

# 甲南大学法科大学院入学試験問題について

## － 2015 年一般入学試験（前期募集・地方） －

試験科目：民法（担当：法科大学院 教授 前田順司）

### 1 出題趣旨

試験問題は、民法の典型的な契約である賃貸借契約の解除の法的根拠と、契約関係に立たない建物の占拠者との法律関係を問うものである。

設問 1 については、まず、賃貸人 X は賃借人 Y の賃料不払を理由に民法 5 4 1 条に基づき履行遅滞による解除を行うことを答える。継続的な契約である賃貸借契約においても、債務不履行があった場合には、契約総則に規定されている解除の規定が適用されることの理解が必要である。

履行遅滞があった場合の民法 5 4 1 条の解除の要件は、①履行の催告、②相当期間の経過、③解除の意思表示であり、X は、Y に対し、上記要件に従って、内容証明郵便等で未払賃料を一定の期間内に支払うように催告した上で、上記支払がなければ賃貸借契約を解除する意思表示をすることになる。

そして、X は、Y に対し、上記解除により、賃貸借契約を終了させ、賃貸借契約終了に基づく目的物返還請求権として本件建物の明渡しを求めることになる（民法 6 1 6 条、5 9 8 条）。

第 2 に、X は、Y の賃料不払と本件建物を第三者である Z に居住させたことを理由に、継続的契約である賃貸借の解除原因として判例で認められている、信託関係破壊を理由に無催告解除をすることになる。この場合は、無催告解除なので、X は Y に対し直ちに解除の意思表示を行うことになり、X が Y に対し明渡しを求めることができる根拠は上記と同様である。

なお、答案の多くは、Z の本件建物の居住を Y による無断譲渡又は転貸によるものととらえ、民法 6 1 2 条 2 項に基づき無催告解除を行うとの記載をしていた。出題の事例では、Z の本件建物の居住が Y による Z への賃借権の譲渡又は転貸によるものであるという事実を確定できず、その事実関係が争いになる危険を避けるため、長期間の賃料不払の事実と第三者の Z に居住させたという事実をとらえ、判例で認められている信託関係破壊を理由とする無催告解除をすることが相当であるとしたが、民法 6 1 2 条 2 項に基づく無催告解除との解答も正解とした。

設問 2 については、Z は、X との契約関係に立たない者であるから、X は、Z に対し、契約終了に基づいて甲建物の明

渡しを求めることができず、甲建物の所有権による物権的請求権の一つである返還請求権に基づき甲建物の明渡しを求めることになる。

なお、この点について、占有回収の訴えを記載していた答案もあったが、甲建物の間接占有者である賃貸人Xに対し、占有の侵奪があったといえるか否かは、直接占有者である賃借人の立場で決めることになり、ZはYの占有を侵奪したとはいえないから占有回収の訴えは認められない。

## 2 採点実感

賃貸借契約の解除について、本設問で関係する部分では、①履行遅滞等の債務不履行を理由とする民法541条による催告解除、②民法612条2項による賃借権の譲渡又は転貸による無催告解除、③判例により認められている信頼関係破壊を理由とする無催告解除がある。そして、①、②については、いまだ信頼関係が破壊されていないという事情は、解除を主張された被告が主張すべき抗弁として位置付けられる。

また、設問1は、XがYに対し、どのような法的根拠で甲建物の明渡しを求めることができるかという設問であり、いわば訴状における請求原因を聞くものである。

ところが、多くの答案が、上記賃貸借契約の解除について正確な理解が不十分であったため、民法541条の解除に関して、Yの抗弁に位置付けられる信頼関係が破壊されていないという事情を取り混んで記載したり、上記要件を加えて履行の催告の要件を不必要であると記載したりしており混乱がみられた。賃貸借契約の解除原因について、整理して正しい理解を深めることが望まれる。

また、設問2に関しては、上記のとおり、占有回収の訴えを記載しているが、所有権による物権的請求権に基づく明渡しについて記載していない答案がみられた。

## 3 学習方法

民法の基礎的な論点を理解するためには、まず条文をきちんと覚え、その条文が何を規定しているかを考え理解することが一番の基本である。また、契約各論に記載されている契約の法的関係を正しく理解するためには、契約総則はもちろんのこと、総則規定や債権総論を含めての総合的な理解が不可欠である。これらの理解のためには、教科書を決めて、それを読みこなし自分のものにするのが大切である。教科書は、自分が読みやすいものでいいが、一般論としては、民法の解釈についての通説的な理解や客観的な判例学説の状況をコンパクトにまとめているものが学生にとっては分かりやすいが、大部なものや学説の状況を詳細に論じているものは分かりにくいであろう。