

高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

評価(ABCD)

B

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	2年・3年・修了生		

設問1について

1. Xは、Yに対し、賃貸借契約終了に基づき、本件建物明許請求権を主張する。
 ①と②が認められるためには、①賃貸借契約の締結、②①に基づき引渡し、③①が終了したことが必要である。

(1) ①について ← 全2の事件についてタイトルを付ける必要はないです。なるべく
 平成20年8月1日、^(60条)XYは本件契約を締結している。

(2) ②について
 XはYに対し、本件建物を本件契約に基づき引き渡した。

(3) ③について
 Xは、本件契約の終了原因として、Yの無断転貸を理由とする解除を主張する。このためには、i解除権の発生、ii解除の意思表示(540条)が必要である。

まず、YはXの承諾を得ないまま、平成28年5月に(株)YYに本件建物を転貸している(i充足)。そして、Xは口頭弁論期日に
 おいて解除の意思表示をする(ii充足)。

(4) したがって、Xの上記請求権の発生は基礎付けられる。

2. これに対しYは、無断転貸はあっても信託関係は破壊していないと主張する。

賃貸借契約は、信託関係を基礎としており、当事者の個性・資力、使用態様が重要となることから、612条は転貸借に承諾を要求している。そこで、無断転貸であつても信託関係を破壊しない特段の事情があれば解除権は発生しない。^{i充足とした後にこの記載があると読みにくくなります。}

本件において、確かにYは個人であつて(株)YYは法人であるので、大きな差異は認められるが、Yが代表取締役で、株式も8割

がY、Yの妻が2割保有しており、他人が株式を保有していないことから、^{転貸したのとYの個人}Yを伴としてみれば(株)YYはYと同視し得る。^{信託関係は破壊}

新・転貸後も以前同様にY個人名義の口座から振り込まれてお

←問題文にはYの反論を想定し書きなさいという指示はないので、信託関係破壊の法理についてはXの請求が棄却付けられるかという部分で書けば良いと思います。その方が厚い。例外の法則を示しやよいのではないのでしょうか。

転貸がなかったというのはいいといふ。転貸がなかった

1 ページ といわなくとも、例外裏面へ 記載することになるので、ここは書きなさいといふ。

具体的事実を挙げるより良いです。

1. 使用態様にも異なるところはない。

したが、2. 付随関係も排除しない特許の事情があるといえ、
Xの排除権は発生しない(③不充足)。

3. よって、Xの上記請求は認められない。

設問2について

1. Xは(株)YYに対し、所有権に基づく妨害排除請求権としての
本件建物占有請求権を主張する。

これが認められるためには、①X所有、②(株)YY占有が必要
である。

(1) ①について

当事者間に争いのない時点において、所有権については権利自由
が認められるところ、(株)YYは~~本件建物~~を前提としてYから
本件建物の転貸を受けしていることから、~~平成20年~~本件契約
があった平成20年8月1日時点でのX所有が認められる。

(2) ②について

現在、(株)YYがモバイルYY店の営業主として名簿に記載して
おり、(株)YYが占有している。

(3) したが、2 Xの上記請求権の発生は基礎付けられる。

2. これに対し、~~本件~~(株)YYは、自己には占有権^{占有}がある
との反論をする。

(1) 設問1の通り、本件契約によりYには本件建物の占有
権限が認められる。

(2) よって、(株)YYは正当な占有権限を有するYから本件建
物を平成28年5月に転貸されたという。

(3) したが、2. (株)YYは本件建物につき占有権限を有
しており、上記請求権は発生しないことになる。

3. さらにXは、(株)YYの反論に対し、本件契約は解除さ
れたのでYは正当な占有権限を有しておらず、(株)YYに
占有権限は認められないと再反論する。

ここは争いが無いので
コンパクトにまとめる
ようにして下さい。

この部分は、承諾
なしの転貸借契約の
効果(転借権)を
転借人が厚借人に
対抗できると考え
ているように読めます。
~~平成28年~~転貸借契約が有効
でも、~~転借権~~
を~~当然に~~厚借人に
対抗できるわけでは
ないので、注意して
下さい。

2 ページ

※このページは解答用紙の裏面です。解答は表面から書き始めてください。

解除されたかどうかに関わら
ず、(株)YYはXに対し占有
正権限を有していません。そのため
解除についてはYに対する請求の
中で書くべきでした。

高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

評価(ABCD)

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	2年・3年・修了生		

評価(ABCD)

このためには、i 解除権の発生、ii 解除の意思表示が必要である。

この点、設問1と同様、Yは(株)YYに対し、Xの請求を待ずに平成28年5月に本件建物を転売した。Xは、口頭で海朝日においてYの解除の意思表示をする(これは)。

したが、2 (株)YYの占有権は認められない。

4. さらに(株)YYは、本件契約についての信頼関係不成立の抗弁を主張し、再々反論する。

この点について、確かに、(株)YYの金株式と株主権をYが譲り渡し、賃料もYが支払っている。使用態様も異なっていない。

しかし、実際は(株)YYが賃料を支払い、転賃料との差額を(株)YYからYに支払っている。また、金株式と株主権は平成30年度末までにYに譲渡した旨があり、これが完全に移転したと見なされる。

これらのことからすれば、(株)YYはYと同視し得ず、主体の同一性が認められないので、設問1とは異なり、信頼関係も否定しない特約の事情は認められない。

したが、2. Xの解除権の発生を否定できない。

5. 以上より、Xの上記請求は認められる。

以上

全体的に良く書けていると思います。要件事実の知識を伴って問題文を整理できている所は良かった。この点は良いのですが、本問は設問2では再々反論まで出てきて書きに苦労したのではないかと

しょうか。民法の答案では、書くべきことを全て主張反論に振り分けるとかえって読みにくくなることもあるので、Xの主張が認められるかという部分に、Yが主張立証責任をどう事柄を取り扱っているかについても大々です。争点となる所だけYに主張させるという書き方も練習してみても良いと思います。頑張ってください。

3 ページ

裏面へ

三角真理子

高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

評価(ABCD)

B

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	2年・3年・修了生		

第1. 設問1

1. Xは、Yが本件店舗を(株)YYにXの承諾なく無断転賃したことを理由に、本件契約を解除し(民法(以下、法令省略)612条1項、2項)、本件店舗、明渡しを求めると考えられる。
 契約終了に基づく迅速請求があることと

5 (1) 賃貸借契約の賃借人は、賃借物を第三者に転賃した場合は賃借人の承諾を事前~~に~~得る必要があり(612条1項)、賃借人が賃借人の承諾なく第三者に賃借物を使用収益させた場合は、賃借人は当該契約を解除することができるが原則である。
 無断転賃は本自保が賃借人に779条第16条があることを示して下す。

10 もともと、賃貸借契約は貸主と賃借人との間の信頼関係に基づき継続的契約であるから、賃借人、転賃行為が賃借人の信頼を破壊する上は、背信的行為と認められる特段、事情が存在しない場合には、上記、解除は認められないと解する。本件店舗と

(2) 本件でみるに、XY間、本件契約はXが高層ビルに建て直す構想を掲げているとYが話し、あるまで一時使用が目的であったこと、またYも了承しているにもかかわらず、Yは親戚対策、目的で本件店舗を転賃しており、これは用法遵守義務16条、594条1項に違反すると思える。しかし、Yが転賃した(株)YYはYが代表取締役であり株式の80%を保有し、またYが妻が取締役であり株式の20%を保有する会社であるから、実質的にはYと(株)YYとは同一視できるといえる。そして、Yはモバイルショップの経営という本件契約時、目的は異なるとはいえなく、また賃料もしっかりと支払われて不払いという事実は存在しなかった、さらにXが上記のように構想を掲げていることを話しているが、実際に計画自体が具体化しているものではなく、本件建物、他の入居者との間も話し合いが進んでいる状況ではなかった。

15 この前に、形式的にはYが(株)YYへの無断転賃であること指摘すると流弊がなくなると思える。

20 Yと(株)YYとは同一視できるといえる。そして、Yはモバイルショップの経営という本件契約時、目的は異なるとはいえなく、また賃料もしっかりと支払われて不払いという事実は存在しなかった、さらにXが上記のように構想を掲げていることを話しているが、実際に計画自体が具体化しているものではなく、本件建物、他の入居者との間も話し合いが進んでいる状況ではなかった。

25 したがって、本件のYの転賃行為は背信的行為とまではいえ

ない。
 3. よって、Xは本件契約を解除することはできない。

1 ページ

裏面へ

2 以上より、XはYに対し、本件店舗の明渡を求めるとはできない。

第2 設問2

1 XはYに対し、本件店舗の正経営会社(以下、(株)YYという)への無断転貸を理由とする解除(612条1項、2項)により、本件店舗の明渡を主張すると考えられる。

①契約終了に際しての引当金返還請求であることとを指摘して下さい。

11 前述のように、貸與人、承諾を得ない無断転貸については、借入人は原則として解除することができ(612条1項、2項)。もっとも、借入人の転貸行為が借入人の信頼を破壊するような背信的行為と認められれば、事情が異なる場合においては(612条1項)解除は認められず解除しない。

12 本件でみると、Yと(株)YYとの間に転貸借契約が締結された。後に(株)YYが全株式と取締役役名義をXからY夫婦に移していることから、平成30年11月時点において実質的にYと(株)YYとは同一視できると考え、背信行為と認められるとも思える。しかし、今後平成30年度末にたゞまでYと(株)YYの間で(株)YYが全株式と取締役役名義をXに戻されることになっている。前述のように、Xは本件店舗を高層ビルに建て直す構想を持っており、それをYに話し、本件店舗の利権はあくまで一時的なものにとりまわすことについて了承を得ている。上記の構想がいまだ具体的なものになっていないとしても、今後Xが全株式と取締役役名義を有することになる(株)YYへの転貸はXの構想を著しく阻害するものと考えられ、YはXとの本件契約、賃料18万円より高い20万円を転貸していることにも鑑み、Yの背信的な意図が読み取れる。また、YからXへの本件契約、賃料18万円は本来も借入人たるYが支払うべきものであるにもかかわらず、(株)YYが借入人たる(株)YYがその名義ではなくY名義でわざわざ支払っているのは無断転貸借を行ったことを借入人たるXに気付かせようとする回避手段に行っていることと評価することができ、以上のような諸事情に鑑み、Yの転貸行為は背信的行為と認められることとなる。

この事実を下のような平面上に写し、つなげることもできるとは思いますが、実質的な経営主体がY以外の者になっているという方向にも1層、2層きたいです。

612条の第1項に2項を要請しようとしたことが指摘できています。事実上の着目の点も平面的にとりまわすこともないといえます。

2 ページ

※このページは解答用紙の裏面です。解答は表面から書き始めてください。

高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

評価(ABCD)

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	2年・3年・修了生		

(株)YYに777777
本件店舗の所有権
に基づき返還請求
も検討して下さい。

(3) よって、Xは、本件契約を解除することができる。

2 以上より、Xは、Yに対し、本件店舗の明渡しを求め、主
張は認められ、

以上

1 形式面では、テンパリング、三段論法が意識されており、
とても読みやすい答案でした。

2 内容面では、①設問1、2共に「契約終了に基づき返還請求」
であることが示されていなかったことと、設問2で(株)YYに
対する所有権に基づき返還請求の構成が振っていたことが
改善できる点だと感じました。^(事実の構成などの)請求のパターンを頭に入れておくと、
検討もねえ防げるといいます。

また、②あてはめについてはもっと点数が入る書き方ができる
のではないかと思います。今回の特段の事情のあてはめは、
事実の拾い方も評価も丁寧にされていたので、ある程度の点数
は入ると思いますが、特段の事情の有無に係る付基にくい
事実~~は~~も書かれました。特段の事情の有無の利便性を
を頭に入れておくと、問題文中のどの事実があてはめで使える
か、よりはっきりわかると思います。

構成は適切でした。これから頑張ってください。

三角真理子

3 ページ

裏面へ

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	2年・3年・修了生		

[設問1] (以下、改正前民法による。単に「民法」という)

終了原因はこの説明を早めにした方がよいです。

1. Xは、Yに対し、賃貸借契約終了に基づく建物明渡請求権を主張し、本件店舗の明渡しを求めることが考えられる。

5 1.) この請求の要件は ① XY間で本件店舗の賃貸借契約の締結(民法601条) ② XからYへの本件店舗の、①に基づき引渡し、③ 同契約の終了原因である。

10 (2) 平成20年8月1日、XY間において本件契約が締結されたことに争いはなく(①肯定)。その後XからYに対し同契約に基づき引渡しが行われたことも争いなし(②肯定)。

争いがない要件については単に事実を述べ、①肯定、とすればよく、争いがないということも明示する必要はありません。時間を節約して要点の多い部分に回しましょう。

(3) Xは、③の終了原因として、本件建物の~~使用~~転賃を理由とする角解除(民法612条2項)を主張する。

15 Yは平成28年5月に、X(特)YYに本件店舗と形態する転賃借契約を締結しているため、「転賃」(同条1項)している。

条々の文言が意識できていいです。

Yは、特YYに本件店舗と同契約に基づき引渡し、「使用...」(同条2項)。

そして、XはYに対し、解除の意思表示(民法540条1項)をする。

20 したがって、本件では、民法612条2項の角解除の要件充足性が基礎づけられ、原則として角解除原因が認められる(③肯定)。

(4) 以上から、Xの請求は基礎づけられる。

本件では反論を立てたとXの主張の当否を議論しなければなりません。

25 2. これに対し、Yは、信託関係不破壊を主張し、反論する。

原則論を越えるから書いて下さい。

(1) 賃貸借契約は両当事者間の信託関係と基礎とする契約であり、両者の信託関係が未だ破壊され

ていない特段の事情があれば、例外的に民法612条2項に基づき解除はできないと解されるのである。

(2) ア 甲が軽貨物貸與人である。乙は、~~甲が~~が営業していたモバイルショップを法人化した会社である。その取締役・料主はすべて夫婦であり、また、乙の個人会社である。法人化後も、本件店舗は、安
整の甲が乙が携帯電話機器等販売店の営業に
用いており、将来と使用収益の態様に実質的変
更はない。以上から、実質的には、乙と(株)乙
は、同視することが可能であり、形式的に軽貨物
が乙としても、実質的には本件契約で合意され
ておける使用収益が継続されているといえる。 評価点1点

イ、また、法人化の動機も、軽貨物料と合理的
であり、乙の承諾を受けずに軽貨物したとしても、実質性
は乏しい。さらに、乙に対する法人化以降の賃料は、
乙個人名義の銀行口座から振込まれており、乙が
独自の軽貨料を得て、経済的利益を得ている
事実と認められる。乙は経済的にその利益を
受けているといえる。

(3) 以上から、本件では、乙との位置関係が
破壊されている特段の事情があるといえる。
乙の反論は認められる。

3. よって、乙に対して、本件店舗の明渡請求
をすることはできない。

〔設問2〕

第1. 乙に対する主張

1. 乙は、乙に対して、貸借契約終了に基づき、建物
明渡請求権を主張し、本件店舗の明渡請求を認
めることが認められる。

この請求が基礎づけられることは設問1と同様である。

2 ページ

※このページは解答用紙の裏面です。解答は表面から書き始めてください。

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	2年・3年・修了生		

2. これに対しYは、設問1同様、信頼関係不破壊の主張をし、反論する。

この事実は、Yがモバイルショップの経営から離れてしまったことと、Yと(株)XYを同社ではないという方の主張に矛盾はないという方向で

(1) Yが「モバイルXY」の在庫品・備品一切を(株)XYの前身となる会社に売却し、その後、同社が「(株)XY」というモバイルXYの類似した商号に変更していること、また、同社の取締役・株主が現在、すべてY夫婦であることから、設問1同様、Yと(株)XYを同視できるとも思える。信託支払いが違っており、使用形態が現在のところ、変わっていないこと、設問1同様である。

設問1と同様であることはもう少しコンパクトにまとめて下さい。

(2) もっとも、本件では信頼関係が破壊されている特段の事情があるとはいえない。以下、説明する。

たしかに、現在、Y夫婦が同社の株主兼取締役であるが、平成30年度末まで、つまり平成30年11月現在からみて来月末まで、Y夫婦は全株式と取締役役名義を返し戻すことを合意している。したがって、(株)XYはもとよりY夫婦の個人企業としての側面は強く、将来的には第三者たるZが支配することが予定されている会社だったといえる。これから、設問1とは異なり、(株)XYをYと同視できる個人会社ということではない。

また、Zが株主等の地位を得ていないとしても、来月末までに地位を得ることはほぼ確実であり、これが現在の株主等の地位がY夫婦にあることをもって、XY間の信託が害されていないともいえない。

かえり、Yは、(持)YYから、転賃料として合計
30万円(20万円×2年6ヵ月(平成28年5月へ平成30年11月))
を支払う賃料とは別に得てあり、独自の経済
的利益を得ている。賃借人が転賃人から独自の
利益を得ることは、賃借人との信託関係と大きく
異なるものである。独自の利益を得ていることがどのような意味を持つのか、
評価していき点がないと見えます。

以上から、(2)冒頭で述べたとおり、本件では
段の事情はあり。争いがないこと

(3) Yの反論は認められない。

よって、XのYに対する明渡請求は~~認められ~~
可能である。

第2 (持)YY に対する明渡

1 Xは、(持)YYに対して、所有権に基づき明渡を
請求としての建物明渡請求をする。

15 Xの建物所有の事実と所有、(持)YYの直接占有
は争いなく認められ、Xの請求は基礎づけられ
る。第2は現在所有していること
を示して下すこと

2 Xは登記を有していると思われるため、(持)YYは、
転賃料に基づき占有権原の反論をする。

20 しかし、第1で述べたとおり、本件は特
段の事情がないため、Xは、民法612条2項の
解除を主張し、両反論することからできる。Yの
反論は認められない。

よって、Xの(持)YYに対する、明渡請求も
可能である。

以上

事案の評価が自分の言葉で説得的に述べられている点が特に良かったと思います。疑問2の信託関係解除の
法理のあとにはめについて、「疑問1と同様～ついても～たから～」という流れが少し読みにくかった
ので、「たいてい～の～の流れでまとめた方がよいと思います。また、テンパリングを工夫すると読みやす
くなると思います。全体的に争いのない所までかなりの分量を書いているので、

4 ページ

※このページは解答用紙の裏面です。解答は表面から書き始めてください。前ページ部分は前ページ面2点の低い得点
明けるとしたいと思います。面2点表を恐れしながら書くことが効果的です。緊張して下すことと認める
高等司法研究科 三角真理子