

令和元年司法試験民法答案骨子

【設問 1】

- ・前提として甲建物が敷地から独立した所有権の客体となる必要がある。
- 不動産たる建物は、敷地の従物（民法87条1項）とはならず、敷地との関係で別個独立した所有権の客体となるものであるところ、甲建物は不動産たる建物となっており敷地から独立した所有権の客体となっていたといえるか。
- 建物の目的からみて使用に適する構造部分を具備する程度に至っていれば建物となっているといえ、特段の事情がない限り、屋根及び囲壁ができていれば、建物の目的からみて使用に適する構造部分を具備する程度に至っているものといえる（大判昭和10年10月1日・民集14巻1671頁）。この点、本件では、甲建物は本件事故の段階で既に本件契約で定められた仕様どおりに完成させられている以上、甲建物は、建物の目的からみて使用に適する構造部分を具備する程度に至っており、敷地から独立した所有権の客体となっている。

※請負契約に基づいて築造された建物の所有権の帰属につき合意がある場合の処理

- 請負契約に基づいて築造された建物の所有権の帰属については、私的自治の原則が妥当する以上、特別の合意がなされた場合にはその合意に従って所有権の帰属が決定される。
本件では、甲建物の所有権の帰属に関する合意がなされておらず、その合意に従って甲建物の所有権の帰属が決定されないため、その所有権が注文者と請負人のどちらに帰属するかが問題となる。

- 請負契約に基づく築造建物の所有権の帰属について合意がない場合にその所有権は注文者と請負人どちらに帰属するか。
- 請負契約の目的物は提供された材料を組み合わせていくことによって完成させられるものであって、その材料の所有権が積み上げられたものと考えられる以上、物の組み合わせにより完成させられる物の所有権はその主たる部分を提供した者に帰属するとの物権法の原則に従い（民法246条参照）、当該目的物は、原則として、材料の全部又は主要部分を提供した者がその所有権を取得するものと解すべきである。この点、請負人が材料の全部又は主要部分を提供した場合には材料提供及び労務提供などの全ての工程を行った請負人を保護すべき必要性があるところ、上記解釈に従えば目的物の所有権は請負人に帰属することになり、請負人としては目的物を請負報酬請求権の担保とすることができ、その保護にも資するものである。
本件では、請負人が甲建物の材料の全てを提供しているため、原則として請負人に所有権が帰属する。
- もっとも、本件において注文者は、本件事故時点において本件契約に基づいて既に請負報酬の80%を支払っているところ、それでも請負人に所有権が

帰属することとなるのか。

上記のとおり、請負人が材料の全部又は主要部分を提供した場合にはその目的物の所有権は請負人に帰属するのが原則である。もっとも、契約上目的物完成前に請負報酬の大部分が支払われることとなって実際に支払われた場合には、目的物を請負人の請負報酬請求権の担保とする必要性が低下するため、当事者間の合理的意思としては請負報酬の支払いが約定通り履行された場合にはその目的物の所有権が注文者に帰属するというものであると考えられ、そのような黙示の合意の存在が推認される（注文者が材料を提供したものとみることでもある）。そのため、契約上、目的物完成前に報酬確保について懸念がない程度に報酬が支払われることとなって実際に支払われた場合には、そのような黙示の合意に従って注文者が目的物の所有権を取得する。

本件では、本件契約上注文者が甲建物の完成時点で請負報酬の80%を支払うこととなっており、本件事故時点において既にその請負報酬の支払いがなされている以上、当事者間の黙示の合意に従って、甲建物の所有権は注文者に帰属することとなる。

- ・土地工作物所有者に対する土地工作物責任（717条）の追及
- 責任追及のためには、①「土地の工作物」につき、②「設置又は保存」の「瑕疵」があり、③その瑕疵に基づいて、④損害が生じたものであり、⑤「占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をした」との要件を充足する必要がある。

→まず、「土地の工作物」とは、土地に接着しており、かつ人工的作業によって成立した物をいうところ、甲建物は、敷地に接着し、人による建築作業によって成立した物である以上、「土地の工作物」に当たり、①を充足する。次に、「設置又は保存」の「瑕疵」とは、その種の工作物として通常備えているべき安全性を欠いていることをいうところ、甲建物には必要な強度を有しない欠陥品の建築資材が用いられている以上、甲建物は建物として通常備えているべき安全性を欠いているといえ、「設置又は保存」の「瑕疵」が認められ、②を充足する。

そして、本件では、甲建物に用いられていた必要な強度を有しない欠陥品の建築資材を原因として、甲建物の一部が損傷して落下し、本件事故が発生し、本件事故により負傷したCは治療費の支出を余儀なくさせられている以上、Cには上記「設置又は保存」の「瑕疵」に基づいて治療費の支出という「損害」が生じており、③④を充足する。

本件契約上平成30年6月11日に請負人から注文者に甲建物が引き渡されることとなっており、本件事故時点では請負人が甲建物を占有していたものである。この点、「損害の発生を防止するのに必要な注意」とは、その種の占有者として通常尽くすべき注意をいう。本件では、甲建物の築造すなわち「設置」の過程で上記「瑕疵」を生じさせているところ、当該「瑕疵」の原因となった欠陥品である建築資材については、定評があり、多くの新築建物で用いられていることから利用したものであって、その欠陥品も当時発覚し

ていなかった検査漏れという製造業者の内部的なミスで生じたものであるから、甲建物の設置にたずさわる占有者として通常尽くすべき注意を尽くしたものといえる。したがって、請負人は、「損害の発生を防止するのに必要な注意」をしたといえ、⑤を充足する。

したがって、注文者に対し、土地工作物所有者に対する土地工作物責任（717条）を追求することができる。

【設問2】

- ・乙建物の賃借人の地位の移転により地位移転後発生 of 賃料債権を取得したとのHの主張

- 本件では、DはHとの間で乙建物を売却する旨の売買契約を行っているところ、乙建物にかかるEとの賃貸借契約における賃借人の地位の移転について明示的に合意がなされていない。このように乙建物売買の契約当事者であるDとHの間で賃貸人の地位の移転について特段の合意がないが、DからHへの乙建物の売却により建物の賃貸人の地位が当然に移転するか。

まず、契約上の地位は原則として合意がない限り移転することはないところ、不動産の賃貸借契約において賃貸人が賃借人に対して負う債務は不動産の所有者でなければ履行できない不動産の所有権と結合した債務であるため、賃借人が有する賃借権について既に第三者対抗要件が備えられている場合には、特段の事情がない限り、賃貸不動産の譲受人は当然に賃貸人の地位を引受け、その譲渡人は賃貸人の地位から離脱するものと解すべきである。この点、賃貸不動産の賃貸人の地位が移転する場合には、賃貸人が賃借人に対して負う債務を承継することとなるため、債務の承継によって不利益を被る可能性がある債権者である賃借人の承諾が必要となるかが問題となる。もっとも、この問題については、賃貸人の義務は賃貸人が誰であるかによって履行方法が異ならず、当該債務が不動産の所有権と結合した債務であることに鑑み、賃借人にとっては不動産の所有権の移転に伴って賃貸人の地位が移転した方が有利であることからすれば、賃借人の承諾は不要であると解すべきである。

本件では、DとHは平成30年2月14日に本件売買契約を締結し乙建物の所有権をDからHに移転させているところ、Eは平成24年10月1日に既に本件賃貸借契約に基づいて乙建物の引き渡しを受けており、その賃借権の第三者対抗要件を備えている（借地借家法31条）。この点、HがDに対し賃貸の権能を留保したなどの特段の事情もない以上、Hは賃借人であるEの同意なくして、乙建物の賃貸人の地位は当然にDからHに移転する。

※乙建物にかかるEとの賃貸借契約における賃借人の地位の移転について黙示の合意がなされた。と認定する場合

- 賃貸人の地位が移転すると新賃貸人が賃借人に対して負う債務を承継することとなるため、賃借人は債務の承継によって不利益を被る可能性があるところ、賃借人の承諾なく賃貸人の地位が移転するか。

上記の論述参照。

- ・将来の賃料債権にかかる本件譲渡契約を有効に行い、その第三者対抗要件を具備しているため、将来債権の取得を第三者に対して対抗できるとのFの主張

●まず本件譲渡契約は有効か

→将来発生すべき債権を目的とする債権譲渡契約に関しては、譲受人において債権不発生リスクがある点で現存債権の債権譲渡契約とは区別されるものであるところ、そのリスクについてはもっぱら契約責任の追及によって清算されるべきである以上、目的物である将来発生すべき債権について期間の始期と終期を明確にするなどして特定されている場合には、有効に締結することができるものと解すべきである。ただし、契約締結時における譲渡人の資産状況、右当時における譲渡人の営業等の推移に関する見込み、契約内容、契約が締結された経緯等を総合的に考慮し、将来の一定期間内に発生すべき債権を目的とする債権譲渡契約について、契約内容が譲渡人の営業活動等に対して社会通念に照らし相当とされる範囲を著しく逸脱する制限を加え、又は他の債権者に不当な不利益を与えるものであると見られるなどの特段の事情が認められる場合には、公序良俗に反し当該契約は無効となるものと解すべきである。

本件譲渡契約においては、目的物が本件賃貸借契約にかかる平成28年9月分から平成40年8月分までの月額25万円の賃料債権として特定されている。また、本件譲渡契約の目的物たる賃料債権は将来10年分のものであって不相当に長期なものとはいえないし、本件譲渡契約によって、Dの営業活動等に社会通念上不相当な制限が加えられるものともいえないし、それによりDの資産状況が悪化しDの債権者が回収不能になるなどの事情も見受けられない。したがって、本件譲渡契約は、有効に締結され、公序良俗により無効とされるものでもない以上、有効なものといえる。

●債権譲渡について第三者に対抗できるか

→将来債権譲渡についても、現存する債権譲渡と同様に民法467条の方法により対抗要件を備えることになるところ、これにより第三者に対抗できる。この点、譲渡人であるDは、債務者であるEに対し、本件譲渡契約を締結したこと、すなわち、賃料債権を譲渡したことを内容証明郵便の方法により通知しており、内容証明郵便による通知の場合には確定日付のある証書によって通知がなされたものといえる以上（民法施行法5条1項6号参照）、民法467条2項により第三者対抗要件を具備した以上、Fは第三者に対して本件譲渡契約に基づく債権譲渡を対抗できる。

- ・将来賃料債権譲渡契約の効力が新賃貸人に及ぶか。

●本件では、上記のとおり、賃貸人の地位はDからHに移転しており、平成28年9月分から平成40年8月分までの月額25万円の賃料債権はHのもとに発生する以上、Dはその処分権を有しないため、原則として、有効に当該債権をFに移転させることができない。この点、賃貸人の地位の移転を受け

た者に対し将来賃料債権譲渡契約の効力が及ぶ場合には、Fは有効に当該賃料債権を取得できるところ、賃貸人の地位の移転を受けた者に対し将来賃料債権譲渡契約の効力が及ぶか。

→新賃貸人は、賃貸人の地位の移転により、賃貸借契約にかかる当時の状態をそのまま引き継ぐものであるから、特段の事情のない限り、賃貸借契約から生じる将来の賃料債権の帰属について当時既に存在していた合意についても新賃貸人に対してその効力が及ぶものと解すべきである。このように解したとしても、新賃貸人としては、賃借人への確認などによって将来発生する賃料債権について譲渡されているか否かについて知ることができることが通常であるため、不測の不利益を負うことはないものと考えられ、不都合はない。

本件では、実際新賃貸人であるHはDから話を聞いて本件譲渡契約の存在をしていたものであって不測の不利益を負うことはなく、その他新賃貸人に将来賃料債権の譲渡の効力を及ぼすべきではない特段の事情が存在しない以上、Hに対して本件譲渡契約の効力が及ぶ。

【設問3】

・錯誤の存在

→Hとしては、乙建物をDから購入することで乙建物の今後の賃料を収受できることを前提として、今後賃料を収受できることを勘案した金額で乙建物を購入すると共に、DのGに対する債務を免責的引受けする本件債務引受契約を行うのと引き換えにその購入代金を消滅させており、乙建物の今後の賃料を収受できることを前提として、本件債務引受契約を含む一連の契約を行うという意思内容を形成したものである。この点、Hは、法律上乙建物をDから購入したとしても乙建物の今後の賃料を収受できないところ、乙建物の今後の賃料を収受できるとの意思決定の前提事情について錯誤が生じており、Hには、本件債務引受契約にかかる動機の錯誤が生じている。

・上記の動機の錯誤により本件債務引受契約が無効となるか

●動機の錯誤に民法95条が適用されるか。

→民法95条は当事者間の合意の対象となっている事項に関する当事者の信頼を保護するものであるところ、意思表示の動機については通常相手方に表示されず合意の対象となるものではない以上、動機の錯誤は原則として民法95条で保護される「錯誤」となるとはいえない。もっとも、動機が表示され意思表示の内容となった場合には民法95条で保護される「錯誤」となる。本件では、D、G、Hの間で協議がもたれ、その協議では、Gが、乙建物について今後長期の安定した賃料収入を見込めることを前提に、乙建物についてそれ相応の価格で売却し、その売却資金をDのGに対する債務の弁済に充てることを提案し、その提案をもとに、将来、Hが今後賃料を収受できることを勘案した金額で乙建物を購入すると共に、DのGに対する債務を免責的引受けする本件債務引受契約を行うのと引き換えにその購入代金を消滅させる旨契約することを合意している。このことからすれば、Hが乙建物の今後

の賃料を収受できることがこれらの一連の契約の前提となっていることはD、G、Hにおいて共通の認識となっている以上、Hの乙建物の今後の賃料を収受するとの動機がGに示されているものといえる。

また、本件では、Hは乙建物の今後の賃料を収受することができることから本件債務引受契約を含む一連の契約をしたものであって、一般的に、今後の賃料を収受できないのであれば乙建物の売却価格を収受できない賃料3600万円分低くした金額で買い取り、その限度でGへの債務の免責的債務引受をするべく本件債務引受契約を含む一連の契約をしていなかったものと考えられ、重要な錯誤いえる。そのことはGも容易に認識できるものである以上、Hは乙建物の今後の賃料を収受することは、意思表示の内容になっていたといえる。

●上記錯誤に関しHに重過失があると言えるか。

→本件におけるHの錯誤は乙建物の今後の賃料を収受することができるというものであるところ、その原因は、本件譲渡契約が存在していたとしても、乙建物の所有権を取得すれば将来の賃料債権を得ることができる考えたことにあり、それは法律解釈の問題である以上、法の不知は保護しないとの原則からすればHに重過失が認められるとも考えられる。しかし、Hが解釈を誤った上記法律解釈については、条文上一義的に導かれるものでもなく、判例法理も固まっていない事項に関するものであることからすれば、その点の法律解釈を誤ったとしても重過失があったとまでは認められない。