

2021年度入学予定者
関西学院大学ロースクール
入学前学習プログラム

通信添削講座

民法問題

《 解答時間 80分 》

【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。

なお、解答に際しては、平成29年改正民法と改正前民法*のどちらに依拠しても評価は変わらないものとする。

*平成29年6月2日に公布された「民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）」により改正された民法を「平成29年改正民法」、改正前の民法を「改正前民法」と呼びます。

〔事実〕

1. Aは、自己の居住用建物を建築するためにBが所有する西宮市内の甲土地につき、A・B間で2018年4月1日に賃料10万円、期間40年、敷金50万円とする賃貸借契約を締結し、同日、敷金50万円をBに支払い甲土地の引渡しを受けた。なお、A・B間の賃貸借契約について登記はされていない。
2. Aは、早速建物（以下「乙建物」という。）の建築に取りかかろうとしたが、勤めていた会社を辞めたこともあり、乙建物の建築費用を銀行から借りることができなかった。そのため、甲土地は更地のままの状態となっていた。
3. 2019年4月になってもAは乙建物の建築に取りかかることができなかった。Aは甲土地が更地のままであることを気にして、「乙建物建築予定地」という立看板を甲土地の目立つところに設置していた。
4. 阪神間で手広く土地開発を手がけるCは、2019年4月頃甲土地が更地のままであることに目をつけた。Cは、「乙建物建設予定地」という立看板が設置されていることから甲土地の登記内容を調べ、賃貸借などの登記がないことを確認した上で、甲土地の所有者であるBに売ってくれるよう話を持ちかけた。Bは、最初はAとの賃貸借契約があることを理由に断ったが、Cが売買代金6000万円と申し出たため、Aとの賃貸借より儲かると考え、2019年4月30日、B・C間で甲土地につき売買契約を締結した。この売買契約に基づき、同年5月20日に代金全額を支払い、それと引換えにBからCへの所有権移転登記手続きがされた。

〔設問1〕

2019年5月30日の時点で、CはAに対して、甲土地の明渡しを請求した。このCの請求に対して予想されるAの反論を挙げた上で、請求が認められるか検討しなさい。なお、Aは同年5月分までの賃料をBに支払っている。

〔事実〕 1 から 4 までに加え、以下の〔事実〕 5 から 7 までの経緯があった。
なお、〔設問 1〕にある C から A への甲土地明渡請求はなかったものとする。

〔事実〕

5. 〔事実〕 4 のとおり、2019 年 5 月 20 日に C は B に 6000 万円全額を支払い、甲土地について所有権移転登記手続を済ませた。ところが、A は、同年 4 月下旬より乙建物の建築を開始し、5 月 10 日には完成させて、5 月 17 日に所有者を A とする乙建物の所有権保存登記を済ませていた。
6. さらに 2019 年 6 月より乙建物には D が賃借人として居住するようになった。C は、D に詳しく話を聞くと、A に一定の資金援助をする代わりに A・D 間で期間を 5 年とする乙建物の賃貸借契約が締結され、D が賃借人として乙建物に居住することになったとのことであった。なお、A は D への乙建物の賃貸について、B および C には一切知らせておらず、無断で A・D 間で賃貸借契約を締結している。
7. C としては甲土地について更地のままでの転売を考えていたため、乙建物を収去して甲土地を明け渡してもらいたいと考えている。ただし、C は、甲土地についての B から C への所有権移転登記よりも先に乙建物の所有権保存登記がされていることから、簡単には乙建物収去・甲土地明渡しができないとも考えている。

〔設問 2〕

- (1) B から C への甲土地の所有権移転およびその登記により A・B 間の賃貸借契約はどのような結果となるか説明しなさい。
- (2) (1) を前提として、C の A に対する乙建物収去・甲土地明渡請求の根拠を説明しなさい。また、その上でその請求が認められるか検討しなさい。