

第1設問1 (1)

1 小問ア

(1) 請求1はCの甲土地の所有権に基づく乙建物取去甲土地明渡請求である。これに対してCは、占有権原を有するとの反論をしている。

(2) Bは甲土地の所有権者ではないから、契約①は他人物賃貸借(559条、561条、601条)であるところ、債権的に有効であるにすぎない。「**債権的に有効**」とは？

したがって、上記理由とする反論は不当である。**それが問われている。**

(3)ア 他人物賃貸人が死亡し、当該賃貸借目的物の所有者が他人物賃貸人を相続した場合でも、両者の地位は融合せずに併存すると解されるから、当該賃貸借契約が当然に上記所有者に帰属しない。

相続により、賃貸借目的物所有者にその賃貸人たる地位が承継されるため、同所有者は賃貸借目的物を賃貸することを拒めないとも思える。しかし、相続という偶然の事情により当該目的物の所有者が使用収益をすることができなくなるとすれば、当該所有者に酷である。また、同所有者が賃貸借契約を締結したのではないから、かかる者が他人物賃貸借契約の追認(116条類推適用)を拒絶しても信義則(1条2項)に反しない。そこで、上記場合にも、賃貸借契約は賃貸目的物所有者に当然に帰属せず、同所有者は追認拒絶をすることができると解する。**追認の問題ではない。**

イ BはAの所有する甲土地をCに賃貸(契約①)した(601条)後、Bが「死亡」(882条)し、その「直系尊属」(889条1項1号)たる親AがBを相続した。しかし、契約①は当然にAに帰属せず、Aは契約①の追認を拒絶できる。Aは甲土地をCが利用しているのに気づいて請求1を行っているから、追認を黙示的に拒絶しているといえる。

ウ したがって、契約①の効果はAに帰属しない。

(4) よって、Cは㉦の反論に基づき請求1を拒むことができない。

2 小問イ

(1) Cは「他人の物」たる甲土地を「占有」しており、300万円の損害賠償請求権(420条1項、415条2項1号)を被担保債権とする留置権(295条1項)を反論として主張している。

(2) 「その物に関して生じた」とは、被担保債権となるべき債権の発生時点において、被担保債権の債務者と物の引渡請求権者とが同一である場合をいう。

甲土地の使用収益はAがCに対して請求1を行った時点で不能になっており(616条の2参照)、契約①において損害賠償額を300万円とする特約が付されているから、かかる時点で上記損害賠償請求権が発生している。これに対する損害賠償債務は、Bの死亡によりAが相続している。そして、上記損害賠償請求権発生時点で、甲土地の明渡請求権者はAである。

したがって、被担保債権の債務者と物の引渡請求権者とが同一であるといえ、「その物に関して生じた」にあたる。

(3) もっとも、Cは契約①の締結の際に不安を感じて特約である損害賠償の予約をしたのであるから、CにはAに対して甲土地所有権の真の所有者を問い合わせる確認義務があるといえる。にもかかわらず、Cはこの確認義務を怠ったのであるから、注意義務違反が認められる。

したがって、Cは占有権限のないことを過失により知らなかったといえ、「占有が不法行為によって始まった場合」にあたる。

よって、留置権は不成立で、Cは請求1を拒否できない。

第2 設問1(2)

1 小問ア

(1) 請求2は、不当利得返還請求(703条)として令和4年9月分の賃料の一部の返還を求めることを内容とする。

(2) DはAに対して令和4年10月分の賃料12万円を支払っているから、同賃料につきAの利得とDの損失が認められる。

(3) 同月11日、乙建物の「一部」(611条1項)である丙室で雨漏りが発生し、同日以後丙室は「使用」することができなくなった。この雨漏りは、契約②締結前から存在していた原因によるから、Dの「責めに帰することができない事由」による。したがって、同日以降の丙室使用分について、賃料が当然に減額される(611条1項)。

したがって、12万円分の賃料という財貨の移転について法律上の原因がない。

(4) 丙室の使用収益ができなくなったのは、令和4年9月11日から同月30日であるところ、日割り賃料8万円について、利得と損失との間に社会通念上の因果関係が認められる。

(5) 以上から請求2は、8万円の限度で認められる。

2 小問イ

1 請求3は必要費償還請求である(608条1項)。丙室の雨漏りの修繕費用は、丙室で快適に過ごすために必須の費用であるから、「必要費」にあたる。

2 本件でDは修繕する際、Aに「通知」(607条の2第1号)をしておらず、また「急迫の事情」(607条の2第2号)もないから、修繕する権利を有さないことが原則である。

608条の趣旨に1つに当事者の公平の観点から賃借人の保護にあるところ、607条の要件に該当しない場合でも、賃借人を保護すべき場合はあるので、例外を認めるべきである。 **まず問題提起をする。**

しかし、例外を広く認めて、通知を欠く賃貸人が常に必要費を全額負担することになると、法が通知を定めた趣旨を欠き不当である。

そこで、「通知」なく修繕した場合には、608条1項の請求額は、社会通念上、賃貸人がかかる通知を受けた際に賃貸人が負担するであろう金額に制限するべきと解する。

これを本件でみると、本件工事の適正価格は20万であるから、社会通念上、賃貸人は20万の負担を受忍すると考えられる。

3 請求3は20万円の限度で認められる。

第3 設問2

1 請求4は所有権に基づく丁土地明渡請求である。Iは丁土地を駐車場として使用しており、占有している。したがって、^{「したがって」でつながらない。}丁土地についてIの所有権の有無が問題となる。

2 Gは令和5年12月6日時点で丁土地を所有していた。同日、契約③による「財産の分与」(768条1項)で丁土地の所有権はHに移転し、令和6年1月10日に契約④によりHはIに対し丁土地を売ったことで丁土地の所有権はIに移転した。

以上がIの所有権の主張である。

3 (1) FはGの錯誤取消で契約③は無効となりIに所有権はないと主張する。

(2) Gは契約③の締結に際し、表示に対応する意思を欠いていないから、95条1項1号の錯誤はない。

(3) Gは契約③により課税を受けると知らなかったのであるから、基礎事情についての認識が真実に反する錯誤(95条1項2号)にあたる。

Gへの課税額は300万円であり、一般人を基準にして300万円という多額の課税は「重要なもの」(95条1項柱書)といえる。

そして、GはHに対してHが課税する旨を伝えており、Gの動機が黙示的に表示されたといえるから、その事情は契約③に「表示」されていた(95条2項)といえる。^{論点はもっと丁寧に}

また契約③は財産分与であり財産譲渡者は負担を負わないことを期待するのが通常であるから、300万円の課税は多大な経済的負担にあたる。したがって、錯誤がなければ契約③を締結しなかったといえ、「法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要」(95条1項柱書)といえる。^{重複している}

Gは友人の税理士から、課税されるのは分与者Gであること聞き、そこで初めて誤解に気づいており、Gに重過失(95条3項柱書)があったと思える。

しかし税の仕組みは複雑であり一般人がそのことを知っていることは考えられないので、重過失はない。

仮に重過失あるとしても、相手方Hも事故にのみ課税されるものと理解しており、同一錯誤(95条3項2号)に陥っているので、いずれにせよ錯誤取消の要件を満たす。

(4) 以上がGの錯誤取消の主張である。

4 (1) Iは、「第三者」(95条4項)に当たり、保護されると反論する

「第三者」とは錯誤取消前に新たな法律上の利害関係を有するに至った者をいう。

本件でみると、Iは、契約③が取り消される前にHと契約④を結んでいるので、錯誤取消前に新たな法律上の利害関係を有するに至った者といえ「第三者」に当たる。

Iは、Gが契約③に係る課税について誤解していたことを契約④の締結時に知らず、そのことについて過失がなかったのだから、善意無過失である。^{「取引の安全のため」では理由にならない}「第三者」として保護されるのに登記の有無が問題となるも、取引の安全のため、登記は不要であると解する。

したがって、Iは「第三者」に当たり、丁土地の所有権を取得する。

5 Fは、自己が「第三者」(177条)に当たることを前提に、Iは丁土地の登記を具備していない以上、その所有権の取得を自己に対抗できない、と反論する

「第三者」（177条）とは、当事者及び包括承継人以外の者であって登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者をいい、信義則に反する背信的悪意者は除かれる。

本件でFはGから契約⑤によって丁土地を購入しているから、「第三者」に当たる。

またFはGとは知らなかった仲ではないにすぎず親密ではなかったのであり、契約③の取消を利用したわけではないから、信義に反する事情もない。なおFはもともと土地の不法占拠者であったから背信的悪意者にあたるとの見解もありうるが、後に土地代金を支払い土地を購入しているから、この見解は妥当ではない。この段落はよくわからない

したがって、Fは背信的悪意者にもあたらない。

6 以上から請求4は認められない。

以上

論点になっている点が薄すぎるので、メリハリをつけた記述にしたい。

論点を抽出し、適用される規範を根拠をもって立て、事実を引用してあてはめるという基本原則を守ること。