

第1問

第1 設問1

1. 代金減額請求権(民法(以下法名略)563条)の行使

(1) 代金減額請求権を行使するためには「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである」(562条1項)必要がある。本件では、AB間において、乙建物が特に優れた防音性能を備えた物件であることが合意の内容とされ、代金額が定められていることから、乙建物が合意された防音性能を備えていないことは、取引上の通念に照らし、「品質……」に関して契約の内容に適合しない」と評価できよう。

(2) 代金減額請求権の発生については、原則として「相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がない」ことが必要である(563条1項、2項)ところ、BはAに対し、契約で定められた防音性能を乙建物に備えさせるための工事に要する費用の見積書を提示し、費用を負担するか、工事を自ら手配するかを選択して履行するよう求めていたにもかかわらず、Aからの応答がなかったことから、上記要件は満たされる。また、契約不適合につき買主であるBに帰責事由がある場合は、上記権利を行使することはできない(同条3項)が、本件ではそのような事情はない。したがって、Bが代金減額請求の意思表示を行えば上記「不適合の程度」(同条1項)に応じた減額の効果が生じる。 本件では?

(3) もっとも、上記請求権の行使は、債権譲渡通知が令和2年7月30日にBに到達したことにより、債権者対抗要件(467条1項)が具備された後に生じた事由であるとも思える。そうだとすれば、「対抗要件具備時まで譲受人に対して生じた事由」(468条1項)には当たらず、「譲受人」Cに対抗することができないのではないかと。この点について、

「事由」は、既発生の抗弁や抗弁権の発生原因にとどまらず、抗弁権発
生の基礎となる事由も含まれると解すべきである。債権譲渡通知
のみにより、債務者を不利益な地位に置くのは不当だからである。本
件では、代金減額請求権の発生という抗弁権発生の基礎となる事
由に当たる契約は、同年5月20日に締結されているから、上記債務者
に対する抗弁要件具備時より前の「事由」といえる。以上より、Bは代金減額請
求権の行使をCに対抗することができる。

2. 追完に代わる損害賠償請求権と売買代金債権との相殺による実
質的な減額

(1) 当該主張が認められるためには、Bが追完に代わる損害賠償請求
権(564条、415条)を取得している必要がある。本件における損害賠償
請求権の根拠は415条1項である。なお、同条2項が定める「債務の履
行に代わる損害賠償の請求」は、その文言から、本件のような追完に代わる
損害賠償請求権をその射程に含んでいないことは明らかだからである。同条
1項の要件を検討すると、上記のように、Aは、乙建物が合意された防音性
能を備えていないにもかかわらず、当該防音性能を乙建物に備えさせ
るための工事やその費用負担を行っており、「その債務の本旨に従った
履行をしていない。また、少なくともそのための工事費用が「損害」(以上、同
項本文)として発生している。また、契約の1において、乙建物の防音性能が
特に優れていることが保証されていること、Aは近隣1戸から目的
物の防音性能の不備があることを認識することができたことからすれ
ば「債務者の責めに帰することができない事由」(同項ただし書)は認め
られない。よって、415条1項に基づき、Bは損害賠償請求権を取得する。

（第1問）

12月では、BがAに対する損害賠償請求権を自働債権、売買代金債権を
2 受働債権とする相殺をCに對抗することができる。その可否は、
3 469条によって決せられる。自働債権である追完に代わる損害賠償
4 請求権の取得時は、建物の引渡時である令和2年9月25日であると
5 解されることからすると、これは受働債権に係る債権譲渡の対抗要件
6 が具備された属時点である同年7月30日以後である。したがって、同条2項
7 の適用が問題となる。改行
8 債権請求権は、「対抗要件具備時より前の原因に基づいて生じた債権」
9 （同項1号）に当たるから、相殺を對抗することができる。と解する。「前の原因」
10 とは、自働債権の主たる発生原因を指すところ、これは発生原因となる
11 契約の存在だけでは足りず、相殺の合理的期待を基礎と付ける具体
12 的事情、具体的に、自働債権と受働債権との間に同一契約に
13 基づく関連性が認められることが必要である。と解される。本件では、自働
14 債権たる上記損害賠償請求権の発生原因たる契約の対抗要件
15 具備時よりも前に存在し、さらに、受働債権たる買戻代金債権も
16 契約のよって生じているから、上記関連性も認められる。以上より、Bは
17 上記相殺により、代金の実質的な減額を主張できる。

第2 設問2

1. 小問(1)

(1) 2部分

21 ア 一筆の土地を分割して譲渡したことによって甲土地が袋地となつた
22 のであるから、残余地である丙土地を目的とする隣地通行権が
23 成立する(213条2項1号)。この規律は、隣地通行権の負担は

（第2問）

袋地を発生させた残余地の所有者が負うべきであり、それ以外の隣地には負担を負わせるべきではないとの考え方に基づく。

イ、その後、甲土地の所有権は、袋地となった後にAからBに承継しているが、隣地通行権は影響を受けない。隣地通行権は、袋地に付着した権利で、残余地自体に課された物的負担だからである。

ウ、また、隣地通行権に関する通行の場所及び通行の方法は、通行権を有する者のために必要であり、かつ、隣地にとって損害が最も少ないものを選ばなければならぬ（21条1項）。本件では、a部分については、丙土地の端であって甲土地の利用に対する影響も少なく、甲土地から徒歩で公道に出るために必要最小限の部分であるといえるから、少なくともこの部分について隣地通行権が成立する。なお、a部分の隣地通行権は、法定地役権であるから、法定の要件が満たされている限り隣地通行権は存続し、a部分を目的とする約定地役権の成立又はその消滅により影響を受けることはない。したがって、Bのa部分の土地にかかる主張は正当である。

(2) c部分

c部分のうち、b部分についても隣地通行権が成立するかについては、自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、通行権が認められることによる不利益等の諸般の事情を考慮し、当該隣地通行権が自動車による通行を内容とするか否かによる。本件では、甲土地の前主であるA及び現所有者であるBも、元々徒歩で公道に出ていたことから、徒歩で公道に出るという内容で甲土地と丙土地との利用の調整ができていたといえる。また、甲土地は駅から徒歩圏内にあるから、Bに対し丙土地のb部分を排他的に利用できないという不利

第2問

益を課してまで自家用車による通行を認める必要はない。したがって、上記隣地通行権は、自動車による通行を内容としなければならず、Bの主張は、隣地通行権が成立しない。よって、Bの主張の土地にかかる主張は失当である。

2. 小問(2)

(1) Bの発言

Bは、地役権設定契約を物権契約であると捉えることを前提として、契約②を地役権設定契約と毎年2万円の支払に関する特約からなると理解しているから、Dは契約②によって債務を負担しない。そして、Bは、解除の制度趣旨を、債権者の負う債務から債権者を解放するためにあるとの立場を前提とし、解除は債権者も債務を負う双務契約にのみ適用されると解している。この理解によれば、Dは契約②によって債務を負わないから、契約③を解除することはできない。

(2) Dの発言

Dは、解除制度は、債権者とその債務に限らず広く契約の拘束力から解放するとの理解に基づき、債権者は、当該契約の効力を消滅させる法的利益がある場合には、当該契約によって債務を負っていないとしても、契約を解除することができるとする。そのため、契約③によってDが債務を負っていないとしても、Dは契約③を解除することができる。また、Dは、そもそも、契約③は、全体として地役権設定契約であるところ、有償の地役権設定契約においては、承役地の所有者は地役権設定契約により地役権設定債務を負っていると主張している。

(3) 解除の可否

地役権は、承役地を無償で要役地の便役に供する土地使用権である(280条)から、設定行為で報酬支払の特約をしても、その特約は地役権の内容を構成することなく単に債権的效力を有するに過ぎない。一方で、解除の趣旨をBのように限定的に解する理由は無い。したがって、Dは契約②を解除することができ。理由づけ

第3 設問3

1. 買主BのGに対する登記請求は契約③に基づく売主Eの登記移転義務(560条)の履行請求であるので、その前提として、Eの姉Gが相続によりEの地位を承継している必要がある。本件では、Eには子、直系尊属、G以外の兄弟姉妹がなく、妻Fは相続を放棄している(939条)から、Gが単独でEを相続したことが認められる(889条1項2号)。なお、Gは預金を解約してこの代金を受け取っているから、法定単純承認があったと認められ(921条1号)、無限にEの権利義務を承継する(920条)。

2. 妻Fは、夫Eから契約③に関する権限を与えられていないにもかかわらず、Eの特有財産である土地について、Bとの間で売買契約を締結しているから、無権代理行為であり、原則としてEに效力帰属しない(113条1項)。もっとも、夫婦の「日常の家事」に関する「法律行為」(961条)といえるのであれば、契約③の効力はEに帰属する。同条の基礎に連帯責任の前提として夫婦相互の代理権があり、同条はそのような法的代理権を定めるものだからである。「日常の家事」に関する「法律行為」とは、個々の夫婦がそれぞれ共同の生活を営む上において、契約③の締結は通常必要な法律行為とはいえず、「日常の家事」に関する「法律行為」には当たらない。あてはめ漏れ

第 3 問

3. もっとも、上記法定代理権を基礎として、110条の表見代理の成立可能性がある。とはいえ、これを直接適用すると、夫婦の財産的独立性(162条参照)を損なうおそれがある。そこで、110条の趣旨を類推し、相手方において当該行為が「日常の家事」の範囲内であると信じるにつき「正当な理由」があるときには、相手方は保護されると解する。本件では、Fは、Bに対して、Eの委任状等を提示しているものの、「日常の家事」の範囲内にあることについての信頼を基礎とすることはできない。Eが入院治療中であって医療費が必要であること、丁土地の売却にはEの親族の了解を得ていることも同様である。したがって、Eの特有財産(162条1項)である不動産の処分について、「日常の家事」の範囲内であると信じるにつき「正当な理由」は認められない。より丁寧なあてはめを

3 4. そうだとしても、Eの地位を相続したGが契約③を追認すれば、その效力がGに帰属し、Bの請求が認められる(116条)。本件では、本人Eは契約③にかかる追認・追認拒絶について何ら態度決定をしていなかったのだから、相続人Gはその地位を承継し、この選択権を有する。もっとも、信義則(1条2項)違反の事情が認められる場合にはこの限りではない。

判例との異同 本件では、Fは、EとBとの間の売買契約締結に立会い、その場でFは丁土地の売却についてEの親族Gの了解を得ていることを告げている。その後では、Gは、当該売買契約に関して事前にFから相談を受けて、売却に問題はない旨を述べた上、売買代金の一部をGの事業の資金に利用させてくれるよう申し入れており、実際にも、代金の一部がFからGに交付されている。このような事情を勘案すれば、後に、GがEの相続人の立場で追認を拒絶することは信義則に反するといえる。よって、G

(第 3 問)

1 は追認を強制されるから、契約③の効力はGに帰属し、Bの登記^(手続)
2 請求が認められる。なお、本件では、Bが~~残余の支払~~を提供して
3 いることから、Gが同時履行の抗弁(533条)を主張することもできない。

4 以上