

科目名	区分	学籍番号(在学時)	氏名
民法			

評価(ABCD)

C

設問1. 転貸をしよう。

XはYに対し、本件契約を解除(612条2項)したとして、本件店舗の明渡しを請求していると考えらる。

XはYとの間で、本件店舗を経営目的に賃貸(601条)する本件契約を締結した。その期間は2年で、賃料は月18万円と定めた。賃料および敷金の額はともに所隣の賃貸物件とほぼ同等のものであったことからすると、XY間の賃貸借契約は適法に成立したものである。又賃借人は賃貸人の承諾を得なければ転貸をすることができない(612条1項)。そこで無断転貸を執り、無催告で解契約を解除することができる(612条2項)。

本件契約は、~~YとXの間~~を賃借人とするもので、2028年5月から、本件店舗はYから(株)YYに転貸されているが、Xはこれを承諾していない。個人店舗を法人化すれば、たとえ代表者が同じでも人格は異なるので、転貸にあたるとして(株)YYは本件店舗を利用しているから、Xは本件契約を612条2項に基づき解除することができるとも思える。

しかし、モバイルXY店の営業という実体は変わらないのに無催告解除することは、Yにとって不利となる。そこで、いわゆる信頼関係確破壊の法理が適用され、その解除権が制限されなければならない。

長いので、
無断転貸が
行われると、
争いはない、
もてろくに
下い。

水1

ページ

裏面へ

※2

貸貸借契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする契約類型である。したがって、当事者間の信頼関係を破壊するに至っていない場合には、解除権を行使することができない。^{特段の事情が認められる}

→6は第2項の趣旨から規範を定めて下す。

5 本件契約は、本件店舗でモバイルショップを経営することを目的とし、契約期間は2年間として居住用とされる短期間の契約である。また、本件店舗に入る本件建物は築30年であるため、いずれ老朽化により改築が必要となることから、且に返えており、高層ビルに建て直す構想があったことから、本件契約は一時使用を目的とする合意があった。

15 しかし、~~構~~高層ビルに建て直す構想は、着手時期、設計、資金調達などがまだ具体化していない抽象的なものにすぎず、実際に他の業者との間でも、立ち退きの話はなかった。また、契約期間自体は短期間のものではあったが、その後本件契約は繰返し更新されており、短期間の契約になっていた。さらに、Yの態様も、個人経営のモバイルショップを、税務対策上の理由から(株)に法人化しただけにすぎず、使用形態に大きな変化はない。実際、5月以降の賃料はY個人名義の銀行口座から振り込まれており、Yの違反の程度は小さいといえる。

違反の程度が低い
か否かという問題
ではありません。

25 よってYの無断転貸はいまだに当事者間の信頼関係を破壊するに至っていない。特段の事情が認められ、Xの解除権の行使は制限される。

30 以上から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。

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)

設問2

Xは、Yに対し、設問1と同様に、612条2項に基づく契約の解除をして本件店舗の明渡しを請求することから考へられる。

無断転貸の解除権は、当事者間に信頼関係を破壊したといえない情状の事情が認められなければならない。

本件では、YからXにモバイルYの店舗にある在庫品、備品などを売却し、本件店舗を20戸円で転貸Xしている。この際、取締役の義をXからY夫妻に承継し、Y夫妻も、Yの個人店舗が法人化したように見て、違反の態様を小さくみせようとするものであるが、悪質な態様であるといえる。さらに一程期間をすぎれば、全株式を取締役義をXに戻すことも意図されていた。これは、無断転貸であることをいさぐためになされたものといえるから、違反の程度は大きい。

よって、Yの無断転貸は信頼関係を破壊するに至ったものといえるから、無催告解除が認められる。

以上から、Xは、Yに対し、本件店舗の明渡しを請求することからできる。

また、Yが得ていた差額2戸(1戸相当分)の転賃信料については、「法律上の原因がないものとして不当利得返還請求(703条)をすることに

3 ページ

裏面へ

かである。

~~本件店舗にあるモバイルの店にある
在庫品、備品等は、~~本件店舗~~が代金を取戻後
孫がこれを購入している。~~

よに答える請求は？

【総論】

全体的に流れはよく三段論法もできています。

問1は、論証までの流れは比較的スムーズだったのですが、当てはめで躓いてしまった印象です。もちろん、問題文の事情を全て使うという姿勢は悪くありませんが、「この当てはめではどの事情を使うべきか。」という取捨選択のトレーニングも行くと、よりよい当てはめができるようになると思います。

【各論】

※1

無断転貸における信頼関係破壊の法理の理由付け（理論の流れ）についてはしっかりと復習しておいてください。

※2

判例は、信頼関係破壊の法理について「賃借人の当該行為を賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事由があるとき」としています。少し細かいですが、判例の規範は正確に暗記しましょう。

※3

本当てはめで抽出すべき事情とそうでない事情の整理ができていない印象です。無断転貸事案で信頼関係が破壊されているといえるかは、形式的に見ると利用主体が異なっている、実質的に見ると同一といえないか、という視点から検討されるものですので、本文中「2」の事情（さんが当てはめの前半で記載した事情）は、ここでの当てはめに用いられることはありません。逆に、もっと拾うべき事情を拾えておらず、他の方に比べ、ここで点数を落としている印象です。

カ

本件は612条2項の問題です。

第1 設問1

XはYに対して本件店舗の明渡しを求めるために本件契約を解除(540条)すると思われるが認められるか。

まず賃貸借契約も契約の1つであるから、当該契約に債務不履行が認められるのであれば、解除が可能である。もっとも賃貸借契約は個人的人的関係を重視する契約であるため、賃貸人の承諾のない賃借権の譲渡が認められる場合には、契約の解除ができる(612条2項)。そこで、本件にかかる無承諾による譲渡があるかを検討する。

この点、賃貸借契約が人的関係を重視する契約であることに鑑みると、厳格に判断すべきである。具体的には、当事者間において信頼関係を破壊しうような事情の有無で判断すべきである。出題趣旨を確実にして欲しい。

本件でみると、確かに賃借人の名義がY個人から「(株)yy」となっただけで、その実質は個人会社であるから、Y個人と同視しうるとも思える。

しかし、かかる変更の際には、YはXに対して一切の説明も行っていないのであるから、XのYに対する信頼関係はこの時点で破壊されているといえる。

したがって、本件におけるYの名義変更は無承諾の賃借権の譲渡にあたる。

よって、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。

第2 設問2

1 本件のように、賃貸借契約が解除された場合、賃貸人は解除による賃貸借の終了を転借人に対抗することができ、転借人は賃貸人に対して転借権を対抗することができない。

そうすると、Zの本件建物に対する占有は不法占有となるから、XはZに対して本件建物から退去することを主張できる。

2 またXはYに対して、本件賃貸借契約が終了していることを理由にして、本件建物を原状に復した(621条本文)上で、引き渡すことを主張できる。

？今回は時間が足りなかったかもしれないが、
次回がんばって欲しい。

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)

B

第1 設問1

1 2030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。

2 Xは、2020年8月1日、Yとの間で、契約期間2年、賃料月18万円という内容で本件契約を締結している。本件契約は、賃貸条件を変更されずに繰り返し更新されており、2030年8月1日~~から2年間~~から~~毎~~2年間を契約~~半~~期間とする本件契約の更新があったと考えられる。~~したがって~~本件契約は、本件店舗の賃貸借契約(民法(以下、法略)601条)であるから、2030年11月時点では、Yに本件店舗の使用・収益権がある。

そこで、Xは、本件契約を無断転賃を理由に解除し、本件契約の終了に基づいて本件店舗の明渡しを請求することが考えられる。Xの請求は認められるか。

3 賃借人が賃貸人の承諾を得ずに転賃したときは、賃貸人は賃貸借契約を解除できる(612条2項)。本件で、賃借人Yは、賃貸人Xの承諾を得ずに、本件店舗を(株)YYに転賃している~~から~~。Xはしたがて、Xは本件契約を解除できるように思われる。

もともと、賃貸借契約は当事者間の個人的信頼関係を基礎とする契約であるから、信頼関係が破壊されていない場合は解除を認める必要はない。したがって、無断転賃について、賃借人に背信性を認めるに足りる特段の事情がない場合は、賃貸人は契約を解除できないと解する。

本件で、Yの無断転賃は、税務対策によるものにすぎず、Yが転賃料を得て個人の利益を図ったものではない。また、^賃転賃人である(株)YYは、従前から本件店舗で営業していたモバイルYY店を法人化したものであり、本件店舗の使用形態に変化はない。(株)YYは、Yが代表取締役で、株式の8割をYが、残りの2割を取締役であるYの妻が保有^{しており}も

不要。
問題の指摘は
コンパクトにした
方が良いです。

原則・例外を
きちんと指摘し
ていますが、612条
2項の趣旨に基
づき、解除の制限
法理を導き出す
より良いです。
本文の趣旨から、
趣旨の修正を行う
姿勢を身に付
けよう。

1 ページ

裏面へ

まったくの個人会社であるから、賃借人と転借人は実質的に同視できる。実際に、転賃が開始した2028年5月以降の賃料も、Y個人名義の銀行口座から振り込まれており、~~本件店舗の料~~(株)YYとYは同視すべきである。

5 以上より、Yの無断転賃は~~本件店舗~~背信性が認められない。
したがって、Xは無断転賃を理由に本件契約を解除することができない。

4 よって、Xの~~主張~~は明け渡しを求めることができない。

第2 設問2

1 Yに対する主張

10 (1) Xは、Yに対して、無断転賃を理由に本件契約の解除を主張することが考えられる。上記と同様に、背信性について検討する。

(2) 本件で、Yは、~~本件店舗を~~、まったくの第三者であるZが代表取締役を務める会社^(以下、Z会社)に無断で転賃している。転賃の際に、モバイルYYの店内の在庫品・備品一切もZ会社に売却しており、本件店舗の~~経営~~主体はYからZに変化している。~~確かに~~転賃の際に~~は~~、Z会社の全株式と取締役名義をZからY夫婦に移し、商号も(株)YYに変更していることから、Z会社とYを同視できるようにも思われる。しかし、YとZ間では、転賃が開始した2028年の年度末~~は~~までは全株式

15 と取締役名義をZに戻すこともあわせて合意されて~~お~~^{いる}が、Z会社とYは同視できない^{うえに}、~~また~~無断使用形態に変更がないように仮装するものといえるから、悪質性が高い。YからXへの賃料については(株)YYがY名義で支払っているが、(株)YYとYが同視できないことは上述の通りである。YとZ会社との転賃借契約は、賃料月20万円であり、
20 本件契約との賃料月18万円との差額月2万円の転賃料がYに支払われていることから、Yの無断転賃は個人の利益を図るものだと考えられる。

25 (3) 以上より、Yの無断転賃には背信性が認められるから、Xの主張は認められる。

2 Zに対する主張

30 (1) Xは、Zに対して、本件店舗の所有権に基づいて、本件店舗の明

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)

渡しを請求することが考えられる。これに対して、Zは転賃借契約により、正当な占有権限を有すると主張しうるが、~~Zの主張~~ X Y間の本件契約が無断転賃で解除されているため、Zの主張は認められない(丑613条3項参照)。

よって、Xの請求は認められる。

以上

Xが本件契約を解除するか否かに関わらず、XはZに対して所有権に基づき返還請求を行うことができる(最判 S26. 4. 27)。

3 ページ

裏面へ

【総論】

の今回の答案では、612条の趣旨の指摘が十分とまではいえませんでしたので、A評価には一步届きませんでしたが、全体的に流れもよく、まとまった答案に仕上がっていました。

特に、問2は、ほとんどの方ができていない中で、抽出すべき事情を上手く選別できていたと思います。

答案を見る限り、実力はお持ちとお見受けしました。今後、実体法の理解をさらに深めると、十分司法試験でも通用する答案になるかと思います。頑張ってください。