

2017 年度民法応用 4 第 1 回：賃貸借契約と要件事実

以下の原告 X の言い分・被告 Y の言い分を参考に、以下の問題に答えなさい。

1. X は Y を相手に本件土地の明渡しを求めて訴訟を提起するとして、どのような請求をするのか、訴訟物を明記しなさい（付帯請求は省略してよい）。そのような訴訟物を選択する理由を簡略に述べなさい。（配点 15 点）
2. X は土地明渡し訴訟を提起するにあたり、どのような事実を主張すべきかを検討し、簡略にその理由を述べなさい。（配点 10 点）
3. Y は、X からの請求に対して、どのような反論が可能かを検討しなさい。また、その理由を説明しなさい。（配点 30 点）
4. 本件訴訟の争点はいかなる点にあるか。（配点 10 点）
5. 裁判官であったとしたら、X の請求についてどのように判断するか。判決主文を明記した上で、判決理由を述べなさい。（配点 35 点）

原告Xの言い分

1 私は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」）を、父（三木橋光）が1987年2月28日に死亡したときに相続したのですが、松井丸夫が、飲み屋をやるのに貸して欲しいと頼むので、1995年7月3日に、地代1か月9万8000円、毎月20日支払、期間は10年との約定で丸夫に貸すことに合意し、同日、引き渡しました。

丸夫は、ここに、木造瓦葺平家建て40平方メートルの店舗を建てて、「ゼータ」という名前のバーを開きました。

その後、地代を、1999年1月に11万円、2002年4月に12万2000円に値上げしましたが、地代の支払は、2012年の1月分までの支払しかありません。

そこで、丸夫に会うたびに、早く払えよって催促していたのですが、2012年6月15日に、偶然、飲屋街で丸夫に会ったので、未払分を1か月以内に払うように、支払がなければ建物を収去して本件土地を明け渡してもらうからって言うておきました。

そうすると、ときどき、丸夫の代わりに地代を持ってくる丸夫の店の子（被告）が、同年6月分ということで、12万2000円をもってきたので、受け取りました。

2 私は、その後、タイに旅行に行ったのですが、その間に、被告が、私の家に来て、今度、ゼータを継ぐことになったとあって、20万円と、同年7月分の地代を置いていったと、旅行から帰った同年8月4日に私の連れから聞きました。それで驚いて登記簿を見てみると、建物は同年6月28日付けで被告の名義になっていますし、被告の携帯に電話したところ、もう営業をしているから、いまさら、もとには戻せないし、承諾料も出せないと言うのです。

3 私は、丸夫だったら貸してもいいのですが、被告には、小さいころからあまりいい印象をもっていないので、被告に本件土地を貸す気はありません。同年8月26日は近くでお祭りがあり、丸夫のお店の回りは大変な人出でしたが、わざわざ丸夫のお店まで行って、これまで被告からもらった地代を返して、早く出ていってくれと迫りましたが。被告は地代を受けとらなかったで、私の方でそのまま持っています。

4 そこで、私は、被告に対し、ゼータを収去して本件土地を明け渡してもらいたいのです。また、本件訴状送達の日（2012年10月13日）の翌日から明渡しまでの1か月18万円の損害金を請求します。この辺りの地価を考えると、地代はこれぐらいが相場ですから、この程度の損害金は当然だと思います。

被告Yの言い分

1 原告の言い分の1項は、最初の地代は知りませんし、原告が松井さんに何を行ったのかも知りませんが、それ以外は認めます。しかし、原告が請求している損害金はむちゃくちゃですし、明渡しにも応じるつもりもありません。

2 私は、18歳のとき、松井さんがゼータを始めたときから、お店の子として、松井さんと一緒に働いていました。しかしながら、松井さんは、昼間の仕事が忙しくなってきたこともあって、2002年ころから、私と松井さんとの共同経営となったのです。その後は、松井

さんはほとんどお店に顔を出さなくなり、私がバイトの子を使って、お店をやっていたのです。原告も、ちょくちょく飲みに来てましたから、そのことは知っていたはずです。

そのうち、松井さんは、ゼータを私に売りたいと言い始め、建物、借地権、営業権で、2900万円に決まり、2012年6月28日に代金を払い、翌日、登記も移転しました。その後は私の名義で営業していますが、ゼータは、原告も知っているとおり、昔と全然変わっていませんし、バイトの子も、営業内容も、店内の構造も全く変わっていません。同年7月4日に、地代と名義書換料を持っていったとき、原告はこれを受領しましたから、原告も私がゼータをやることを認めたはずです。

3 私がどうしても立ち退かなければならないのであれば、この店を2900万円で買い取ってほしいです。ここは、飲屋街で、回りにも楽しいお店がたくさんありますし、お客さんも特に週末はたくさん来ますから、場所的には全然問題ないと思います。そこで、私は、本日の期日（第2回期日 2012年12月2日）に、原告に対し、建物買取請求権を行使します。

4 それから、地代は、原告は、同年8月分を受けとってくれず、今後も、受けとってくれそうにないので、2012年11月1日に、未払分（同年の8～11月分）を東京法務局に、私名義で供託しました。供託番号は、平成14年度金第29904号です。

原告 X の言い分

1 被告と丸夫とのお店の買受けの事情とかはよく知りませんが、店内の内装などは最近著しく改装されています。被告が、ゼータに、特にお店が閉まる深夜12時ころによく入っていたのは知っていますが、共同経営だとは知りませんでした。

2 ゼータを2900万円を買ってくれなんてとても無理です。あの建物はせいぜい800万円程度ですし、私はお店なんてやるつもりないですから、壊す費用がかかるだけです。むしろ、壊す費用を請求したいくらいです。

3 被告が供託したことは本当だと思います。また、2012年8月分の地代を受領しなかったことは認めます。

私は、2012年11月5日に、2月～5月分の賃料不払と無断譲渡を理由として、契約を解除するという内容証明を、丸夫と被告に出しました。

被告 Y の言い分

1 原告の言う内容証明郵便が2012年11月6日に私と松井さんに届いたことは認めます。しかし、解除の有効性は争います。