

第5問 答案用紙<1>
(民法)

問1

AはBに対して売買の仲介を依頼したのみであり、Bへ甲土地と乙建物の所有権を移転する意思はなく、BがAの書類を悪用して売買契約及び所有権移転登記を行ったものであり、A B間の売買は無効であり、Bは無権利者である。Cは無権利者と売買契約を行ったこととなり、B C間の売買契約も無効となるのが原則である。この場合、AはCに対して、甲土地と乙建物につき、B C間の所有権移転登記の抹消を求めることができる。

しかし、不動産登記に公信力が認められていないことから、これでは、「事情を一切知らない」Cの取引に対する信頼を害し、不動産取引の安全が図れない。そこで、虚偽の外観、真の権利者の帰責性、虚偽の外観に対する信頼という要素があれば、取引の動的安全保護の規定である民法94条2項の法意から、同条項を類推適用することで信頼保護、取引の安全を図るべきである。なお、民法110条を併用した判例もあるが、本人の有責性の強弱等を考慮して、同条の併用は判断されるべきである。

本件では、AはBに対して売買の仲介を依頼したのみで、Bへ所有権を移転することは了解していない。その後、BがAから預かった書類一式及び実印を悪用してB名義の所有権移転登記を行い、甲土地と乙建物がB所有であるとの虚偽の外観が作出されている。また、真の権利者であるAは、必要書類及び実印を渡している。この際、Aは売買契約書と登記必要書類の売り主と登記義務者として自ら署名押印まで行っており、Aには虚偽の外観作出について帰責性がある。さらに、Cは、「事情を一切知らない」ことから、虚偽の外観に対する信頼も存在する。

以上より、民法94条2項類推適用によって、AがA B間の売買の無効をCに対抗出来ない結果、Cとの関係では、A B間の売買は有効となり、B C間の売買も有効となることから、Aは、甲土地と乙建物につきB C間の所有権移転登記の抹消を求めることができない。

また、本件では、Aは必要書類及び実印を予めBに渡し、さらにそのうち売買契約書及び所有権移転登記に必要な書類には自ら署名・押印をしていることから、Aの有責性も考慮すると110条を併用し無過失まで要求すべきではないものとする。

第5問 答案用紙<2>
(民法)

問2

<p>Gは甲土地を競落していることから、甲土地の所有者であり、Dに対して所有権に基づく明け渡し請求をしている。これに対して、Dは債権や物権といった何らかの土地利用権がない限り、Gによる建物収去土地明け渡し請求を拒むことはできない。この点、DとGの間に使用貸借や賃貸借といった契約関係は無く、又、本件では、Dは、他の誰かとGとの契約関係を承継したという事情もない。とすれば、Dは債権としてGに対して土地を利用することを求めることはできない。</p>
<p>ただし、CとDの間で賃貸借契約が設定されていれば、Gの買い受け後6ヶ月間は明け渡しを猶予される(民法395条1項)。</p>
<p>それでは、Dは物権としての土地利用権を有するのか。この点、建物のために法律上当然に発生する法定地上権が建物再築の場合にも成立するのか、388条の文言からは不明確であるため問題となる。</p>
<p>この点、法定地上権は、民法が自己借地権を認めていないため、土地・建物という別々の物に抵当権が設定され、競売の結果別々の者に所有権が帰属すると建物は土地上に存続することができなくなってしまい社会経済上不利益であり、かつ、抵当権設定当事者の意思にも反することから、認められたものである。なお、いわゆる共同抵当の場合でも競売の結果それぞれ別人所有となりうることで388条と同様の結果が生じることから、同条が適用されるものである。</p>
<p>抵当権者の意思からすると、たとえ建物が再築された場合でも、当該建物について土地と同一の所有者であり、かつ、土地と同一順位の抵当権の設定を受ければ、当初把握した担保価値と比べても不測の損害を被らないはずである。</p>
<p>とすれば、土地・建物に共同抵当が設定され、その後建物が滅失し再築された場合には、新建物の所有者が土地の所有者と同一であり、かつ、新建物が建築された時点での土地の抵当権と同一順位の共同抵当権の設定を受けた等特段の事情がない限り、法定地上権は成立しないものであると解する。</p>
<p>本件では、CとDは親子ではあるが、丙建物はD所有であるが甲土地はC所有であり、また、丙建物についてFの同一順位の抵当権の設定も無いことから、法定地上権は成立しない。従って、DはGの請求を拒むことはできない。</p>

第6問 答案用紙<2>
(民法)

問2

<p>本件では、Aの承諾のもとにCが改修及び転貸をしている。承諾のある転貸借については、民法上613条に規定があるが、転借人は賃貸人に対して直接義務を負うことから、DはAに対して賃料支払い義務をはじめ、目的物返還義務や保管義務を負う。しかし、賃貸人はあくまでも賃借人と契約を締結していることから、転借人の賃貸人に対する義務の範囲は転貸借契約ではなく、賃貸借契約の範囲に限定されるものであると解する。従って、DはAに対して賃貸借契約で設定されている1か月10万円の賃料の範囲を超えては賃料支払い義務を負わない。</p>
<p>従って、Aは1か月10万円の賃料の支払いしかDに対して求めることはできず、15万円の賃料の支払いを求めることはできない。</p>
<p>後段について、いわゆる承諾転貸借においては、転借人が賃貸人に対抗できる転借権を有することが重要であり、賃借人(転貸人)が債務不履行で賃貸借契約を解除され、転借人が賃貸人に対して転借権を対抗しえない事態となることは、転貸人の転借人に対する目的物使用収益義務を怠ることになる。そして、賃貸人が転借人に対して直接目的物の返還を請求するに至った以上、社会通念上、転貸人の転借人に対する目的物を使用収益させる債務は履行不能というべきである。従って、賃貸借契約が解除により終了した場合に、承諾のある転貸借契約は、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求した時に、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了するものと解する。従って、AはDに対して乙の明け渡しを求めることができる。</p>
<p>また、転借人は目的物の返還義務を履行するまでは、使用収益について不法行為による損害賠償又は不当利得の返還義務を免れない。改修部分は乙に付合(242条)し、所有権はAにあり、かつ、改修部分に相当する対価を得る権利は賃貸借契約の終了によって賃貸人に移転しているものと考えられることから、AはDに対して転貸料相当額である1ヶ月15万円の計算で、不法行為による損害賠償請求又は不当利得の返還請求をすることができる。</p>