

第 1 問

1. CのAに対する反論としては、(i)民法109条1項の表見代理の成立と(ii)民法110条1項の表見代理の成立を主張すると考えられる。

2. (i) まず(i)について、民法109条1項の表見代理の成立要件は①本人の相手方に対する代理権授与表示の存在、②代理人がその代理権授与表示の範囲内の行為をしたこと、③相手方が善意無過失であることである。

(ii) 本件について AはCに対して、BにAについての代理権を授与したと直接表示したわけではない。しかしながらAは代理人欄にはBの、委任者の欄にはAの署名がなされた委任事項欄が空欄の白紙委任状をBに交付することで、BがCに対してBがAから代理権を授与された旨を表示できる状況を作出している。よってAのCに対する代理権授与表示はあったものと解される(①充足)。またAがBに交付した委任状は委任事項欄に「自動車の購入に関する一切の事項」と記され、実際にBはCと軽トラックの売買契約を締結している(②充足)。そして、Cは本件契約がAに無断で行われるとは知らなかった。CがBとは古い友人でBが誠実な人物とよく知っていたこと、そのようなBとの関係性を考えれば面識がなく連絡先も知らないAにわざわざCが確認をとることは考えにくいことを踏まえると、Cは本件契約がAに無断で行われたことについて善意無過失だったと解せる(③充足)。 どちら?

(3) 以上より、本件契約について、民法109条1項の表見代理の成立要件は満たされた。

3. もっともBはCの面前で委任事項欄を記入しているのだからCがAに本件契約締結に際して確認をとらなかったことは過失にあたるというAの反論が考えられる。

これについてはCはBがネット通販の準備に関する一切の業務をAから任されていると誤解していたこと、Bが誠実な人物であるを知っていたことを踏まえたとしても、ネット通販の準備として軽トラックの調達が含まれるとは、BがCに事情を話して相談していたことも併せると考えにくい。契約の内容が軽トラックというある程度大きなものの購

第 1 問

1 入なりであれば、CはAに確認をとるべきだとし、それを怠ったCには過失が
2 認められる。

3 4. よて (1)のCの反論は認められない。

4 5. 次に(1)について、民法110条1項の成立要件は (a) 本人による相手方への代理権
6 授与表示の存在、(b) 本人が授与した代理権の権限外の行為を代理人がしたこと、
7 (c) 代理人が権限内の行為をしたと信ずべき正当な理由があったこと、である。

8 すが(a)に於ては(1)の反論において①が充足したことから(a)も充足していると解される。

9 また、AはBに対してネット通販に必要事務用機器の調達を依頼したこと、Bは
10 Cとの間で軽トラックに於ける売買契約を締結しており、Aから与えられた代理権の権限
11 外の行為をしたと認められる。(b)充足)。次に(c)については(1)の反論の際に検討
12 したように、Cに過失が認められる以上、Bが権限内の行為をしたと信ずべき
13 正当な理由がCにあったとは認められない。

14 6. よて (1)のCの反論も認められない。

15 以上

第2問

1. EからCに対する本件土地の明渡請求は認められるか。これについては本件売買契約においてCは本件土地について無権利者であるAと契約を締結したのだから、Cは本件土地について所有権権を取得しないので、EからCに対する本件土地の明渡請求は認められるように思われる。

2. (1) もっともCは本件売買契約締結時、本件境界線が甲と乙の境界線であると信じて、これについて過失もなかった。そしてCは本件売買契約を締結した2008年4月20日からEからCに本件土地明渡請求を行った2018年5月15日までの10年間本件土地を利用している。この点からCは民法162条2項により取得時効によって本件土地の所有権を取得すると反論することが考えられる。

(2) 民法162条2項規定の取得時効の成立要件は①時効取得者が10年間占有したこと、②時効取得者が所有の意思をもって占有したこと、③時効取得者が平穩に、かつ、公然と占有したこと、④時効取得者が他人の物を占有したこと、⑤占有開始時に時効取得者が善意無過失であったこと、そして⑥時効取得者が時効を援用すること(民法145条)である。

Cは10年間本件土地を利用している(①充足)。そして民法186条1項より所有の意思をもって、善意で平穩かつ公然と本件土地を占有したと推定され(契約に際して過失もなかったことが認められる(②③④⑤充足)。さらに取得時効を主張することから、Cは時効を援用したと認められる(⑥充足)。

(3) よってCは民法162条2項より取得時効によって本件土地の所有権を取得する。

3. ここでCが本件土地の所有権を取得するとしても、Cには本件土地の登記がない。Cは登記がないEに対抗できるか問題となる。

これについてはCが本件土地を時効取得したのは占有開始から10年後の2018年4月20日、EがBとの売買契約を締結したのは同年の5月15日なので、Eは本件土地の所有権を取得

(第 2 問)

1. したがって C の時知取得後だから、本件土地は C と E に二重譲渡で、後の譲受人
2. がい先に登記をうけた場合と同視である。この場合 E は C にとって民法177条の「第三者」に
3. あたり、登記を備えていない C は E に対抗できない。

4. 以上より E から C に対する本件土地の明渡請求が認められる。

以上

背信的悪意は??

第1問

1. 甲、CにAに対して、本件契約が有権代理であるとして、履行を請求すると考えられる。しかし AはBに対して何の権限も与えていないのであり、無権代理行為であるから、本人であるAが追認にいつい以上、効力を生じないのであり履行を請求できない(112条1項)。

2. 次に、CはAに対して、委任者欄にAの署名がある委任状、また印鑑登録証明書が提示されたことが AからCへの代理権授与表示にあたり、表見代理の成立により、契約の履行を請求できると考えられる(109条12項)。

(1) この点、109条12項の表見代理が成立するためには①代理権授与表示があったこと②その表示された代理権の範囲内の代理行為であったこと③相手方が無権代理であることに善意・無過失であったことの3つの要件が必要である。

(2) 本件でみるに、委任者欄にAの署名があり、委任事項欄に「自動車の購入に関する一切の事項」と書かれた委任状が、Cに提示されているのであり、委任状は本人の意思を推認する重要な書類であるから、AからCにBに代理権を授与したことの表示があったといえる(①充足)。次に、表示された代理権は「自動車の買取りに関する一切の事項であり、Bは、自動車である軽トラの購入契約を結んでいるから、その範囲内の代理行為といえる(②充足)。

また、CはBに代理権があると誤解していたのであり、善意といえる。

(3) もともとAはCに対し、Bの代理権の有無を確認しなかったものであり、Cに過失があるとは再論することは考えられる。

以上、したがって、委任事項欄に於いてCの面前で手書きでBが署名していること、事前にAが書いたものでないことが明らかであるから、代理

第1問

権の有無範囲について、疑問をもち確認すべきであるとも思える。

しかし、Bが古くからの友人であり、誠実な人物であることが知られていたこと、

④ また、委任者相対にはAの直筆の署名があつたから、代理権があると信じるに十分であつたといえる。また、CはAと面識があつたので、
証明 あり、連絡先も知らなかったのだから、確認義務があるといえない。

よつて、Cは無過失であるといえる(③充足)。

(4) したがつて、CはAに対して代理権授与表示^{代理}に基づき表見代理あり
契約の履行を請求するといふことができる。Cの反論は妥当である。

3. つぎに、CはAに対して、AがBに事務用材器に関する事項の権限を与えたことが、基本代理権にあつたとして、権限外²の行為の表見代理が成立するから、契約の履行を請求する²ことができる(110条[✓])。

(1) この点、110条の権限外²の行為の表見代理が成立するためには①基本代理権があること②その基本代理権の権限外²の代理行為があること③相手方の善意無過失の3つの要件が必要である。

(2) 本件では、AはBに事務用材器の調達を委ねてあり、代理権を与えていたから、基本代理権が認められる(①充足)。さて、実際行われた代理行為は自動車である軽トラックの売買契約であつたから、その代理権の範囲外の代理行為である(②充足)。また、CはBに代理権があり、その代理権の範囲内であると誤解し、知らなかったものといふから、善意である。

したがつて、AからCに対し、善意²に於て過失があることの再反論が考えられるが、上記2(3)より、Cは無過失であるといふ、善意無過失も認められる(③充足)。

(3) したがつて、110条の表見代理が成立し、CはAに対して、契約の履行を請求できるとから、Cの反論は妥当である。

(第 1 問)

1. まず、EはCに対して、所有権に基づく本件土地の明渡請求を行ふことが考えられる。

たがいに、EはBとの売買契約によりZの所有権を取得したが、XはBの本件土地の所有権を占有している。Xは、Cが本件売買契約により取得したAの土地に於ける所有権の行使であり、本件土地に於ける売買契約により取得している。

よって、Eは所有権に基づき明渡請求を行うことができると思える。

2. しかしながら、Cは2008年4月20日から2018年5月15日まで本件土地を自分の土地として占有しているため、時効取得しているとして、反論することが考えられる(162条2項)。

(1) この点、時効取得するためには①10年間の占有②所有の意思がある③平穩公然と占有を始めたこと④占有を開始した時に善意・無過失であることの4つの要件が必要である。

(2) 本件に於けるCは本件土地を10年間占有している(①充足)。また、甲の引渡しを受けた日に本件境界線が甲側寄りにはフェンスを設置しており、自分の土地として所有する意思がある(②充足)。また、CはAとの本件売買契約により甲を取得し、その際本件土地を甲土地であるAから説明を受け、そのことについて測量会社の測量に基づき土地の面積、測量結果も提示されている。よって、Cは取引により、平穩公然と占有している。この時本件土地が他人の物であることについて、善意・無過失であった(③④充足)。

(3) したがって、Cは本件土地を時効取得できる(162条2項)。

3. これに対し、EはCに、Eは時効完成後第3者に於て本件土地を善意に取得した者であり、時効完成後の第3者に於ては、177条の第3

者であるとい、Cに對抗できると主張すると考えられる(177条)。

この点、時効完成後の第3者は前主であるBから、所有権を譲りうけた者といえ、よって、時効の完成により取得した者も前主であるBから所有権を取得したものである。よって177条の対抗関係に立ち、先に登記を備えた方が所有権を主張できると解される。

本件では、Cは登記を本件土地について備えておらず、Eは、登記を備えている。よって、CはEに所有権を対抗できず、Eが所有権者として、明渡しを請求できるともいえる。

4. (1) そもそもEはCが、既に本件土地について本件売買契約をAと結んでいたことを知っており、さらに、Cが、金銭を取得するとしてBと契約をしたものである。よって、CはEに対し、Eは背信的悪意者であり、登記の欠缺を主張する利益を有する者ではないから、177条の第3者にはあたらないと反論されるべきと考えられる。

(2) この点、時効取得における背信的悪意者とは、長年に渡り相手方が本件土地を占有していたことを認識している者といふと解される。本件では、EはB社から測量が不正確であった、本件土地をAから買収したことが10年におたり占有していたことを知っていたといえる。

(3) したがって、Eは背信的悪意者であり、登記の欠缺を主張する正当利益を有せず、177条の第3者にあたらない。

よって、以上より、EはCに対し、所有権を主張できず、所有権に基づき、本件土地の明渡し請求は認められない。

これにて

第 1 問

1. AB間で締結した本件契約にはペット禁止条項があったにもかかわらず、Aは甲で猫の飼育を始めた。BはこのようなAに対して債務不履行を理由に本件契約を解除すると考えらる。この主張は法的に妥当か。 **条文**

2. ペットを飼育する場合、ペットの臭いや騒音のほか、部屋に傷をつけるなどのことから考えられるところ、甲のような分譲ではなく賃貸のマンションでペットを飼育すると、アレルギーや臭い、汚れを気にして入居を敬遠されてしまい、新たな入居者を確保できなくなってしまう恐れが大きい。そのような事情を考慮すると、ペット禁止条項は妥当な取り決めだと言え、それを破ったAには本件契約について債務不履行があると認められる。 (用)法基民基ニ

3. (1) もっとも、契約は当事者たちの信頼関係の上に成り立っているものである。そして解除は行くと契約締結前の原状に相手方を復する義務を負わせる重大な効果を有している。以上のことから、契約の解除をするためには債務不履行の存在だけでなく、その債務不履行が当事者たちの信頼関係を破壊するような重大なものと認められる必要がある。Aの債務不履行はそのようなものと言えるか。

(2) 確かにA宅で育てられている猫はよくつけられており、甲の部屋を傷ついたり、汚れていることはなく、鳴き声や足音などによる苦情なども出てはいないので、具体的に甲に何らかの損害があるとはいえない。

しかし、今後、猫が甲を傷ついたり汚してしまったり、鳴き声や足音による苦情が発生することもありとは断言することは出来ない。また解除できないとすると、Aのペットの飼育を容認することになってしまい、他の入居者の中にもペット飼育を始める者が現れ、ペット禁止条項が形骸化する恐れがある。そしてAは本件契約を締結した際、ペットの飼育禁止について説明を受け、これを承諾している。 (用)法基民基ニ

(3) 以上を考慮するとAの債務不履行は禁止条項を守って甲を使用収益するという

（第 1 問）

1	Bとの間での信頼関係を破壊する重大なものであるといえる。
2	
3	4. よて以上より、BはAに対して本件契約の解除を主張すると考えられ、そのよ
4	な主張は妥当なものといえる。（弁済）
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	

以上

[附問 1]

第1 BはAに対して用紙を盗用し、違反(民法(以下略。)616条, 594条1項)を理由として、~~債権者Aに対して~~ ^{債権者Aに対して} ~~債権の行使を理由として~~ ^{債権の行使を理由として} 契約の解除(542条1項)を主張するに当たっては、

542 第1回
1. ~~5年経過後~~の要件としては ① ~~債権者の同意を得た後~~ ② ~~1年経過後~~
~~1年経過後~~ 相当の期間満了を経過したこと、~~債権者の同意を得た後~~ ③ ~~1年経過後~~
ある。1年経過後は不要とされている。なぜなら、民法第475条第1項に違反したことは重大な契約違反に属するのである。

2、上記要件が三番に及ぶとしても、①について「また」イ商事関係等を
破産整理に至る場合、角部2条を定めることは正しい。五理由

(2)は、貸借係数は貸主と借主の信頼関係の正と契子の結果としていふため、その信頼を破る悪質な行為の重大な契子の弾反さ

必要であるからである。また、不動産の賃貸借は、人にとって住む場所を保障する重大な契約であるため、常に角料等を認めれば賃借人に不利である。そのため、信託関係の破綻の法理を用いて判断する。

判断要素としては、~~事件~~争点的、争点三要素の3要素、用法尊重義務、
違反の半程度等を酌量者事+情を総合的に考慮する。④人の事案も「管理所

3. 条件では、AB間では甲でポイントが食料を得るポイント禁止事項について合意がある。また、AはBよりこの説明を受けた上で承諾している。

22から、十分に内容を理解し契約を締結したと認め、この旨に契約

かい成立してはくれさる。それにも関わらず、Aは娘にセガサテ2.子分苗を
見舞入し、甲で合司高を始めた。子分苗はよくつけられいたため、甲の

部屋の壁や柱 算を引、床面積を算出するとはなく、換気回数に比例する問題がなかった。そのため、100%停止条件算出の趣旨を考えると、ポットによる

損害増加のため、大さな違約金とはいえない。また、近隣住民からの苦情も
あった。つまり、Aは 賃料を 延滞することなく、支払、していた。その
ため、Bには実質的に 損害増加はなかったといえる。 ~~また、~~

5 66L、Aは、Bと2010年2月3日契約締結後、2010年10月1日に
子猫を2匹購入し、2014年4月15日に子猫の飼育が完了するまでの間、
長期に亘り、Bに預け替ることなく、子猫を飼育していた。つまり、その
4年間の間、上記条項に違反していたといえる。さらに、ノットを飼うこと
10 いうことは、動物市物のにおいや毛も甲にしわくかけてあり、ノット禁止
条項はそれを防止するための規定ともいえる。また、今まで何の問題
もなかったのは 子猫であつたからであり、普通の子猫になる ような問題
を起すことがしないう。つまり、Aにだけ、ノットを飼育することを許して
しまうと、他の住民もまねし、ノット禁止条項を 定めた意味がなくなる
しまう。

15 以上のように、今の段階で損害は少ないものの、長期にわたる契約に
違反し、ノット禁止条項を定めた意味がなくなることを考慮すると、
信頼関係を破綻させる 重大な契約違反がAとBとの間
にあったといえる。(①充足)。

20 従って、Bが 解除の意思表示をすれば、①③が満たし、
用い主尊厳条項違反を理由とする契約の解除(616条594条
(2項、~~594条5項~~) を認められる。したがって、Bの主張は受
け入れられる。 542条1項5号

[設問2]

(709条)

第1 BはBに代わって不法行為を理由とする損害賠償請求をする

1. BはAに対し、ポット禁止条項の契約違反であるとして、債務不履行により貸賃借の本件契約を解除することを主張し、甲の明け渡しを求めようとしている。(54条)

2. BはAに対し、マンションの一室(甲)を賃貸借する契約を結んでおり、その際に契約書において、ポットを飼育する禁止条項が盛り込まれており、承諾の上、BAは契約を締結した。ところが、Aがポットを飼育しているという条項の債務不履行であるとして、解除できないと主張する。用込義務違反といふ

この点、賃貸借契約においては、~~軽微な~~債務不履行があつたといふだけでは足りず、債務不履行により、契約当事者間における信頼関係が破壊されたといえる場合に限り、契約解除できるものとされる。〈理由〉

3. 本件では、たしかに、Aは子猫をよこして、甲の部屋の内装を傷つけたこともなく、求められた範囲以外で糞尿をしたこともなく、甲の財産的価値は下がらず、飼育しても大きな部屋の損傷はないように思われる。また、近隣住民から苦情を受けたこともなく、玄関先にたまたま猫が現れることで存在が窺われたのであつたら、マンションの他の住民に迷惑をかけることは全くないといえる。

しかし、このポット禁止条項はマンションの全入居者との間で結ばれているものであり、また入居の際にもポット禁止について説明していることがわかれ、本件マンションにおいて、非常に重要な契約の条項であつたといえる。しかも、Aは本件契約から1年以内に猫を飼いはじめ、さらに4年という長期間にわたり、猫を飼育しつづけており、その契約の条項違反の程度が大きいといえる。また、Aは猫を放し飼いの状態で~~飼育~~甲室内で飼育しており、室内で糞尿をさせているのであつたら、いくらしていても、A

が退去した後、猫の飼育や排泄物の処理等と考えられる。そして、そのこと
から、甲部屋の価値が減少し、Bの賃貸業務にも影響が及ぶと考
えられる。

よって、Aの猫飼育という行為は、BA間の信頼関係が破壊される
（この事実が賃貸の不履行と認められる）。

よって、BはAに対し、賃貸不履行に基づき本件契約解除を主張し、
明渡しを求めること認められ、法的に妥当といえる。（54条）

第 問

[設問1]

BはAに対して、賃貸借契約の債務不履行に基づく契約の解除および損害賠償の請求を主張することができるか。(希文)

1. AはBとの間で甲を契約期間2年、賃料月額15万円で賃借する契約を締結した。(以後、本件契約) Aは賃借人であり、借主は、契約又はその目的物の性質によって定めた用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない」という用法遵守義務がかせられている。本件契約で(ペット禁止事項が契約書に記載されており、)締結時にペットの飼育禁止についてBが説明しており、Aもこのことについて承諾している。そのため、ペットを甲で飼育しないことが契約内容となっていた。にもかかわらず、Aは娘にせがまれてペットショップで子猫を購入し、甲の室内で放し飼いの状態で飼育した。これにより、契約違反として、Aは債務不履行責任を問われる。

2. それでは、Aは契約違反により、ただちに本件契約を解除されるのか。

(1) 賃貸借契約において、契約上の義務違反があった場合でも、いまだ信頼関係を破壊するに至らない場合には契約の解除は認められない。つまり、契約違反の内容が債務不履行が認められるものの、解除を許すに値するほど重大なものでなければ賃借人の地位は保護される。 (+理由)

(2) 本件では、2010年から2年間という契約期間の合意があり、期間満了まで賃借人が続けられることという信頼が存在する。そのため、信頼関係が破壊されるほどの重大な契約違反であるかを検討する。

(3) Aが購入した子猫はAの娘がしかりとしつけたため、甲の部屋の壁

1

判断要素としては物的・経済的側面、用法遵守義務違反、人的要素、違反の程度等の諸要素を総合的に考慮する。

や柱等を叩きつけて傷つけることも、決められた場所以外で糞尿をしたりすることもない。Bが甲の部屋の状況を清潔に保つことを目的としてペット禁止条項を契約内容としたのであれば、十分に付けられたネコ1匹を飼うことが重大な契約違反と言えないとも考えられる。

(4) しかしながら、Aは本件契約のわずか8ヵ月という短い期間で、契約を故意に違反しており、住人が気づくまでのおよそ2年半の長い間その違反状態が続いていた。そのような長い間動物を飼育し続けていけば、いくらネコ1匹だとしても臭いが部屋についてしまう。また、ネコが歩く時にツメによって床が傷つくため、フローリングやたたみの状態も、他ペットを飼っていない者とくらべて、悪いと考えられる。また、Aが飼育することを認めれば他の住人も飼いはじめるかもしれない。そうすると、甲だけでなくマンション全体の価値も低下する。

3. 以上のことから、ペットをAが飼うことは重大な契約違反であるといえる。AはBがペットを飼うことをやめるよう求めたことに文して、いまさら猫を捨てるわけにはいかない、と飼育を続ける意思を表示している。よって、今後も契約違反が解消されることは期待しえない。

4. Aの債務不履行は、本件契約におけるペット禁止条項の違反であり、一部の履行不能となる。そして、542条1項3号の一部の履行不能で残存する部分のみでは契約した目的を達成することができないときにあたため、無催告解除をすることができる。

また、解除権の行使により損害賠償の請求はなされる(545条1項)ため、A退去後のクリーニング費用等を請求することができる(415条1項)。

[問2]

第2問

第1. EはCに対して所主権に基づく明渡請求権を主張することができるか。

1. Eは、2008年5月15日乙を2000万でBから買入する売買契約を締結している(555条)、本件売買契約により本件土地を含むB土地の所有権を取得している。<他、Cは本件土地の占有者である。

2. Aは、本件土地の取得時効(162条)を主張することかできないか。

CはAから甲土地を購入した際、B社から誤った測量結果を示されており、さらに前主Aから本件土地が甲に含まれるという説明を受けている。そのため、本件土地が自己の蔵物であると善意、有過失なく信じたため、162条2項が(問題となる。)

(1) 162条2項の要件は、①10年間②所有の意思③平穏かつ公然④他人の物を占有していることである。⑤善意・無過失、時効援用。

(2) 本件ではA・C間契約は2008年4月20日に行われており、その次の日から10年経過した日付は2008年4月20日である。(1)平穏かつ公然は186条より推定される(3)。そして、売買により本件を所有の意思を持って占有しているが、本件土地は乙土地の一部であったことから、②、④を満たす。よって2008年4月20日にAは本件土地を時効取得している。10年以上経過した

3. しかしながら、Eは2008年5月15日に乙土地を買入し、登記を備えた。時効により所有権を取得した者から見て、新たに土地を購入して取引関係に入った者は第三者に当たる。時効完成後の

第三者に対しては先に登記を(備えた)者が対抗力を持つ。(177条)

4. それではCとトラブルを起す目的で取引関係に入ったEを保護することは、177条の趣旨に反しないか。

結論は、保護するためにはその旨に反しないから、Eを保護する。

よってEはCに勝てる。

和名の
能く

5. 177条は、動的安全を保護するために、登記に対抗力を持たせた制度である。そのため、背信的悪意者は、動的安全の保護に値しないため、第三者に該当しない。

見解の相違なく

(1) 背信的悪意者とは、権利変動について悪意の者で、かつ、所有権を主張することが信義に反する者である。

(2) 本件では、EはCが時効によって本件土地を取得したことを知った上で、Cとの境界ラベルを起し、Cから金銭を取得することを目論んでいる。そのため、不当な利益で取引行為をした者として、背信的悪意者にあたる。

6. そのため、Eは第三者に該当せず、EはCに対して所有権に基づいて本件土地を明け渡すよう請求することができない。

本件土地の所有権はCにあり、△

第

問