

高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	(年)3年・修了生		

評価(ABCD)

39
(C)

設問1

第1

平成30年11月の時点においてXがYに対して、本件店舗の明渡しを求めることができるかについて検討する。

本件事案においてXとYは本件建物を賃貸するところ、本件契約を締結しているが、Yが本件店舗を(株)Yに転貸するところ、~~本件建物を営業して~~行為について民法612条1項の無断転貸に該当し、同条2項の規定に基づく契約の解除ができるかどうか、ひいては解除に基づいて本件~~建物~~店舗の明渡し請求ができるかが問題となる。

第2

XのYに対する本件~~建物~~明渡し請求の発生を基礎付けるために必要となる要件事実を、

① 本件契約が成立していること、~~本件契約に基づき~~
② 本件契約が現在も継続していること ③ Yによる転貸の事実、である。①について民法601条は賃貸借契約の成立要件として、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに對してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了後とて返還することを約することが必要となる。本件ではXが本件店舗をY¹²店を営業させることを約し、それに対してYが賃料の支払いを約しているため、本件契約は有効に成立している。

②について本件契約の期限は2年間であり、契約締結が平成20年8月1日であるため、平成22年8月2日到達時に満了する。しかしながら本件契約は同一条件で更新を繰り返しており、平成30年11月時点においても契約関係は継続されているため、②を充足する。

「本件契約の終了」という方が理解しやすいのではないかと思う。

① 賃貸借契約の成立
② ①に基づき引渡し
③ 転貸借契約の締結
④ ③に基づき引渡し使用収益
⑤ 解除の意思表示
という風にもう少し詳細に要件を列記しておくといいかなと思う。

賃貸借契約は、正確には「目的物の使用収益」と「賃料」と内容の合意で成り、目的物と賃料について即時に付与して主たる権利を必要とする。返還時期の合意については、賃貸借契約の成立要件ではないと考える方が正しい。

1 ページ
裏面へ

③に於いて、転貸について貸借人の承諾が~~ある~~ことは、転貸人の転貸として主張すべき事由であるため、転貸の事実のみで足りる。Yは平成28年5月に別の会社を置い、「モバイルYY」店舗で店舗をYから「(株)YY」という法人に転貸する形で経営を続けた。よってYによる転貸の事実もあるので③を充足する。

以上よりXは民法612条1項、2項よりX-Y間の本件契約の解除権を有し、これを行って契約を解除することによって~~本件店舗明渡し請求権~~の発生が基礎づけられる。契約解除に基づき

第3 しかしながら本件では、Yによる信頼関係破壊の法理に基づく反論においてその権利行使が~~てき~~可能性~~がある~~。Yは~~信頼関係破壊~~の法理は、貸借人に義務の違反などがあり、貸借人が解除権行使~~が~~できるときであっても、その違反が軽微といえる場合には「貸借借契約が当事者間の信頼関係によって継続し、それが一方的に破壊される場合に解除権の行使を貸借人に認め~~て~~る民法の貸借借を規定する条文の趣意から、解除権行使を権利濫用として認めないという法理である。

本件ではYは確かに(株)YYに転貸をしているが、(株)YYは脱税対策で「モバイルYY」を法人化したものであり、そしてその代表取締役はYで、80%の株式を保有している。残りの2割もYの妻が保有し、取締役となっている。このような事情を考慮すると(株)YYは実質的にYと同一視でき、賃料についてもYの個人口座から振り込まれ続けていることから、(株)YYを~~別個~~Yとは完全に別個の存在とは言えない。Xはこの~~事情~~転貸が行われたことにより、無断転貸であるとして借契約を解除することは、信頼関係を破壊する程の

原則と例外の関わりを明示する必要がある

転貸無断説

「貸借借の法理に基いて、信頼関係の破壊が認められる場合には、解除権の行使が認められる」という判例の趣意を明らかにする必要がある。

612条2項の趣意を明らかにし、正確に解釈する必要がある。

612条2項

高等司法研究科 法律文書鍊成講座 解答用紙

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)

違反が Y におきたといえないう以上、信頼関係破壊の経緯より、権利濫用として認められない。よて解除が認められない以上は、本件店舖の明渡し請求も認められない。

設問2

第1 X^は Yに対しては、本件契約の解除、及び
契約解除に基づく本件店舗明渡し請求を主張する。
設問1で検討したが、XにはYが転賃した事実に
より民法612条1項、2項により本件契約の解除ができる。
そして~~それにより~~ Yの違反が信頼を破壊するに至らない
軽微なものという事情もないので、解除とそれに基づいて
本件店舗の明渡し請求も主張しうる。

設問以上の事案の点に
考へて轉轉無断轉便
という言葉はさういへ
丁寧にすればいい結果
にはなれない。

第2 Xは又に対して、~~所有権を基~~ 本件庄全部明渡し
請求と不当利得として賃料相当額の返還請求が
主張できると考えられる。^{不当利得の709条で「方」は「法」の「原」に於て}
(裁判54)10/21判決例参照) ^{※99年民101の2}

要件にひかひかしくおいて、
問題点の合点がいくのぞ
お点検願ひ申上り

第3 所有権移転登記 本件店舗明渡し請求は、所有権に
基づく物権的請求権としての返還請求権の発生を
基礎づける事実の主張が必要となる。その事実としては
①Xの本件店舗所有、②Yの現在における本件店舗
占有、の二つが必要である。①についてXは本件店舗の
属する本件建物の所有者であるため充足する。また②について
Yは転賃の際に全株式と取締役名義をY夫婦に移し、
商号もY経営の「モバイルYY」から(株)YYに変更している。
しかしながら、YとZの間では平成30年度末までに全株式と
取締役名義をZに戻すことも合意されていた。さらに賃料も
(株)YYがY名義で支払い、差額をYに支払っている。このような
事情のもとでは、形式的にはYが代表取締役を務める

3 ページ

裏面へ

(株)YYが本件店舗を占有しているが、実際には商号を変えて
~~転賃の事実~~ Zへの転賃の事実を隠すという法人格の濫用による
ものであるとみる。実質的にはZが経営する「モバイルYY」と
変えられないものであるとみる事実があるので、本件店舗は
5 「モバイルYY」を事実上経営するZによって占有されている。
よって②を充足するので、Xの本件店舗明渡し請求の
10 主張が可能である。

②については、その部分の事情を拾い上げ、
訂正評価している点が
良いと思います。

第4 以上のことからZは使用権限がないのに
本件店舗を不当に占有したことによって民法703条
10 に基づく不当利得返還請求をXは主張しうる。
平成30年 ①不法に利益を占めた事実 ②被~~害~~
現在手限度の利益額 の主張が必要となる。
①は充足するが、②について平成28年5月から
平成30年11月までの賃料相当額について
15 主張する

(以上)

再行事実と頭出しして丁寧に書く点が良いと思います。

設問1-2問の事案の点、お題指の意図にも気づけています。

更に良い合案にはいると思います。頑張ってください。

(11/10)

高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

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)

46
(B)

第1. 設問1 (現行民法による)

1. 訴言公物

XはYに対して、本件店舗の明け渡しを求めている。本件店舗はXが所有しているから、物権的構成を採り、(XのYに対する)所有権に基づく返還請求権としての^{建物}明け渡し請求権が考えられる。また、XY間には貸賃借契約が締結されているから、~~物~~債権的構成を採り、(XのYに対する)貸賃借契約の終了に基づく^{建物}明け渡し請求権も訴言公物として考えられる。

前者の場合、請求原因として、Xの現在の所有とYの現在の占有主張立証が必要となる。それ抗弁として、Yは占有正権原として貸賃借契約を主張し、さらに再抗弁としてXは貸賃借契約の終了を主張することになる。

一方、後者の場合、Xが貸賃借契約の締結と終了について主張立証責任を負うことになる。しかし、貸賃借契約の締結は一般的に書面によってなされ、Yもこの点については争わないと考えられるので、負担は小さい。よって端的に後者を訴言公物とすることでも良いと考えられる。

2. 請求原因要件 請求原因以下

(1) 貸賃借契約(民法(以下省略する)601条)の終了を原因とする^{建物}明け渡し請求権の請求原因は①貸賃借契約の締結、②①に基づく引渡し、③貸賃借契約の終了、④~~解除の意思表示~~である。

本件で③の終了原因として考えられるのは、Y(株)とX間の無断転貸である(平成30年8月1日にも期間を2年として契約を更新していると考えられるので、期間満了による終了はしていない)。民法612条によると、貸賃人の承諾を得なければ借賃人は転貸することかできない。そこでXは無断転貸を理由に貸賃借契約を解除して(民法612条2項)、終了したと主張できる。解除は意思表示によってなされるから(民法610条)、④解除の意思表示も要件となる。

(2) これに対してYは、承諾をXから得ていないので、承諾者の抗弁を主張

1177
理解がずれている
とて悪いと思うのだが、
もう一回コメントを書いて
良いと思う。

と中々基本
使用又は収益
(612条)を主張して
下す。

/ ページ
裏面へ

612の題意に即ちした上で
612条①②の
内容について述べる
上での内容が
より良い結果に思える。

25110. そこで~~背信性~~~~存在~~貸貸借契約は、信頼
関係の上に成り立つ契約関係であるから、背信性を基礎
づける特段の事情はなかつたこと（以下、「背信性不存在」と
いう）を主張あると考えられる。これは規範的要件であるから、
5 背信性不存在の評価根拠事実をYが主張立証し、背信性
6 不存在の評価障害事実をXが主張立証することになる。

(3) ア 本件ではまず、Xが本件店舗の使用及び収益をYに貸
借することを約し、Yがこれに代りて月20万円の賃料を支払うこ
とを約束している(①充足)。そして、上記約束に基づき、Y
10 は本件店舗の引渡しを受け営業を始めている(②充足)。さらに、
Yは(株)Yに本件店舗をXに無償で転貸している。本件
建物がある商店会発行の新名簿で「モバイルY」店の営業主
が(株)Yとなっていたことは重要な間接事実となる。(③充足)。
そして、母訴え提起後、頭弁論が終結するまでに訴訟内外で
15 間接解除の意思表示をYがし、(④充足)。

イ これに対し、Yは背信性不存在の評価根拠事実をいう。貸貸借
契約においては、支払能力や貸貸人との関係性などの人的要素と
利用形態が重要な要素となっている。そこで、①(株)Yの代
表取締役はYであること、②Yが株式の8割を保有していること、
20 ③残りの2割はYの妻が保有していること、④取締役はYの妻
にだけであること、⑤まったく1個人会社であること、を主張し、人的
要素に実質的な変更がないことを示すと考えられる。さらに、⑥賃料
不払いはないこと、⑦利用形態に何ら変更はないことも考えられる。

ウ Xは、背信性不存在の評価障害事実としては、(i)個人と会
社とでは権利主体と異なること、(ii)会社として営業規
25 模が拡大すれば一時使用目的とは異なる評価となること、今
後高層ビルに建築していく中で、造作買取請求、(iii)株式の譲渡
により、転貸とはいえないが、実質の権利
者が支配者が変わる虞があることを主張す
30 と考えられる。

形式面では、
上述の二点が相対的
(i)(ii)(iii)---がアウ
トになると思える。

高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

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)

41 背信性を判断するに、たとえ Y の主張するように現時点では Y と株主の同一性があるとしても、X の主張する方に株式の譲渡などにより支配権が Y に帰属していることがありうる。貸借借契約は一定期間の継続した契約を前提とするものであるから、Y が無断で株主に転貸したことは背信性があると考えられる。

事情のみに依るべき。裁判官の裁量に委ねるべき。

(4) おおし以上より X の再抗弁は認められず、X は本件店舗の明渡を求めることができない。

第2. 設問2 (現行民法による)

1. Y に対する主張

(1) X は Y に対して、第1と同様に貸借借契約の終了を原因として建物の明渡しを求めることができない。

(2) Y と Z は人格的に同一であるといえず、背信性が認められるので、終了原因となる(612条1項)。さらに(後述)に続く。

2. Z に対する主張

(1) X と Z の間には、契約関係が成り立ち、X は Z に対して所有権に基づき返還請求権としての建物明渡し請求権を主張できると考えられる。(占有権原の抗弁として)

(2) これに対して、とは、XY間の貸借借契約とこれに基づく引渡し、YZ間の貸借借契約とこれに基づく引渡し、承諾に代えて背信性不存の評價根拠事実を主張できると考えられる。

(3) X は、まず XY間の貸借借契約は(1)で述べたように終了していることを再抗弁として主張できると考えられる。原貸借借契約が合意解除をしたのではない限り、貸借人と転借人の間に当然に契約関係が立つといえるから、この主張は有効である。

(4) よって、X は Z に対して上記主張を(1)として考える。

① X 所有
② Z 所有
この明渡し請求権について
も争点あり。

貸借借契約の引渡し
見えない(以上)
を言っているから、
と明示している。

3 ページ

裏面へ

3(1) (1(2) の場合)

(さらに) Yは、平成30年度末までに全株式と取締役の職を
又に戻すことに合意している。Yが(株)Yにしたのは、X
を~~一時的に~~意図であるとして強く推認させる。また、
5 Yは差額 8万円の貸付に、Xに支払う貸付との
差額 2万円(1か月あたり)を利に入れているから、
利益を得る目的で転貸しており、背信性があるといえる。

このあたりは、
6(2)の趣旨を踏まえて
書ける。利息は、
いい。

→ 結論を書き加える。

丁寧に書いて読みやすいように。

10 事件の経緯が詳しく述べられており、もう1つ記載すべき部分と

どうにか部分のメリハリをつける必要がある。

解決して下さい。

(10)

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	2年・8月・修了生		

評価(ABCD)

50
(B)

第1. 設問1.

1. Xは、Yに対し貸借契約終了に基づく目的物の返還請求として、
本件店舗の明渡しを求める。

終了原因としては、Yが(株)Yに名義が変更したことに伴う無断転貸
である。(612条)(※1)

そこで要件事件としては、①貸借契約 ②①に基づく引渡し ③
無断転貸があったことが必要である。 + 解除の意思表示あり。

2. ①、②は、
使用収益の権利の移転に下し(612条)

Xは、Yの間で本件店舗を期間満2年、賃料18万円として、
貸借契約を締結し、締結した(612条60条)。その後Xは、
Yに店舗を引渡しをした。

したがって、①・②は充足する。

3. ③について、

Yは、実質的に利用者を、変更して、Yから、転貸に付、Yから
Yに転貸する。そこで、(株)Yに変更したことは、転貸といえるのか。

貸借契約は、借者の人的関係と重視される契約であるため、そのため、
その人的信頼が変更する場合には、転貸にあたる
といえる。

たしかに、会社(株)Yに変更していることから、信頼の対象が
異なっているように思える。しかし、(株)Yは、親族対策の目的で
あり、使用形態の変更を許すものでない。また、(株)Yの構成株主
構成は、Yが1割、Y妻が9割であるから、実質的には、Yが所有している
と解することができる。

この事情をみると、(株)Yに変更があっても、実質的にYが使用して
いると判断されるため、人的信頼に変更はない。

したがって、転貸があったとはいえない。

4. 仮に転貸にあたるとしても、貸借契約は、借者の人的信頼を基礎とした、

612条の2
612条の2の2の2
の2の2の2
の2の2の2
の2の2の2

1 ページ

裏面へ

継続的取引であるから、信頼関係が確立したと認め、解決はできまい。

6/20の問外に
言及するのは
より良い結果に与えると思われ。
判例は前記言及を
見ないと思われ。

本問では、使用形態は変わらず、Yがそのまま、モバイルショップとして利用しており、継続的に貸付がなされているから、信頼関係の破壊は予断はなし。

したがって、非常事件の発生は認めらる。

5. よって、1の主張は認めらるまいので、明渡しは認めらるまい。
第2設問2.

1. Xは、株主(株)Yに文書し、所有権に基づく返還請求権としての建物等返還物明渡し請求とし、本件店舗の明渡しを求めらる。

要件としては、① Xの現所有 ② 株主の占有。とある。

2. ① (株)Yについては、Xが所有権有者に前提にすぎず、月々の返済権限主張ではない。所有については、権利自由が成立するため、Xの現所有は認めらる。

(2) (株)Yは、本件店舗をモバイルショップとして利用するために用いていることから、占有が認めらる。

(3) したがって、請求原因事実を消滅。

3. 2に文書し、(株)Yは、占有正権限の行使を主張する。

Yについては、自らの転貸は、承諾がなかったとしても、Xとの賃貸借契約の信頼関係は存在しない。そのためXY間の賃貸借が解除となる以上、Yは占有正権限があると主張する。

要件事実としては、賃貸借契約があったこと、①に基づき3/24し、②V賃貸非償借主の判断
格別事実

3. Yについては、単に月様に転貸には同意したと主張するところから、(株)Yは、Xの会社であり、事後には、Xに株式も見たことなるから、Yとは、別人であるといえるので、信頼の対象が異なっているために、取扱い異なる。

したがって、上記主張は認めらるまい。

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。

高等司法研究科 法律文書錬成講座 解答用紙

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法	2年・8月・修了生		

評価(ABCD)

- 5 X. たとえ、転貸にあたり、承諾がなかったとしても、~~XY間~~ YがAの転貸は、XY間の賃貸借契約の信頼を害するほどのものではない。ために、~~解除~~ XY間 転貸により解除をすることはできない。そのため、有効な転貸として、Xに主張することができるとする。① 賃貸借契約 ② ①に基づき引渡し ③ 転貸借契約 ④ ③に基づき引渡し ⑤ 非背信性の存続を認めず
- 10 (1) ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿
- 15 (2) ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿
- 20 (3) ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿
- 25 (4) ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

3 ページ
裏面へ

2の「3」の中で
権利の行使が認められる
とされているので...

5. Xは、Yとの関係において、4の本文を用いて、853のて、~~貸借~~を
解除するに必要。また、~~貸借~~の全部を返さず、~~ては~~、613条
に基いて、~~貸借~~を返す。XY間の契約は、有効である。

6. また、XとYとの関係では、613条のて、853のて、Xは、~~直接~~義致
を負うに必要。

3
10
15
20
25
30
書いている内容等、良いと感じたので、書き込み部分と修正部分に
もう一回メリハリをつけて結果構成が可なり良い結果になると思われ
また、本文のうたがかりももう一回意識する良いと思います。 (110)