

---

【出題の趣旨】

問題 1

(1) は、土地の譲受人の賃借人に対する所有権に基づく明渡請求の可否の問題である。賃貸借の対抗力の有無（民法 605 条など）と、譲受人の所有権移転登記の有無（同 177 条）の組合せによって、明渡請求の可否を論じるのが標準的な解答となる。

(2) は、土地の譲受人の賃借人に対する賃料支払請求の可否の問題である。不動産賃貸借に対抗力がある場合、原則として、賃貸人たる地位は譲受人に移転する。対抗力がない場合、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人と譲受人の合意で同地位を譲受人に移転させることができる。いずれの場合も、同地位の移転を賃借人に対抗するためには、譲受人への所有権移転登記を要する。改正民法の規律（同 605 条の 2・605 条の 3）の理解を問うている。

(3) には、2つの問題がある。1つは、建物を譲渡したが所有権移転登記をしていない譲渡人に対する敷地所有者の建物収去土地明渡請求の可否である。登記名義人説と実質的所有者説がある。もう1つは、土地と建物に抵当権が設定された後、建物が滅失し、再築建物に抵当権設定登記がされないまま、土地抵当権が実行された場合の法定地上権（同 388 条）の成否である。抵当権者が土地建物全体の担保価値を把握していたことを尊重し、法定地上権の成立を原則として否定する説と、認める説がある。2つの問題とも、見解の論拠を示すことが期待される。

問題 2

(1) 前段は、A・B間の請負契約において別段の合意がされていないから、Bは、Aに対し、令和2年7月に属し、題意の作業のすべての工程を了した日に報酬を請求することができる(624条1項・633条ただし書)。そして、Bは、Aに対し、この報酬の弁済期が到来した事実を知った日、または同事実を告げられた日から遅延損害金を支払わなければならない(412条2項)。後段については、乙建物を使用することができ旨の契約は、甲建物の修繕の際の資材置場とし、また、作業員の控室とするためのものであり、修繕の作業の工程を了したことにより、目的に従った使用を終えることになり、終了する。その法的構成は、この契約を使用貸借とみる際は597条2項による。乙建物の使用を許す約定が一個の無名契約であると解したり、甲建物の修繕をする請負契約の附随的契約条件であると解したりする際は、同項の類推適用を根拠とする。いずれにしても、契約に基づく乙建物の使用権原は消滅しているが、そのうえで留置権に基づく引渡し拒絶の成否が問われる。

(2) について、Dは、716条ただし書の特段の事情がない限り、工具の落下により負傷して被った損害の賠償をAに対し請求することはできない。Bに対しては、715条1項が定める要件を阻却する特段の事情がない限り、損害の賠償を請求することができる。

(3) は、715条3項の適用上、工具の落下による負傷に伴う損害の賠償としてDに対し250万円を支払ったBが、Cに対し、250万円の支払を請求することも解される。ただし、判例上、この求償が、信義に照らし相当と認められ限度とされることに留意を要する(最判昭和51年7月8日民集51巻7号689頁)。