

第

問

1. Dは、甲土地の上に存在する乙建築物の所有者であり、乙建築物を使用すること、甲土地を占有して113Cに対して、甲土地の明渡しを求めることができる。Dは、Bから1000万円で購入を受けているが、AB間の売買契約(民法(以下略)555条)は偽装されたものであり、無効(94条1項)である。Dが善意の第三者(94条2項)にあたるかは、それぞれDは甲の甲土地の所有権を有していないことになる。他方、Dが善意の第三者にあたるは、AB間の売買契約が有効なものとして、Dは甲土地の所有者であることになる。

(1) では、Dは善意の第三者にあたるか。

まず、「第三者」とは、当事者または包括承継人以外は、の者のうち、虚偽の意思表示によって形成された法律関係を基礎として、新たに独立の利害関係を有する者をいう。また、「善意」とは、94条2項の場合には、虚偽表示の当事者の帰属責任が大きいことに鑑み、文意通り、善意であることをいい、無過失であることまでは要求されていないと解する。

Dは、AB間の売買契約によって、Bが甲土地の所有者となっており、これを前提として、Bと甲土地の売買契約を締結している。DB間の売買契約は、虚偽の意思表示を基礎としており、Dは「第三者」にあたる。また、Dは、売買契約の締結した平成20年10月9日の時点で、AB間の売買契約が偽装であることを知らなかったため、「善意」である。

(2) したがって、Dは善意の第三者にあたり、甲土地の所有者である。

(3) 以上より、① BがDが甲土地の所有者であること、② Cが乙建築物により甲土地を占有していることが認められ、Dの請求は基礎づけられる。

第

問

2. これに対して、CはBC間において、甲土地の賃貸借契約が締結されており、Cは、平成21年5月23日に第三者対抗要件としての借地上の建物の登記(借地借家法10条1項)を備えており、Dが登記を備えた同年10月9日よりも早いから、Cは、甲土地の借地権を占有権原として、Dに対抗できると主張することか考えられる。

(1) では、このCの主張は、妥当か。BCが賃貸借契約を締結した際、ABは、甲土地の所有者ではなかった。Cの主張は、BがAを相続(896条)した後、BがAの地位、BC間の賃貸借契約を追認(116条)し、契約の時にさかのぼって有効となることが前提となっている。以下、順に検討する。

了 第三者の所有物に対する賃貸借契約の有効性

まず、Cは、賃貸借契約(60条)の締結時である平成20年5月23日の時点で、AB間の売買が偽装であることを知らなかった。Cは「善意の第三者」にあらず、Cは無権利者Bとの間で賃貸借契約を締結していたことになる。もと、賃貸借契約の成立要件として、対象となる者、賃借人が所有者であることは求められていない(60条)が、559条に準用される560条より、第三者の所有物を対象とする賃貸借契約も有効と解する。

したがって、BC間の賃貸借契約は有効に成立している。

イ Bによる追認

もと、BC間の賃貸借契約は有効であるとしても、Cは所有者からの引渡しを受けなければ、Cは単に甲土地を不法占有している状態になるのみであり、不法占有に基づいて、建物について登記を備えても、対抗力はない。そこで、もと、Aを相続したBが賃貸借契約を追認すれば、さかのぼって、Cの甲土地占有は借地権に基づくものとなる。

相続
消滅

第
問

1 設では、Bの追認については、どのように考えるべきか。
2
3 Bは、Aから何ら権限を与えらるることなく、単に自己の甲土地の登記があ
4 ることを利用して、Cと賃貸借契約を締結してはならない。もともと、本来の
5 権利者の許可なく、本来の所有者に代わって法律行為を行って113点、
6 無権代理人(113条1項)による行為がなされた場合と類似している。こ
7 で、無権代理人が本人を相続した場合、信義則上無権代理人が追認
8 を拒めないとの判例の法理を類推し、本件の場合に於て、本来の権利
9 者の許可なく、法律行為を行って113点の者が権利者を相続した場合、追認を
10 拒めないと解すべきである。
11 したがって、Bは追認を拒めず、結果として、BはCの甲土地引渡し
12 Cの甲土地の占有はさかのぼって、借地権に基づく占有となり、借地
13 権に基づいて、乙建物の登記を備えたCは、对抗要件を具備したと
14 112点。
15 (2) Cの主張は妥当である。
16 3、もともと、Dが116条但書の「第三者」であれば、Cは~~本来~~上記効力を
17 Dに対抗できず、結局Dの請求は認めらるることになる。そして、Dは、
18 ~~「第三者」にあたることである。~~
19 「第三者」にあたることである。
20 4、以上より、DはCに明渡しを求めることができる。
21
22
23

民法

第
問

1 1、本件でDはCに譲り、甲土地の所有権に就いて、甲土地の引渡し
2 しを求めている。しかしDの主張が認められるための要件は①Dが
3 現在、甲土地を所有していること②Cが現在、甲土地を占有しているこ
4 とである。
5 (1) ①の要件を満たすための前提として、AB間で行われた甲土地に
6 ついての仮装売買がDとの関係で有効といえるかどうかの問題になる。
7 民法94条2項(以下、法各条略す)94条2項(1)「善意の第三者に
8 により行われ、契約は、善意の第三者に對抗できない、定
9 めていふ。本件で、本人であるAと、第三者であるDは前主・後主の関
10 係にあり、94条の対抗関係1条には当てはまらないため、94条2項(1)
11 には適用できるといえる。これは類推適用の余地はない。
12 この点、94条2項の趣旨は、権利外観の法理、可成り自ら虚
13 偽の外観を作出し、本人の帰属性とその外観を信頼し、取引に
14 入る善意の第三者に対する取引の安全という点にある。本件で、
15 本件において、DはAB間の売買が仮装であることはBD間で売
16 買契約が行われた平成21年10月9日時点で既に把握している。
17 したがって、Dは、かかる仮装売買が税金の滞りにより差支
18 甲土地を免れというAの恣意の行動によるものであると、Aは親
19 子であり、所有権はDが仮装売買に気づいていないと主張し、所有権
20 移転登記の効力が発生し、本人Aの帰属性が高いことと鑑み
21 れ、かかる趣旨は本件においても妥当である。
22 したがって、Dは、かかる趣旨から、本件においては「善意の第三者
23 には適用できない」と主張することはできない。登記の欠陥を主張することは、
24

（第 問）

条件には法律関係に有る者であると認めらる。

本邦においては、Dは甲工場の第1号の2号所有権であり、すなわち甲工場に属する所有権移転登記がなされていない。したがって、Dは94条2項の「第2項に於て」の「D」に該当する。したがって、Aの所有権移転登記は有効であるといえる。

5 ~~トコ~~、それ、D1 Bから平成2年10月9日に申し込1000万円
で買収し、所有権移転登記を~~し~~しは~~ら~~ら①の事件を~~満~~に②。

(2) Cは、^{借主}賃借土地の賃借人であり、甲土地~~の~~上に乙建物を有している。また、甲土地を乙建物所有という登記と占有している。から②の要件を満す。

(1) ϕ ととも、 C につづ、正当化占有権限が認められれば、D の請求は
I が認められず。そこで C を除いて、正当化占有権限が認めら
れよとどこかの月曜日にゆふ。

1借地借家法上、¹⁰⁴賃貸土地の賃借人は、その土地に自分名義の
建物を建てる際、所有権登記を備え、建物を所有しているか、
土地の所有権に乏しく、その借地権を行使する。

7 本件Cは平成21年5月23日、2建物を7003円?Bから買い
受けた。自分名義の所有権移転登記を備えている。

⑨ ①に於て、ナ社の質借人であるCは、甲工場に、自分名義の所有
不動態をBに備へて建物を所有していることには、p.c. Dに対し、甲工場
の借地権を対抗できよ。 $\hookrightarrow$ (+)a

2. (1) ~~あ~~ 平成21年12月16日にAが死亡しその唯一の相続人
アおよびBがAの一戸の権利義務を相続しにという事情を考慮しにとし
ても、他人物である甲乙を勝手に売却しにBが他人甲乙は世々

（第 問）

真不同族により異の所有者にゆい後24条94条2項に於ける虚偽
表示により故意表示の欺罔のを与へたと認め、禁反言に於ける信義
義務に上り下りれば、ゆいから、かゝる事情は景観にゆい。

2. f は $\mathbb{C}$ の D 上 $f(z) = \frac{1}{z}$ のように $\mathbb{C}$ の所有値に値をとり、 $\mathbb{C}$ の明後し
 求めることにしよう。

以上

第 1 問

1. AB間の契約の有効性について

AB間の契約は、不動産の権利に伴う差押えを免れたため、仮装売買（民法555条以下及名称略）である。

この点、相手方と通謀して虚偽の契約を結ぶは無効に付す（民法94条1項）。したがって、本件AB間の甲土地売買契約は無効とす。

2. Dの地位について

もしも、通謀虚偽表示は善意の第三者に對抗不能（民法94条2項）である（民法94条2項）。

本件、Dの問題において、AB間の売買が仮装と知らず知らずのうちに、善意の第三者（D）に当たる。

したがって、Dは甲土地について、AとBが通謀虚偽表示に基づいて通謀請求や所有権移転登記手続請求をしたとしても對抗不能。

3. Cの地位について

CはAB間の契約が仮装にのみならず、善意の第三者に当たる（民法94条1項）。したがって、無権利者B

（1）おCに対して、甲土地の賃貸借及び乙建物の売買は無効とす。

4. A死後、Bの地位について

所有者死後（A）の無権利者（B）の地位につき、所有者と無権利者の地位が分離するが、所有者と無権利者の地位が併存するが問題となる。併存する解すべきである。なぜなら、合意とすと仮に所有者が、無権利者の地位と相対した場合には、相手方と不当に利することになり、所有者の財産と不当に害することになり

第 2 問

からである。

併存説に立つと、Bは、他物賃貸借契約に基づき、Cに対して登記等の對抗要件と備えを要する（560条、559条）また、乙建物の賃貸契約について、Cは適法に取得し、對抗要件を備えていないとす。

とすると、Cは、借地上に登記済みの建物を所有権者とす。その者は、土地所有者に對抗不能（借地借家法10条1項）。したがって、借地借家法10条1項に基づき、DはCに対して甲土地の明渡しを求め、とす。

5. しかし、所有者が死したが、善意無過失に買受けた者の地位が揺らぐと取引の安全を害す。買受けた者が~~他~~である。

とはいえ、買受けた人として、不動産たる土地を買う場合、契約と権利移転前に現地見合はするはずであり、対象の土地について占有者でないか、建物付の土地下敷か知っているはずである。

本件をみるに、200㎡の財産価値があり、建物が建設され得るが、月額12万円、賃貸士ある土地を、1000㎡で売却している。とすると、BD間で、乙建物が、~~ある~~に付する事に対する、~~不~~ライク、が、行われたと評価できず。

?

6. にもかかわらず、DがCに対して甲土地所有権に基づいて甲土地の明渡しを求め、とす。権利濫用の法理（民法1条3項）に反する。よって、DはCに対して請求は認められない。

7. 仮に、1000㎡は、デッドスペース、価格100万円、に付上流の

2/1

イ 本件では、Dは、通謀虚偽表示により、AB間売買が仮装されていると知らず、善意である。そして、Bとの間の取引でも、^{善意取引を指す}甲土地の代金として1000万円を支払っており、正当な取引行為により、甲土地について利害関係を有するに至っている。もちろん、本人及び包括承継人ではない。したがって、94条2項の善意の第三者であつたDに対しては、AB間売買の無効は対抗できない。

第 問

(3) ~~また~~よて、Dには甲土地の現所有が認められる。

2. ~~甲~~④について、甲土地には、C名義の建物が建てられており、~~建~~建物は、土地所有者はその土地を占有しているといえるから、Cは、甲土地を現在占有している。

3. (4) もとも、Cは、Bより貸す甲土地を賃貸借しており、その権限占有権原があると反論することが考えられる。

まず、賃貸借契約の成立は、~~使用収益させること~~の約束と~~相手方が賃料を支払うことを合意すること~~で成り立つ。その際、譲渡人は、甲土地の所有権を有している必要はない。なぜなら、他人の権利を賃貸借の目的物としたときは、譲渡人はその権利を取得して、~~譲渡人~~に移転する義務を負う(559条、560条)からである。よて、~~賃貸借契約の対抗要件は、借地借家法10条1項により、土地の上に賃借人名義の建物が建てられていることである。~~

イ 本件について、BとCの間で平成21年5月23日に、甲土地を使用収益させる約束(1)と賃料月額12万円を支払うことの合意がなされている。これはBは甲土地の所有権を有していないが、賃貸借契約は有効である。

もともと、権利を~~取得~~賃借人が取得しない場合は、賃借権は発生しない。したがって、Dは、AB間売買契約はCとの関係では無効であるとの反論をすることができるとされる。

本件では、Cは、AB間の売買契約が~~無効~~通称~~通称~~

第 問

表示であることを知っていた。したがって、94条2項の第3号に該当せず、AはCに対して、AB間売買の無効を主張できず、

よて、Cとの関係ではBは甲土地の所有権を取得しておらず、賃借権がCに移ることはない。

(4) それに対して、Cは、BはAを相続(896条)しているから、その財産を包括承継しているため、Aの死亡した平成21年12月16日の時点で自らが甲土地の賃貸借権を取得したと反論することが考えられる。

しかし、平成21年10月7日に先立つ平成21年10月9日に、BからDへ所有権が移転している以上、相続はその時点での権利移転であり、賃借権も、賃借人が所有権を取得してはじめて取得するため、Aの財産としてもはや甲土地は含まれていない。

したがって、上記反論も認められない。

(4) 以上より、甲土地の賃借権を取得していないCは、この建物によって賃借権の対抗要件を備えているとしても、占有権原を有しているとはいえない。よて、Cの占有権原のない甲土地の占有という要件が充足される。

よ、上記には占有権

第二、以上より、DはCに対して、甲土地の所有権に基づいて、甲土地の明渡しを求められることができる。

第三、2頁12行目へ挿入

もともと、契約は有効に成立していたとしても、譲渡人が権利

(第 問)

1 を取得していない以上、~~借受人~~にその権利は移転しない。
2 つまり、貸賃人が目的物を^{所有権}取得しないうちは、賃借人は賃
3 借権を取得していないということになる。
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23