

2017年度民法応用4 第1回：賃貸借契約と要件事実

- ①1987年2月28日 本件土地をXが相続
- ②1995年7月3日 X→丸夫 本件土地の賃貸借契約締結&引渡し
- ③1999年1月 地代9万8000円→11万に値上げ
- ④2002年4月 地代11万→12万2000円に値上げ
- ⑤2012年2月20日 賃料不払い
- ⑥2012年6月15日 催告の意思表示
- ⑦2012年6月28日 丸夫→Y 本件建物の所有権移転登記
- ⑧2012年7月4日 7月分の賃料+名義書換料の支払い
- ⑨2012年8月26日 X→Y 所有権に基づく返還請求
- ⑩訴訟提起

1. 訴訟物

所有権に基づく返還請求権としての建物収去土地明渡請求権 1個

2. 請求原因

(あ)原告は、本件土地を所有している。

(い)甲土地の上に、ゼータという建物がある。

(う)被告は、ゼータを所有し、本件土地を占有している。

理由：(あ)については、現在所有に争いがないことから整理

占有権原については、被告が抗弁として主張するものであるので、不要

3. 抗弁①：占有権原の抗弁（612条1項・601条）

(カ)Xは丸夫に対し、1995年7月3日、本件土地を賃貸する旨の合意をした。

(キ)+引渡した

(ク)丸夫は、Yに対し、2012年6月28日、借地権を2900万円で売った。

(ケ)Xは、Yに対し、2012年7月4日、(ク)の契約について承諾の意思表示をした。

理由：占有権原の抗弁が認められる場合は、原告の主張する賃貸借契約の解除及び請求は認められないから。また、Yは丸夫から本件土地上の建物を取得しており、丸夫は、Xと賃貸借契約を締結していることから本件土地の賃借権についても、被告に移転していると考えられるから。

→信頼関係不破壊の法理

承諾がなくてもいける場合に当たる

事実と争点、裁判所の規範と処理方法を押さえる+趣旨

趣旨→コンメンタールを確認する・新注釈民法を参照すると載っている（適宜）

➡判例の規範は条文の趣旨から読み取っている

＝条文からぶっ飛んだものをするのはダメ！

＊他の科目も同じ刑事系＝条解刑法・西田刑法各論（定義がきれいに載っている）

抗弁②：同時履行の抗弁権としての建物買取請求権（借借法 14 条）

(コ)松井は、Y に対し、「ゼータ」を 2900 万円で売った。

(サ)権利行使をした。（金額は明記しなくてよさげ）

4. 争点

①占有権原の有無

承諾の黙示の意思表示が認められるか

②建物買取請求権の行使の可否

建物の取得の事実

時価がいくらか

5. 被告は原告に対し、800 万円と引換えに「ゼータ」を収去し、本件土地を明渡せ。

被告は原告に対し、「ゼータ」を収去し、本件土地を明渡せ。

～思考方法～

①訴訟物は何か？

②XのYに対するXとYとの間の賃貸借契約に基づく賃料請求権（民法601条）

法律要件は何か？（要件は列挙）

（あ）

（い）

よって、～。

Ex. 賃貸借の場合

（あ）Aは、被告との間で、令和3年6月1日、本件建物を、賃料月額10万円で賃貸するとの合意をした（以下「本件賃貸借契約」という。）。（締結の中でその目的物・賃料・期限を書く）

（い）Aは、被告に対し、令和3年6月1日、本件賃貸借契約に基づき、本件建物を引き渡した。（そのうえで目的物を交付したということを書く必要あり）

★契約に基づく～は、契約当事者のみ

＊第三者と契約関係にないから。

1. 訴訟物：所有権に基づく返還請求権としての建物収去土地明渡請求権 1個

＊契約に基づく請求権の行使は出来ないから、所有権構成でいく。

X松井間の契約関係が消滅すれば、Yの占有権原がなくなるため、Yの占有が所有権侵害に当たるから。

不法行為に基づく損害賠償請求権 1個

＊不当利得は、善意の部分を書えないので、不法行為の方がよい

2. 法律要件

①X所有②Y占有③Yの占有について占有権原なし

①について

Xは、本件土地を所有している。

＊Yが、現所有していることを争っていないから、権利自白の時点に遡る必要なし。

②について

Yが、建物を所有して本件土地を占有している。

3. 抗弁

①所有権喪失の抗弁

②占有正権原の抗弁（発生障害の抗弁）

4. 信頼関係に関する事情

賃貸借の信頼：①用途遵守②支払意思・能力

人に又貸しする＝用途遵守義務違反（支払能力の変更も）

➡ここをクリアすれば、いける（信頼関係不破壊の認定）

→松井 Y の共同経営（営業権の譲渡と併せて一の事情と評価することも可能）・供託
自分の立場を決めて論ずればよい！

5 予備的 E：建物買取請求権の行使（ここから主張の位置づけをきちんと整理）

＝同時履行の抗弁権

R：債務不履行解除で契約終了による行使不可の再抗弁

- ・各弁済期間の経過
- ・催告
- ・相当期間の経過
- ・解除の意思表示

←D：信頼関係不破壊 or 軽微性を基礎づける評価根拠事実

3ヵ月不払い（支払能力）

催告を無視（支払意思なし）⇔6月分は払った

2～5月分はずれこんでいる。

★どっちでもよさそう