

令和7年度

問題文

以下の事実を前提として、後記の〔設問1〕及び〔設問2〕に解答せよ。解答にあたっては、文中において特定されている日時にかかわらず、試験時に施行されている法令に基づいて答えなさい。なお、各設問は独立したものである。

【100点】

I

【事実】

1. Aは甲土地を、Bは乙土地をそれぞれ所有していた。甲土地と乙土地とは隣接しており、いずれも長い間更地のままで全く利用されていなかった。当時、Aが占有していた甲土地の面積は、登記簿に記載されている地積よりも小さかった。
2. 2012年4月1日、公道の道路整備工事により甲土地と乙土地の境界を示していた杭が壊れたため、Aは、登記簿記載の地積にほぼ合致するように、隣接する乙土地側に3メートルほど広げる形で塀を立てた（以下、Aが以前よりも入り込んで占有している乙土地部分を「係争地」という。また、甲土地と係争地とを合わせて「本件土地」という。）。
3. 美容師Cは、現在勤務している美容室を辞めて独立し個人で美容室を営むことを考えており、それに適する場所を探していたところ、不動産仲介業者からAを紹介され、本件土地に美容室を建築することを計画した。そこで、Cは、甲土地の登記簿を閲覧したうえで、Aと共に本件土地を実地調査し、測量を行い、その面積が甲土地の登記簿に記載されている地積とほぼ合致することを確認した。
4. AとCは、2013年9月1日、本件土地につき、Aを賃貸人、Cを賃借人、契約期間を同年9月1日から30年間、賃料を月額10万円、使用目的を美容室の建物の所有とする賃貸借契約（以下「本件土地賃貸借契約」という。）を締結した。その後すぐに、本件土地賃貸借契約に基づき、Aは、本件土地をCに引き渡し、Cは、賃料の支払を開始した。
5. Cは、建物建築のために建設業者との間で請負契約を締結し、その工事は2015年10月15日に着手され、2016年3月1日に工事が終了し、本件土地に美容室用の建物が建築された。同日、本件土地上に建築された建物（以下、「丙建物」という。）につきC名義で所有権保存登記がなされた。丙建物は、甲土地と係争地全面を利用する形で建築された。Cは、2016年4月1日に丙建物で美容室を開業した。
6. Bは、長い間、乙土地を利用しないまま放置していたが、2024年4月に、賃貸用建物を乙土地に建築することを計画した。Bは、その際、丙建物が係争地に越境して建築されていることに気付いた。
7. そこで、2024年5月1日、Bは、Cに対し、所有権に基づき、係争地を明け渡すことを求める訴えを提起した。

〔設問1〕

Cが、Bが係争地を所有することを認めたとうえでBの請求の棄却を求める場合、あり得る反論としては、賃借権の時効による取得が考えられる。この反論が認められるために必要な要件を説明したうえで、その是非を検討せよ。なお、丙建物の収去の可否及び要否について考慮する必要はない。

II

【事実】 1から7までに加え、以下の【事実】 8から12までの経緯があった。

【事実】

8. 2024年6月1日、Aは、Bから、係争地を買い受けた。Bは、これを受けて、【事実】 7の訴えを取り下げた。Aは、Cに対し、これらの事実を伝えるとともに、本件土地賃貸借契約については従来と何も変わらない旨を述べた。
9. 2024年8月1日、Cは、美容室の経営がうまくいかず、閉店することにした。
10. 2024年10月1日、Cと美容師Dは、丙建物につき、Cを賃貸人、Dを賃借人、契約期間を同年10月1日から2年間、賃料を月額20万円とする賃貸借契約を締結した。その後すぐに、当該賃貸借契約に基づき、Cは、丙建物をDに引き渡し、Dは、賃料の支払を開始した。
11. 2024年11月から、Cは、Aに対して、本件土地賃貸借契約における賃料の支払を怠るようになった。
12. 2025年5月1日、Aの度重なる催告にもかかわらずCが賃料の支払を6か月にわたり怠り、将来の支払の目途もつかないことから、本件土地賃貸借契約について、Aは、Cの債務不履行を理由に解除した。

〔設問2〕

Aは、Dに対して、(i) Dによる本件土地の利用につきAが承諾していないこと、(ii) Dに本件土地の利用権があったとしてもAC間の本件土地賃貸借契約が解除され本件土地の利用権がなくなったことを理由に、本件土地の明渡しを求めた。AのDに対する本件土地の明渡しが認められるかについて、上記2つの理由をそれぞれ検討して論ぜよ。

解説

論点

〔設問1〕

賃借権の取得時効の成否について問う（第163条、162条関係）

- ① 所有権以外の財産権の取得時効に関する基本的な理解を問う。
- ② 賃借権の時効取得に関する「自己のためにする意思」による用益の理解を問う。

〔設問2〕

借地上建物の賃貸借における法律関係について問う。

- ① 借地上建物の賃借人の土地の使用収益権に関する基本的な理解を問う。
- ② 借地契約の終了と借地上建物の賃借人に対する効力について問う。

第1 設問1

1 問いと解答方針

「この反論が認められるために必要な要件を説明したうえで、その是非を検討せよ。」

→ 賃借権の時効による取得を反論内容としつつ、その法的根拠、要件検討の順に検討するのがセオリーであるところ、要件検討の部分、その結果部分をそれぞれ明示する検討をすればよいだろう

2 反論内容

賃借権の時効による取得

3 法的根拠

取得時効（163、162Ⅱ）

4 要件検討

(1) 要件一覧

①「所有権以外の財産権」（163）、②「10年」間の「行使」（163）、③「自己のためにする意思」（163）、④「平穩」（163、162Ⅱ）、⑤「公然」（163、162Ⅱ）、⑥「善意」（163、162Ⅱ）、⑦「過失がなかった」（163、162Ⅱ）、⑧「当事者」（145）、⑨「援用」（145）

(2) 要件①「所有権以外の財産権」（163）

ア 問題点

係争地の賃借権（601）は「所有権以外の財産権」に当たるか

イ 規範（理由→規範）

一般的に債権は一回的給付を目的とするが、不動産賃借権は継続的給付を目的とする

したがって、不動産賃借権は「所有権以外の財産権」に当たると解する

ウ 当てはめ（事実→評価）（特になし）

エ 結論

要件①「所有権以外の財産権」充足

(3) 要件②「10年」間の「行使」(163)

ア 問題点

不動産賃借権の時効取得の場合の「行使」とは

イ 規範(理由→規範)

不動産賃借権の時効取得の場合の「行使」とは、不動産の継続的な用益という外形的事実が存在することをいうと解する

ウ 当てはめ(事実→評価)

AとCは、2013年9月1日、本件土地賃貸借契約を締結した。その後すぐに、本件土地賃貸借契約に基づき、Aは、本件土地をCに引き渡し、Cは、賃料の支払を開始した→Cは、同日から、係争地の用益を開始したといえる

2024年5月1日、Bは、Cに対し、所有権に基づき、係争地を明け渡すことを求める訴えを提起した→Cは、同日まで、係争地の継続的な用益をしていたといえる

エ 結論

要件②「10年」間の「行使」充足

(4) 要件③「自己のためにする意思」(163)

ア 問題点

不動産賃借権の時効取得の場合の「自己のためにする意思」とは何か

イ 規範(理由→規範)

不動産賃借権の時効取得の場合の「自己のためにする意思」とは、賃借の意思に基づくことが客観的に表現されていることをいうと解する

ウ 当てはめ(事実→評価)

AとCは、2013年9月1日、本件土地賃貸借契約を締結した。その後すぐに、本件土地賃貸借契約に基づき、Aは、本件土地をCに引き渡し、Cは、賃料の支払を開始した→賃料支払という賃借人がとるべき行動をとっているといえる

エ 結論

要件③「自己のためにする意思」充足

(5) 要件④「平穩」(163、162Ⅱ)～⑦「過失がなかった」(163、162Ⅱ)

ア 問題点～規範(特になし)

イ 当てはめ(事実→評価)

それぞれの要件を否定する事実なし→(特になし)

ウ 結論

要件④「平穩」～⑦「過失がなかった」充足

(6) 要件⑧「当事者」(145)

ア 問題点～規範(特になし)

イ 当てはめ(事実→評価)

AとCは、本件土地賃貸借契約を締結した→(特になし)

ウ 結論

要件⑧「当事者」充足

(7) 要件⑨「援用」(145)

ア 問題点～規範(特になし)

イ 当てはめ(事実→評価)

要件を否定する事実なし→（特になし）

ウ 結論

Cが援用する場合、要件⑨「援用」充足

5 結論

賃借権の時効による取得が認められる

第2 設問2

1 問いと解答方針

「AのDに対する本件土地の明渡しが認められるかについて、上記2つの理由をそれぞれ検討して論ぜよ。」

→ AのDに対する本件土地明渡請求を請求内容としつつ、その法的根拠、要件検討の順に検討していき、その中でDの反論に対する上記2つの理由とその法的根拠、要件検討の順に検討していけばよいだろう

2 請求内容

本件土地明渡し

3 法的根拠

所有権（206）に基づく返還請求権

4 要件検討

(1) 要件一覧

①目的物を所有していること、②相手方の占有による所有権侵害、③相手方が正当な権原を有していないこと

(2) 要件①目的物を所有していること充足

ア 問題点～規範（特になし）

イ 当てはめ（事実→評価）

Aは、Bから、係争地を買い受けた→係争地の所有権はAにある（176）

ウ 結論

要件①目的物を所有していること

(3) 要件②相手方の占有による所有権侵害

ア 問題点～規範（特になし）

イ 当てはめ（事実→評価）

Cは、丙建物をDに引き渡し→丙建物占有を通して本件土地を占有しているといえる

ウ 結論

要件②相手方の占有による所有権侵害充足

(4) 要件③相手方が正当な権原を有していないこと

ア Dの反論

(7) 反論内容

Dは正当な権原を有している

(i) 法的根拠

賃貸借契約

(v) 要件検討

a 要件一覧

賃貸借契約の締結

b 要件賃貸借契約の締結

(a) 問題点～規範（特になし）

(b) 当てはめ（事実→評価）

AとCは、本件土地賃貸借契約を締結した→（特になし）

(c) 結論

要件賃貸借契約の締結充足

(I) 1つ目の理由

a 理由の内容

Dによる本件土地の利用につきAが承諾していない→本件賃貸借契約は終了

b 法的根拠

無断譲渡転貸解除（612Ⅱ）

c 要件検討

(a) 要件一覧

①「賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸」（612Ⅱ、Ⅰ）、②「賃貸人の承諾を得」ていない（612Ⅱ、Ⅰ）、③「第三者に賃借物の使用又は収益をさせた」（612Ⅱ）

(b) 要件①「賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸」

（問題点）

丙建物につき、Cを賃貸人、Dを賃借人とする賃貸借契約を締結したことは、「賃借物を転貸」に当たるか

（規範（理由→規範））

建物所有のために土地を賃貸した賃貸人は、建物の利用に伴う敷地利用を甘受すべきである。また、土地賃借人、建物賃借人それぞれによる敷地利用の形態は異なる

したがって、借地上建物の賃貸は、「賃借物の転貸」に当たらないと解する

（当てはめ（事実→評価））（特になし）

（結論）

要件①「賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸」充足しない

d 結論

1つ目の理由は認められない

(II) 2つ目の理由

a 理由の内容

A C間の本件土地賃貸借契約が解除された→本件賃貸借契約は終了

b 法的根拠

催告解除（541Ⅰ）

c 要件検討

(a) 要件一覧

①「当事者の一方がその債務を履行しない場合」（541本）、②「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」（541本）、③「その期間

内に履行がない」(541 本)、④「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でないこと(541 但)、⑤履行遅滞が違法であること、⑥「債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるとき」でないこと(543)、⑦解除の意思表示(540 I)

- (b) 要件①「当事者の一方がその債務を履行しない場合」

(問題点)～(規範(理由→規範))(特になし)

(当てはめ(事実→評価))

AとCは、本件土地賃貸借契約を締結した、Cが賃料の支払を6か月にわたり怠り→賃料支払義務(601)の不履行がある

(結論)

要件①「当事者の一方がその債務を履行しない場合」充足

- (c) 要件②「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」

(問題点)～(規範(理由→規範))(特になし)

(当てはめ(事実→評価))

Aの度重なる催告→(特になし)

(結論)

要件②「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」充足

- (d) 要件③「その期間内に履行がない」

(問題点)～(規範(理由→規範))(特になし)

(当てはめ(事実→評価))

Cが賃料の支払を怠り→(特になし)

(結論)

要件③「その期間内に履行がない」充足

- (e) 要件④「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でないこと

(問題点)

Cが賃料の支払を6か月にわたり怠り、将来の支払の目途もつかないことは、「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でないことに当たるか

(規範(理由→規範))

賃貸借契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約であるしたがって、信頼関係が破壊されたとはいえない場合、「軽微である」と解する

(当てはめ(事実→評価))

Cが賃料の支払を6か月にわたり怠り、将来の支払の目途もつかない→信頼関係が破壊されたといえる

(結論)

要件④「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でないこと充足

- (f) 要件⑤履行遅滞が違法であること、⑥「債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるとき」でないこと

(問題点)～(規範(理由→規範))(特になし)

(当てはめ(事実→評価))

否定する事実なし→(特になし)

(結論)

要件⑤履行遅滞が違法であること、⑥「債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるとき」でないこと充足

(g) 要件⑦解除の意思表示

(問題点)～(規範(理由→規範))(特になし)

(当てはめ(事実→評価))

Aは、Cの債務不履行を理由に解除した→(特になし)

(結論)

要件⑦解除の意思表示充足

d 結論

2つ目の理由認められる

(カ) 結論

Dの反論は認められない

イ 結論

要件③相手方が正当な権原を有していないこと充足

5 結論

AのDに対する本件土地の明渡請求は認められる

模範答案

1 第1 設問1

- 1 Cの反論の根拠は、民法163条に基づく取得時効である。その要件は、「所有権以外の財産権」、「10年」間の「行使」、「自己のためにする意思」(以上、同条)、「平穩」、「公然」、「善意」、「過失がなかった」(以上、163条、162条2項)、「当事者」、「援用」(以上、145条)である。

ここで、係争地の賃借権(601条)は「所有権以外の財産権」に当たるか。一般的に債権は一回的給付を目的とするが、不動産賃借権は継続的給付を目的とする。したがって、不動産賃借権は「所有権以外の財産権」に当たると解する。また、不動産賃借権の時効取得の場合の「行使」とは不動産の継続的な用益という外形的事実が存在することを、「自己のためにする意思」とは賃借の意思に基づくことが客観的に表現されていることをいうと解する。

- 2 是非について、係争地の賃借権は「所有権以外の財産権」に当たる。

「10年」間の「行使」について、AとCは、2013年9月1日、本件土地賃貸借契約を締結し、その後すぐに、本件土地賃貸借契約に基づき、Aは、本件土地をCに引き渡し、Cは、賃料の支払を開始した。また、2024年5月1日、Bは、Cに対し、係争地を明け渡すことを求める訴えを提起した。つまり、Cは、2013年9月1日から2024年5月1日まで、係争地の継続的な用益をしていたといえる。したがって、「10年」間の「行使」に当たる。

「自己のためにする意思」について、上記のとおりCは賃料支払と

- 2 いう賃借人がとるべき行動をとっているといえるから、当該要件に当たる。

「平穩」、「公然」、「善意」、「過失がなかった」を否定する事実はなく、本件土地賃貸借契約を締結したCは「当事者」に当たるとし、「援用」を否定する事実もない。

よって、Cの反論は認められる。

第2 設問2

- 1 AのDに対する本件土地明渡請求の根拠は、所有権(206条)に基づく返還請求権を根拠とする。

- 2 Aは、Bから係争地を買い受けたから、本件土地を所有している(176条)。また、Dは、Cから丙建物の引渡しを受けたから、本件土地を占有している。

そして、Dは、本件土地賃貸借契約を根拠に、本件土地についての占有権原があると反論することが考えられる。

- 3 では、理由(i)との関係で、無断転貸解除(612条2項)を根拠に、本件土地賃貸借契約は終了するか。

丙建物につき、Cを賃貸人、Dを賃借人とする賃貸借契約を締結したことは、「賃借物を転貸」(612条1項)に当たるか。建物所有のために土地を賃貸した賃貸人は、建物の利用に伴う敷地利用を甘受すべきである。また、土地賃借人、建物賃借人それぞれによる敷地利用の形態は異ならない。したがって、借地上建物の賃貸は、「賃借物の転貸」に当たらないと解する。本件でも、上記C D間の賃貸借契約は「賃

- 3 借物の転貸」に当たらない。
よって、理由（i）は認められない。
- 4 では、理由（ii）との関係で、催告解除（541条本文）を根拠に、本件土地賃貸借契約は終了するか。
上記本件土地賃貸借契約についてCが賃料の支払を怠っていることは、「当事者の一方がその債務を履行しない場合」に当たる。
Aが度重なる催告をしたことは、「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」たことに当たる。
上記賃料の支払を怠ったままであることは、「その期間内に履行がない」ことに当たる。
では、上記賃料の支払を怠ったこと等は、「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でないこと（541条ただし書）に当たるか。賃貸借契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約である。したがって、信頼関係が破壊されたとはいえない場合、「軽微である」と解する。本件では、Cが賃料の支払を6か月にわたり怠り、将来の支払の目途もつかない。つまり、信頼関係が破壊されたといえる。したがって、「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でないことに当たる。
履行遅滞が違法であること、「債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるとき」でないこと（543条）を否定する事実はなく、Aが解除したことは解除の意思表示（540条1項）に当たる。
- 4 たる。
よって、理由（ii）は認められる。すなわち、本件賃貸借契約が終了するから、Dは本件土地についての占有権原があると反論することができない。
- 5 以上より、AのDに対する本件土地の明渡請求は認められる。
- 以 上