

以下の【事実（前半）】を読んで【設問１】に答えなさい。また、【事実（前半）】および【事実（後半）】を読んで【設問２】に答えなさい。なお、解答にあたっては、平成 29 年改正前の民法および同年改正後の民法のいずれに依拠してもよい。

【事実（前半）】

- 1 平成 20 年 8 月 1 日、X は、Y との間で、X の所有する 2 階建てブロック造建物（以下、「本件建物」という。）の 1 階にある店舗（以下、「本件店舗」という。）を、モバイル・ショップ（携帯電話器等販売店）経営の目的で Y に賃貸する旨の契約（以下、「本件契約」という。）を締結した。本件契約の期間は 2 年、賃料は月 18 万円であった。本件契約に際し、Y は、X に対して、敷金として 36 万円を交付した。賃料および敷金の額は、ともに近隣の賃貸物件とほぼ同等のものであった。
- 2 本件契約締結の際、X は、Y に対し、本件建物が築 38 年であるためいずれ老朽化により改築が必要になることが目に見えており、駅前通りという立地条件を活かすためにも高層ビルに建て直す構想をもっていることを話し、本件契約は一時使用を目的とすることを了承させた。もっとも、高層ビル建築の着手時期、設計、資金調達などはまだ具体化していなかったし、本件建物の他の入居者との間でも、立退きの話などはまったくしていなかった。
- 3 Y は、本件店舗の引渡しを受けた後、そこでモバイル・ショップ「モバイル yy」店の営業を始めた。その後、本件契約は繰り返し更新されたが、賃貸条件は変更されなかった。
- 4 平成 30 年 8 月、X は、本件建物がある商店会発行の新名簿で「モバイル yy」店の営業主が「(株) yy」とあり、Y 個人でなくなっていたことに気づいた。Y に聞いたところ、税務対策上、平成 28 年 5 月に別の会社を買って「モバイル yy」店を「(株) yy」に法人化し、本件店舗は Y から「(株) yy」に転貸する形をとったが、Y が代表取締役となり株式の 8 割を、Y の妻が取締役で株式の 2 割を所有し、まったくの個人会社であると説明された。実際、5 月分以降の賃料も、Y 個人名義の銀行口座から振り込まれていた。

【設問 1】

上記【事実（前半）】が真実であるとした場合、平成 30 年 11 月の時点において、X は、Y に対して、本件店舗の明渡しを求めることができるか。

【事実（後半）】

- 5 その後、「モバイル yy」店の営業主が (株) yy に変更された経緯は、Y の説明とは異なり、実は次のようなものであることが判明した。
- 6 平成 28 年 5 月、Y は、知人から会社経営者 Z を紹介され、Z が代表取締役を務める会社に「モバイル yy」の店内にある在庫品・備品一切を売却し、本件店舗を月 20 万円で転貸

した。当時、この会社の株式全部を Z が保有していたが、本件店舗の転貸の際、全株式と取締役名義を Z から Y 夫婦に移し、商号も (株) yy に変更した。ただし、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 に戻すこともあわせて合意されていた。Y から X への賃料については、(株) yy が Y 名義で支払い、差額 2 万円 (1 か月当たり) の転借料のみを Y に支払うこととした。

【設問 2】

平成 30 年 11 月の時点において、X は、本件店舗に関して、誰に対してどのような法的主張をなしうるか。

【出題趣旨】

本問は、基本的な論点をしっかり書くこと、事案に即して丁寧に当てはめを行うことができるかを確認するものである。その分、論点を見つけ出すこと自体は、難しくない（とりわけ【設問1】）。

【設問1】は、612条2項の制限解釈がきちんと書けるかどうかを確認する問題である。単に「信頼関係が破壊された場合だけ解除できる」と述べるだけでは不十分かつ不正確である。612条の趣旨を踏まえたうえで、無断転貸が原則として背信行為になるから2項で解除原因になっているのだということを明示し、そこから、例外的に解除できない場合と導出するという丁寧かつ正確な記述が求められる。

なお、事案との関連では、本問のように、個人経営の店舗が経営者名で賃借し、その後に法人化された場合と、法人の経営陣が交代した場合とで、法律構成が異なることに注意されたい。後者については、そもそも転貸にあたるのかどうかの問題になるのに対して（有斐閣・民法判例集・債権各論55）、前者では、転貸にあたることを前提に、それが無断で行われた場合に612条2項に基づき解除できるのか否かが問題となる。

【設問2】では、【事実（後半）】で書かれている事実6、7から、実質的にはYから（株）yyへの無断転貸であることをきちんと指摘できるか、また、無断転貸が解除原因になるとされた場合における賃貸人と転借人の関係について、（原賃貸借を解除しなくても転借人に返還請求できることを）きちんと指摘できるかがポイントである。

【採点基準】

採点基準は、以下のとおりである。なお、本講座の主な受講生が3年生であること、しかし2年生が混じっている可能性があることを考慮し、平成29年改正前・改正後いずれの民法に依拠してもよいこととした。もっとも、本問は上記法改正の影響を受けないので、どちらに依拠して解答されていても採点基準は同じである。

【設問1】50点満点

1. Xが主張する本件店舗の明渡請求の根拠が明示されていること。（3点）

民法612条2項に基づく本件契約の解除およびこれによる本件契約の終了を理由とする目的物の返還請求としての明渡請求

※ 根拠条文が明示されている必要がある。また、XY間の契約の解除＋契約終了に基づく返還請求という構成になっている必要がある。この点が不明確な場合や誤っている場合（解除されていないもの、転貸借契約の解除であるかのような記述になっているもの、解除せず物権的請求権を行使しているもの）は減点対象であるし、全く示されていなかったり矛盾した記述だったりした場合は0点。

2. 民法612条の趣旨が明示されていること。（12点）

(賃借権の無断譲渡および) 無断転貸はそれ自体が賃貸人に対する背信的行為と評価されるので解除原因とされている旨が明示されていることが重要。

3. 同条の趣旨から解除の制限法理が導かれていること。(13 点)

このような趣旨からすると、形式的には無断転貸であってもそれが背信的行為と評価されない特段の事情があれば解除権は制限される。解除権の制限が例外であることが分かるように書かれていることが重要。

※ 賃貸借は信頼関係を基礎とするから信頼関係破壊行為があった場合だけ解除できる、といった理由づけは不正確。それは賃料不払や用法遵守義務違反など一般的な債務不履行解除の制限法理。このような理由づけのものは、2と3合わせて25点中17点(7割弱)を上限とする。612条がこのような趣旨を反映して無断転貸を原則として背信行為と位置づけ解除原因と定めているということが書かれている必要がある(一般的な信頼関係破壊の法理だけならば612条は独自の意味をもたない、または乏しいとなりかねない)。

4. 本問において、上記特段の事情があることを丁寧に論じていること。(15 点)

形式的にはY個人から(株)yyへの無断転貸。

しかし、①節税対策で法人化しただけ、②株主はY夫婦で100%保有している、③モバイル・ショップの経営もY夫婦のままで変わっていない、④賃料の支払は転貸の前後を通じてY個人名義の口座から行われている、という事情がある。

=本件店舗の利用主体が転貸の前後を通じて変わっていないことを示す事実。

※ ①～④の事実の指摘が不足しているものは、不足の程度に応じて減点。

5. 具体的な結論が明示されていること。(2 点)

Xによる本件店舗の明渡請求は認められない。

6. その他裁量点(5 点)

論理の明快さ(必要なことが過不足なく適切な順序で書かれている、答案構成など)、記述の分かりやすさ(要件に番号を振って明示してある、適切に段落が替えてあるなど)等

なお、設例中に「一時使用」との表現が出てくるが、解答には影響しない。契約期間が2年と定められて複数回にわたって更新されているし、いずれ改築の必要があるというだけであって具体的な計画があるわけでもない、取り壊し予定の建物の賃貸借でもない。

【設問2】50点満点

1. 612条の趣旨が踏まえられていること。(10 点)

【設問1】で詳しく論じているはずなので、それを繰り返す必要はないが、内容的に同条の趣旨を踏まえて解除の可否を論じる必要はある。ここでも、単なる信頼関係破壊になっている

ものは減点対象となる（7点を上限）。

2. Yが612条の制限法理を潜脱しようとしたことを指摘していること。（20点）

事実6、7から具体的事実を指摘しつつ、Yと（株）yyとが実質的に別の法主体であること、本件店舗の実質的な利用主体が（株）yyに変わっていることを指摘し、それにもかかわらずあたかも実質的な変更がないかのように装ったことを指摘する必要がある。

さらに、このような評価を基礎として、612条2項の制限法理が本件では妥当しないことを指摘する必要がある。

3. 具体的な結論が明示されていること。（15点）

Xによる本件店舗の明渡請求が認められるという結論が明示されている必要がある。その際、本件契約を解除したうえでYに対して本件店舗の返還を請求することができるという結論のほか、本件契約を解除するか否かにかかわらず、（株）yyに対して本件店舗の所有権に基づきその返還を請求することができるという結論も示してほしい（どちらか一方だけの指摘は10点を上限）。

なお、設問では、「本件店舗に関して」どのような法的主張をなしうるかを問うているので、（Y、Zまたは（株）yyに対する）不法行為に基づく損害賠償請求の可能性や、Yに対する債務不履行に基づく損害賠償請求の可能性を論じていても加点対象にならない（減点もしなくてよい）。

4. その他裁量点（5点）

論理の明快さ（必要なことが過不足なく適切な順序で書かれている、答案構成など）、記述の分かりやすさ（要件に番号を振って明示してある、適切に段落が替えてあるなど）等