

甲南大学法科大学院入学試験問題について

－ 2017年度一般入学試験（後期募集・2月18日分）－

試験科目：民法

1. 出題趣旨

建物所有者から建物を買って受けた者が、その建物に居住している者に対し退去を求めた場合の法律関係について、設問1は建物居住者が使用借権を有している場合、設問2は建物居住者が賃借権を有している場合のそれぞれについて問うものである。使用借権は、第三者に対して対抗力を備えることができない権利であるから、建物を買って受けて所有者となった者からの退去要求を拒むことができないが、他方、引渡しを受けた賃借権は、借地借家法31条1項によって、その後建物について物権を取得した者に対し、賃借権の効力を主張できるから、退去要求を拒むことができる。

設問3は、設問2についての解答を前提に、新たに建物所有者となった者が建物賃借人に賃料を請求できるかという点と賃借人が旧所有者に差し入れた敷金の帰趨を問うものである。新たに建物の所有者となった者が建物賃借人に賃料を請求するためには、賃貸人の地位を取得する必要があるが、対抗力ある賃借権が存在している場合には、建物の所有権を取得した者には賃借人の承諾を必要とせずに当然に賃貸人の地位が移転し、建物についての所有権移転登記を経由することにより賃借人に対する対抗力を備えることになる。そして、賃貸人の地位が移転すると、賃貸借契約に附随するが別個の契約とされる敷金契約についても当然に承継されることとなる。

2. 採点実感

設問1と設問2は、使用借権と賃借権の対抗力という基本的な論点に関する出題であったため、おおむね正解を答えていた。また、設問3のうちの敷金の承継についても同様であった。しかし、設問3については、賃料を請求するためには賃貸人の地位を取得することが必要であることを明示した上で、賃借権に対抗力がある場合の賃貸人の地位を取得する要件について、その理由と共に述べている答えは少なかった。また、賃借人に対する対抗力を備えるためには、建物について所有権移転登記を経由している必要があることを触れているが、登記を経由した平成28年6月15日には、賃借人は賃貸借契約に基づき同年5月末日に同年6月分の賃料を前所有者に支払済みであることから、新たに賃貸人になった者は、同年7月分の賃料からしか請求できないことを論じている答えは皆無であった。

3. 学習方法

教科書から学ぶ法律論は、社会で生起する具体的な法律的紛争を解決するためのものである。具体的な紛争の解決には、教科書で学んだ民法の基本的な法律論とそれぞれにおいて重要な概念についての定義や法律効果が生じる要件をきちんと理解した上で、それを踏まえて具体的事実を当てはめ、論理的に結論を導いていく必要がある。その意味において、民法の基本的な理論や重要となる概念の定義をきちんと覚えて身に付けておく必要がある。具体的な法律的紛争を解決するためには、教科書レベルの法律論を正しく理解しておくことが重要であることを認識してほしい。