

2025 年度民法第 1 問・解答例

第 1 設問(1)について

1 Dは、甲土地の所有者であったAの死亡後、遺産分割協議により甲土地の持分権 3 分の 1 を取得した。そこで、丙建物を建てて甲土地を占有している E に対して、共有持分権に基づく返還請求権を根拠に丙建物の取去及び甲土地の明渡しを請求することが考えられる。

2 これに対し、E からは、甲土地の占有は C との間で締結された本件賃貸借契約に基づいており正当な占有権原があるとの反論が考えられる。

3 本件賃貸借契約は有効か。

(1) 本件賃貸借契約の設定行為は、共有物の「変更」(民法(以下、法令名省略) 251 条 1 項)と「管理」(252 条 1 項)のいずれに当たるか。

変更行為か管理行為かの判断は、当該行為が共有物の形状又は効用に重大な影響を与えるかどうかが基準となる。そして、建物建築目的の土地の賃貸借の場合、契約期間が 5 年を超えない場合は管理行為といえるが(同条 4 項 2 号)、それより長い場合は変更行為と解すべきである。

本件賃貸借契約は建物建築目的で、契約期間が 30 年であるから、その設定行為は「変更」に当たる。

(2) したがって、共有者である D の同意がない以上、本件賃貸借契約は無効であり(252 条 1 項)、正当な占有権原は認められない。

4 もっとも、E は共有者である C の承認を得て甲土地を占有している。このように共有者の一部から承認を受けた第三者に対する明渡し請求は認められるか。

各共有者は、その持分権に基づいて共有物全体を占有する権限を有する(249 条 1 項)。したがって、多数持分権者が他の共有者の利用を認めない旨の決定をするなどの事情がない限り、共有者の一部から占有の承認を受けた第三者に対して当然には明渡しを請求することはできない。

E は、多数持分権者である C から承認を受けて甲土地を占有しているから、D からの明渡し請求は認められない。

第 2 設問(2)について

1 H は乙土地を競落したことにより所有権を取得した。そこで H は、丁建物を建てて乙土地を占有している C に対して、乙土地の所有権に基づく返還請

求権を根拠に丁建物の取去及び乙土地の明渡しを請求すると考えられる。

- 2 これに対してCからは、丁建物には法定地上権（388条前段）が成立しているので正当な占有権原を有しているとの反論がされると考えられる。

- 3 Cの反論は認められるか。

- (1) 乙土地は、A貸金債務を担保するための抵当権（第一抵当権）が設定された時点では更地であったが、C貸金債務を担保するための抵当権（第二抵当権）が設定された時点では、乙土地の所有者であるC名義の丁建物が建っていた。このように土地について第二抵当権設定時にのみ土地と建物の所有者が同一である場合にも「土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する」として法定地上権は成立するか。

そもそも同条の趣旨は、建物の取去を余儀なくされるという社会経済上の不利益を防止する点と抵当権設定当事者らの合理的意思に配慮する点にある。本件のように、更地に第一抵当権が付された場合には、同抵当権者はその土地を更地として評価していたことになるから、仮にその後土地上に建築された建物に法定地上権が成立するとすれば土地の価値が低減し、第一抵当権者に対し不測の損害を与えることになるため、抵当権者の合理的意思に反する。

したがって、このような場合には法定地上権は成立しない。

- (2) もっとも、本問では第二抵当権実行時に第一抵当権設定契約が解除されている。このような場合には第一抵当権者の意思に配慮する必要がないから、第二抵当権の設定時を基準に法定地上権の成否を判断すべきである。

- (3) 本問では、①乙土地と乙土地上の丁建物が「同一の所有者」であるCに属していたところ②乙土地に第二「抵当権が設定」され③第二抵当権の「実行」により、④乙土地の所有者はH、丁建物の所有者はCとなって「所有権を異にする」に至っているから、法定地上権が成立する。

- 4 以上より、Cには乙土地の正当な占有権原が認められるからHの請求は認められない。

第3 設問(3)について

- 1 Hは甲土地を競落して所有権を取得しているから、丙建物に居住することで甲土地を占有しているEに対し、所有権に基づく返還請求権を根拠に丙建

物の収去及び甲土地の明渡しを請求することが考えられる。

- 2 これに対し、Eは本件賃貸借契約に基づき、甲土地の正当な占有権原があると反論することが考えられる。

- 3 Eの反論は認められるか。

- (1) 本問では借地権の登記はされていない。しかし、借地上建物については、借地権の登記がなくても「土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するとき」は「第三者」に対抗できる（借地借家法10条1項）。Eには対抗要件が認められるか。

ア 「第三者」とは当事者若しくはその包括承継人以外の者であって、不動産に関する物権の得喪、変更の登記欠缺を主張する正当な権利を有する者をいう。

本問では、Hは競売によって甲土地を取得しているから、登記の欠缺を主張する正当な利益を有し、「第三者」に当たる。

- イ 本問では甲土地上の丙建物には、借地権者のEではなく、Eの長男F名義で登記がなされている。このような場合にも「土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するとき」に当たり対抗要件が認められるか。

対抗要件が要求される趣旨は、権利関係の現状を公示することで取引の安全を図る点にある。そして、借地上建物に登記がされている場合には、その名義者が土地の上に建物を所有し得る借地権を有することを推知でき、取引の安全が確保されるため、対抗要件たり得る。他方、建物に借地権者以外の登記がされている場合には、登記簿の記載から実質上の建物所有者や借地権を推知できない。したがって取引の安全確保の観点から建物名義人は借地権者に限るべきである。

本問では、FはEの長男であり丙建物で共同生活を営む者ではあるが、E名義で丙建物の登記がされていない以上、対抗要件は認められない。

- 4 以上から、Eは甲土地の占有権原を対抗することができず、Hの請求は認められる。

- 5 なお、Eは競落の事実を知って、賃料1か月分を供託しているから、Hの

買受時から6か月の明渡しの猶予が認められる（395条）。

以 上