

設問1

1 Bは、Cに対し、所有権(20条)に基づき、甲1部分の明渡請求をしている。Bが甲1部分の所有権を有していることは権利自由が成立し、Cは内建物を所有することによって甲1部分を占有しているため、上記請求は基礎が失われる。

2 これに対して、Cは、甲1部分の土地を時効取得(163条162条2項)は主張したとして占有権原の抗弁を主張する。(要件)

(1) まず、賃借権は「財産権」(16条)にあたり、取得時効の対象となるか。

賃借権は原則として「財産権」にはあたらない。

しかし、賃借権は地上権と同じく土地の占有を觀念として生ずるため「財産権」にあたります。

ただし、取引安全の点から、賃借していることが外形上明白であり、賃借の意思が外形的に表現している場合に限り賃借権の時効取得を認めることができる。

Cは平成16年10月1日、Aから甲1部分の引渡しを受け、同日から平成17年6月1日までは重地のままであるものの、甲1部分には柵が立てられており、2土地ともい、Aが甲1部分を利用している状態となっていた。さらに、平成18年2月15日までは本件工事を行い、同日から平成27年4月20日までは内建物を所有することによって甲1部分を占有していた。そのため、Cの

賃借は外形上明白であった(①)。また、平成16年10月1日から平成27年4月20日まで、CはAに甲1部分としての賃料を振り込んでいたため、Cの賃借の意思が外形的に表現されている(②)。

したがって、Cは甲1部分の賃借権を時効取得している。

(2) 本件での時効取得の実体法上の要件は、①十年間、②所有の意思をもって、③平穩かつ公然と④他人の物を占有し、⑤善意、⑥無過失であることである。

③、④、⑤は186条1項に基き、推定され、Bはこれを反論できない。

要件要件

Cは平成16年10月1日から甲1部分を柵で囲い、2土地ともい、平成27年4月20日まで使用していた。そのため、10年を経過する間、Bの土地という甲1部分を占有していた(①、④)。

Cは2土地の登記簿を確認し、本件土地の測量を行った上で本件土地の測面積が2土地の面積とほぼ合致することを確認している。そのため、甲1部分が2土地の一部であることと確認する義務を甲に負っており、Cは平成16年10月1日の占有時に無過失であった(⑥)。

よって、Cの上記反論は、その要件を充たすため認められる。

設問2

1 事実①、②の法律上の意義

(1) 上記の通り、事実①、②はCが主張する背信的行為と認められ、特段の事情があることを基礎づける評価根拠事実である。事件から

(2) まず、Aの主張する本件土地賃貸借契約の解除が認められるためには①本AB間での本件賃貸借契約の締結、②本件土地をAが引取り渡ししたこと、③Bの無断転賃の事実、④解除の手続きがあることが必要である。本件では①は平成16年9月15日付で、平成16年10月1日に本件土地を引渡しを受けている(②)。また、平成28年5月1日に内建物の賃貸借契約も締結されている(③)。したがって、解除の手続きがなされてから、Aの上記主張が認められる。

(3) これに対して、Cは背信的行為と認められ、特段の事情があると反論する。

賃貸借契約(601条)は当事者の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、賃貸人が契約の解除を主張するためには信頼関係が破壊されていることが必要となる。そして612条2項の趣旨は無断転賃が行われる場合には典型的に信頼関係の破壊の程度が著しい行為が行われているため、賃貸人の解除を認めて賃貸人を保護することにある。そのため、無断転賃が行われる場合には原則として信頼

関係が破壊され、無断転賃を行った賃貸人が背信的行為と認められ、特段の事情があることを主張する必要がある。

本件の①の事実はDがCと同じように内建物を診療所として使っていたことを示す事実である。また、②の事実も甲2土地においてDがCと同じように駐車場として使っていたことを示す事実である。そのため、①、②の事実はCD間の賃貸借契約における両方の建物と甲2土地の使用形態が本件土地賃貸借契約と同様であり、Aに害を与えない態様であるということを示すものである。そのため、①、②の事実は背信的行為と認められ、特段の事情があることを示す評価根拠事実となる。

2 Aの解除が認められるかどうか

Cは、^{使用目的の同一性}他、健康上の理由で廃業せざるを得ないというやむを得ない事情があったことを評価し、上記の評価根拠事実として主張している。

しかし、Aは、転賃の賃料が60万円が本件土地賃貸借契約の20万円の3倍という大きな金額であることを背信的行為と認められ、特段の事情がないことを基礎づける評価根拠事実として主張している。CD間の転賃が本件土地だけでなく内建物もかかっていることを考えても3倍という賃料は大きい。

め、転貸はCが利益を得るという主観を表し、背信性を基礎づけるためである。

また、AはCとD間が友人関係にすぎず、親族関係のような密接な関係ではないことも主張できる。

よって、AとCの主張を比較衡量すると、Cの背信性が基礎づけられるため、Aの解除の主張は認められる。

設問3

1 甲2土地と甲1に対する請求は²⁰解決

EはCに対して、所有権に基づく明渡請求としている。

2土地と甲1部分についてはC名義で所有権保存登記がされているため建築物が存在する。そのため、Cは、本件土地をAから譲り受けたEという第三者に対して、も2土地と甲1部分の借地権を対抗できる(借地借家法10条1項)。したがって、CはEに対して借地権を有することと理由として、所有権失効の抗弁を主張できる。かかるCの反論により、Eの請求は認められ²¹ない。

2 甲2に対する請求については

甲2には建築物がないため、同項を直接適用はできない。もっとも、甲1部分も2土地とつながりのある甲2に対して同項を類推適用し、Cを保護でき²²ない。

15条借地借家法10条1項の趣旨は建築物の登記が

ある建築物が²³あっていれば、土地の譲受人は現地を見分けることで借地権の存在を推認することができ²⁴るため、建物所有者に借地権を認め、譲受人の主張を、建物所有者を保護することは²⁵する。そして、登記がある建物と一体となつて使用している土地についても譲受人は²⁶現地見分して解建物所有者と推認²⁷できるため、同項を類推適用でき²⁸ると考える。

甲2部分は2土地と甲1部分と²⁹一体となつて³⁰あり、³¹また、甲2部分³²が³³所³⁴の³⁵駐車場として使用しているため、甲2土地と甲1部分と一体として使³⁶っている。そのため、同項を類推によ³⁷るEの主張は認められ³⁸ない。

以上

第1. 設問1.

BはCに対し、所有権に基づき、甲部分を明け渡しを求めているところ、Cは、Bの甲部分の所有を認めたとて、Bの請求の棄却を求めているのであるから、Cは、抗弁を提出することになる。本問では、Cは、平成16年10月1日より、本件土地をAから借り受け、平成27年4月20日にBから明け渡しを求められ^{10年以上}るまで、これを利用して^{手続}いたのであるから、賃借権の取得時効(163条、162条2項)を主張することになる。

1. 賃借権の取得時効の要件は、①自己のために占有意思、すなわち、賃借人として~~占有意思をもつ~~利用占有意思をもつ、②平穩・公然に、③善意、④無過失に^{10年間}他人の物を占有したることである。以下、検討する。(采文)

2. 本問において、Cは、本件土地をAから賃借し、この土地上に診療所を建設し、これを利用しているのであるから、賃借人として利用占有意思はある(①充足)。また、186条1項により、占有者は、平穩かつ公然と占有するものと推定される(②充足)。善意については、186条1項により推定される(③充足)。そして、188条に於いて占有者が占有物について行使する権利は、通常に有するものと推定されるから、Cは、本件土地をAが占有している外観があれば、Aは本件土地につき通常な権原を有するものとして、取引に入るため無過失が基礎づけられる。本問では、Cは、本件土地賃借権契約を締結するに際し、現地におもむき、本件土地の外周に柵があることを確認し、実際に測量をした上で、乙土地の登記簿と相異なることを確認し~~は~~まっている。よって、Aの占有の外観はあるから、Cの無過失が基礎づけられる(④充足)。さらに、前述の通り、Cは、平成16年10月1日より、賃借権の行使を開始し、Bから明け渡し請求を受ける平成27年4月20日までの10年以上の間、賃借権を行使しており、前後の時点での行使をもって、その間の継続は推定されるから(186条2項)、10年間行使があったといえる(⑤充足)。

よって、①～⑤の各要件を充足する結果、Cの賃借権の取得時効は成立する。

3. 以上より、Cは自己の本件土地賃借権を理由に、Bからの明け渡し請求を拒むことができる。判例をふまえて。

第2. 設問2.

1. ①について。

本問において、CはDに対して、丙建物を賃貸し転貸しているが、その際に、原賃貸人であるAの許可を求めたり、承諾を得たりした事実はない。そこで、賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、賃借物を転貸することとしないとする民法612条1項の規定に反し、~~この賃貸借契約上の債務不履行を~~これを理由として解除ができない(612条2項)。

しかし、条文の文言と趣意に読むと、賃借人が目的物を賃貸人の承諾なく転貸した場合には、賃貸人の一存で~~これを解除する~~原賃借契約を解除できようにも思える。しかし、賃貸借契約の性質として、契約当事者間の信頼関係に基づいて、継続的に目的物を使用収益する性質があるから、未だ当該信頼関係が破壊されたといえるにわたらない限り、原賃貸人は、原賃貸借契約を解除できないものと考えらる。

(2)本問では、転貸人Cは、Aを害することを目的としていたような主観はなく、客観的な、転貸後の利用態様も、従来同様の診療所の経営である。また、賃料の未払等のその他の賃貸借契約上の義務の不履行もない。よって、未だAC間の信頼関係を破壊したといえる程度には至っていない。

(3)以上より、~~転貸無断転貸を~~もって、Aは、本件土地賃貸借を解除することはできない。「転貸」なのか、問いに答えておけ。

2. ②について。

AC間でなされた、本件土地賃借借契約は、その使用目的については、診療
所用の建物の所有とその目的とするものであった。しかしながら、Cは、甲乙土地
をDに駐車場として併用させている。民法616条が準用第594条1項は、
借主は、契約により定めた用法に従い、その物毛の使用及び収益を
しなければならぬとする用法遵守義務が定められているから、当該賃借借
契約上の義務違反を理由に、解除が~~でき~~ (541条)ができないか？

①思うに、契約により定めた用法といえども、厳格に制限するのは硬直でな
く、あくまでも、その用法に~~附随~~ 随するものや、本来の用法に則して、必要となる
範囲で使用を認めらるべきである。そうであれば、住居用の土地に植栽
や、駐車スペースを認められない等、実際上の不都合が生じ、それは、当事者の
合理的な意思に反する結果とならためである。

(2)、本問において、問題となっている甲乙土地は、診療所の患者用の駐車
車場として利用されており、それは、一般の収益目的の不特定多数と相
手としたような独立した駐車場とは異なり、あくまでも付随的なものと
いえる。また、3台のスペースのうち1台分は、救急患者専用のものと
しても利用されているのであるから、診療所の~~利用~~ 利用としての土地利用とす
る上で、患者の受け入れに重要な寄与が認められるので、必要なものであ
るといえる。

よって、甲乙土地の本問のような駐車場利用は、本来の用法に従ったものといえる。

(3) 以上より、Aは、CがDに駐車場利用をさせていることを理由として解
除することはできない。

第3 設問

Cは、丙建物について登記を有するのみで、本件土地~~に~~ 丙建物の

賃借権について何らの登記も有していない。もとも、借地借家法は10
条に、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは借
地権者は、これをもって第三者に対抗できるとされる。

よって、Cは、~~借地~~ 本件土地上の丙建物について登記があることを理由
に、Eの請求を拒むことになる。

（第 問）

1 甲は、乙と丙とを以て、乙と丙との解除を新設した信託関係
 2 破壊的、背信的な事情は乙、丙との
 3 したがって、下級②は、信託関係の解除を新設した信託関係
 4 乙、丙との
 5 甲は、乙と丙とを以て、乙と丙との解除を新設した信託関係
 6 乙、丙との解除を新設した信託関係
 7 乙、丙との解除を新設した信託関係
 8 乙、丙との解除を新設した信託関係
 9 乙、丙との解除を新設した信託関係
 10 乙、丙との解除を新設した信託関係
 11 乙、丙との解除を新設した信託関係
 12 乙、丙との解除を新設した信託関係
 13 乙、丙との解除を新設した信託関係
 14 乙、丙との解除を新設した信託関係
 15 乙、丙との解除を新設した信託関係
 16 乙、丙との解除を新設した信託関係
 17 乙、丙との解除を新設した信託関係
 18 乙、丙との解除を新設した信託関係
 19 乙、丙との解除を新設した信託関係
 20 乙、丙との解除を新設した信託関係
 21 乙、丙との解除を新設した信託関係
 22 乙、丙との解除を新設した信託関係
 23 乙、丙との解除を新設した信託関係

していふ (① 肯定)。

(第 2 問)

そして、~~現在~~平成27年4月20日にBは訴えを提起しており、
14 9月時点で10年間の経過量は認められない。

以上より、⑦を充足しかいたため、Cの反論論は認められ

17 設問 2.

第1. A の主成分の根を求め

19 1 Aは、612条2項を根拠とし、再解除の主張をしていると
20 は、これを認められたか。

第2.要件及び①②の意義

1.612条2項による解除が認めらるためには、借債
人の承諾なく、借債権の譲渡も~~また~~又は借債物の転付

（第 1 問）

設問 1.

第1. 反論の根拠

1. Cは、甲1部分の賃借権を時効取得したこと(民法(XT
法名田各)163条)を~~根拠~~理由とし、占有権~~保~~限の抗弁
を主張する。なお、Cは、10年での時効取得を主張す。

第2. 必要要件.

上記反論が認められたために必要要件は①所有権以外の財産権を、②自己のため善意をもって③平穩公然と、④行使したこと、⑤行使開始時点で善意⑥無過失であったことである(163条、162条2項)。⑦10年間の経過である(163条、162条2項) 権利が失われることはない。

このうち、②③⑤は、186条1項により推定される。また、⑦
については、行使開始時点及び10年経過後時点での行使と
主長、立証することにより、その間の系争系も推定される(186条)。

④については、貸借権の存在が外部に明らかになって
いるような態様、~~所有者でなされる必要がある。~~^{正解1}~~非世から~~
~~でなければ、~~貸借権の時効取得を~~際~~^{正解1}に~~た~~^{正解1}た~~た~~^{正解1}た、~~中絶等~~
~~と~~^{正解1}と~~を~~^{正解1}を~~て~~^{正解1}て~~ま~~^{正解1}ま~~す~~^{正解1}す。非世から、明らかでない場合、中絶等
のための手段をとることが期待でき、このような場合にも
取得が認められてしまうのは、貸借人にとって酷であると
考えらるからである。

第3. 本件で反論が認められずか

23 Cは、「所有権以外の財産権」である賃借権を行使

かされたこと、②第三者に、^アに基づき、賃借物の使用又収益をさせたこと。ウ、これが信託関係の破壊を認められることである。ウは、軽微な違反により、解除を認められることは賃借立場の弱い賃借人にとり酷であると考えられるために認められる要件である。

2. ①の事実、アの要件に該当する事実と考えられる。しかし、賃借されている土地上に存在する建物を第三者に賃借することは、土地の転賃にはあたらないと考えられる。なぜなら、形式的には、建物の使用により土地、すなわち土地を占有しているとはみなすことができないためである。また、実質的に^{実質的に}考えれば、この場合に転賃としてしまうと、建物所有者は、建物の賃借をする際、土地の所有者の承諾が必要となり、建物の使用収益権能が言え、妥当ではなく、一方、土地の使用方法是建物の賃借により、著しく変化するとはないため、これを土地の転賃とせざることも、土地の所有者を著しく害することはないと考えられたためである。ことがあげられる。

よって、①の事実、アに該当する事実ではなく、法律上の意義を有しないものである。

3. ②の事実、アイに該当する具体的な事実である。すなわち、甲^{本件}土地の一部である甲^乙土地を建者用駐車場として^ア使用させているものであるため、土地の転賃といえることができる。よって、アに該当する事実といえ

る。次に、乙に甲^乙土地をDに使用させているものであるため、「第三者に賃借物の使用…をさせた」といえる。よって、乙に「あたふ事象」といえる。

よって、②は、アイに該当する事実(主要事実)としての意義を有する。

4. 次にウを考えたが問題点に~~なる~~。使用収益関係が破壊されたかは、①転賃人の人的性質②使用方法の変更の有無③転賃により賃借人が多数の利益を得ているか等の事情から判断する。

本件では、DはCと同じく医者であり、反社会的組織組織の構成員などではない。よって、①の点からは、信託関係の破壊は認められない。

次に、甲^乙の使用方法は、以前と同様に建者用駐車場として用いているものである。よって著しい変更等は認められず、この点でも、使用収益関係の破壊は認められない。

最後に、CはDから、甲^乙の使用について、賃料を~~取得~~もらっていない。確かに丙の賃借については605円の賃料を得ているがこれは丙についてのものであり、これと甲^乙の使用料と解するべきではない。よって、Cは、転賃により著しい利益を得ているともいえない。

以上の点から、いまだ、AC間の信託関係は破壊されたものとはいえないため、Aウの要件を充

定せず。Aの解除は、Aは解除をいふとはできない。

設問3.

第1. 反論の根拠。

1. Cは、Eに対し、自分は、本件土地の賃借権を有するため、これはEに対抗できるものであるため、Eの請求は認められないと反論することが考えられる。

第2. 反論が認められるか。

1. 設問2において、Aの解除が認められないとある結果、本件土地賃貸借契約の当事者の地位はCからDに移転し、Cは契約関係から離脱するものと考えられるため、Cには、賃借権が認められないのではないか問題となる。?

確かに、Cは、上記契約からは離脱したといえる。もちろん、しかし、AとC間の解除は、

しかし、612条2項で解除ができない場合に契約関係からの離脱が認められるのは、賃借人、賃借人にとり地位にとどまることにつき、利益がないためである。本件は、この点、本件では、Cは両の所有者であり、本件土地賃貸借契約の借主の地位にとどまることに利益がある。すなわち、Cは、建物の所有者であるため、その収去を認められないようにするため地位にとどまる利益があるためである。

よって、Cはいまだ本件土地賃貸借契約の借主であり、両者登記された両E所有であることにより、Eに賃借権を対抗

できる。(借地借家法10条)

よって、Cの反論は認められるため、Eは

甲は?

以上

(第2問)