

2018. 3. 2.

福本

H29 民法

## [設問1]

第1. Bは、Cに対し、甲1部分の所有権に基づく、甲1部分の明け渡しを求めている。

これに対し、Cは、Bが甲1部分を所有することも認めている。

そこで、Cは、甲1部分の賃借権を時効取得したとの反論を行うことに考えている。

第2. 地賃借権の短期時効取得が成立するためには、民法(以下略)163条及び162条2項の各要件を満たす必要がある。

1. 「<sup>十年間</sup>土地賃借権は、所有権以外の財産権」に当たる。
2. 次に、「行使する」とは、<sup>十年間</sup>継続的な用益の事実が客観的に表現されていることをいう。

Cは、Aとの間で、甲1部分を含む本件土地についての土地賃貸借契約(60条)を締結している。

そして、Cは、平成16年10月1日、本件土地の引渡しを受けている。本件土地の工事が始まったのは翌年6月1日であるが、Cが引渡しを受け、任意に使用収益が可能となった10月1日の時点で、Cには用益が開始されたと言える。

また、Cは、平成26年10月1日において、甲1部分を丙建物で所有することにより占有している。

よって、「行使する」に当たる。

3. 「自己のためにする意思をもって」とは、土地を賃借する意思が客観的に表現されていることをいう。

Cは、Aとの間で、平成16年9月15日、本件土地賃貸借契約を

締結した。加えて、Cは、約定に従い、A指定の銀行口座に賃料を振り込んだ。

従って、契約締結及び賃料振込みの事実から、Cの賃借の意思が客観的に表現されたと言える。

よって、「自己のためにする意思をもって」に当たる。

4. 「過失がなかった」とは、注意義務に反していないことをいう。

Cは、乙土地の登記簿を閲覧後、Aと実地調査をし、棚の存在を知った。そして、Cは、これを漫然と放置するのではなく、本件土地の測量を行い、面積が登記簿上の地積と一致することも確認している。

従って、Cは、注意義務を尽くしたと言える。

よって、「過失がなかった」に当たる。

5. 本件では、「平穩」及び「公然」の各要件を覆す事情はない。

第3. よって、Cの反論は認めらる。

## [設問2]

Aは、賃借人たるCが賃借権の無断譲渡あるいは賃借物の転貸としたとして、本件土地賃貸借契約を解除(612条2項)することができるとする。

1. 612条2項の制度趣旨は、賃貸借契約が当事者の信頼関係に基づく継続的契約であることに鑑み、無断譲渡~~転貸~~が認められた場合には、特段の事情がない限り、無催告解除を認めるというものである。

そして、土地賃借人が、土地上に所有する建物を第三者に

無断で

貸す行為は、612条の無断譲渡には当たらない。土地賃借人が建物を建て、それを賃貸することは、土地賃借人が契約時点で想定済みのものといえ、信頼関係の破壊がなからずである。

Cが本件土地上に所有する丙建物をDに賃貸し、Dに診療所を営ませている。この①の事実は、Aに無断でなされたものである。むしろ、Cが自己所有の建物を第三者に貸すことは、Cの使用権限の範囲内のものであり、Aの想定済みのものといえる。このため、信頼関係の破壊は認められず。

よって、①の事実は、法律上の意義をもたない。

2. 無断転賃借物の無断転賃の場合も、上記の無断譲渡と同様の趣旨で、特段の事情なせ限り、無効を解除が認められる。

Cが甲乙土地を駐車場としてDに使用させている。この②の事実は、AがCに貸した甲乙土地をDに又貸したということであるから、形式上は、賃借物の無断転賃に当たる。

しかし、甲乙土地は、甲乙土地と共にCに賃借されたものであるのに、一方は、建物等を建てずのみ又貸したから契約解除の原因となる、他方は、建物等を建て、それを貸したから、使用収益権限に含まれ、契約解除の原因とならない、というのは、バランスを失するものといえる。

そして、甲乙土地は、甲乙土地上に建つ丙建物の利便性向上のため駐車場であること、AがCに建物所有目的で甲乙土地を貸している以上、甲乙土地が診療所駐車場として使用され、それが診療所の賃貸と共に又貸しを<sup>Aの</sup>想定<sup>の</sup>範囲内<sup>の</sup>といえることからすれば、②の事実は契約解除の原因とならないとの扱いをして統一を図るべきである。

特段の事情により無断転賃に当たらないから。

よって、②の事実は、法律上の意義をもたない。

3. 以上より、Aは、本件土地賃貸借契約を解除できない。

### 【設問3】

第1. 本件土地の譲受人Eは、Cに対し、本件土地の所有権に基づき、丙建物の収去及び土地の明け渡しを求めている。

これに対し、Cは、①EがCに所有権を対抗する資格保護要件(177条参照)を満たしていないこと、及び、②仮に、①の要件を満たすとしても、一般条項(1条)に基づきCに請求できなことの反論が考えられる。

### 第2. ①について

1. 本件は、賃借権の時効取得者Cと、所有権を承継取得したEの優劣が問題となっている事案である。

かかる場合、新所有者は、自らの資格保護要件として、登記も具備することを要する。第三者にとっても明確な基準だからである。

また、これに加えて、新所有者として合理的な注意義務を尽くしたことを要すると解すべきである。

2. Eは、確かに、本件土地につき、所有権移転登記も具備している。

しかし、Eは、Aから、Cが丙建物を本件土地上に所有しており、後に明渡しをなすとの説明を受けている。そして、売却価格が640万円という高額に設定されていることからすると、Eは、新所有者として、CあるいはDから情報を収集する注意義務が課されていたといえる。そうであるのに、Eは、Cの虚偽説明を盲信し、容易にならざる情報収集活動をした。よって、Eは、資格保護要件を欠くから、Cに劣後する。

第3. ②について

1. 仮に、Eが新所有者としての資格保護要件を満たすとしても、  
Cが甲<sub>2</sub>土地につき賃借権の對抗要件(借地借家法(10条1項))を  
欠くことも奇貨として明渡しを求めることは、権利濫用(1条3項)に  
当たる。

2. すなわち、Cは、甲<sub>1</sub>土地部分に丙建物を建て、<sup>賃借権のEに優先性</sup>對抗要件を具備し  
ているが、共に賃借することとして甲<sub>2</sub>部分は駐車場にすることに決めた  
いる。かかる場合、Cは、對抗要件を具備したとしても、甲<sub>2</sub>部分については  
それとなし得な状況に陥っていると言える。

従って、かかる状況も奇貨として、EがCに対し、賃借権の對抗  
要件を欠くとして甲<sub>2</sub>土地の明渡しを求めることは、権利濫用に  
当たる。

第4. よって、①、②いずれによっても、Cの反論は認めらる。 116m

以上。