

■2022 年度 A 日程

法曹コース特別選抜入学試験〔開放型選抜〕・一般入学試験

法律科目試験「民法」問題の出題趣旨・解説

【出題趣旨・解説】

問（1）

借地借家法 19 条に基づく代諾許可申立ての制度に想到させる趣旨である。

A B 間の甲土地賃貸借契約は、賃借人 B が甲土地上に建物を所有することを目的として締結されたものであるから、借地借家法上の借地契約に当たる。B がその目的に沿って建築して所有する乙建物を第三者 C に売却することには、甲土地賃借権が乙建物所有権に従たる権利として B から C に譲渡されることを伴うところ、甲土地賃借権の譲渡に賃貸人 A が承諾（民 612 条 1 項）を与えないときには、B は、甲土地賃借権を C に譲渡しても A に不利となるおそれがないと認められる事情の存在を実体要件として、裁判所に対し、A の承諾に代わる裁判所の許可が B に与えられるよう、申し立てることができる。

問（2）

不動産賃借人の交替に伴い、敷金返還請求権が新賃借人に承継されるかどうかの問題に想到させる趣旨である。

この問題につき、民法 622 条の 2 第 1 項 2 号は、かねての判例の立場を踏襲し、敷金返還請求権は新賃借人に承継されず、旧賃借人の賃貸人に対する権利として、賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときに具体化するものと定めた。したがって、本件では、B が裁判所の代諾許可を得たうえで乙建物を C に売却した時点で、B の A に対する敷金返還請求権が、A B 間の賃貸借契約上の B の残存債務額を控除した範囲で、具体的に発生することになる。

問（3）

所有権に基づく請求を受けた占有者が、所有権の対抗力を対抗要件主義に基づいて争い、また、占有について正権原を主張して争うことができることに想到させる趣旨である。

本件は、D が C に対し、甲土地所有権に基づく甲土地明渡請求権に基づき、乙建物の収去と甲土地の明渡しを求める事案である。その請求は、A が所有していた甲土地を A が D に売却したこと及び甲土地上に C 所有の乙建物が現存することによって、理由づけられる。

民法 177 条は、不動産物権変動の対抗力を争う資格を、登記の欠缺を主張する正当の利益を有する第三者に付与する規定であるから、C は、自己が D の所有権取得につき登記の欠缺を主張する正当の利益を有する第三者に当たることの具体的事実として、B から甲土

地賃借権を譲り受けたことを主張し、そのうえで、Dが甲土地所有権の取得につき所有権移転登記を備えるまではDの甲土地所有権取得を認めないとの権利主張をして、Dの請求を争うことができる。本件が訴訟事案であれば、対抗要件の抗弁と呼ばれる主張である。

また、占有者は、所有者に対抗できる占有正権原の取得をもって、所有権に基づく返還請求を争うことができる。したがって、Cは、A B間の建物所有目的での甲土地賃貸借契約締結、裁判所の代諾許可を得てしたB C間の（乙建物売却に伴う）甲土地賃借権譲渡、及び、借地借家法 10 条に基づく借地権の第三者対抗要件としてCが乙建物につき自己名義で所有権移転登記を備えたこと、以上の事実を主張して、Dの請求を争うことができる。本件が訴訟事案であれば、占有権原の抗弁と呼ばれる主張である。

問（４）

DがCに対して賃貸人の地位に基づいて賃料を請求することができるための要件事実を理解させ、Dの賃貸人の地位取得の対抗力を対抗要件主義に基づいて争うことができることに想到させる趣旨である。

Cに対するDの甲土地賃貸人の地位の取得は、民法 605 条の 2 第 1 項の規定に従い、Cは、A B間の建物所有目的での甲土地賃貸借契約締結、B C間の乙建物売却、これに伴うB C間の甲土地賃借権譲渡につき裁判所の代諾許可、借地借家法 10 条に基づく借地権の第三者対抗要件としてCが乙建物につき自己名義で所有権移転登記を備えたこと、及び、Aが所有していた甲土地をAがDに売却したこと、以上の事実によって認められる。

そのうえで、賃貸人の賃料請求は、賃貸借契約に基づいて賃貸借目的物を賃借人に引き渡し、かつ、その後に賃料支払時期が到来したことを必要とする。賃料支払時期は民法 614 条の定めるところであり（ただし任意規定）、本件甲土地は宅地であるから、賃貸借契約に基づく引渡し後の毎月末に当月分の賃料請求が可能となる（特約があれば特約の趣旨に従う）。したがって、B C間の乙建物売却とこれに伴う甲土地賃借権譲渡に基づいて甲土地がBからCに引き渡され、その後、毎月末の到来の事実を加えて、それまでの賃料請求を、DはCに対してすることができる。

つぎに、Dの賃料請求に対しては、Cにおいて、民法 605 条の 2 第 3 項の定める対抗要件主義に基づき、D自身が認めるCの甲土地賃借人として、Dが甲土地所有権取得につき所有権移転登記を備えるまではDがCに対する甲土地賃貸人となったことを認めない、との権利主張をして、Dの請求を争うことができる。

問（５）

不動産賃貸人の交替に伴い、敷金返還義務が新賃貸人に承継されるかどうかの問題に想到させる趣旨である。

判例上、敷金返還義務は原則として承継されるべきものとされているから、Cが敷金返

還を請求することができる相手方は、原則としてDである。また、その請求ができるようになるのは、民 622 条の 2 第 1 項 1 号の規定に従い、DC間の甲土地賃貸借契約の終了に基づいてCがDに甲土地を明け渡した時である。

以 上