

設問1

第1

1. 本件事故が発生した時点における甲建物の所有者は誰か。
2. AB間で締結された本件契約は、「当事者一方が「仕事の完成」を約し、その結果に対して「報酬を支払うこと」を約束するものであり、請負契約（民法（以下、法令省略）632条）に当たる。本件事故が発生した時点では、目的物である甲建物の引渡しはなされていないため、甲建物の所有権は注文者のAと請負人Bのいずれに帰属するかの問題となる。
3. 請負契約の締結の際、当事者間で所有権の帰属について特約が付けられていれば、契約自由の原則によりその内容に従うべきである。しかし、本問ではそのような特約はない。
ここで、特約がない場合、原則注文者に原始的に所有権が帰属すると考えられるが、当事者間の合理的意思に合致するとの考えもある。しかし、請負人は、通常かなりの費用と時間をかけて建物の建築作業を行うのであり、常に注文者に所有権が帰属すると考えれば、対価である代金の支払いと、仕事の完成及び目的物の引渡しと引き換えのみに受けしかねない。このように請負人の地位に鑑みれば、請負人が建物の建築に必要な材料を自ら調達しており、反対債権の実行性確保のための必要性がある場合には、請負人に目的物の所有権が帰属すると考えべきである。
4. 本問では、本件契約は鉄骨鉄筋コンクリート造9階建ての建物を建築するという内容であるとして、それに必要な材料は請負人であるBが全て用意している。また、本件事故発生時には、甲建物の引渡しはまだなされていない。

と3. 代金支払いに完了してはいない。もっとも、本件契約の内容は、代金の支払いが段階的に行なわれるというものであった。実際、Aは、契約日に10%、着工日に30%、棟上げ日に40%、合計80%の代金を既に支払っており、残りは平成30年6月11日の引渡日に20%支払うのみである。代金3億6000万円の80%を回収済である以上、Bの請負人としての債権の実行性確保の必要性はそれほど高くはない。たとえ、Bに甲建物の所有権を帰属させるのは妥当ではない。

5. よって、本件事故が発生した時点における甲建物の所有者は、注文者であるAである。

第2

1. Cは、Aに対し、717条に基づく土地の工作物の所有者としての責任を追及して、本件事故による損害の賠償を請求するべきと考えられる。

2. A所有の土地に甲建物を建築するとは、「土地の工作物の設置」に当たる。また、「瑕疵」とは、その物が通常有しているべき安全性を欠いていることをいうと3. 甲建物に用いられていた建築資材には欠陥があった。そして、それが原因となって、震度5弱の地震により甲建物が一部損傷し、落下し、通行人のCを負傷させていると3. 損害と因果関係も認められる。

3. ここで、本件事故発生時は、甲建物の引渡し前であるため、占有者はBである。よって一次的に責任を負うのはBであると3. 「損害の発生を防止するのに必要なる注意をした」といえるれば、所有者のAも責任を負うことになる。

本件事故の原因となったのは、建築資材の欠陥にあると3. この資材は定評があり、多くの新築建物に用いられていたものであった。また、調査の

結果、その製造業者において検査を漏れさせたこと、そのため、必要な強度を有しない不用品が出荷され、甲建物にはたまたまそのようなものを用いられていたことが判明している。建物の建築を請け負う者として、資材の販売元を信頼することは無理からぬといえる。このような事故が起こり調査をしなければ分からなかった瑕疵であるといえる。よって、Bは占有者とい「損害の発生を防止するのに必要は注意をした」といえる。

4 以上より、Cは所有者であるAに対して717条1項に基づき責任追究ができる。

設問2

第1 Hの主張

1. Hは、平成30年2月14日に、DH間で締結された本件売買契約に基いて、乙建物の所有権を取得し、DのEに対する賃貸人としての地位をも承継したと主張することが考えられる。(605条、605条の2)
2. DE間で、平成24年10月1日に本件賃貸借契約が締結され、それに基づいてDは乙建物をEに引き渡している。よって、借地借家法31条に基いて建物賃貸借について対抗要件が備えられている。
3. だとすれば、DH間の売買契約は、「その不動産を譲渡されたとき」に当たり、その賃貸借人たる地位はその譲渡人であるHに移転する。

第2 Fの主張

1. Fは、本件譲渡契約は、DH間の売買契約に先立って行われ、対抗要件も備えたとして、引き続き本件賃貸借契約に係る賃料の支払いを受けると主張することが考えられる。

2. まず、DF間の本件譲渡契約の内容は、FのDに対する貸金3600万円の回収を目的とし、本件貸借契約に係る同年9月1日から平成40年(令和10年)8月分までの賃料債権をFに譲渡するというものである。このように将来債権も、その内容や期間などが特定されている以上、有効である。(466条)

3. そして、DはEに対し、平成28年8月3日、本件譲渡契約を締結し、Eは賃料の支払いをF名義の銀行口座へ行うべきことも内容証明郵便で通知し、翌日4日にEに到達している。よって、467条の対抗要件を具備している。

以上より、本件譲渡契約は先立って対抗要件を備えている。

第3 各主張の妥当性

1. 本問では、Fの主張が正当であると考える。

2. まず、Hは、DH間の売買契約により、賃貸借人たる地位を承継したと主張しているが、DF間の本件譲渡契約が、それに先立って有効に成立しており、対抗要件も備えている以上、Hが譲り受けたのはあくまでも乙建物の所有権及び、DF間の本件譲渡契約の内容と同一な部分を有しているものである。すなわち、本件譲渡契約に係る平成28年9月分から平成40年8月分までの賃料債権の債権者は、Fである。

このように考えなければ、将来の賃貸借を内容とした将来債権の譲渡がなされても、その目的物である不動産が譲渡され、登記により対抗要件が備えられれば、常にその不動産の所有者が優先するものになり、妥当ではないからである。よって、Fの主張が正当である。

設問3

1. Hは、DH間の本件譲渡契約が有効かつ先立、2対抗要件を備えたことにより、Eから本件賃貸借の契約に係る賃料の支払いを受けると信じていたと主張している。よって、本件債務引受契約は錯誤に基づくものであるとして、錯誤取消を主張することとが考えられる。(95条)

2. HのDに対する意思表示において、対応する意思を欠いていたわけではなかったため、95条1項2号の動機の錯誤を検討する。これは、表意者Aが法律行為の基礎とした事情についてその認識が錯誤・真実に反する錯誤といえるか。

(1). 2号の動機の錯誤においては、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限られる。それはすなわち、当事者間において、その事情が契約の内容となっていたといえることを意味する。本問では、Hの錯誤は、DのGに対する本件債務の弁済を引き受けず前提として、Dから譲り受けた建物の所有権を取得し、賃貸料債権を獲得されるという認識が真実に反しているというものである。~~本件譲渡契約~~本件債務引受契約及び本件売買契約は、D、G及びHの3者間の協議により計画されたものであり、Dも自己の利益のために契約を締結している。だとすれば、上記事情は、DH間での法律行為の基礎とされていることが表示されていたといえる。

(2) 手付、契約内容が6000万円の本件債務の引受けであることからして、上記錯誤が社会通念上重要ではないといえない(95条1項但書)。

(3) また、Hは誤り錯誤に基づいて意思表示をしているから、要件を満たす。

た。ろ。

3. 錯誤表示意思者の重大な過失によるものであった場合には、
相手が錯誤であることを知り又は重大な過失により知らなかったとき、
もしくは相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときを除いて、意
思表示の取消しをすることができる(95条3項)。

しかし、本問でHに重大な過失は見当たらない。

4 おと、Hは本件債権引受契約の無取消しを主張し、無効を主
張することができる。

以上