

2023年度
関西学院大学ロースクール
A日程

一般入試（法学既修者）
開放型入試（法学既修者）

民法問題

《10:00～12:00》

○開始の指示があるまで内容を見てはいけません。

【民法問題】

次の文章を読んで、〔設問1〕および〔設問2〕に答えなさい。

〔事実1〕

Aは、Bが所有する建物（以下「甲」という。）について、2020年5月1日にBとの間で賃貸借契約を締結した。この賃貸借契約では賃料は月額12万円、敷金60万円、契約期間は5年とされ、契約締結時に敷金60万円がAからBへ支払われ、甲がBからAへ引き渡された。

2022年5月31日に、Bは甲をCに譲渡し、その旨の所有権移転登記も經由された。この譲渡に際してAに対する賃貸人の地位もBC間の合意で移転された。同年6月1日、Cは、Aに対してCが甲の賃貸人となったので以降はCに賃料を支払うよう申し出た。これに対して、Aは、自分はBとの間で賃貸借契約を締結したのであり、自分に無断で賃貸人の地位を移転させることなどできないと主張して、Cへの賃料の支払いを拒絶した。

2022年8月1日、Cは6月分および7月分の賃料を支払わないAに対して、8月15日までに賃料を支払わない場合には賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除し、甲の明渡しを求める旨を伝えた。ところが、Aは期日までに賃料を支払わなかった。

〔設問1〕

- (1) 下線部のAの主張は認められるかCの反論も踏まえて検討しなさい。
- (2) CのAに対する賃貸借契約の解除および甲の明渡しは認められるか、検討しなさい。なお、Aは2022年6月分および7月分の賃料不払い以前は、毎月必ず遅れることなく賃料を支払っていた。

〔事実2〕

Xは、自己の所有するサーフボード（以下「乙」という。）につき、インターネットを通じてYに20万円で売却する契約を締結した。この契約では、Yが指定した日時に、兵庫県在住のXが、愛知県在住のYのもとに自ら乙を持参し、乙を引き渡した後1週間以内に代金が支払われることが合意された。

Xは、Yの指定した日時に自ら乙をYのもとへ持参したが、Yが不在のため引き渡すことができなかった。Yが指定した日時にわざわざ持参したにもかかわらず受け取らなかったことに腹を立てたXは、翌日、Yに対して売買契約の解除の意思表示をし、加えて、Yが受け取らなかったことにより支出した費用についての損害賠償を求めた。

〔設問 2〕

X の Y に対する契約の解除および損害賠償請求は認められるか、検討しなさい。

2023 年度入学試験 出題趣旨・解説・講評

【A 日程：民法】

《出題趣旨》

〔設問 1〕について

賃貸借契約に関する基本的知識を問う問題。まず、(1) は賃借人 A に無断で B C 間で賃貸人の地位の移転がされている。賃借人 A としては賃貸借契約は A B 間の債権債務関係であり、賃貸人の地位の移転には債権譲渡および債務引受が含まれるため、とくに債務引受には債権者である賃借人の承諾が必要である旨の主張が考えられる。しかし、605 条の 3 は、賃貸人たる地位は賃借人の承諾を要旨ない旨を明記しているため、A の主張は認められないこととなる。なお、目的不動産の譲受人が賃貸人の地位を賃借人に対抗するためには、605 条の 2 第 3 項で所有権の移転の登記をすることが求められている。事案 1 では、甲につき所有権移転登記手続もされているため、C の反論として甲の所有権移転登記手続もされ有効に賃貸人の地位を A に対抗することを挙げなければならない。(2) は、賃料 2 か月の不払を理由に賃貸借契約の解除が可能かという問題であり、判例法理である信頼関係破壊の法理を用いて検討することが求められる。賃貸人の地位の移転が生じてから 2 か月賃料を支払わないという事実をどのように評価するかが問われる。とくに、この賃貸借契約では敷金 60 万円も支払われていること、その敷金は 605 条の 2 第 4 項で当然に C に引き継がれることなどを考慮しつつ、信頼関係が破壊されたのかを検討することが求められる。

〔設問 2〕について

受領遅滞に関する基本的知識を問う問題。まず、X の損害賠償の請求に関しては、受領遅滞の法的性質について契約責任説に立つと、415 条に基づく損害賠償請求をすることになる。法定責任説に立つと損害賠償請求はできないが、少なくとも 413 条 2 項により乙の引渡しのために支出された費用の償還請求は認められることになる。

しかし、持参したにもかかわらず受け取らなかったことを理由に契約を解除することが可能かについては慎重な検討が求められる。本問で Y に契約上、乙の受領義務が生じているかをまず検討しなければならない。その上で、受領義務が Y にあるとしても、事案では Y は引き取りを拒絶する明確な意思表示がされていないため、無催告解除（542 条）の要件は充たしていない。したがって、相当期間を定めて履行の催告をした上で Y が引き取らなかった場合に始めて解除が可能となる。Y に受領義務がな

いとすると、Yの債務不履行を理由とする解除は代金支払債務の不履行しかなくなる。しかし、契約上、乙を引き渡した後に初めて代金支払債務が発生するため、これの不履行を理由とする解除もできないことになる。

《解説・講評》

〔設問1〕(1)については、多くの答案で、605条の3および605条の2第3項を挙げて適切に説明することができていた。改正法について正確に理解していると思われる。

(2)については、信頼関係破壊の法理を用いて賃貸借契約の解除が可能かを検討しなければならないが、半分近くの答案で信頼関係破壊の法理を用いずに、541条のみで検討している答案が多かった。賃貸借契約の解除において信頼関係破壊の法理は基本的知識として必要不可欠であるが、そういった基礎力は身につけなければならない。

〔設問2〕については、受領遅滞であることに言及しない答案も多く見られた。こちらも、法学既修者としては必要不可欠であるため、基礎をしっかりと身につけることを心がけてもらいたい。

以上