

【問題】

以下の設例を読み、すべての問いに答えなさい。各問いには独立して考えること。

〔設例〕

X は自転車販売を業とする個人であり、京都市内屈指の繁華街に木造の 2 階建て建物（以下、「本件建物」という）を所有し、自転車の販売と修理を行っている。X は、Y に対し、平成 10 年 10 月 27 日、本件建物の 2 階部分（以下、「本件建物部分」という）を、賃貸借期間を同年 11 月 1 日から 2 年間、賃料は 1 ヶ月 20 万円とし、毎月末日までに、翌月分を支払う、特段の意思表示のない限り、期間満了の翌日からさらに 1 年間更新継続する、との条件で賃貸することを約し（以下、「本件契約」という）、同年 11 月 1 日、本件契約に基づいて、本件建物を Y に引き渡した。Y は、この建物で、カフェを営んでおり、雑誌やテレビ等でもよく取り上げられる有名店である。

本件建物は昭和初期に訴外 A が当時自転車販売の目的で、いずれ本建築に改築するつもりで一時仮設的に木造鋼板葺として急造したものであって、すでに耐用年数も過ぎ腐朽破損甚だしく、これを修繕すると新築するに等しい費用を要するから、X としては早急に改築の必要に迫られている。また、最近、インバウンドの需要もあって、地価が昂騰し、本件契約のような賃料を得る程度では X としては採算が合わない。X としては、本件店舗の明渡しを受けて、その跡に高層ビルを建設する意図を持つに至った。そこで、X は、Y に対し、平成 30 年 10 月 31 日の契約期間満了日をもって本件契約を終了することを通知し、本件契約の更新を拒絶する旨の通知をした。

Y がこれに応じないため、X は、本件建物の賃貸借部分について、その明渡しを求める訴えを提起した。X は、その訴状において、「Y は、X から 1200 万円の支払いを受けるのと引き換えに、X に対し、本件建物の賃貸借部分を明け渡せ、との判決を求める」と申し立てた。請求の原因欄において、X は、更新拒絶の正当事由として、本件建物の耐震診断を実施した結果、本件建物には、現在の京都市の条例で定める基準を大きく下回る程度の耐震性しかないこと、また、仮に補強工事を施しても、上記基準をみたすことはきわめて困難である一方、その補強工事には 1 億円以上の工事費用がかかり、まったく意味のないことである、と主張した。さらに、X は、正当事由の補完のため、立退料が必要であれば、不動産鑑定士の鑑定評価に基づき算定した 1200 万円の支払いを申し出ると主張した。

〔問い〕

- 1 この設例において、裁判所は、立退料による正当事由の補完が必要であり、その金額は 2000 万円であるとして、その支払いとの引き換えで本件建物部分の明渡しを命じる判決をすることは許されるか。
- 2 この設例において、裁判所は、立退料による正当事由の補完が必要であり、その金額は

X の主張する金額よりも減額した 800 万円であるとして、その支払いとの引き換えで本件建物部分の明渡しを命じる判決をすることは許されるか。

3 この設例において、裁判所は、立退料による正当事由の補完が必要であり、その金額は 2500 万円であるとして、その支払いとの引き換えで本件建物部分の明渡しを命じる判決をなし確定した。その後、Y は本件建物から任意に退去したが、X は、インバウンド需要の消滅から地価の著しい低下、また景気の悪化によって、立退料が高すぎるため、支払うつもりはないと述べた。そこで、Y は、X に対し、立退料の支払いを求めて訴えを提起した。Y の請求は認められるか。

2020 年度 法律文書錬成講座（民事訴訟法）

【出題趣旨】

本問は、立退料の支払いとの引換給付判決を問うものである。この問題には、引換給付判決の適法性に関するものと、反対給付額の増減の適法性に関するものという、2つの論点がある。もっとも、本問では、X が立退料の支払いを申し出ているので、後者の論点について、民訴法 246 条の適用のもと、一部認容判決が許されるのか否かを検討することになる。

立退料については、処分権主義、弁論主義の厳密な適用が困難な側面があることもあわせて確認してほしい。なお、立退料の性質については、更新拒絶の正当事由（借地借家法 6 条・28 条）を踏まえて、民法の復習をしておくこと。

【採点基準】

問い 1（50 点）

☐ 本件訴訟の訴訟物 （5 点）

賃貸借契約終了に基づく建物明渡請求権

☐ 本問の想定する判決が「(質的) 一部認容判決」であることの確認 （10 点）

本問の想定する判決（判決事項）が、X が請求の趣旨において求めている権利行使の態様を重くし、請求の趣旨記載の申立て（申立事項）を質的に縮小させる形になる、「(質的) 一部認容判決」であることの確認がなされているか。

☐ 一部認容判決をすることの可否 （20 点）

* 以下の諸点を総合的に加味して評価してください。ただし、あてはめがない、あるいは不十分な場合には、低い評価を与えてください。

✓ 民訴 246 条の趣旨——処分権主義

終局裁判は、当事者の申立ての範囲内でこれに応答するものでなければならない

▼ 民訴の対象となる権利関係は元来当事者の自由処分に委ねられており（私的自治の原則）、これを訴訟手続に反映したもの

✓ 申立事項とは

判例：訴訟物

新堂等：審判手続（通常訴訟か、手形訴訟か）、および判決内容（給付か確認か）をも含むと解すべき

✓ 申立事項の制限

処分権主義の例外として、申立てがあっても、その申立ての範囲に拘束されずに、判決できる場合がある

↓

○原告の合理的意思にかなうか

全部棄却ではなく、一部認容を選ぶことが合理的な意思のはず

⇒ 本来認容されるはずの部分を後に再訴しても既判力で封じられるのではないか

原告があくまでも全部棄却にこだわる場合は・・・

⇒ それでも、訴訟制度の合理的利用の観点から許されない

↓

原告の個別具体的な意思が重要なのではない

○不意打ち防止機能

⇒両当事者に、申立事項以外または以上に不利益な判決を受けることはないとの保障を与えるもの

被告からみれば、申立事項は、敗訴した場合の不利益の最大

⇒ 被告にとっても予測範囲内なら、一部認容も OK

✓ あてはめ

○原告:1200 万円を少しでも超過して支払いを命じられるなら、棄却でもかまわない、とは考えていない

本件建物の明渡が認められるのなら、相当額との引換給付判決を望むはず

○被告: 本問のような引換給付判決は、被告の想定範囲内だ

□増額修正の限度 (15 点)

裁判所による増額修正による限界の検討。裁判例では、申し出られた立退料と「格段の相違のない一定の範囲内で、裁判所の決定する金員を支払う旨の意思を表明」することが、原告の合理的意思だと考える。大幅に申出額を超えてくると民訴 246 条違反となるが、本問 (1200 万→2000 万) では、格段の相違があるとまではいえないと思われる。

□答案全体の論理性、記述のバランス等に対する評価 (裁量点: 最大 3 点加点からマイナス 3 点まで)

問いの立て方、論理の展開、表現のわかりやすさなど、文章全体の構成が優れていれば、

最大3点を加点してください。一方、キーワードの羅列や、論理性のない文章などの場合には、最大3点を減じてください。

裁量点とします。

最大3点を加点した結果、満点を超える場合には、満点を限度して評価してください。

同じく、最大3点を減点した結果、マイナス点となる場合には、0点としてください。

問い2 (30点)

□原告の申出額を減額することは民訴246条との関係で可能か (25点)

✓多数説：原告 申立てを超えた裁判になる

被告 不意打ちだ＝予想を超える不利な額

⇒ 敗訴リスクの計算が不能になる

□わずかな減額でも許されないのか——許すとの立場 (最大20点)

* 以下のような論証があれば、評価してあげてください。ただし、借地借家の明渡請求訴訟をそこまで非訟化してよいかは問題。なので、最大点を減点しました。

✓立退料の性質から・・・

裁判所の裁量的判断で形成される請求権であり、その履行を命じる判決で実現するもの

↓

Xの申し出額は、一応の目安にすぎない、裁判所は裁量で減額できる

↓

あてはめ：被告への不意打ちにならないことへの言及

□答案全体の論理性、記述のバランス等に対する評価 (裁量点：最大3点加点からマイナス3点まで)

問いの立て方、論理の展開、表現のわかりやすさなど、文章全体の構成が優れていれば、最大3点を加点してください。一方、キーワードの羅列や、論理性のない文章などの場合には、最大3点を減じてください。

裁量点とします。

最大3点を加点した結果、満点を超える場合には、満点を限度して評価してください。

同じく、最大3点を減点した結果、マイナス点となる場合には、0点としてください。

問い3 (20点)

□引換給付判決の既判力は、どこに及ぶか (10点)

本件建物の賃貸部分の明渡請求にしか及ばない



立退料の支払いを命じる部分（反対給付請求）には及ばない

□Yによる立退料支払請求は認められるか（10点）

✓判決により認定された立退料が高すぎるとして、賃貸人が執行に着手しない場合、賃貸人に実体法上、支払義務が発生するのか

福岡地判平成8・5・17判タ929号228頁

賃貸人の申し出た立退料額を大きく超えるものが認められた場合、賃貸人の意思を超えるものであるから、信義則上、賃貸人はこれに拘束されない



請求棄却

□答案全体の論理性、記述のバランス等に対する評価（裁量点：最大3点加点からマイナス3点まで）

問いの立て方、論理の展開、表現のわかりやすさなど、文章全体の構成が優れていれば、最大3点を加点してください。一方、キーワードの羅列や、論理性のない文章などの場合には、最大3点を減じてください。

裁量点とします。

最大3点を加点した結果、満点を超える場合には、満点を限度して評価してください。

同じく、最大3点を減点した結果、マイナス点となる場合には、0点としてください。

以上