

[設問1(1)]

ア

1) 請求1はAのCに対する、甲土地所有権に基づく建物収去土地
明渡請求権である。Aとしては甲土地を所有していること、その甲土地
をCが現に占有していることを主張している。

2) それに対しCは、甲土地を所有していたAから贈与を受けたとるBと
契約①を締結したから甲土地を占有する権限があると主張すること
になるが、Cの反論は認められるか。

3) この点に関し、契約①の内容から双方の主張の適否を判断することができる。

4) 契約①はBC間に締結した貸賃借契約(民法以下、法第60条)
であるから、あくまで契約当事者のみ有効な契約である。したがって、

Cは契約当事者ではないAの物権的返還請求権に対して
占有権限の抗弁を主張することはない。
この書き方では、これで結論にな
ってしまう

5) もっとも、令和3年7月10日にBが急死し、Bの相続人はAのみである
から、AはBの契約上の立場(貸賃人)を相続~~した~~
「契約上の地位」
したといえ、C
の占有権限の抗弁が認められるのではないかが問題となる。

Bの死により相続人はAのみであるから、AはBの一切の権利義務を
承継する(882条、889条1項1号、896条)。そうであるならば契約①
の貸賃人としての立場も承継するのではないか。
承継するのは当然

6) この点に関し、相続によつて貸賃人という立場を承継したといえ、
元々存在した所有権に基づいて明け渡しを請求する立場が相続
によつて消滅するものではないと考える。なぜなら本来行使できる物権
的請求権が相続という偶然の事情で行使することができないといふのは

(第1問)

衡平の観点から妥当ではないからだ。「衡平」とは誰と誰の？

7) 本件についてみると、契約①は令和2年4月1日に締結されており、その契約はAの知りないところと締結された他人物質貸借契約であった。この時点でAは所有権に基づく返還請求権を行使できる立場を有していたといえる。その後、令和3年7月10日にBが急死し、賃貸人としての立場を相続した。この時点でAは明渡請求権を求むる立場と賃貸人としての立場が併存したといえるが、前者の立場が相続により消滅するものではない。したがって、Aが賃貸人であるとするCの占有権限の存否の主張は認めるとはできない。

8) よってCは請求①を拒むことができる。

イ、

1) 契約①は甲土地が使用・収益が不可能な場合にも30万円以下の損害賠償を予定する特約が付けられていたから、Cはこの特約に基づいて甲土地に対する留置権(295条1項)を行使し、甲土地を占有し続けようとするか。

2) 留置権が認められるためには①債権と物との間に牽連関係があり、②債権が弁済期にあると、③留置権者が他人の物を占有していること、④占有が不法行為によらず始まったものである。

Cは契約①に基づいて既に乙建物を建て甲土地を占有しているがAの請求によらず使用不可能という特約の要件がみたされたことにより損害賠償権(415条1項)を有しているが、②③④の要件はみたしている。この損害賠償請求権を被担保債権として甲土地を占有し続けることができるか。CのBに対する債権が留置物と牽連関係がある

か否かの要件①が問題となる。

3) この点に関して他人物貸賃借契約の不履行責任を負うの可能性がある
ほどの関係性があり、帰責性がある場合には相手方保護の観点から
牽連性を認めるべきであると考える。

4) 本件について、確かにBはAの子であるが契約①はAの知り合いと
して締結したものであり、Aに落ち度があるような特段の事情認められない。
よって、①の要件は満たせず、Cの留置権の抗弁は認められないから請求は
拒むべきではない。

なお、特約に基づき損害賠償債務をAはBから相続しているから、甲地
を返還しなしてその賠償請求をCはAに行うべきと考えられる。

【設問1(2)】

ア

1) 契約②は賃料前払の契約であり、令和4年9月分の家賃は既に8月
31日に払っている。雨漏りによりDの「責めた帰すこと」ができていない
ため、9月11日以降、居室を使用できなくなったから賃料は減額される
(611条1項)。DはAに対して既に支払ってしまった賃料の一部は不当に
利得したものであるとして不当利得返還請求(請求2)を行って認められる。

2) 不当利得返還請求権の要件は①利益を得たこと②損失③①と②との
間の因果関係④法律上の原因がないこと、つまり財産的な移動を
当事者間で正当とする理由がないことといえる。

3) Aは契約②に基づいて当該賃貸物を使用・収益していることにより賃料を
得ているから(601条)、その一方が双方の帰責性がある事由により使用
できなくなった場合は減額される。これに反するかは、賃料の減額は認め

E受けていた場合、使用できなくなった一部の賃料は正當な理由のない
利得といえ、上記要件はすべて満たす。

4) よう、請求2は認めらる。

イ.

1) Dは本件工事に伴う修繕費用30万円をEに支払い、直ちに賃貸人A
に対し必要費返還請求権(608条1項)を行使しているが急迫の事情
がないにもかかわらずAに相談なくDはEに対し報酬を支払って
しまっているが問題となる(607条の2第2号)。
なぜ問題となるのか この条文の引用の意味がわかりにくい

2) まず、必要費とは物の保存や管理に必要な費用であるところ、
部屋が雨漏りになって使用できなくなったことから当該部屋の修繕の
費用は必要費といえる。

本来、賃貸物の保存や管理は賃貸人が負担であり、誰が勝手に
修繕することは賃貸人の所有権への過大な干渉となるため、原則、
賃貸物の修繕は賃貸人が負担とするのが法趣意である(607条の2)。

したがって、同条1号・2号の例外事由が存在しない場合は、たとえ必要費を
出したとしても、賃貸人が本来ならば支払うべきである適正な金額しか
請求できないとするべきである。
「通知」も607条の要件

3) 本件についてみると、確かに本件の修繕費用は必要費であるといえる。しかし
「急迫の事情がある」とは、とはいえないにもかかわらずAに何らの通知をしないまま
Eに30万円を支払っている。本来ならばDはまずAに対し賃貸人
としての修繕義務を果たすように通知すべきであつたといえ、これを怠った
Dに帰責性がある。したがって、本件工事の適正な報酬額は20万円と
あるから、その金額しかDは請求できないと考える。

4) ~~物~~ 以上のように請求は認められるが、その金額は200万円である。

[設問2]

1. 請求4は、IのFに対する丁土地所有権に基づき土地明渡請求権である。GがHに対して離婚に伴う財産分与として令和5年12月6日に締結した譲渡契約(契約③)に基づいて、Hは丁土地の所有権を~~取得~~取得し、登記も具備した。そのHからIは、同6年1月10日に締結した契約④に基づいて丁土地の所有権を取得した。これにもかかわらず、現在、Fが駐車場として占有しているが、その明け渡しを求めている。

2. 一、契約③はGの錯誤(95条1項)により同1月15日に取消しされているから、初めから無効とあり、たとえみなされる(124条)。Fは、丁土地の所有権は錯誤取消しにより、再びGが所有することになり、同1月18日に締結した契約⑤により、F自身も所有権を有するとして、請求4を拒むことができる。

3. 1) まず契約③はGの錯誤により取り消されたといえるが、Gが契約③により、契約締結時に300万円がHに課税されると誤解していたから問題となる。

2) このような錯誤の取消しが認められるためには①表意者が法律行為の基礎たる事情についてその認識が真実に反すること②その錯誤が法律行為の目的達成に及ぼす社会通念に照らし、重要なものであること、が必要である。

3) 本件に入ってみると、当時Gは丁土地以外の財産をほとんど持っておらず、失業中で収入がなかったから、離婚に伴う財産分与の際、丁土地のみを譲渡し、Hに300万円課税されるのを心配してHに気遣う発言をしていたから、丁土地譲渡による課税は「法律行為の事情について」の錯誤と

あり(Ⅱ)その錯誤は社会通念上「重大」(④)であるとの上に要件となる。

4) 了.モ,トモ.その錯誤が「重大な過失」によるものである場合は錯誤取消し
とすることとなる(95条3項)。 95条2項の検討

1. 「重大な過失」とはわづかた注意を払えば結果発生を回避できた
にも関わらずその義務を怠ったことといふ。

う. 失職中であつたGは唯一の財産である了土地を譲渡す際、後の専門
家である税理士が反人にいたのだから、事前確認がとれておらず、
この確認義務を怠つたのだから、「重大な過失」があるといえる。

エ. しか. 同項には例外規定があり、相手方が同一の錯誤に陥つていた
場合、その相手方を保護する必要がないから錯誤取消しが認められる。

相手方であるHは「私に課税される税金は何と計算したか大丈夫」と

い、エ. Gと同一の錯誤に陥つていたといふ。

ホ. よ. エ. 95条2項の例外規定によつて、Eは契約③の錯誤取消しを
主張する必要があることとなる。

5) 了.モ,トモ. 95条4項の善意無過失の「第三者」は保護される。

1. 95条4項の「第三者」とは当事者及びその包括承継人以外の者であつて、
錯誤による意思表示の後、新たに独立した法律上の利害関係者に存在する者といふ。

う. 契約③は令和5年12月6日に締結され、その後の同6年1月10日には契約④
と締結しているから「第三者」といふ。契約③に係る誤解について善意無過失
であった(事実5.)。

エ. 以上のような点から、Gの錯誤取消しの主張は善意無過失の「第三者」であるIに
対抗することとなる。

4) 1) Gの錯誤取消しの主張は認められないといふ。エは了土地の

（
第
1
問
）

3) 事件についてみると、第3項は登記を必要としない点、一連の錯誤に
関する事情について一切知らず、右点はIを保護する必要がないと
有利な事情といえるが、登記を具備することから主として知られた、強
しい点には不利な事情もある。しかし、Iも登記は具備してゐず、
その点は同等である。Iは令和5年9月15日付にて無断でJ工社
と使用しており、GKの説明とJ工社の所有権の登記名義人が同一
な、という点、その後錯誤取消して契約③は取り消されたことを知
り、契約④を締結している。このような経緯があるがIとしては登記によ
り要件を具備してトラブル等を未然に防ぐべきである、といえる。それによ
り知られた。それとすると、たまたま、また、たまたまの善悪無知のIに比べ、
保護の程度が相対的に低くなると思う。

5. 以上のより R の清文 4 は認められる,

以上