

1 [設問1]

2 1. CはBからの所有権に基づく明渡し請求に対して、甲1の占
3 有権原として、賃借権の時効取得(民法(以下略)162条第2項)を
4 主張することが考えられる。

5 2. ここで、賃借権については債権であるため、物権ではない
6 として時効取得が認められないようにも思える。しかし、賃借権に
7 ついては、土地の^歴継続的用益というように、存在の継続性を
8 観念することが出来る。そうであれば、土地の賃借権についても、
9 「所有権以外の財産権」(163条)として、時効取得の対象になること
10 べきである。

11 3. ここで、時効取得の成立要件は、①所有の意思、②~~十年間~~
12 ③公然、平穩、善意かつ、④無過失に、⑤^{占有}占有を継続した
13 ことをいう。

14 ①「所有の意思」については、①土地の外形的な継続的
15 用益(203条参照)が存在し、②これが賃借の意思に基づくこと
16 が要する。

17 4.(1) ①について。

18 本件では、③Cは、診療所として使用している丙建物を介し
19 て、乙土地と甲1部分のほぼ全面を利用してきた。すなわち、
20 甲1部分は、丙建物の敷地として、土地の外形的な継続的用益
21 があっていえる。

22 ④Cは、Aから本件土地の引渡しを受けて以降、これを
23 欠かさず毎月、賃料を振り込んでおり、甲1部分の使用収益

第
問

1 は賃借の意思に基づいていたといえる。

2 (2) ②について

3 Cが甲1部分の占有開始につき、公然・平穩・善意であった
4 ことは、民法186条1項により、推定される。もっとも、本件において
5 は、それを覆う特段の事情は見られない。

6 (3) ③について

7 においては、Cは無過失で占有を始めたといえるが。

8 Cは診療所を営むために本件土地をAが賃借していた。

9
10 ことに、Cは上記目的を達成するためには、診療所を建てられ
11 る範囲について、調査する義務を負っていたといえる。本件の場合、
12 乙土地は実際には、登記簿記載の面積より小さいものとなっ
13 ていた。しかし、Cとしては、本件土地の測量を行い、登記簿
14 記載の面積と合致することを確認していた以上、上記面積
15 不一致の事由は知る由もないものとして、個人としての最大限の義
16 務を尽くしていたといえる。

17 したがって、Cは占有開始時に無過失であった。

18 (4) ④について

19 本件では、本件土地の引渡しを受けた平成16年10月1日から、平
20 成27年4月20日時点においては、10年間以上移過している。とし
21 て、この期間については、民法186条2項により、②の状態が継
22 続したものとして推定される。

23 しかし、本件においては、Bが上記訴えを提起している以上、
時効の完成猶予として、「大旨月」(147条1項1号)が経過するま

こは、時効は完成しはい。

しにがって、未だに「十年間」は経過していはがったことにはなる。

5. 以上より、Cによる反論は認められはい。

[設問2]

1. Aは、Cに^{本件土地の}対して、無断転賃を理由として、民法612条2項^にも基^き、本件土地賃賃借契約を解除する^{こと}が考えられる。

2. 同解除の要件は、① AC間の賃賃借契約、② ①に基づく引渡し、③ CD間の賃賃借契約、④ ③に基づく引渡し、Dが使用収益した^{こと}、⑤ Aの承諾が^{ない}ことである。

3. 本件では、無断転賃の^{対象}について、⑦ 乙土地と甲1土地、⑧ 甲2土地の^{部分}に分けて考える。

(1) ⑦ について

まず、乙土地と甲1土地については、上記①～⑤を^{是れ}したためDが無断で使用・収益を^{している}状況には、^{変わり}が^{ない}。しかし、土地の賃賃人にとって、その土地^上の目的物の使用・収益者が^誰であるかについては、自身が賃料を^{収受}でき^{ている}以上は、とりわけ問題^{とな}る^{こと}は^{ない}。また、当該土地賃賃人においては、当該土地に^{建物}が^建て^{られる}ことを許容^しれば以上は、当該^{建物}が^{第三者}に^おいて^{使用・収益}される^{場合}をも許容^{して}いる^{こと}が^{一般}的^{とい}える。

しにがって、乙土地と甲1土地については、^両建物^の敷地として^{利用}され^{ている}以上、^{これ}らの^{土地}については^{無断}転賃に^は当^てられ^{ない}という^{べき}である。ゆえに、Aが^{主張}する⑧^{部分}

第
問

については、法律上の意義を有しない。

(2) ①について

ア. 甲2土地部分については、平成16年10月1日の本件土地賃貸借契約(①元正)に基づき、平成16年10月1日に引渡しを受け^{いた}お^{いた}り(②元正)。

平成28年5月1日には、丙賃貸借契約(③元正)に基づき、Dは、同日において引渡しを受け、同じく診療所として使用・収益を^(④元正)している^(④元正)。 のための駐車場

よって、これは、Aの承諾はく行われている(⑤元正)。

イ. これに~~対して~~関し、Aの主張②部分については、上記の解除権発生のための上記④の要件について、事実を主張するものである。

確かに本件においては、Dは甲2土地については診療所のための駐車場としており、同土地においては丙建物が上に建ってはいない以上、敷地とはいえない。また、Dは丙賃貸借契約を月額60万円という本件土地賃貸借契約の子借の賃料

で賃借している。これは、^{診療所として}丙建物の価値を^{賃料が真実}含めた~~転賃~~として~~行っているといえる~~。

~~ものである~~。このため、甲22地部分については、CはDに対し、初めから駐車場として借し出しを行っていたといえるべきである。

ゆえに、甲22地については、他の乙地・甲12地と同様に敷地とは言えず、別件、Dによる使用・収益が行われている部分であつたといえる。したがって、Aの主張②部分については、法律上の意義を有する。

エ. これに対し、Cは甲22地部分の転賃借につき、未だ

第 問

信頼関係を破壊するに足りる特段の事情はないため、
同解除権は発生しないといふと反論する。

(1) 本件では、確かに、Cは健康上の理由で廃業を考えていた
ために、Dに対して丙建物を貸し出していたことが、Cには、
利益を得るという利己的は目的のみで貸出しを行っていた
のではない。しかし、丙建物は診療所として言われている
以上、甲22地には、救急車が停車することが予想される。
救急車の往来については、その往来に伴い、サイレン音が発生
するため、周囲への影響を考えたも、穏当な方法による
土地の使用・収益方法であるとはいえない。

したがって、本件ではAC間では、信頼関係が破壊され
るに至る特段の事情があったといふべきである。

(2) 以上より、甲22地部分においてのみ、Aは解除することが
できる。

[設問3]

1. 乙2地と甲1地部分について。

~~CはEに対して~~、まず、Eに対しては、本件乙地の所有権に基づき
丙建物を収去し本件乙地明け渡しを請求するところ、Cは以下の
ように反論することが考えられる。

(1) Cは、Dに丙建物に関する賃貸借契約により、間接
占有として、本件乙地を占有している。

もっとも、AE間での本件売買契約により、本件乙地の所有権
の移転に伴い、本件乙地の賃貸人たる地位もAからEに

1
2 転譲しているため、Cには本件土地についての占有権原がある
と主張する。

3
4 (2) ここで、同地位の転譲が行われるためには、605条の2第1項
5 により、Cは、借地借家法(10条により)、对抗要件を備えることを
6 要する。

7 (3) 本件では、乙土地と甲1土地部分については、丙建物の敷地
8 となっており、その上には、Cを義で所有権保存登記が行われ
9 ている丙建物が存在する。これ、この所有権保存登記について
10 は、本件土地につきEが所有権転譲登記をした時期に先
11 立つものである。

12 (4) したがって、乙土地と甲1土地部分については、上記借地権として
13 の对抗要件を備えている以上、Cは占有権原があるといえる。
14 2. 甲2土地部分について。

15 (1) 甲2土地部分については、前述のとおり、丙建物の敷地では
16 ないため、借地権としての对抗要件を備えることができず、
17 Cには占有権原があるとは言えない。

18 それでは、甲2土地部分の明渡しの請求は権利濫用とはい
19 はないか。

20 (2) ここで、権利の濫用がどうかは、被請求者であるCが被る
21 不利益と請求者であるEが得る利益を衡量して判断する。

22 (3) 本件では、Cは甲2土地部分について、診療所の駐車場として
23 Dに使用させていた。この駐車場は、患者を運ぶための救急車
が停まることあり、その利用方法としては、診療所の運営に欠か

1
2
3
4
5
せはいものであつてといえる。一方、Eは、Aからの説明を受けて
本件2地を買ひ受けてゐるが、C又はDに対し、事情を聞く
はゞして、Aの話が本当であるかについて、確かめることはできな
い。こうして、Eの帰責性は小さくはといえる。

6
7
8
以上より、甲22地については、Eの利益に比して、Cが負う
不利益の方が大きいといえる。

9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
(4)
(5) しにがて、Eの請求は、権利濫用により、認められぬ。

以上

(第 問)