

R6 司法試験（民法）

設問1（1）

1 Cの主張

Aからの甲土地の所有権に基づく土地収去明渡請求に対して、Cは契約①の賃貸借契約に基づく甲土地の占有権限を有していると反論することが考えられる。

2 Aの主張

(1) 他人物質貸借の相対効について

Aとしては契約①はB C間で締結された賃貸借契約であり、契約の効力は当事者間でしか主張できないから、CはAに対して契約①の効力を主張することはできないと反論することが考えられる。

しかし、借地権については、借地借家法10条により、借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる」とされている。

本問において、Cは甲土地についてBとの間で賃貸借契約を結び、土地上の乙建物の所有権保存登記を備えている。

よって、CはAに契約①の効力を対抗することができ、Cの反論は認められない。

コメントの追加 [法t1]: Aの反論ですか？

他人物質貸借は、当事者以外の人に対して主張できるのでしょうか？

(2) 相続による賃貸人の地位の承継について

契約①において賃貸人であるBは死亡して、唯一の相続人であるAがBを相続している。ここで、Aが相続により賃貸人の地位を承継するかが問題となる。仮にAが承継しないとすると、契約①の賃貸人として甲土地を使用収益させる債務を負うものがないことになり、契約①は終了する。

判例では、無権代理人を本人が相続した事案において、相続により本人には本人の地位と無権代理人の地位が併存し、本人は信義則に反しない限り本人の地位に基づいて無権代理行為の追認を拒絶することができるとしたものがある。この判例は、相続という偶然的な事情によって本人に無権代理行為の効力が帰属するのは酷であることから、本人が追認を拒絶することを認めたものである。

本問においては、他人物質貸借の賃貸人を所有者が相続している。この他人物質貸借は所有者Aの承諾を得ずに行われている。相続によって、Aが賃貸人の地位を承継すると考えるのはAに酷であるから、本問においてもAは信義則に反しない限り賃貸人の地位を承継することを拒絶できると考えるべきである。

本問ではAが賃貸人の地位の承継を拒絶することが信義則に反するという事情は認められない。

よって、Aの反論は認められる。

コメントの追加 [法t2]: 何を相続している？

3 結論

CはAの反論に基づいて請求1を拒むことができない。

コメントの追加 [法t3]: OK

イ

1 Cの主張の当否

Cの主張は留置権（295条1項）に基づくものである。

留置権の主張が認められるかを検討する。

留置権の要件は、①他人の物を占有していること、②その物について生じた債権を有していること、③当該債権が弁済期にあること、④占有が不法行為によって始まったものでないことである。

①について、甲土地はAの所有であり、Cにとって他人の物である。また、Cは甲土地上に乙建物を建てて居住しており、甲土地を占有しているといえる。

②について、Cは契約①に基づき甲土地の使用収益ができなくなった場合には300万円の損害賠償債権を取得するとされていた。Cに甲土地を使用収益する権限がないことから、Cは300万円の損害賠償請求権を取得する。

また、留置権は債務者に対して心理的圧迫を加えることで事実上の優先弁済を確保する制度である。したがって、その物について生じた債権の債務者と目的物の引渡請求をする者が同じ者でなければならない。

本問においては、AはBを相続してBがCに対して負う300万円の損害賠償請求債務を相続している。そして、AがCに対して甲土地の明渡しを請求している。

よって、300万円の損害賠償請求権は甲土地について生じた債権といえる。

③について、本問ではCに占有権限がないことが前提になっており、Cには甲土地を使用収益する権限がないので、300万円の損害賠償請求権は弁済期にあると言える。

④について、Cは甲土地の占有を契約①に基づいて開始している。契約①は他人物賃貸借ではあるが、他人物賃貸借は有効であるし、Cはなぜ賃貸人であるBが登記を有していないのかを確認したうえで契約①を締結している。よって、Cの占有が不法行為によって始まったとは言えない。

よって甲土地について留置権が成立する。

2 結論

Cの反論は認められる。

設問1（2）

ア

DはAに対して不当利得（703条）に基づいて令和4年9月分の賃料の一部を返還するように求めることが考えられる。

不当利得の要件は、①法律上の原因なく、②他人の財産又は労務によって利益を受け、③他人に損失を及ぼしたこと、④②と③に因果関係があることである。

①について、Dが支払った賃料について法律上の原因があるかを検討する。Dは契約②に基づいて賃料支払い債務をAに対して負っている。他方で、民法611条により、賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。賃料のうち同条による減額が認められる部分については、法律上の原因がないと考えることができる。本問において、Dは雨漏りのために乙土地の一部が使用することができなくなった。そして、修繕工事を手配して修繕工事の完了を待っていた9月11日から30日までの間は乙つ当て者の丙室を使用することができなくなった。雨漏りというDに帰責事由のない事由によってDは乙

コメントの追加 [法t4]: 物との牽連性があるかどうか、と債務を相続しているかは別問題。

建物を利用できなくなっている。よって、1か月分の賃料12万円に1月のうち使用できなかった日数の割合(2/3)と乙建物の面積のうち丙室の面積の割合を乗じた額については、賃料の減額が認められる部分であり、法律上の原因がないといえる。

②について、Aは減額が認められるべき賃料について支払いを受けているので、利益を得たといえる。

③について、Dは減額が認められるべき賃料を支払っているため、損害を受けたといえる。

④について、Aに減額が認められるべき賃料を支払わなければDに損害は発生しなかったのであるから、因果関係が認められる。

よって、Dによる請求2は認められる。

コメントの追加 [法5]: 流れはOK

イ

1 Dの主張

請求3は、民法608条の賃借人による費用の償還請求に基づく請求である。

民法608条によると、賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

本問において、Dは賃貸目的物である乙建物の雨漏りの修繕費用を支出している。修繕工事は保存行為であり、必要費に当たる。

よって、DはAに対して、608条に基づき修繕工事費用の償還請求を請求することが考えられる。

2 Aの反論

(1) 必要費償還請求の可否について

AからはDは無断で修繕する権利は有しないと反論することが考えられる。Aの主張の根拠は607条の2である。同条は、賃借物の修繕が必要である場合において、「賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。」または「急迫の事情があるとき。」に賃借人による修繕ができると規定している。本問では、DはAに無断で修繕工事をしており、同条にの定める場合に該当しない。しかし、608条に基づく必要費償還請求権は607条の2の場合に条文上限定されているわけではない。また、606条により賃貸人は賃借物を修繕する義務を負う。よって、607条の2に該当しなくとも、必要費償還請求権は認められるべきである。

コメントの追加 [法6]: もっと短くてよい。

(2) 必要費償還請求権で認められる範囲について

Dが必要費償還請求権を取得するとしても、どの範囲で認められるかが問題となる。この点については、702条3項を適用し、人の意思に反して事務管理をしたときは、本人が現に利益を受けている限度においてのみ償還請求できると考えるべきである。

本問において、DはAの意思に反して修繕工事をしているものの、雨漏りの修繕は完了している。

よって、Dの請求は30万円について認められる。

3 結論

Dの請求は認められる。

設問2

1 Iの主張

Iは契約④に基づき丁土地の所有権を取得したとして、Fに対して丁土地の明渡し請求をしている。

2 Fの主張

(1) 契約③の解除について

Fは、契約③が解除されたことから、丁土地の所有権はGに復帰しており、IはHから所有権を契約④により取得するはできておらず、Iは丁土地の所有権を有しないと反論することが考えられる。

まず、契約③の解除が有効かを検討する。

95条の基礎事情の錯誤に基づく取消しの要件は、①表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤があったこと、②錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであること、③その事項が法律行為の基礎とされていることが表示されていたこと、④表意者に重大な過失がないこと、⑤錯誤がなければその意思表示をしなかったと認められることである。

①について、GはHに契約③に伴い本来はGに課税されるにもかかわらずHに課税されることを心配していた。

②については客観的に判断する。土地への課税は高額であることから一般人にとって法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるといえる。

③について、GはHに対してHに課税されるのが心配だと発言しており、表示があったといえる。

④について、Gは土地の譲渡所得への課税と土地の贈与を受けたことへの課税を混乱していたと考えられ、重過失があったとは言えない。

⑤について、Gは自身に課税されることを知って契約を取り消していることから、⑤も認められる。

よって契約③の解除は認められる。

(2) Fによる所有権の取得について

Fは、契約③の解除後に、契約⑤によりGから甲土地を取得したとして、Iに反論することが考えられる。

3 FとIの優越について

95条4項により、錯誤による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。Iは、契約③の取消し前に契約④により善意無過失で甲土地を取得している。よって、Gは契約解除をIに対抗できないことになる。しかし、IとFの関係では対抗関係であり、117条で優越を決する。Iは、登記を有していないため、Fに対して丁土地の明渡しを請求することはできない。

4 結論

Iは、登記を有していないため、Fに対して丁土地の明渡しを請求することはできない。

コメントの追加 [法t7]: ここは丁寧にあてはめをするべきところ

コメントの追加 [法t8]: もっと書くべき論点があるため、要復習。

以上

第1問

設問1(1)ア

第1 Cの下線部アの反論は認められるか。まず、請求1は、Aによる甲土地所有権に基づく、Cに対する乙建物取去甲土地明渡請求である。請求原因は、①Aの甲土地所有、②Cの乙建物所有、③甲土地占有である。

1 Aは甲土地を所有している(①)。また、Cは甲土地上に乙建物を築造し所有しており(②)、乙建物を通して甲土地を占有している(③)。

2 これに対して、Cは、Bと建物所有目的で甲土地の賃貸借契約(民法(以下、法典名省略)601条)(以下、「契約①」という。)に基づき、甲土地の占有権原を有すると反論する(下線部アの反論)。

(1) 確かに、甲土地の所有者はAであり、契約①は他人物賃貸借契約にあたるため、CはAに対して契約①を対抗できないとも思える。

もっとも、本件では、Bが死亡し、唯一の相続人Aは相続放棄(915条)をしていないため、AがBの地位を相続したとして(882条、896条)、契約①を対抗できないか。

この点について、甲土地の所有者であるAは、契約①について諾否の自由を有しているから、信義則に反するような特段の事情がない限り、契約①についてのBの地位は相続せず、CはAに対して契約①を対抗できないと解する。

(2) 本件では、Aは、甲土地をCが利用していることに気付いた令和4年15日に請求1をしており、Cが利用していることを知っているのに漫然とこれを放置していたといった信義則に反するような特段の事情は見当たらない。よって、CはAに対して契約①を対抗できない。

(3) 以上より、下線部アの反論は認められない。

50分

設問1(1)イ

第1 下線部イの反論は認められるか。下線部イの反論は、契約①に付された特約(420条)に基づく損害賠償請求権を被担保債権とする留置権(295条)の抗弁である。

1 Cは、Aの所有する甲土地を乙建物を通して占有しているから、「他人の物の占有者」にあたる。また、上記特約は、甲土地の使用及び収益が不可能となった場合に、損害賠償債権が生じる旨の内容であるところ、請求1がされたことにより、甲土地の使用及び収益が不可能となるため、Cは、上記特約に基づき損害賠償「債権」を取得する。

(1) 本件では、上記損害賠償債権は本件特約から生じており、「その物に関して生じた」といえるかが問題となる。留置権の本質は、物に関して生じた債権の弁済を受けるまでその物を留置することで、間接的にその債権の弁済を強制するところにある。したがって、

コメントの追加 [法t1]: 対抗できません、その理由をかく

コメントの追加 [法t2]: どのように主張するのでしょうか?

「その物に関して生じた」といえるのは、①債権がその物から生じた場合、②債権と物の引渡請求権が同一の法律関係ないし生活関係から生じた場合であると解する。

(2) 上記損害賠償債権は、特約①に基づき生じたのに対して、Aの甲土地引渡請求権は所有権に基づくものであるから、債権がその物から生じたとはいえない。また、債権と物の引渡請求権が同一の法律関係ないし生活関係から生じたともいえない。

(3) よって、「その物に関して生じた」とはいえない。

2 以上より、下線部イの反論も認められない。

50 分

設問 1 (2) ア

第 1 D は、A に対して、支払済の令和 4 年 9 月分の賃料の一部を不当利得 (703 条) として返還請求すると考えられる。

1 D は、上記賃料を A に支払っているから、A に「利得」があり、その分 D に「損失」がある。この利得と損失の間に因果関係があるのは明らかである。

2 611 条により賃借が減額されることで、減額分の賃料について「法律上の原因がな」とないか。

(1) 本件では、令和 4 年 9 月 11 日から、雨漏りにより丙室の「使用ができなくなった」(民法 611 条)。そして、この雨漏りは、契約②が締結される前から存在した原因によるから、雨漏りのよる丙室の使用不能は、「賃借人の責めによることができない事由によるもの」といえる。よって、「賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される」。

(2) 以上より、支払済の令和 4 年 9 月分の賃料のうち、丙室の使用分の賃料については、不当利得として返還を請求することができる。

20 分

コメントの追加 [法t3]: これに類似する判例を復習しておきましょう

第1問

設問1(1)ア

- 1 Aの請求1に対してCは、契約①（民法（以下略）601条）に基づき甲土地の占有権原を有しているとして明渡しを拒む。以下、Cの請求は認められるか検討する。
- 2 (1) 契約①により、Cは甲土地の占有権原を取得するのか。賃借権が所有権に基づく物権的返還請求権の発生障害事由として占有権原となるには、賃貸借が所有権に由来しなければならない。
- (2) Bは甲土地の所有権を有していないにもかかわらず、所有権者であるAに無断で甲土地をCに賃貸しており、契約①は他人物賃貸借契約である。そのため、Cは賃借に基づく占有権原を所有権由来で取得しているわけではない。したがって、CはAの所有権に對抗することはできない。
- 3 契約①はCB間で締結されたものであるが、Bの死亡によりBの相続人であるAは賃貸人たる地位を相続することになる（896条）。契約①もAに承継され、Cは占有権原を賃貸人であるAに主張できるのではないか。
- (1) 契約①は建物所有目的での甲土地賃貸借契約(601条559条が準用する561条)である。したがって、BはCに対して甲土地を利用させる債務を負っているため、Aは相続によりこの債務を承継する。
- (2) ア) もっとも、Aは甲土地の所有権者であることから、相続前から所有権者の権限に基づき自由に所有物の使用、収益、処分をする権利を有していた(206条)。この権限が相続により無断で契約されていた内容に基づき消滅してしまうのは、所有権者にとって酷であることから、信義則に反するような特段の事情がない限り所有権に基づく権限行使が有効であると解す。
- イ) 本件ではAの知らないうちで契約①が締結されてしまっていることから、この契約を相続したことによって所有する甲土地の利用処分権を制限されてしまうことは酷であるため、Aは所有権に基づいて甲土地明渡し請求をすることができる。
- 4 よって、Cの主張は認められない。

コメントの追加 [法t1]: 他人物賃貸借の効果を書くべき。ここに点数がふられています。

コメントの追加 [法t2]: 無権代理人と本人の地位の併存。

イ

- 1 Cは本件特約に基づき、損害賠償300万円の支払いを受けるまで甲土地に留置権(295条)を行使することを主張する。
- 2 留置権の要件は①他人の物を占有していること②その物に生じた債権を有していること③弁済期が到来していること④占有が不法行為によって始まったものではないことである。
- (1) 甲土地はA所有のものであるから、Cは他人の物を占有している(①充足)。
- (2) その物に生じた債権を有していることとは、債権と物との牽連性のことである。本件で言う債権とは契約①の債務不履行から生じる300万円の損害賠償請求権である。他人

物賃貸の賃貸人は自己債務を履行できなくなった場合、所有権を有していないことから賃借人に目的物の返還を主張することができない。上記の設問1(1)アの3(2)ア)のように所有権者に他人物賃貸借契約によって得た賃借権を主張することはできないことから、牽連性を考えるに「あたっても適用する」(②不充足)。

(3) したがって、留置権は成立しない。

3 よって、Cの主張は成立しない。

(2)ア

1 DはAに対して雨漏りの発生により、丙が9月中使用できなくなったことについて請求2を主張する(611条1項)。

2 (1) 上述の通り、雨漏りにより乙建物の一室丙室が9月11日以降使用できなくなっているため、「賃借物の一部が…その他の事情により使用…できなくなった」と言える。また、雨漏りは契約②が締結されるより前から存在した原因によるものであったため、「それが賃借人の責めに帰することのできない事由によるものである」と言える。

(2) したがって、Aはその使用することができなかった部分の割合に応じて賃料の減額に応じなければならない。

3 さらにDは9月分の賃料の一部を返還しないことは不当利得(703条)であるとして請求2を主張する。

4 (1) 不当利得の成立要件は①他人の財産による利益②損害③因果関係④法律上の原因がないことである。

(2) DはAに対して9月分の乙建物の賃借料を支払っているため、Aは他人の財産による利益を受けている(①充足)。

Dは賃料を支払ったにも関わらず、丙室の雨漏りにより乙建物の一部が使用できなくなっていることから損害を被っている(②充足)。

上記利益の結果、Dは損害を被っていることから、両者の間に因果関係がある(③充足)

「法律上の原因がない」とは、公平の理念から見て、当事者間における財産的価値の移動を正当なものとするだけの実質的な理由がないことである。雨漏りの原因は契約②を締結する前の事由であり、Dに帰責性がないのに丙室を使用できなかった期間の賃料を支払わないといけないのは公平の理念から見て正当な理由は見受けられない(④充足)。

(3) したがって、不当利得が成立する。

5 よって、Dの主張は認められる。

イ

1 Dは雨漏りの修理費である30万円の支払いである請求3を主張する(608条1項)。こ

コメントの追加 [法t3]: どのように適用するのでしょうか。

コメントの追加 [法t4]: 設問1(2)と分かりやすく書くこと。

コメントの追加 [法t5]: 何を、どのような根拠で、請求するのでしょうか。

れに対して、Aは607条の2第1号に反するとして請求3を拒む。Dの請求は認められるか。

- 2 (1) 607条の2柱書きにより、賃借人は賃借物の修繕が必要な場合は修繕をすることが可能ではあるが、急迫の事情がない限りは賃貸人に修繕が必要である旨を通知した上で行わなければならない(同条1号2号)。
- (2) 本件工事の実施について急迫の事情はなかったため、DはAに対して修繕について事前に通知する必要があるところそれを怠っている。また、本件工事の適正価格は20万円であるにも関わらず、Dは独断で30万円で修繕を行なっている。このような事情を鑑みると、AはDに対して適正価格である20万円のみを支払うべきである。
- 3 よって、Dの請求3は、20万円の限度で認められる。

設問2

- 1 IはFに対して所有権に基づいて丁土地の明渡しを請求する。
- 2 Iの請求は、GHの契約③は錯誤により取消されたことになっているが(95条1項2号)、自己は95条4項にいう善意無過失の第三者であるため、対抗できることを根拠とする。では、GH間の取消しは有効であるか。
- (1) Gの取消し行為は、離婚に伴う財産分与を内容とする契約③についての基礎事情の錯誤である。離婚に伴う財産分与においても通常の売買契約の同様に95条1項の適用を受ける。基礎事情の錯誤の要件は、①意思表示が錯誤に基づくもの②その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであり③表意者に重大な過失がないこと
- (2) 契約③にかかる課税がHのみに課税されるものだと思い込んでおり、その錯誤に基づいて契約③締結の意思表示を行なっている(①充足)。
- 上記課税は300万円と多額であり、Gの財産は丁土地のみほとんど持っていなかったため、到底支払える金額ではない。GはHのみに課税されると言う事実に基づいて財産分与に承諾していることから、当該錯誤が社会通念に照らして重要であると言える(②充足)
- 重大な過失とは、通常人に求められる注意能力を著しく欠いたために錯誤に至ることである。契約③の締結当時は当事者両方ともGに課税されることを知らなかった。専門家を通さないと知りにくい事実であるため、重大な過失はなかったと言える(③充足)。
- (3) 以上より、錯誤に基づく取消しは認められる。
- 3 もっとも、Iは95条4項でいう「第三者」にあたる場合、上記取消しは主張できない。「第三者」とは当事者及びその包括承継人以外の者であって、新たに法律上の利害関係を有するに至ったものを指す。Iは当事者であるHと売買契約によって新たに利害関係を有するに至ったものであるため、「第三者」にあたる。また、上記錯誤についてHは錯誤に陥った状態のまま説明しているため、善意無過失である。したがって、Iは95条4項の「第三者」

コメントの追加 [法t6]: 修繕権は明らかに当てはまらないことに気付けるとよかったです

コメントの追加 [法t7]: 誰に？

コメントの追加 [法t8]: そもそも財産分与契約を取り消せるのでしょうか。

コメントの追加 [NM9]: 錯誤の効果も1行ぐらい入れる

コメントの追加 [法t10]: 第三者とは、いつの時点の第三者でしょうか？

にあたる。

4 しかし、Fは錯誤の当事者や包括承継人ではないでないためIが所有権を主張するには登記が必要なのではないか（177条）。

Iは上記錯誤取消前の第三者であるため、登記を求める必要はない。したがって、Iは登記なしで所有権を主張することができる。

5 よって、Iの主張は認められる。

以上

民事系科目第1問 2024年

設問1 (1)

第1 アについて

今回、Aが甲土地の所有者であるから、AはCに対し所有権に基づく物権的返還請求(請求①)を行っている。

これに対し、Cとしては、契約①に基づく甲土地の占有権があると反論する。

しかし、BがCとの間でA所有の甲土地の賃貸借契約を締結し引き渡しているから、他人物賃貸借であるところ(民法559条・561条)、BC間でCの占有権の主張は正当であるが、CのAに対する占有権の主張は正当ではない。

そうすると、Aの甲土地明渡し請求に対し、占有権で反論をすることはできない。

もっとも、所有者であるAが、他人物賃貸人Bの地位を相続している(896条)ので、このような場合に、他人物賃貸人の地位が所有者に帰属することになるのか否かが問題となる。

これについては、他人物売買の売主が死亡し、その地位をその物の所有者が相続したからといって、所有者が、その物の権利の移転につき、許諾の自由が無くなるわけではないから、他人物賃貸人の地位が所有者に帰属しても、所有者としての権利はそのまま存し、信義則に反しない限り、他人物賃貸人の義務を拒否できると解する。

そうすると、本問では、Bの地位を相続したAが、所有者としての地位に基づいてBのした他人物賃貸借の義務を拒否できる。なぜなら、Bのした他人物賃貸借は、Aの了承も得ずに勝手に行ったものであり、AはBに何らの甲土地の管理も任せてはいなかったので、信義則に反しないと解するためである。

よって、Cは、反論アにもとづいて請求1を拒むことができない。

第2 イについて

Cは、反論イとして、BC間での契約①の特約に基づき、甲土地の留置権(295条1項)を主張する。

本件において、AがCに対して無権限占有者として甲土地明渡し請求をすれば、Cは、甲土地の使用収益は不可能となるから、CはBに対して特約に基づく損害賠償請求権を取得する。

そこで、Cは、Aに対して、Bに対する当該損害賠償請求権を被担保債権として、留置権を主張できるかが問題となる。

被担保債権は、債権者が占有しているその物に関して生じた債権であることが必要である。本件では、甲土地に関して生じた債権を有するとして、留置権が認められそうである。

しかし、今回、C主張の債権はその甲土地を目的とする債権がその態様を変じたものであり、このような債権はその物に関し生じた債権とはいえないとして、留置権は否定されともいえないか。

もっとも、今回は、AがBを相続して、Bの他人物質貸借の地位を相続し、甲土地をCに明渡請求をしているので、AもCに対し、損害賠償義務を負うと解する。そうすると、被担保債務は、Aも有しているので、債権者が占有しているその物に関して生じた債権をCが有しているといえる。

よって、Cは留置権を主張して、請求1を拒むことができる。

設問1（2）

第1アについて

請求2は、令和4年9月11日から同月末日まで乙建物の一室の丙室が雨漏り発生のため使用できなかったことを理由に、Dが、Aに対して賃料同年8月31日に支払った9月分の賃料の一部を返還請求したものである。

賃貸人は、賃借物の使用収益に必要な修繕をする義務を負う（606条1項本文）ところ、本件では、丙室の雨漏りは、契約②締結以前から存在した原因によるものであり賃借人の責めに帰すべき事由でもないので（606条1項但書き）、AはDに対し修繕義務を負う。

そして、賃借物の一部が使用収益できなくなった場合に、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は使用収益できない部分の割合に応じて減額される（611条1項）ところ、本件では、Aの修繕義務違反による事由によるもので、Cの責めに帰することができないので、賃料は使用収益できない部分の割合に応じて減額される。

よって、9月分の賃料について減額されるので、すでに8月31日に支払ったDは、減額分の支払い済みの賃料の返還請求ができるから請求2は認められる。

第2イについて

請求3は、DがAに対し、608条1項に基づき、Eに支払った本件工事の報酬30万円を償還請求するものである。

本件工事は丙室の雨漏りを修繕する工事であって、丙室の保存に必要な費用であるから必要費であると言える。

しかし、賃借人は、賃貸人に修繕の必要がある旨の通知（615条）が必要なところ、DはAに何ら通知せずEに修繕工事を依頼している。

この点につき、通知義務を違反して修繕をした賃借人が一切必要費を償還請求できないのは、賃貸人に必要以上の保護をすることになるので、賃借人は賃貸人に対し、通知を怠っても、それだけで償還請求ができなくなるのは妥当ではない。もっとも、適正な償還請求の価額でないのであれば、超過請求については、償還請求は不適當であるとして認められないというべきである。

本件では、Dは、Aに対し何ら通知しないで修繕工事を行っているが、適正な価額20万円について償還請求は認められると解する。

よって、請求3は、20万円を限度に認められる。

設問 2

請求 4 は、I が、契約④に基づき所有権に基づく丁土地の物権的返還請求を占有者 F に対してしたものである。

このとき、丁土地は G から H、H から I に移転しているところ、G は、契約③につき、課税についての誤解に基づき、H との間の契約③を取消しているから、まずは、契約③の錯誤取消が有効かが問題となる。

本件では、G は、G ではなく H に課税されるか否かを懸念して、H に課税されるけれども何とかすると H から聞いて契約③を締結している。しかし、実際は財産分与をした G 側に課税処分されるという真実であり、これは、法律行為の基礎とした事情についてその認識と反しているといえる（95 条 1 項 2 号）。

よって、錯誤取消は有効である。

とはいえ、善意でかつ過失がない第三者に対し対抗することができない（95 条 4 項）ところ、第三者とは錯誤に基づいてなされた法律関係につき、取消前に新たに法律上の利害関係を持つに至った者をさす。

今回、I は、G が契約③を取り消す前に、H との間で契約④をしている。契約③が取り消されると、I は H から所有権を得られないのであるから、利害関係を持つといえ、第三者といえる。

そして、I は、契約③にかかる課税について G の誤解のことを契約④の締結時に知らなかったから善意である。そして、契約締結の相手方以外の者についての情報を調査することは通常不要であり、過失もない。

よって、本件の錯誤取消につき、I に対抗することができない。

とはいえ、G は、その後、F に対し契約⑤を締結しているところ、F と I は、二重譲渡の譲受人の関係にあるといえる。このような場合、登記を備えた者が対抗することができる（177 条）I は、登記を有していないことから、F に対抗することができない。

よって I は、F に対し、丁土地の所有権に基づき物権的返還請求をすることができないから請求 4 は認められない。

以上

（100 分）