

【出題趣旨】

本問は、法的三段論法にそくした論理展開をすること、基本的な論点をしっかり書くこと、事案に即して丁寧に当てはめを行うことができるかどうかを確認するものである。その分、論点を見つけ出すこと自体は、難しくない（とりわけ【設問1】）。

【設問1】は、民法612条2項の制限解釈がきちんと書けるかどうかを確認する問題である。単に「信頼関係が破壊された場合だけ解除できる」と述べるだけでは不十分かつ不正確である。民法612条の趣旨を踏まえたうえで、無断転貸が原則として背信行為になるから2項で解除原因になっているのだということを明示し、そこから、例外的に解除できない場合を導出するという丁寧かつ正確な記述が求められる。

なお、事案との関連では、本問のように、個人経営の店舗が経営者名で賃借し、その後に法人化された場合と、法人の経営陣が交代した場合とで、法律構成が異なることに注意されたい。後者については、そもそも転貸にあたるのかどうかの問題になるのに対して（有斐閣・民法判例集・債権各論55）、前者では、転貸にあたることを前提に、それが無断で行われた場合に民法612条2項に基づき解除できるのか否かが問題となる。

【設問2】では、【事実（後半）】で書かれている事実から、実質的にはYから（株）yyへの無断転貸であることをきちんと指摘できるか、また、無断転貸が解除原因になるとされた場合における賃貸人と転借人の関係について、（原賃貸借を解除しなくても転借人に返還請求できることを）きちんと指摘できるかがポイントである。