はD負担

転貸条件（DE間）

- ・契約期間2年
- ・賃料月額15万円
- ・甲建物の修繕に関して明文の条項の定めなし

I 総論

第一に、賃貸人と賃借人との合意解除につき適法に賃借物を転貸された転借人に対し対抗できるのか、その場合に転借人の債務はどのように規律されるのかという問いがなされている。しかしながら、かかる部分は民法改正によってほぼ解決したと言えると思われる。

第二に、修繕費用の支払義務を転借人に対し賃貸人は負うのか従前の契約態様をかんがみ判断することを求める問いは現行法上も検討の余地があるように思われる。

II 明渡請求と賃料月額25万円の支払請求について

まず、新法において「賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸者を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない」旨定められることとなった。そのため、明渡請求につき適法な転貸があったこと及び但し書き事由がないことを述べれば良い問題になったと思われる。

この点、条文の指摘1点、適法な転貸があったこと2点、但し書き事由がないことの指摘2点と割り振った。

次に、旧法下では転貸において「転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う」としか定められておらず、義務の内容が不明瞭であったが、新法において「賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。」と規律されるに至った。そうであれば、「転貸借に基づく債務」は月額15万円に留まるため同額を支払えば足りる旨論述するのが自然であろう。

この点、結論により点数に差異は設けなかったが、当該条文の指摘を2点とし、結論1点、そこに至るまでの過程2点とした。

III 修繕費用30万円の支払請求について

本来的に、DE間の転貸借契約が継続していた場合、Dは民法606条1項により修繕義務を負っていたものと思われる。しかしながら、CD間では通常の使用による必要となる修繕につきD負担とされていたことが気付きである。そのような悩みを見せ、回答すれば合格水準に至るものと思われる。

なお、現行法上民法607条の2や、民法608条1項との関係でも論じ得るが、これらの関係につき知りたい場合は令和6年度司法試験民法を参照してほしい。

2025年5月6日 Aゼミ民法

最優秀答案

回答者：O・Jさん

第1 設問1

1 CのAに対する甲建物の所有権(206条)に基づく妨害排除請求権としての本件登記抹消請求権が認められるためには、①Cが甲建物を所有し、②甲建物につきA名義の本件登記が存在することの2点が必要である。本件登記が甲建物に付されていることは明らかである(②)。では、①は認められるか。

2 本件登記は、甲建物につきBからAへの譲渡担保を原因とする所有権移転登記であるが、実際にはAからBへの借金は一切存在せず、甲建物の所有権移転の原因は売買であった。この点、登記には公信力がないため、Cは本件登記を信頼しても無権利者Bと他人物売買をしたと評価されるにすぎないから、原則としてCは甲建物の所有権を取得し得ない。

3(1) Cは、Bから甲建物をAの譲渡担保権付所有権を取得したものであり、このCの信頼を保護することはできないか。

(2) まず、AB間に譲渡担保権設定に係る通謀の意思表示はないため、94条2項を直接適用できない。もっとも、同項の趣旨が権利外観法理であることからすれば、(ア)虚偽の外観が存在し、(イ)外観作出につき権利者の帰責性があり、(ウ)外観作出につき第三者の信頼が存在する場合には、同項を類推適用できると解する。

(3) 本件では、Cに対してAB間の譲渡担保設定契約書及び甲建物の登記事項証明書が面前に提示されている(ア)。

次に、法律に疎いAは、積極的に外観を作出したものではないから、Aには帰責性がないとも思える。しかし、一般社会において私人間相互の売買等により不動産変動を伴う契約を締結するということは一般人にとって一生でもそう多くない重要な取引であるにもかかわらず、所有権移転登記手続に係る書面の意味を理解できなかったAは、書面を自宅に持ち帰って詳細を何ら検討することなく、Bの言葉を信頼しきっており、虚偽の外観を作出したことと同視できるほどの帰責性があるといえる(イ)。ただし、権利者の帰責性は直接的なものではないため、第三者保護要件として、真の権利者保護の観点を考慮し110条を類推適用し、善意のみならず無過失まで求めるものと解する。

本件では、CはAが甲建物の譲渡担保権者であることについて知らなかったため善意であるといえるものの、知らなかったことについてCに過失があるため、94条2項と110条の類推適用によりCは保護されない。

4 したがって、①は認められず、Cの請求は認められない。

第2 設問2

1 CのEに対する甲建物明渡請求の可否

(1) 甲建物の所有者Cの請求は、甲建物の所有権に基づく返還請求権としての建物明渡請求である。Eは甲建物の転借権を根拠にCの請求を拒むことができるか。

(2) 確かに、原賃貸借契約が合意解除された場合、転借権はその基礎を失い、原賃貸人の請求を拒めないとも思える。しかし、このことを認めると、賃貸人及び賃借人による転借人への不当な追い出しを認め助長することにもなりかねず、転借人の生活の基盤となる転借権を保護できない。債務不履行による合意解除でない限り、適法な転借人は保護されると解する(613条3項)。

(3) 本件では、Cに債務不履行は認められない。

(4) したがって、CはEに対して請求することはできない。

2 CのEに対する相場家賃相当月額25万円の請求の可否

(1) 適法に合意解除がなされた場合、法律関係をむやみに複雑にすべきでないから、原賃借人は契約から離脱し、原賃貸人と転借人との直接的契約になるものと解する。

(2) 本件では、前述のとおり、CD間に適法な合意解除がなされ、Dの債務不履行を原因とするものではないことから、CE間にはDE間で行われた転賃貸借契約と同様の賃貸借契約の効果が及ぶ。

(3) したがって、Cは15万円の範囲で請求できるととどまる。

3 EのCに対する修繕費用30万円の請求の可否

(1) Eの甲建物の雨漏り修繕費用30万円を支出しているところ、この費用は、通常の用法で建物維持管理に要する費用である「必要費」(608条1項)であるといえる。そして、Eの請求は必要費償還請求(608条1項)と考えられるが、Eの支出は、CD間の合意解除前になされたものであるから、この効果はCに及ばないのではないか。

(2) 前述のとおり、適法に合意解除された場合には、賃借には契約関係から離脱し、原賃貸人と転借人との直接的契約になると解する。

(3) 本件では、CD間に適法な合意解除がなされ、Dの債務不履行を原因とするものではないことから、CE間にはDE間で行われた転賃貸借契約と同様の賃貸借契約の効果が及ぶ。

(4) したがって、EはCに対して、修繕費用30万円の全額を必要費として償還請求することができる。

以上

1	第1 設問1 きちんと最初から検討を始めてて良いね!
2	1 CのAに対する甲建物の所有権(206条)に基づく妨害排除請
3	求権としての本件登記抹消請求権が認められるためには、①Cが
4	甲建物を所有し、②甲建物につきA名義の本件登記が存在するこ
5	との2点が必要である。本件登記が甲建物に付されていることは
6	明らかである(②)。では、①は認められるか。
7	2 本件登記は、甲建物につきBからAへの譲渡担保を原因とす
8	る所有権移転登記であるが、実際にはAからBへの借金は一切存
9	在せず、甲建物の所有権移転の原因は売買であった。この点、登
10	記には公信力がないため、Cは本件登記を信頼しても無権利者B
11	と他人物売買をしたと評価されるにすぎないから、原則としてC
12	は甲建物の所有権を取得し得ない。所有権移転自体は、BからAに対してしていることは、 実体と合致しているんじゃない?
13	3(1) Cは、Bから甲建物をAの譲渡担保権付所有権を取得した
14	ものであり、このCの信頼を保護することはできないか。 ここは、本当にそうか?
15	(2) まず、AB間に譲渡担保権設定に係る通謀の意思表示はな
16	いため、94条2項を直接適用できない。もっとも、同項の趣旨が
17	権利外観法理であることからすれば、(ア)虚偽の外観が存在し、 キーワードは答案上はあまり使い過ぎないように!
18	(イ)外観作出につき権利者の帰責性があり、(ウ)外観作出に
19	つき第三者の信頼が存在する場合には、同項を類推適用できると
20	解する。民法110条は要らないの? 善意の要件は? "外観"に第三者は信頼するん じゃないの? とか色々検討してみてね
21	(3) 本件では、Cに対してAB間の譲渡担保設定契約書及び甲
22	建物の登記事項証明書が面前に提示されている(ア)。 だから何? どういう虚偽の外観があるの? ここらへんの評価は落とさないように! (信頼を考える上でも、何を信頼したか分からないと説得力が落ちちゃう)

ア、イ、ウの要件を満たせば・・・というより、どっちを保護すべきだろうという指標としてこれらの要素を考えてみるように書いてみるとより説得的かも！

1	次に、法律に疎いAは、積極的に外観を作出したものではない
2	から、Aには帰責性がないとも思える。しかし、一般社会におい
3	て私人間相互の売買等により不動産変動を伴う契約を締結する
4	ということは一般人にとって一生でもそう多くない重要な取引
5	であるにもかかわらず、所有権移転登記手続に係る書面の意味を
6	理解できなかつたAは、書面を自宅に持ち帰って詳細を何ら検討
7	することなく、Bの言葉を信頼しきっており、虚偽の外観を作出
8	したことと同視できるほどの帰責性があるといえる（イ）。ただ
9	し、権利者の帰責性は直接的なものではないため、第三者保護要
10	件として、真の権利者保護の観点を考慮し、110条を類推適用し、
11	善意のみならず無過失まで求めるものと解する。 <small>ここで、民法110条を出すのね。唐突感があるからもう少し説得的に書きたい</small>
12	本件では、CはAが甲建物の譲渡担保権者であることについて
13	知らなかつたため善意であるといえるものの、知らなかつたこと
14	についてCに過失があるため、94条2項と110条の類推適用に
15	よりCは保護されない。
16	4 したがって、①は認められず、Cの請求は認められない。
17	第2 設問2
18	1 CのEに対する甲建物明渡請求の可否
19	(1) 甲建物の所有者Cの請求は、甲建物の所有権に基づく返還請
20	求権としての建物明渡請求である。Eは甲建物の転借権を根拠に
21	Cの請求を拒むことができるか。 <small>そもそも、合意解除されている事実を指摘すべきではないか</small>
22	(2) 確かに、原賃貸借契約が合意解除された場合、転借権はその

1	基礎を失い、原貸貸人の請求を拒めないとも思える。しかし、こ
2	のことを認めると、貸貸人及び賃借人による転借人への不当な追
3	い出しを認め助長することにもなりかねず、転借人の生活の基盤
4	となる転借権を保護できない。債務不履行による合意解除でない
5	限り、適法な転借人は保護されると解する (613 条 3 項)。
6	(3) 本件では、Cに債務不履行は認められない。 <small>明文化されているからここまで解釈論を 展開しなくていいかも</small>
7	(4) したがって、CはEに対して請求することはできない。
8	2 CのEに対する相場家賃相当月額 25 万円の請求の可否 <small>民法613条1項により、解決できないか。(着眼点はめっちゃいい)</small>
9	(1) 適法に合意解除がなされた場合、法律関係をむやみに複雑に
10	すべきでないから、原賃借人は契約から離脱し、原貸貸人と転借
11	人との直接的契約になるものと解する。
12	(2) 本件では、前述のとおり、CD間に適法な合意解除がなされ、
13	Dの債務不履行を原因とするものではないことから、CE間には <small>どうしてDE間の契約内容になるかももう少し論じるとより説得的かも</small>
14	DE間で行われた転貸借契約と同様の貸貸借契約の効果が及ぶ。
15	(3) したがって、Cは15万円の範囲で請求できるにとどまる。
16	3 EのCに対する修繕費用 30 万円の請求の可否
17	(1) Eの甲建物の雨漏り修繕費用 30 万円を支出しているところ、
18	この費用は、通常の用法で建物維持管理に要する費用である「必
19	要費」(608 条 1 項) であるといえる。そして、Eの請求は必要費
20	償還請求 (608 条 1 項) と考えられるが、Eの支出は、CD間の
21	合意解除前になされたものであるから、この効果はCに及ばない
22	のではないか。

1	(2) 前述のとおり、適法に合意解除された場合には、賃借には契
2	約関係から離脱し、原賃貸人と転借人との直接的契約になると解
3	する。
4	(3) 本件では、CD間に適法な合意解除がなされ、Dの債務不履
5	行を原因とするものではないことから、CE間にはDE間で行わ
6	れた転貸借契約と同様の賃貸借契約の効果が及ぶ。
7	(4) したがって、EはCに対して、修繕費用30万円の全額を必要
8	費として償還請求することができる。
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	

以上