

以下の【事実（前半）】を読んで【設問１】に答えなさい。また、【事実（前半）】および【事実（後半）】を読んで【設問２】に答えなさい。

【事実（前半）】

- 1 2020年8月1日、Xは、Yとの間で、Xの所有する2階建てブロック造建物（以下、「本件建物」という。）の1階にある店舗（以下、「本件店舗」という。）を、モバイル・ショップ（携帯電話器等販売店）経営の目的でYに賃貸する旨の契約（以下、「本件契約」という。）を締結した。本件契約の期間は2年、賃料は月18万円であった。本件契約に際し、Yは、Xに対して、敷金として36万円を交付した。賃料および敷金の額は、ともに近隣の賃貸物件とほぼ同等のものであった。
- 2 本件契約締結の際、Xは、Yに対し、本件建物が築38年であるためいずれ老朽化により改築が必要になることが目に見えており、駅前通りという立地条件を活かすためにも高層ビルに建て直す構想をもっていることを話し、本件契約は一時使用を目的とすることを了承させた。もともと、高層ビル建築の着手時期、設計、資金調達などはまだ具体化していなかったし、本件建物の他の入居者との間でも、立退きの話などはまったくしていなかった。
- 3 Yは、本件店舗の引渡しを受けた後、そこでスマートフォンおよび関連商品の販売店「モバイルyy」店の営業を始めた。その後、本件契約は繰り返し更新されたが、賃貸条件は変更されなかった。
- 4 2030年8月、Xは、本件建物がある商店会発行の新名簿で「モバイルyy」店の営業主が「(株)yy」とあり、Y個人でなくなっていたことに気づいた。Yに問いただしたところ、税務対策上、2028年5月に別の会社を買って「モバイルyy」店を「(株)yy」に法人化し、本件店舗はYから「(株)yy」に転貸する形をとったが、Yが代表取締役となり株式の8割を、Yの妻が取締役で株式の2割を所有し、まったくの個人会社であると説明された。実際、5月分以降の賃料も、Y個人名義の銀行口座から振り込まれていた。

【設問１】

2030年10月末日の時点において、Xは、Yに対して、本件店舗の明渡しを求めたいと考えている。Xのこの主張の法的根拠を明示したうえで、この主張が認められるかについて論ぜよ。

【事実（後半）】

- 5 その後、「モバイルyy」店の営業主が(株)yyに変更された経緯は、Yの説明とは異なり、実は次のようなものであることが判明した。
- 6 2028年5月、Yは、知人から会社経営者Zを紹介され、Zが代表取締役を務める会社に

「モバイル yy」の店内にある在庫品・備品一切を売却し、本件店舗を月 20 万円で転貸した。当時、この会社の株式全部を Z が保有していたが、本件店舗の転貸の際、全株式と取締役名義を Z から Y 夫婦に移し、商号も (株) yy に変更した。ただし、Y と Z の間では、2030 年 12 月末日までに全株式と取締役名義を Z に戻すこともあわせて合意されていた。Y から X への賃料については、(株) yy が Y 名義で支払い、差額 2 万円 (1 か月当たり) の転借料のみを Y に支払うこととした。

【設問 2】

2030 年 10 月末日の時点において、X は、本件店舗に関して、誰に対してどのような法的主張をなしうるかについて論ぜよ。