

2020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）

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。

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。

2020 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 は、売買は賃貸借を破るという民法上の原則を確認する問題です。賃貸借契約という相対権としての債権に対して、所有権という絶対権としての物権が衝突した場合、民法上の原則では所有権が優先することになります。ただし、所有者 C と賃借人 A との関係は対抗関係類似の関係にあるとされ、登記をしなければ第三者に対抗できないという 177 条が適用されることとなります（判例は大判昭 6・3・31 新聞 3261-16、大判昭 8・5・9 民集 12 卷 1123 参照）。

本問では、5 月 10 日に B から C への所有権移転登記がなされており、C は A に対して所有権を対抗することができることとなります。ただし、「乙建物建設予定地」という立て看板を認識しており、かつ甲土地に対抗力を備えた賃借権がないことを確認して取引をしている点をどのように評価するかが問題となります。177 条は善意・悪意を問わないため、そのまま適用すれば C の明渡請求は認められることとなりますが、単なる悪意者ではなく背信的悪意者として A の登記の欠缺を主張することができないという構成も可能です。結論はどちらでもよいですが、その点まで検討することが望ましいです。

《解説・講評》

所有者 C と賃借人 A との関係が対抗関係類似の関係にあり、対抗要件の問題であることに全く触れていない答案も多数みられた。177 条の不動産物権変動に関する問題としては賃借人が含まれるかという問題はやや難易度が高いと思われるが、基本書等では必ず記載のあるところであるのでしっかり確認してもらいたい。

そして、本問は 177 条で処理すれば C の所有権に基づく返還請求が認められることがまず考えられるが、果たしてそれで良いのか？という点に気づけるかどうかとも問われた問題であったが、この点については何とか A の反論を導き出そうと試みている答案が多かった。

設問 2 は、(1) において改正民法 605 条の 2 を理解しているかを確認した上で、B から C への所有権移転登記よりも先に A が建物保存登記を具備したことで A の賃貸借は C に対して対抗できることを前提として、C が乙建物取去甲土地の明渡しを求める場合、どのような理由が考えられ得るかを問う問題です。A から D への乙建物の賃貸が、敷地利用権の無断転貸・無断譲渡に該当し、612 条を根拠に甲土地の賃貸借契約を解除した上で、甲土地の明渡しを求めるという構成が考えられます。賃借人が借地上に築造した建物を第三者に賃貸しても、土地賃借人は建物所有のため自ら土地を使用しているものであるから、賃借地を第三者に転貸したものとはいえないという判例（大判昭 8・12・11 裁判例 7・民 277）

によれば、Cの請求は認められないが、結論はどちらでもよいので、A B間の賃貸借契約の賃貸人の地位がCに移転した上で、賃貸借契約終了事由について検討することが最低限求められる。

講評

設問2の(1)については、改正法に基づけば、明文の規定となっているため、多くの答案が改正法の条文どおりに処理していた。そのため、ここはほとんどの答案がしっかりと書けていた。

(2)については、賃貸借契約終了を理由とする明渡し請求を求めるという問題であったが、612条自体を取り上げない答案も見られた。まずは、612条から出発し、その上で、解除原因を事案から探っていくという姿勢があれば、何とか建物賃貸借が敷地の無断転貸・譲渡に該当するかという問題点にたどり着けると考えるが、なかなかそこまで到達している答案は見られなかった。