

2025年度民法・解答例

第1 設問1

1 AのCに対する請求は所有権（民法（以下、略）206条）に基づく返還請求権を根拠とする建物取去土地明渡請求であり、かかる請求の要件は自己所有及び建物所有に基づく相手の土地占有である。

(1)ア まず、Aは甲土地を所有していたが、2023年1月10日、A B間で甲土地を代金額4000万円でBに売り渡すという契約が成立している。かかる契約は「当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対して代金を支払うことを約する」もので売買契約（555条）であり、意思主義の下では特約がない限り契約時に所有権が移転する（176条）と解される。そうだとすれば、A B間では何ら特約がないため、同契約の時点で甲土地の所有権はBに移転しておりAは自己所有要件を満たさないとも思える。

イ もっとも、Aは2024年2月19日にBに対して甲土地の売買契約を解除する旨の意思表示をしている（541条本文、540条1項）。解除の趣旨が解除権者を契約から解放して契約締結前の状態に回復させる点にあることに鑑み、解除の効果は契約の遡及的消滅であると解されるため、Aの解除が有効であれば自己所有要件を満たすことになる。そこで以下、解除の要件を検討する。

まず、「当事者の一方」につき、BはA B間売買契約における「当事者の一方」に当たる。次に、「債務を履行しない場合」につき、Bは甲土地の売買契約における残代金の支払を停滞させてるので残代金を支払う「債務を履行しない場合」に当たる。さらに、「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告」をしたか否かについては、Aは、Bに対し、1か月以内に残債務を弁済するように催告しているので「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告」をしたといえる。また、「その期間内に履行がない」につき、1か月が経過してもBはAに全く支払をしなかったのであるから「その期間内に履行がない」といえる。他方、「軽微」（541条ただし書）か否かについては、代金の支払は売買契約における中核的要素であり、かつ、残代金額が未だ総代金額の半分近く残っている点に鑑みれば「軽微」な不履行とはいえない。加えて、代金不払はBが事業に行き詰まったことが原因なので「債権者の責めに帰すべき事由によるもの」（543条）ではない。そして、解除の「意思表示」（540条1項）がなされている。

ウ したがって、Aの解除は有効なので自己所有要件は認められる。

(2) Cは乙建物の建築主なので乙建物を所有しており、乙建物は甲土地上に存在するので建物所有に基づく相手の土地占有要件を満たす。

(3) そうだとすれば、Aの請求は認められるとも思える。

2 もっとも、Cは甲土地の賃借権（601条）を根拠にAの請求を拒めるのではないか。

(1) まず、2023年2月1日、Bは、Cに対し、期間を30年、使用目的を建物の所有、賃料を月額25万円、その支払期限を毎月15日として、甲土地を賃貸する契約を結んでいるので賃貸借契約が成立している。また、甲土地はBからCに引き渡されている。そして、上述の通りCは自己名義の乙建物を甲土地上に建築しているので「土地の上に借地権者が登記されている建物を所有」（借地借家法10条1項）しており、甲土地の賃借権の対抗力を備えているとも思える。

(2) もっとも、Aの解除が有効である結果、B C賃貸借契約は他人物賃貸借契約（559条、561条、601条）となるため、Cは「第三者」（545条1項ただし書）に当たらなければ甲土地の賃借権をAに対抗できなくなる。そこで、「第三者」の意義が問題となる。

ア そもそも545条1項ただし書の趣旨は解除の遡及効から第三者を保護する点にある。かかる趣旨に鑑み、「第三者」とは、当事者及び包括承継人以外の者であって、解除された法律関係を前提に新たな独立の法的利害関係を有するに至った解除前の第三者を指すと考える。

イ CはA B間売買契約の当事者及び包括承継人以外の者であり、A B間で甲土地売買契約が締結されたのちに甲土地に関する賃貸借契約をB C間で締結しているので、Cは解除された法律関係を前提に新たな独立の法的利害関係を有するに至った解除前の第三者に当たる。

ウ したがって、Cは「第三者」に当たる。

3 以上より、AのCに対する請求は認められない。

第2 設問2

1 AのCに対する賃料請求が認められるためには、甲土地の賃貸人たる地位がBからAに移転していることが必要となる。そこで、以下、605条の2第1項、3項の要件を検討する。

2(1) まず、上述の通りCは甲土地の賃借権の対抗要件を満たしているので「借地借家法…第10条…の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合」に当たる。他方、A B間

では解除による所有権の復帰がなされたに過ぎないため「不動産が譲渡」されたとはいえない。605条の2第1項を直接適用することはできない。

- (2) もっとも、Cが「第三者」として保護される結果、Aは土地の明渡請求を行えないうえ、賃料請求もできないと考えることは何ら帰責性のないAにとって酷な結果となり妥当でない。

そもそも、605条の2第1項の趣旨は賃貸借契約における賃貸人の債務は没個性的な債務であるため、譲渡に伴って所有権が移転した場合に賃貸人たる地位の移転を認めることで契約関係を合理的に処理する点にある。そして、かかる趣旨は解除の遡及効によって所有権が移転する場合にも同様に妥当することができる。そこで、解除の遡及効に伴う所有権の復帰の場面においては605条の2第1項を類推適用することで賃貸人たる地位が移転すると考える。

- (3) したがって、Aに賃貸人たる地位が移転しているといえる。また、2024年3月11日に甲土地の所有権移転登記の抹消登記がされているのでAは「登記」(605条の2第3項)を有している。
- 3 以上より、AのCに対する請求は認められる。

以上