

[民法]

1 設問 1

2 1. D の B 及び C に対する請求は、甲 4 階と甲 5 階の所有権（206 条）に基づ
3 く返還請求として、その明渡しを請求するものである。この請求が認められ
4 るためには、①請求者が目的物を所有していること②相手方が目的物を占有
5 していることが必要である。

6 まず、請求者 D は 2023 年 3 月 1 日に、当時甲を所有していた A から甲を
7 代金 5 億円で購入する旨の売買契約（555 条）を締結しているから、請求時
8 である同年 6 月時点で甲の所有権を有する（①）。

9 次に、相手方である B と C はそれぞれ甲 4 階をスポーツショップとして、
10 甲 5 階をスポーツバーとして使用することで甲を占有している（②）。

11 したがって、D の請求は原則として認められる。

12 2. これに対して B は A から、C は B から甲 4 階と甲 5 階について賃貸借契
13 約を締結していることを根拠として、占有権原の抗弁を主張することで、D
14 の請求は認められないと反論する。

15 B は 2021 年 5 月 20 日に、当時甲を所有していた A との間で甲 4 階と甲 5
16 階を賃料月額各 100 万円で賃借する旨の契約を締結し、それに基づいて同年
17 6 月 1 日に引渡しを受けている。また、C は甲 5 階の使用収益権限を有する
18 B（601 条）との間で、甲 5 階に関する賃貸借契約を締結し、それに基づいて
19 引渡しを受けている。

20 したがって、B も C も賃貸借関係による占有権原を有しているので、B ら
21 の反論が認められる。

22 3. D はこれに対する再反論として、B の無断転貸（612 条 1 項）を理由とす
23 る解除（同 2 項）を主張する。

24 「賃借人」B は、「賃貸人」A の「承諾を得」ることなく、「賃借物」であ
25 る甲 5 階を C に「転貸」して「使用又は収益をさせ」ている。

26 確かに、転貸時の賃貸人は A であったため、B らは D との約定に反したわ
27 けではないが、AD 間の甲に関する売買契約により、D は A から賃貸人たる
28 地位の移転（605 条の 2）を受けているから、D は A の地位を承継し、無断
29 転貸に基づく解除権を主張できそうである。

30 4. B らはこれに対する再々反論として、背信性がないと主張する。

1 (1) 612条の趣旨は、個人間の信頼関係を基礎とする賃貸借関係において、
2 無断転貸は原則としてその信頼関係を破壊するとの考えにある。そこで、
3 無断転貸であっても、背信行為でないと認めるに足りる特別の事情があれば、解除権は発生しない。

5 (2) 確かに、CはBの妻の弟であり、家族ぐるみで甲におけるスポーツショ
6 ョップを手伝っていたから、赤の他人と比べれば甲の用法等についてよく理
7 解しているはずであるし、BC間の賃料はAB間の賃料と同額の月100万
8 円であり、Bに差額賃料を取得する意思もないといえる。

9 しかし、スポーツバーはスポーツショップと客層が異なるし、酒類の提
10 供もされうるのであるから、酔った客が甲を破損・汚損等するおそれもある。
11 加えて、Cはスポーツバーのために甲5階に改装をしており、これも
12 賃貸人AやDのいずれの意思にも反する。

13 したがって、Bによる転貸には背信性が認められるから、Bらの反論は
14 認められない。

15 5 よって、Bらの再々反論は認められず、Dは、原則通りBらに対する解除
16 権を主張できるから、Bらは占有権原なく甲4階と甲5階を占有しているこ
17 とになり、上記1の原則通り、Dの請求が認められる。

18 設問2

19 1. 設問前段

20 まず、5階建ての甲の屋上部分に亀裂が生じ雨漏りをするようになると、
21 スポーツバーの営業は困難になるから、Cが業者に支払った200万円は、賃
22 貸目的物である甲5階を約定通り使用収益するための費用として「必要費」
23 (608条1項)に当たる。したがって、「賃借人」Cは、「賃貸人」Bに対し
24 てその償還を請求できる。

25 2. 設問後段

26 (1) Bが無資力である場合、Cは、BがAに対して有する甲5階の修繕にか
27 かる必要費の償還請求権を代位行使(423条1項)して、補修費用200万
28 円の支払を請求できるか。

29 (2) ア まず、CはBに対して上記1の請求権という「債権」を有する「債
30 権者」であり、上記請求権は「直ちに」行使できるものである(608条

1 1項)から、弁済期が到来(423条2項)しているし、当該債権は金銭
2 債権であり、「強制執行により実現することのできないもの」(同3項)
3 ではない。

4 イ次に、Bは事実上倒産し、無資力となっているから、「債権を保全する
5 ため」にBのAに対する必要費償還請求権という「被代位権利」を「行
6 使する」「必要」性があるといえる。

7 ウまた、2023年6月1日にCがBに修繕を求めているのに応じていな
8 いから、Bが上記「被代位権利」を「行使」しているはずがない。

9 エそして、上記「被代位権利」は金銭債権であり、「債務者」Bの一身専
10 属権でもないし、「差押えを禁じられた権利」にも当たらない(項但書)。

11 (3)以上より、CはBが無資力であるなら、債権者代位権を行使すること
12 より、Aに補修費用200万円の支払を請求できる。

13 以上(約1900字)