29年 民法　　黒田良平

設問1

1、　Aは、甲1部分については無権利である。そのため、Cは本件土地賃借契約に基づく賃借権をもってBに対抗することができない。

　そこで、Cは短期取得時効取得（民法163条、162条2項）した土地賃借権に基づく占有権原の抗弁を主張することが考えられる。

2、　まず、「所有権以外の財産権」に土地賃借権が含まれるかが問題となる。

　債権は永続した事実状態を観念できないため、一般的に時効取得の対象とはならない。

　しかし、不動産賃借権は~~占有~~目的物の占有を~~を~~不可欠の要素とし、永続した事実状態を観念できる。

　したがって、「所有権以外の財産権」に土地賃借権が含まれると解する。

3、　所有権以外の財産権の短期取得時効の実体法上の要件は、①「所有権以外の財産権」を、②「自己のためにする意思」をもって、③「平穏」かつ「公然」と、④「十年間」、⑤「行使」したこと、⑥行使開始時に「善意であり、かつ過失がなかった」こと、⑦時効の援用（145条）である。

　そして、土地賃借権においては、⑤として土地の継続的用益という外形的事実の存在、②として

判例を意識できていてよいですね！

賃借意思の客観的表現が必要であると解する。

なぜなら、真の権利者に時効中断の機会を与える必要があるからである。

4、　本件においては、①、③、⑦については問題なく認められるから、②④⑤⑥を検討する。

(1)　平成16年10月1日、Cは、Aから、甲1部分の引渡しを受けているが、この時点では、本件土地は全く利用されておらず更地であったため、甲1部分の継続的用益という外形的事実は存在しない。

ちょっと、10年が経ってから これ以外論じる意味がわからない…

~~もっとも~~ その後、平成17年6月1日から、乙土地と甲1部分の上で本件工事が開始しているため、この時点において、甲1部分の継続的用益という外形的事実が認められる(⑤)。

(2)　Cは、Aとの間で本件土地賃貸借契約を締結し、これに基づき、平成16年10月から毎月、Aに対して月額20万円の賃料を支払い続けてきた。これは、賃借意思の客観的表現に当たる(②)。

(3)　Cは、Aを所有者として、Aとの間で賃貸借契約を締結していることから、「善意」であったといえる。

また、Cは登記簿を閲覧した上で、本件土地の測量を行い、その面積が乙土地の登記簿記載の地積とほぼ合致することを確認した。そして、登記簿上及び本件土地の柵により、あたかも甲1部分が乙土地の一部であるかのような外観が存在していたことからすれば、Cは登記簿

確認及び実地調査のほかに調査・確認を行う義務を負わないというべきである。そのため、Cは調査確認義務を果たしているため、無過失である(⑥)。

(4)　しかし、BのCに対する訴訟が提起された平成27年4月20日の時点では、⑤の開始時点である平成17年6月1日から~~10~~「十年」が経過していないから、④を欠く。

5、　以上より、Cの反論は認められない。

設問2

Aの主張する本件土地賃借権の解除は612条2項に基づくものである。

1、①の法律上の意義

土地賃借人が借地上の自己所有建物を第三者に賃貸する場合、第三者が借地を利用することになるが、これは借地の「転貸」には当たらない。なぜなら、建物を誰が~~利用するかは~~の負担を賃貸人が容認している以上、建物を誰が利用するかは特重要ではないからである。

したがって、①は「転貸」を基礎付ける法律上の意義を有さない。

2、②の法律上の意義

他方で、②は借地である甲2土地をDに利用させているものとして「転貸」を基礎付けるという法律上の意義を有する。

3、解除の可否

(1)　本件においては、Aの「承諾」(612条1項)がないため、原則として612条2項に基づく解除権が発生する。

(2)　もっとも、612条の趣は、無断転貸は通常、当事者間の信頼関係を害するという考えに基づき、賃貸人に解除権を認めた規定である。そうだとすれば、背信行為と認めるに足りない特段の事情があるとき場合には解除権は発生しないと解する。

そして、背信性の判断においては、人的信頼が害されたか、利用状態が大きく異なるかを等を考慮する。

これがイコールのかよくわからない

(3)ア　丙賃貸借契約の月額賃料¥60万円は、本件土地賃貸借契約の月額賃料20万円の3倍であるが、これには丙建物やそこにある医療設備の利用料も含まれると考えられることから、Cに差額の賃料を得る意思があったとはいえない。

したがって、転貸によって人的信頼が害されたとは言い難い。

このつながりが突然に感じる

イ　しかし、甲2土地は、従前と同様、診療所の患者用駐車場として利用されているものの、3台の駐車スペースのうち、1台は救急患者用のものとして利用されている。

これはまだ想像しすぎかな？

そうすると、頻繁に緊急車両が来ることになるから、サイレンの音による苦情がAの元に寄せられる可能性がある。

救急患者用＝救急車ということ？

したがって、従前と利用状態が大きく異なるため、C社~~緊急車両が発着することにつき、Aに説明し、承諾を得るべき~~背信性が認められる。

(4)　よって、Aは本件土地賃貸借契約を解除できる。

設問3

1.　Cは、Aとの本件土地賃借契約に基づく土地賃借権による占有権原の抗弁を主張することが考えられる。

2.　賃借権は相対権である債権であるから、対抗要件を具備しない限り、絶対権である所有権を取得した第三者に効力を主張することができない。

3(1)　本件土地のうち、乙土地及び甲1土地に対する賃借権については、本件土地についてのAからEへの所有権移転登記がされる前に、C名義の両建物の所有権保存登記（借地借家法10条1項）がされているから、Eに対抗できる。

(2)　もっとも、甲2土地に対する賃借権については、対抗要件が備わっていないため、Eに対して効力を主張することができない。

結論はそうなってしまうけど、Cとしてはもう少し反論できるのでは？

4.　以上より、甲2土地については、Cの主張は認められない。

以上。

H29 民法司法試験

光岡裕矢

第1 設問1

1 本件において、CはAと本件土地賃貸借契約を締結しているが、本件土地のうち甲1・甲2部分についてはBが所有権がある。そのため、Cは当該契約に基づきBに対し反論することができない。

そこで、Cとしては、賃借権を時効取得（民法（以下略）163条、162条）したとして、Bの所有権に基づく返還請求権としての明渡請求に対し反論することが考えられる。

2 (1) 本件において、CがAと当該契約を締結したのは平成16年10月1日であり、Bの請求がなされたのは平成27年4月20日であるから、財産権の行使期間からして、短期時効取得（163条、162条2項）を検討する。

(2) 要件は、①所有権以外の財産権について、②自己のためにする意思をもって、③平穏かつ公然と、④善意かつ無過失、⑤10年間、⑥行使すること、⑦時効援用の意思表示（145条）、である。

(3) ア 賃借権は、債権であるが、借地借家法（以下法）10条1項により、対抗力を備えることができるものであるため、「所有権以外の財産権」として時効取得の対象となる（①充足）。

イ 「自己のためにする意思」とは、賃借意思をいい、外形的客観的に表現されている必要がある。

本件において、~~A及び本件土地の引~~ Cは本件土地の引き渡しを受けてから、Aの指定した銀行口座に毎月賃料を支払っている。外形的客観的賃借意思が表現されているといえ、②の要件を充足する。

第2　設問2

問題提起OK

1　Aは、612条2項に基づく契約解除を主張することが考えられる。当該主張が認められるか、以下検討する。

2(1)　同条項の要件は、㋐貸貸人の承諾なしに無断で譲渡・転貸し、㋑第三者に使用・収益させたこと、である。

(2)　事実①②の法律上の意義

ア　事実①について検討する。本件において、CD間で貸貸借の対象となっているのは丙であり、本件土地ではない。また、AC間の貸貸借契約は建物所有目的のものであるため、Aとしても本件土地上にCが建物を建て、Cが第三者に~~貸貸借~~貸すことも想定していたと考えられる。したがって、事実①は要件㋑㋒を基礎付ける事情とならない。

本問に限っていえば、AはCが診療所として使用すると思っていたのでは？

イ　次に事実②について検討する。本件において、Cは丙貸貸借契約に基づきDに対し甲2を利用させている。CはAに無断で当該行為を行っているため、事実②は要件㋑㋒を基礎付ける事情となる。

(3)　したがって、事情②により同項の要件を充足する。

3　もっとも、貸貸借は個人的信頼を基礎とする継続的法律関係である。~~そのため~~612条2項が無断譲渡・転貸を解除原因としているのは、これが背信行為と評価されることにある。そのため、貸貸人に対する背信行為にあたらない特段の事情があれば例外的に同項に基づく解除権は発生しない。

C

本件において、甲2の利用方法について、Cは患者用駐車場と

Eは、契約は解除されており
Cは再建物を以主明渡訴訟と
問いてっただけでは？

（第問）

また、EはCによる本件土地の占有を知っていたと考えられる。Cによる本件土地の利用状況を把握するのは容易であり、把握していれば、本件土地賃貸借契約が解除された否かにつき疑念が生じうる。そのため、E~~は、得られる利益が小さく~~には、Aの説明を信じたことにつき過失があるといえる。

このような事情からすれば、Eの主張は権利濫用にあたるといえる。

したがって、Cの反論は認められる。

以上

H29 民法

新司 カコモン　藤井 宏平

わからなすぎたので
採点実感 ヨク見しました。
それも1つの方法かと思います

第問

[設問1]

1. Bは、Cに対し、所有権に基づく物権的返還請求権としての甲1部分の明渡し請求権を主張する。

これに対して、Cは、甲1部分がBの所有であることを認めた上で占有権原の抗弁を主張することが考えられる。

2(1) Aは甲1の不法占有者であるから、AC間の本件土地賃貸借契約ではBに対する占有正権原とはならない。

そこでCは賃借権の時効取得を主張する(民法(以下略)163条)。

賃借権は物権でなく債権であり時効取得が認められないのではないか問題となるも、①他人の土地の継続的な用益という外形が存在し、②その用益が賃借の意思に基づくことが客観的に示されている場合は、時効取得が可能と解する。理由は?

(2) Cは本件土地のうち土地と甲1部分の上の丙建物を賃借しており、B所有の土地を継続的な用益という外形が存在するといえる(①)。また、CはAに賃料を支払い続けており、②も充足される。したがって、本件賃借権も時効取得が可能である。

?Cは丙建物を所有しているのでは?

ここで要件を分けている理由は何?

3(1) 時効取得(163条、162条2項)の要件は、①所有の意思、②平穏・公然、③占有開始時の善意、④無過失、⑤10年間の占有継続、⑥時効の援用(145条)である。

所有権でなく賃借権の取得では?
占有ではなく行使が要件のはず

①、②、③は186条1項で推定され、⑤については、前後の両時点の占有で⑤が推定される(186条2項)。

(2) 前後両時点の占有が認められるか。

第問

訴えの提起は平成27年4月20日である。この時点が後ろの時点である。

本件時効の起算点はいつか。上述したように賃借権は、あくまで債権であって、継続的な用益が外形上現れた時点で起算点とすべきである。

たしかにCは、平成16年10月1日にAから本件土地の引き渡しを受けている。しかし、実際に工事が始まり、外形上の継続的な用益が始まったのは平成17年6月1日である。そのため平成17年6月1日を起算点とすべきである。

そうすると、10年間の前後両時点での占有を認さないこととなる。よって⑤は認められない。

4. 以上より、Cの時効取得による賃借権の取得は認められないので、占有権原の抗弁~~を成すためには~~というCの反論は認められない。

[設問2]

1 ~~(1)~~ Aは、Cが本件土地をDに無断転貸したとして、本件土地賃貸借契約を解除(612条2項)~~することが考~~することを主張する。

これに対して、Cは、Dに対して両建物を貸したにすぎないから、本件土地の無断転貸はないと反論することが考えられる。

土地上の建物の賃借は、土地の使用態様に変化はないために無断転貸~~を構成する~~解除を認める必要性はないとして、土地の無断転貸にはあたらないと解する。このことから下線①の事情は法律上の効果を有さない。

したがって、本件土地の無断転貸に基づく解除は認められない。

2(1) 次に本件土地の無断転貸が認められるとしても、本件は信頼関係を破壊するに至る事情はなく、解除権は行使できない

もう少し詳しく説明をして下さい

無断転貸にあたらないなら これは反対する文言がないのでは?

とCが反論することが考えられる。

不動産賃借権は生活・職業の基盤であり重要である。そのため、賃貸借関係を存続し難い信頼関係が破壊されるような事情がある場合に限り、賃貸人による解除権が行使できるものと解する。

(2) Cは甲2の土地を診療所の患者用駐車場として自に使用させていた(下線②)。甲2の土地は従前より、Cが同様に患者用駐車場として利用されていた。これらからすると、甲2の土地に使用態様の変更はなく、AとCの信頼関係が破壊されていないことが根拠付けられる。下線②は信頼関係不破壊の抗弁の評価根拠事実となる。

(3) したがって、Aは無断転貸に基づく解除権を行使できない。

下線①②の意味をもう少し考えてみれば、書くべき論点が見つけられたのでは??

[設問3]

1. Eは、Cに対し、本件土地の所有権に基づき、西建物を収去して本件土地の明渡しを請求している。

これに対して、Cは占有権原の抗弁を主張することが考えられる。

Cは、Aとの間で、平成16年9月15日、賃料月額20万円で本件土地賃貸借契約を結んでいる。

したがって、Cは本件土地について、適法な借地権という占有権原を有しているといえる。条文は!?

よって、Cの占有権原の抗弁が認められる。 以上.

設問3は30点です。さすがに 3 これではマズイだろう…

H29 民法

学生ID

氏名 馬岡 愛

第1、設問1

1、Bの所有権に基づく返還請求権としての甲1部分明渡請求に対し、Cは、甲1部分の賃借権を時効取得（民法（以下略する）163条）したことを根拠に占有権限の抗弁を反論として主張することが考えられる。

2、まず、賃借権（601条）は、債権であるが、登記をすることで対抗力（605条）を有するから、物権に類似する性質を持つ強力な債権である。そのため、賃借権は「所有権以外の財産権」（163条）として時効取得の対象となる。

そして、本問では短期取得時効（162条2項）について問題となり、その成立が認められるための要件は、①「自己のためにする意思」をもって②「平穏」かつ「公然」と③「10年間」「行使する」こと④「善意」かつ「過失がなかった」こと。⑤時効援用の意思表示（145条）である。

要件OK

3、本問について以下検討する。

(1) ①の賃借権の時効取得における「自己のためにする意思」とは、賃借意思が客観的に~~認められる場合に認められる。~~表現されていることが必要である。

本問についてみると、Cは、Aと、甲1部分を含む本件土地について賃貸借契約を締結し、約定通りAが指定する口座に賃料を振り込んでおり、賃借意思が客観的に~~認められる~~表現されているから、「自己のためにする意思」をもって、といえる（①充足）。

(2) ②の「平穏」かつ「公然」については、186条1項より推定され、これを覆す事情も本問では認められない（②充足）。

これは占有についての条文では？

	学生ID	氏名

(3) ③の「行使」は、賃借権においては、「物の使用及び収益」(601条)をいい、土地賃借権の場合、土地の継続的な用益が外形的に認められることが必要である。そして、「10年間」の起算点となるのは、土地の継続的な用益が開始したことが外形的に認められた時点である。

本問についてみると、本件土地は、平成16年10月1日に、本件賃貸借契約に基づきAからCへと引渡されているが、平成17年6月1日に本件工事が始まるまでは全く利用されず更地のままであった。そうすると、本件工事が開始して初めて甲1部分の継続的な用益が開始したことが外形的に認められるといえ、本件工事の開始時点である平成17年6月1日が起算点となる。

したがって、「10年間」「行使」したといえるのは、平成27年6月1日が経過した時点であり、Bが甲1部分の明渡請求をした平成27年4月20日の時点においては「10年間」「行使」したとはいえない(③充足せず)。

(4) ④の「善意」とは、Aが甲1部分の所有権を有していないことを知らないことをいい、これは186条1項より推定される。「過失がなかった」とは、Aが甲1部分の所有権を有していないと信じたことについて注意義務すなわち調査・確認義務に違反しなかったことをいう。

本問についてみると、Cは、Aが甲1部分の所有権を有していないことを知っている事情はないから善意といえる。また、Cは乙土地の登記簿を閲覧し、Aと共に本件土地を現地に調査し、本件土地の東側・北側・西側の外周に柵があることを確認したうえ、本件

学生ID　氏名

土地の測量を行い、その面積が乙土地の登記簿に記載されている地積とほぼ合致することを確認している。そうすると、Cが~~乙土地~~を本件土地を乙土地と同一であると考え、本件土地のに含まれる甲1部分の所有権がAにあると信じることについて不審事由はなく、Cに調査確認義務違反はない~~のためCに~~から、過失はない。

そのためCは「善意かつ過失がなかった」と言える（④充足）。

(5) 時効の利益を受けるには援用の意思表示が必要であり（145条）、Cは~~これを主張~~時効を援用するとの意思表示をすれば足りる（⑤充足）。

4、以上から、①②④⑤は充たすが③「10年間」「行使する」の要件を充たさないため甲1部分の賃借権の~~時効~~取得時効Cは成立しない。

よって、Cの反論は認められない。

第2、設問2

1、Aは、CがAの了解を得ることなく下線①及び②の事実を行ったことが、612条1項に反するとして、本件賃貸借契約の解除（612条2項）を主張すると考えられる。この主張は認められるか。

2、612条が賃貸人の承諾を得ない賃借物の転貸について解除権の発生を認める趣旨は、賃貸借契約が当事者間の信頼関係を基礎に成り立っており、無断転貸によってその信頼関係が破壊されることにある。そうすると、無断転貸がなされても、~~賃借人~~それが背信的行為と認めるに足りない特段の事情がある場合には、信頼関係が破壊されたとはいえず、解除権は発生しない。

(1) 下線①の事実について

賃借人Cが本件土地上の丙建物をDに賃貸したことが本件土地

	学生ID	氏名

の転貸に当たるかが問題となる。

借地上の建物の賃貸は その建物の敷地の利用権を伴うものではなく あくまで建物 そのものの賃貸にすぎない。そのため、借地上の建物の賃貸は 借地の転貸とはならない。

結論としてはそうだけど 土地は実際使っているのでは? 少し詳しく検討してみて下さい

本問でも、丙建物の賃貸は その敷地である本件土地の転貸とは ならない。

そうすると、下線①の事実は、Aが本件賃貸借契約を解除するについて、法律上の意義を有さない。

(2) 下線②の事実について

ア、Cが甲2土地をDに使用させていることが本件土地の転貸に当たるか。

甲2土地は本件土地の一部であり、丙建物の敷地でもないから、甲2土地をDに使用させていることは、本件土地の転貸に当たる。

そしてCはそれにつき事前に了解を得ていないから、上記は無断転貸である。

イ、もっとも、背信的行為と認められるに足りない特段の事情はないか。

Cは甲2土地を診療所の患者用駐車場としてDに使用させているところ、甲2土地部分はもともとCが患者用駐車場として利用していた場所であるから、CからDへ転貸されていたとしても 土地の利用方法について変化はないといえる。また、Dは(と思ない)そのうち1台のスペースについて救急患者専用のものとして利用しているが、診療所を運営するための駐車場として利用していることに変わりはないから、信頼関係を破壊する態様での利用とはいえない。さらに、C

	学生ID	氏名

がDに甲2土地を使用させるに至ったのは、Cが健康上の理由で開業を考えていた時に友人のDから開業のための良い物件を知らないかと相談を受けて内縁物を以前と同じ診療所として賃貸したことによる。そのためCにAを害する意図があったとはいえない。

このような事情からすると下線部のCが甲2土地を診療所の患者用駐車場としてDに使用させていることは、背信的行為と認められるに足りない特段の事情があるといえ、法律上の意義を有する。

3、以上から、~~本問では解除権は発生せず、Aは~~の主張は認められ~~ない。~~ず、Aは本件賃貸借契約を解除することができない。

第3、設問3

1、Cは反論として占有権限の抗弁を主張することが考えられる。

問題提起OK

そこで、AC間の本件土地賃貸借契約に基づく本件土地の賃借権をEに対抗できるのかが問題となる。

2、借地権は、その登記がなくても土地上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、第三者に対抗することができる(借地借家法10条1項)。

本件では、内縁物について、その所在する土地の地番としてC土地の地番及び甲1土地の地番という登記がなされているから、C土地及び甲1土地についてCはEに対し借地権を対抗できる。

3、しかし、それ以外の本件土地の一部である甲2土地については内縁物が所在している土地として登記されていないからEに対し借地権を対抗できない。

4、~~ではAC間で成立した和解に~~ 以上から、Cの反論は

	学生ID	氏名

認められないね

甲の土地について、ほかにCが反論できるなら以上
ことはありませんか？

H29 民法

学生ID

氏名 近藤宏一

第1. 設問1

1、Bの請求における訴訟物は、所有権に基づく返還請求権として~~を~~の甲土地明渡し請求権である。これに対して、Bが甲1部分について所有することをCが認めた上での反論としては甲1部分についてはAC間で賃貸借契約が成立しているので賃借権を有するとの占有権限の抗弁が考えられる。これが認められるか検討する。

これは厳密には正しくない。所有権利者のAと契約しても使用借人は発生しません

2、賃貸借契約（民法601条）の成立要件は、①目的物の使用収益の合意、②賃料支払いの合意、③目的物の返還約束の合意である。

よってこの部分は不要

本件では、Aを貸主、Cを借主として甲1部分を含む本件土地を賃料月額205円で、診療所用の建物の所有を目的として、平成16年~~9月~~10月1日から30年間を期間とした（①、②、③）賃貸借契約が平成16年9月15日に締結されている。

3、次に、本件土地賃貸借契約はAC間で締結されている。賃貸借契約の効力を当事者間以外の第三者に対抗するためには、「登記」（605条）をする必要がある。しかし、Cは賃貸借の登記をしていないのでAC間での賃貸借を605条によりBに対抗することはできない。

4、また、本件土地賃貸借契約の目的が建物所有目的

	学生ID	氏名

であるので借地借家法の適用があり、同法10条1項によれば借地権の登記がなくても建物の登記があれば第三者に対抗することができる。 これは設問3で書いてほしいやつ！

本件では、平成18年2月15日に、乙土地と甲1部分に建築された丙建物につきC名義での保存登記がなされている。

しかし、本件土地賃貸借契約は、甲1部分はB所有の土地であるので他人物賃貸借である。そのため、真の所有者との関係で対抗関係に立つものではない。

したがって、Cが丙建物につき登記を有するとしても、賃借権をBに対抗できない。

コレだけで十分だった

5、では、Cとしては、甲1における賃借権を時効取得（民法163条）したとしてBに主張することができるか、そもそも、賃借権は債権であるため時効取得の対象となるか問題となる。

(1) 賃借権は債権であるが、上記の通り登記をすることができ第三者対抗要件を具備することが条文上認められている。また、一回的給付を目的とする通常の債権と異なり、賃借権は継続的給付を目的とするため、時効取得の対象となり得る。

したがって、土地所有者に対する時効更新の機会を確保する必要性から、① 土地の継続的用益という外形的事実が存在し、② それが賃借の意思に基づく

これはこれで判例を意識できてていいのですが、人からも書けをあけて下さい

学生ID　氏名

ことが客観的に判断できる場合には、賃借権の時効取得が認められる。

(2). Cは、平成16年9月15日に本件土地賃貸借契約が締結された後の同月25日には本件工事の請負契約を締結している。本件工事が始まるまでは、甲1、乙土地部分は更地のままだったが、工事が始まった平成17年6月1日以降は、本件土地全体は外形的に使用されていることがわかる。

また、両建物が完成した平成18年2月15日以降は建物により乙土地と甲1部分が客観的に使用されていることがわかる。

よって、①は充足する。

また、Cは、本件土地賃貸借契約により毎月20万円の賃料を支払い甲1部分を使用しているので、甲1の用益が賃借の意思に基づいてなされていることが客観的に判断できる(②)。

(3). 以上より、本件土地賃貸借契約が締結された時点より10年間が経過した平成27年9月15日経過時にCは甲1賃借権を時効取得する。

6. したがって、Cは、Bに対して甲1賃借権を主張することでBの請求を棄却することができる。 提訴時は H27.4.20 では?

第2. 設問2

1. 民法612条によれば賃借権の承諾なく転貸した

	学生ID	氏名

場合、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。
もっとも、賃貸借契約が継続的契約であり、当事者間の信頼関係を基礎とする契約であることから信頼関係が破壊されたと評価できる場合に始めて無断転貸解除ができると考える。

そして、信頼関係破壊の有無は、規範的要件であるため、規範的要件を基礎付ける評価根拠となる事実が主要事実である。

また、その判断は、使用方法、使用目的、契約内容の変化や使用者の属性等諸般の事情を考慮して行う。

2、下線①について

まず、下線①は、Cが両建物をDに賃貸し、そこでDに診療所を営ませている事実であり、直接信頼関係を破壊することを基礎付ける事実ではなく、主要事実ではない。下線①は、このような事実があることによって信頼関係が破壊されたことを推認させる間接事実にあたるか否かが問題となる。 単に転貸を基礎付ける事実にとどまらないのでは?

(1) 本件土地賃貸借契約における乙土地及び甲1土地部分の使用方法は診療所を開設するための建物所有であり目的も診療所開設であった。転貸人DもC同様医師であり、乙土地

ここで述べるべきは、土地上の建物の賃貸借が土地の「転貸」にあたるか、ということでした。