

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			

C

第1 設問7

「11に対して、12明示した方がよい」

7. Xは、無効な賃貸借に於ける解除を理由とし、原状回復請求権
に基き、本件店舗の引渡しを主張する2020年5月1日(民法
(以下、民法) 612条2項、620条、545条 項)。又、本件賃貸借は
経営の目的を以てなされた賃貸借であるとの適用はない。

2. 請求原因

(1) Xは、① 賃貸借契約の終了が事実、② ①に基き引渡しを、③
~~賃貸借契約の終了が事実~~、④ 承諾がない、2を主張するとして
 主張している。

(2) ^{2020年}2020年8月1日、本件建物を同183円未満に賃借料を
し、経営目的の使用収益を目的として、~~賃貸借契約~~ 契約
を締結している(1)。また、Yは本件店舗の引渡しを受
 けている(2)。2028年5月に、Yが「株」に転賃借を
 決定している(3)。よって、Xは2030年8月に「株」の店
 賃主がY個人でなくなったことを知ったため、2028年8月
 時点に於いて承諾は得られていない(4)。

(3) ~~承諾~~ したがって、請求原因の事実が認められる。

3. 権利 ①を輸入する。

(1) ~~承諾~~ Xは、権利として、~~承諾~~ 転賃借が賃借人に
対して管理上の行為と認められるに足りない特約条の事情が
あることは、解除を主張するという管理上の関係が事実上の
支配を主張する点、ある2020年5月1日。

(2) 信託関係が破綻したことは、賃貸借契約は賃借人に賃
借人の信託関係の成立を成り立つものである点、着目をして、
2020年信託関係が破綻したに至るには、解除の事
件を主張したとしても、解除するに当たっては、

(3) 本件では、店賃主がY個人でなくなったことを知ったため、

1 ページ
裏面へ

評価(ABCD)

科 目 名	区 分	学籍番号(在学時)	氏 名
民三法			

評価(ABCD)

11月25日=204. 乙の値は値人25子202子。したがって、(1)の1
3と12の差は544子。 また要需は23月と年付付204子。和は204

(2) 毎来に、信事と関係が最良である法王の王了賢が著した。
上記第1. 3. (1) (2) と同様、のこりが毎来する。

5) しかし、それでは、 γ は、乙と賭争に ~~結果的~~ 結果的に有利となり、これが
比功であるからこれを以て 見外組は γ の不利となる。
結果的に不利となるようにしてあげ、 x をたまたま形に近い
といえる。言うすると、 x と γ の間には元は位相空間関係は
ないといえる。

ニコは、もう
詳しくに検討
してほしい
と云うこと。

10 (3) したが、2. 信託受益権 係加に換 工免しをうける。 ~~解~~
 抗弁は 認められぬ。

④ 4. 2. 2. の 1 冊が 12 冊ある。

5. λ は $\mathbb{Z}$ に対し、所有値に基づき 互逆消滅性 を主張する226a を示す。

占有主体一致
(株) 与 乙 相
手 乙 方 办
与 乙 方 办

15 (1) 石膏水厚因

~~事~~ ① x が 事件店舎を占有し、また、 y は 事件店舎を占有し、 z が、占有原因不明のため占有し。

(2) 扶正

20 乙は、占有の正当性を主張し得たはずであるが、
しかし、その承継者が他人であるから、主張できずにはいない。

さらに、上記のように ΣY 間の解除は、後者が先行
~~は~~ さらに、上記のように ΣY 間の解除は、後者は
先行による解除であるため、 Y_2 間の緊要は
先行不可能による解除であり、 X_1 に対抗する
はできない。

解法 1226
明渡しをす
122627

したがって、拡張は2段のみにとせよ。

3) よ、2. の請求は認めらる。

6. 以上のよ、4. 確たる ~~事実~~ なし。

※①において ~~挿入~~ 挿入する。

5 (1) 次に、③について、~~事実~~ 貸借控の表三度にはおた
こに主たる子にこの考えを要する。

2. 右の如く、③(株)より、~~転貸~~ 転貸する所は、この如く。

しかし、この案件は、~~よ~~ 加付の取手第幾段で、~~要~~ 要件を
8割り有し、~~その~~ 妻の2割り有するところから、実質的に

10 Y夫婦の貸借人であることは、~~要~~ 要する所は、この如く。

5月以降の貸借料も、Y名義の金口金口座が

振り込まれていく点において、~~よ~~ 加付の貸借
人であり、~~貸借~~ 貸借控の表三度にはおたこの如く。

1. したがって、~~よ~~ ③をみたす所の、~~よ~~ 請求は認めら
る。

上下

20

25

30

← 空いたところ
よ、2. 7.

問題文で
「転貸」の形を
とった、とされ
ている。このよ
うな解答は、
趣旨と違って
しょうがない思
います。

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。

① 冒頭で請求の法的根拠を明示すると、論述が明確となり、とても良いです。ただし、本件請求の法的根拠は、正確には「原状回復請求権」ではなく「目的物返還請求としての建物明渡請求権」です。また、引用条文として、民法 612 条 2 項を挙げるのは適切だと思いますが、620 条、545 条 1 項を挙げる意図が分からず、また両条文の関係をどのように理解されているのかも気になりました。

② 借地借家法は、居住用建物に限らず、事業用建物の賃貸借にも適用されます（借地借家法 1 条参照）。この点は復習しておいてください。

③ 譲渡の承諾がなかったことに関しては、賃借人側の抗弁とする理解の方が一般的だと思います。

④ 必要な論述が抜けてしまった場合には、このような方法で文章を挿入しても差し支えありません。ただし、その場合には、当初のナンバリング（1, (1), アなど）がずれてしまうので、可能であれば、挿入と合わせてその点も修正できると良いです。たとえば、今回は、答案 1 頁 19 行目の「(1)」が「(2)」となるはずです（以下も同様）。

⑤ 背信性が認められない特段の事情の有無を検討するにあたって、「X にその旨（転貸すること）を伝えていない」ことは検討の前提として当然のことであり、また、「今まで不払いもなく支払われていた」ことや「目的外使用等がな」かったことは、別の解除原因がなかったという消極的な意味しか持ちえない（別の言い方をすると、背信性不存在の評価根拠事実となりえない）と思います。そのため、あえて書く必要はないと考えます。

⑥ 請求原因段階の検討では転貸借契約を締結していると認定しているにも関わら

ず（答案2頁19～21行目）、その後になって蒸し返すかたちになってしまい、論理の流れとして違和感を覚えます。本件で転貸の事実自体を争うのは適切ではないと考えますが、仮に検討するのであれば、「2 請求原因」（答案2頁16行目以下）の箇所で検討すべきです。

⑦ ひとつのパラグラフで逆接の接続詞（「しかし」）を2回以上使うと、解答の方向性をとらえにくく、採点する側としてあまり良い印象を持ちません。そのため、たとえば、規範的要件の充足の有無を評価する場合に、積極方向に働く事実と消極方向に働く事実がそれぞれ複数ある場合には、解答が積極であれば、「○○、△△（消極方向の事実群）がある。しかし、◇◇、□□（積極方向の事実群）が認められるため・・・である。」などと整理して書くことをお勧めします。

総評：要件を挙げて順に検討するという形式が整っており、読みやすいです。文字の可読性も許容範囲内だと思います。重要なポイントについて、より充実した論述を心掛けると（たとえば、答案3頁5～9行目）、より良い答案につながるのではないかと思います。がんばってください。

以上

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法			

第1 設問1

1. XはYに対し、~~無断転賃権~~^{借主権}を理由とする本件建物明渡請求を
 する。民法(以下、法)612条1項に、賃借人は賃借人の承諾を得
 なければ、賃借物を転賃する~~ことができない~~^{ならない}。とある。①

5 YはXに對し、(株)YYに転賃しているため上記請求をする。

(1) 上記請求の訴訟物は建物明渡請求権である。そして、要件事実
 は①原賃借人と原賃借人と賃借人の賃借借現年、締結(法601条)、
 ②①に基き目的物の引渡し、③転賃借現年の締結、④③に基き目的
 物の引渡しである。

10 (2) 2020年8月(日)、XはYと間で本件契約を締結した(1)。そして
 おり、Yは①に基き本件店舗の引渡しを受けた(2)。2020年5月、Yは
 本件店舗を(株)YYに、(株)YYと間で転賃借現年を締結
 した(3)。本件店舗を~~所有する~~^{所有する}本件建物の営業主がY個人として
 (株)YYに付した(4)。

15 (3) 以上、①~④を主張し、XはYに対し上記請求をする。

2. それに対しYは、信頼関係が破壊されている~~ため~~^{ため}、明渡を
 理由に明渡を請求を拒む。

(1) 無断転賃は、~~賃借人の承諾~~^{借主の承諾}が~~必要~~^{必要}と定められている。そして、
 不動産賃借借現年には、当該賃借物の引渡しに~~して~~^{して}賃借人の生活の~~保護~~^{保護}

20 として機能する契約である。よって、当事者間の信頼関係が~~重~~^重
 される。そこで、~~無断転賃~~^{無断転賃}があるとして、~~転賃借人~~^{転賃借人}は賃
 借人が賃借人~~から~~^{から}の間で~~締結した~~^{締結した}信頼関係を~~破壊した~~^{破壊した}
 態様の転賃である~~ため~~^{ため}、~~転賃借人~~^{転賃借人}は~~法的に~~^{法的に}言われると
 解する。

25 (2) 本件Xは、本件建物がある商店街の~~新築~~^{新築}の「モバイル」
 店の営業主が「(株)YY」とあり、Y個人として~~付した~~^{付した}ことを~~知~~^知
 った。ここから、2020年5月の~~転賃借現年~~^{転賃借現年}に~~ついて~~^{ついて}知らなかった、承諾を

手立ていはりたに評價した。

また、(株)Yは、上記のモバイル4号を法人化してモバ2号が、
代表取締役兼役員は債権人であるYであり、同人がY株式の8割を所有している。
Y株式の2割はYの妻が所有する。また、またYの個人金庫であり、既に同年5月
5 以降、債権人としてYの個人金庫の銀行口座から預り立てして
いた。

以上より、~~本件転貸借契約~~ 本件債権人である(株)YはYと同視し
るため、本件転貸借契約に2) 貸借条件に変更は無く、~~XY間~~
XY間(信頼関係)は破綻を来している。

10 13) 以上、信頼関係破綻の法理に基づき、~~Yは本件転貸借~~
~~請求~~は明渡請求を拒否する。

3. 以上より、XはYに對し、本件金庫の明渡しを求め
ることができる。

15 第2 (設問2)

XはYに對し、無断転貸に際し、本件金庫明渡請求を可能(法
612条1項)。+

本件Yは、本件転貸に際し、Xは承諾と手立ていた。

また、本件転貸(=際し、金庫式と取崩役9割)とYからYの妻へ移し
20 商号を(株)Yに譲渡した。Tは、Yの妻に対して平成30年度(2018年
度)末現在の金庫式と取崩役9割をYに貸付し、おあわせ合費
してTのTの妻から、上記取崩役、転貸時Xから、おあわせのYの妻に画
算した9割の評價をさす。以上、XY間の信頼関係は破綻を来している。

以上より、XはYに對し、本件金庫明渡請求を可能。

25 2 XはYに對し、無断転貸を理由に、本件金庫明渡請求を
する(法612条1項)

(1) 本件金庫明渡請求が認められるためには、債権人が「第三者に債権物の
の1使用又は収益をさせ」ることを要する。

(2) Yは、本件転貸借契約締結に際し、Yは主として代表取締役と
30 兼務する金庫に「モバイル4号」の店内にある在庫品、1商品一切を

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			

評価(ABCD)

	売却した。これに第三者の「収益」が認められる。また、 これに は
	全株式と取締役多数を以て反りてと求めた。これは(株主)
	を以て個人会社として「使用」されるのである。
5	(3) おて、法612条2項に該当するの、XはYに対し無断転賃を理 由に本件契約の解除をすることができる。
	3. XはYに対し、Yが転賃借期間が満了となることを理由に、 当該転賃借期間のYが本件店舗使用に於いて、
	3. XはYに対し、本件契約解除を理由に、Yが転賃借期間 中の本件店舗使用に於いて、損害賠償請求を行う(法620条)。
10	(1) 損害賠償請求に際し、①損害の発生、②損害の額 ③債務者 の債務不履行 ④①と③の因果関係を主張・立証する。
	(2) Yは、Xに無断に本件店舗を転賃したため、 <u>使用法 違背義務の不履行が認められる(③)</u> 。更に、その期間 他に使 用されたため、Xは利益を得られたため、損害が生じた(①)。
15	①と③には因果関係が認められる(④)。損害の算定に、目的物 の賃料相当額がある。したがって、18万円の6か月分(5月~10月) の損害 108万円が損害額である(⑤)。
	(3) 以上①~④を主張・立証し、XはYに対し損害賠償 請求を行う。
20	4. XはYに対し、転賃人Zから得た賃料差額を2万円に ついで、不当利得返還請求を行う(法703条)。
	(1) 不当利得返還請求は <u>主張要件に</u> 、①法律上の原 因が乏しいこと、② 他人の財産 、③ 受領 ④受領 ⑤損害の発生 ⑥①と⑤の因果関係を主張・立証する必要が有る。
25	(2) <u>Yが転賃借期間中は転賃人Xの承諾が無かったの 違法無効である(①)</u> 。更に、Yは賃料と転賃料の差 額を2万円Zから受取(⑤)。このため、6か月

⑥

背信性
についての検討も
記載した方が
よい。

承諾なく
転賃された
に自分で
債務不履行の

毎月18万円
を貸し、2万円
損害の発生に
よるものか?

結果しているから、Xに12万円の損害が発生している(3)。そして、
XY間 本件契約により YはZに本件店名用を転賃し、賃料の
差額を9年分ニセバで返しているから、因果関係も認められる(4)。

(3) 以上、①～④を主張・立証 ~~すれば~~し、XはYに対し不当利
得返還請求できる。

ら、
また、XはZに対し本件店名用明渡請求できる(法61条
1項)。そして、Yに対し、本件契約解除(法621条 ~~2項~~2項)、
損害賠償請求(法620条)、不当利得返還請求(法703条)
をできる。

以上

※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。

① 訴訟物を記載する場合には、少なくともそれが物権的な請求権なのか、契約関係に基づく請求権なのかが分かるように書いた方がよいです。本件の訴訟物を正確に書くと、「本件契約の終了に基づく返還請求としての建物明渡請求権」ということになると思います。

② 背信性法理（背信的行為と認めるに足らない特段の事情がある場合には解除を制限する）は居住用賃貸借の場合にのみ適用されるわけではありませんので（本件のような事業用賃貸借の場合）、この理由づけだけでは不十分な印象を受けます。この点は議論があるところですので、さらに勉強してみてください。

③ 細かい点ですが、転貸についての承諾は、あったかなかったかという事実の有無に関する認定の問題ですので、「評価できる」という記載の仕方に違和感を覚えました。他方で、規範的要件の判断は、多様な事実を踏まえたうえでの総合的評価となりますので、その場合に「評価できる」という用語を使うことは適切です（たとえば答案2頁24頁）

④ XとZ（正確には $\Delta Y Y$ ）との間に契約関係はありませんので、請求の法的根拠は所有権に基づく返還請求としての建物明渡請求権ということになります。この答案を読むと、物権的請求権と債権的請求権を混同しているような印象を受けるので、解答に際しては注意された方がよいと思います。

⑤ 「また」という接続詞は、前後の文が同等の場合に使われますが、転貸について承諾がないことは明渡請求を肯定すべき事情である一方、取締役名義をZからY夫婦へと移したり商号を「 $\Delta Y Y$ 」に変更したりしたことは、賃借人の実質的な変更がないとしてむしろ明渡請求を否定する方向に働く事情です。そのため、両者を「また」で繋いでしまうことに違和感を覚えます。

⑥ 無断転貸の局面で使われる転借人の「使用収益」とは、当該転借人が不動産を自ら利用し、または、第三者に利用させるなどして利益を得ることを意味します。本件では、(株)Y Yが本件店舗でモバイル・ショップの営業を行っていますから、(株)Y Yによる使用収益があることは明らかなです。むしろ、在庫品等の売却によって「収益」が認められ、株式等の名義をZに戻す約束があるから「使用」であると書かれると、ここでいう「使用収益」の意味を誤解しているのではないかとの印象を受けました。

⑦ 本問で解答の必要はありませんが、無断転貸がなされた場合であっても、転貸人と転借人との間の転貸借契約は有効です（判例）。たとえば、転借人が転貸について貸主の承諾があると誤信していたケースや、現時点で承諾はないが承諾見込みであると聞かされていたようなケースについて、転借人が転貸借契約上の保護を受けられないとすれば不当だからです。

⑧ 転貸借がなされている期間中も、Xは本件店舗について賃料月額18万円を受け取っていますので、転賃料との差額2万円がXの損害であるというのは、一般的には非常に困難ではないかと思います（本来の適正賃料が20万円であるところ、XとYとの関係に基づいて特別に安い賃料が設定されていたなどの事情があれば別かもしれません）。

総評：要件を挙げて順に分析・評価するという基本的な論述ができており（特に設問1）、文字も読みやすいです。設問2についても背信性の有無について充実した論述ができるとさらによかったと思います（なお、損害賠償や不当利得の点については疑問を感じました。）。がんばってください。

以上

B

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法			

第1. 設問1

1. Xは、Yに対し、無断転賃(民法(以下略)612条)を理由とする貸賃借契約の終了に基づく目的物返還請求権としての本件店舗明渡請求権を主張することが認められる。

5 請求原因事実は① 賃貸借契約の成立、② ①に基づく目的物の引渡し③ 賃貸借契約の終了原因を主張する。

11) Xは、Yとの間で、2020年6月1日 本件店舗を、期間2月2年、賃料月18万円として賃渡しことと合意した(①充足)。

(2) Xは、~~①に基~~①の本件契約に基づき、本件店舗を引渡しに(②充足)。

10 (3) 無断転賃は賃貸借契約の終了事由とするが、

ア 賃貸借契約は、~~継続的~~信頼関係と基礎とした継続的契約であるから、賃貸人・賃借人間の信頼関係の破綻が著しい場合に限って、無断転賃を契約終了原因にする。

イ また、本件契約はXY間で締結されたため、Xの承諾なく、法化エムに(株)がYから転賃として、無断転賃に当たる。

①
よみ指摘です。

そこで、個人から法人に借主の変更について、~~借主の~~属性は異なっている。しかし、~~YはYの個人として、株式の~~8割を、Yの妻が取締役として株式の2割を保有しており、Yは生計を同じくする者であるYの妻が全株式を所有しているため、実質上、Y個人の経営といえる。

20 Y個人の経営といえる。個人会社として、法人化されたに於いてY個人の同一性もある。また、借主がYからYに変更された後も、Y個人名義の賃料が振り込まれており、YとYの同一性を裏付ける。

さらに、2028年8月の更新時点では「モバイルY」店の経営主体が「株101」に変わっているのに、賃貸条件を変わらずに本件契約と更新していることから、現在の外形上株101による賃借を承認

25 しているといえる。そこで、借主側の属性は同一といえ、Yから

②

44に転貸しにこと成るに、信頼関係を破壊するといふ事。③充足。

2 よう、XはYに対し、本件店舗の明渡しを求めることができ。11。

第2設問2

1. Yに対する請求

5 Xは、Yに対し、^{負債}本件契約の終了を原因とする建物明渡し請求をすることが考えられる。設問1の要件を充足するに検討する。

11) 設問1と同様①、②は充足する。

12) ③については、転貸時に、^{全株式と取締役名義をZからY夫婦に移しており、Y個人と、~~株主~~ モバイルがも経営するZとの}の店内にある在庫及び備品で、買い取ったものの同一性があるといえる。

10 しかし YとZ間では、全株式と取締役名義をYからZに戻すこともあわせて合意しており、転貸時に~~無断転貸~~^{信頼関係}信頼関係が破壊されたとして評価されるような異なる主体への転貸とみなすように装っていたと考えられる。 Yと異なる。

15 イ、また、(株)もYがY名義で支払っており、転貸によりZが主体として本件店舗を経営していたとも思える。

しかし 転借料は貸借料より2万円高く設定されており、Yは月2万円のみ支払わねば利益を得^得ない。YとZが同一主体として評価できるものは、転借料と貸借料と差額を~~得~~つる意味のみ。20 のに、2万円も差額がついており、~~同一~~別の経営主体の転貸といえる。うように、借主の属性に変われば、信頼関係を著しく破壊するに足るので、契約の終了原因である。

(10) 以上より、Xは、Yに対し、本件契約の終了を原因とする建物明渡し請求をすることができると解する。

25 2. Yに対する請求2

11) Xは、Yに対し、転借料と貸借料の差額2万円を、2028年1月から2030年11月まで受けた利益について、不当利得返還請求権^(第82条)を行使することが考えられる。

請求原因事実、① 利得 ② 損失 ③ ① について法律上の原因が

30 ないこと、④ ①と②の因果関係がある。

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。

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) 主として 2年6ヶ月、月2万円を、受取、に分の利益、ある(1)。

また、Xは、上記期間、本店舗を使用して、利益と同額の損失がある。

また、無断転賃解除にあたる、転賃により上記利益と得ている以上、利益と保有する、実質的相対的理由あり。

しかし、賃料は、近隣の賃貸物件とほぼ同等のものであり、利益と損失に因果関係あり。(④不足)

(3) よて XはYに対して上記請求はできない。

3 XのYに対する請求

← 転貸先が(株)Yで、これを相手として、方がよいと思ふ。

(2) ~~また、XのYに対して~~ 本店舗使用を終了したに基づき、本店舗明渡請求により、

Yは店主としての地位を失い、本店舗を使用して、利益を得る。

そのため、616条の2に基づき、転賃借契約を終了したの、占有権が

よ。よて、XはYに対して、~~転賃借~~ 本店舗明渡請求はできる。

以上

(1) Xは、Yに対し、所有権に基づき、目印物返還請求といふ本店舗明渡請求であることと考える。請求原因事実、①原告所有と②被告占有である。

Xは、本店舗を所有している(①充足)。

また、Yは本店舗を占有している(②充足)。なぜなら、本店舗を経営する株主Yは、店内の在庫品、商品などを買い受け、取扱店名義で金銭は一旦Y夫婦に移しているものの、再び戻り予定であり、最終的にY夫婦は、Yである。(②充足)。

3 ページ

裏面へ

5	
10	
15	
20	
25	
30	

※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。

① 民法 612 条によって無断転貸は解除事由となるのが原則であり、「背信的行為と認めるに足らない特段の事情」がある場合に限って、例外的に解除が認められないことになります。原則と例外が逆転してしまっているように読めるので、この点は気を付けてください。

② 着眼点は面白いのですが、Xは2030年8月まで本件店舗の営業主の変更を認識していなかったと書かれているので、外形上の承認という主張は難しいように思います。

③ 経営主体や在庫品の同一性、賃料支払の同一性のそれぞれについて、それぞれ丁寧に事実を分析して論じることができています。とてもよいです。

④ Xは、転貸がなされている期間中も本件店舗の賃料18万円を受領していましたので、「上記期間、本件店舗を使用収益できず」と簡単にいうことはできないのではないかと思います。

⑤ 表現の仕方の問題ですが、承諾のない転貸がなされた場合には、契約終了によって占有権限を失うというよりは、有効な占有権限をもたないというのがより適切な説明だと思います。

総評：法的三段論法に即した論述ができており、事実の適示、分析もおおむね適切です。この調子でがんばってください。

