

[設問 1]

(1)A の C に対して有する債権

甲建物には免震構造が備えられていなかったことから、A は C に対して、契約不適合責任に基づく損害賠償請求(民法 564 条、415 条 1 項本文)をすることが考えられる。

ここで、当該請求が認められるための要件は、①契約不適合の存在、②損害の発生、③契約不適合と損害の発生との間に因果関係が存在することである。

本件では、①AC 間で賃貸借契約が締結され、甲建物の 1 階部分が引き渡されているが、A は免震構造を備えていることの説明を受けたことをきっかけに契約を締結するに至っている。そうすると、甲の 1 階部分が免震構造を備えていることは契約内容になっていたといえ、免震構造を備えていなかった本件においては、契約内容に不適合があったといえる。また、②初めから免震構造を備えていないと分かっていたら、賃料として月額 20 万円払えば済むところ、2 年間月額 25 万円支払ってきたため、その差額に 24 か月を乗じた 120 万円が損害といえる。そして、③免震構造を気に掛けていた A は、甲の 1 階部分が免震構造を備えていないと分かっていたら、AC 間で賃貸借契約を結ばなかったはずである。また仮に契約を締結していたとしても、A は最初から賃料の減額を請求していたはずである。よって、契約不適合と損害の発生との間に因果関係は認められる。

よって、A の C に対する契約不適合に基づく損害賠償請求は認められる。

(2)相殺の抗弁

A は C に対して、前述の損害賠償請求権を自働債権とする相殺の抗弁を主張することが考えられる。

ここで、相殺が認められるための要件は、①相殺適状にあること、②相殺禁止にあたらないことである。相殺適状であるかは、㉞債務が対立していること(民法 505 条 1 項本文)、㉟両債務が同種の目的を有していること(民法 505 条 1 項本文)、㊱両債務が弁済期にあること、㊲両債務が有効に存在すること、㊳両債務が性質上相殺を許すものであること(505 条 1 項ただし書)である。

本件では、A の C に対して有する賃料債務と、C の A に対する契約不適合に基づく損害賠償債務は、同一の賃貸借契約から生じたものとして債務が対立し、同種の目的を有しており、性質上相殺を許すものといえる(㉞㉟㊱充足)。また、両債務とも弁済期にあり、有効に成立している(㊲㊳充足)。よって、①相殺適状にあるといえる。そして、本件の場合、相殺禁止にあたる事情もみられない。よって、②相殺禁止にもあたらない。

(3)結論

事実 6 の下線については、C が相殺の抗弁として A に対する賃料債務の支払いを拒むといえる。

[設問 3]

H は K に対して、丁土地の所有権(民法 206 条)に基づき、丙建物の収去及び敷地明け渡しを請求することが考えられる。

ここで、当該請求が認められるための要件は、㊦Hが丁土地を所有していること、㊩Kが丁土地を占有していることである。

本件では、㊦①、③により、Hは丁土地の所有権をGから譲り受けているといえる。もっとも、所有権移転登記については、二重譲渡の際における第三者との対抗関係の優劣を決する上で必要となる。本件の場合、Kは丁土地の所有権を有している者ではなく、「第三者」(民法177条)に該当せず、Hからの請求を認めるにあたって、所有権移転登記は必要とならない。よって、所有権移転登記具備の有無に関する②、④は法律上の意義を有さない。

次に、㊩⑤の贈与によりKはCから丙建物を譲り受けているが、建物を所有する者が実体法上、土地を占有する者であるといえることから、Kは丁土地を占有しているといえる。したがって、HのKに対する請求は認められる。