

2027年度 早稲田大学法科大学院
法学既修者試験 論述試験
民 法
(評価のポイント)

【評価のポイント】

2027年度の民法の試験問題は、法文および判例などにより与えられる規律を踏まえ、事例を前提とする考察を求めることにより、転貸借の法律関係の基本的な理解を問うものである。法律実務家に要請される理論と実際の双方の観点を意識する学修の成果が問われる。いわゆる受験論点に必ずしも当たらない題材であっても、法律関係の理解を調べ、事案において与えられる事実の意味づけを的確に行なうことが望まれる。

設問 1

小問(1) B・C間には、甲建物を目的とする賃貸借契約が成立している。この賃貸借についてAの612条1項の承諾がないことは、B・C間の賃貸借契約に基づくB・Cの権利義務の消長には直接に影響しない。賃貸借に基づくB・C間の権利義務関係は、AからCに対し甲建物の返還請求がされて履行不能により終了するまで続く(616条の2、最判平成9年2月25日民集51巻2号398頁、参照)。

したがって、Cは、Bに対し、B・C間の賃貸借契約に基づき賃料を支払う義務を負うから、Cの主張は認められない。理論的な観点から、この点を的確に理解していることが望まれる。

なお、CがBに対し賃料支払の義務を負うことを理解したうえで、Aの承諾がないためにCが不安定な法律状態に置かれることに着目してCの保護の法的構成を工夫しようとする解答は、答案の内容に即して所要の評価が与えられる。

小問(2) B・Cの賃貸借についてAの承諾がない場合において、Cは、原則として、甲建物を占有する権原を有しないと評価される。それゆえ、Aは、A・B間の賃貸借を解除することなく、所有権に基づく返還請求権の行使として建物の明渡しを求めることができる(612条2項参照、最判昭和26年5月31日民集5巻6号359頁など)。ただし、Aの承諾を欠く場合において、BがCに甲建物を転貸して使用収益をさせたことがAに対する背信行為に当たらないと認められる特段の事情(信頼関係不破壊の事情)があるときは、Cに対し明渡しを請求することができない。

BとCとがインターネットで知り合っただけの関係にとどまり、親族などの関係にない事情は、信頼関係の破壊を肯定する方向に働く事実であるとみる余地がある。B・C間の賃料がA・B間の賃料の2倍である事実も、同様に考えられる。もっとも、これらのみで信頼関係が破壊されると評価することができるかどうかは、見方が分かれると思われる。信頼関係の不破壊が成り立たない限り、Aの請求が認められる。

Aが原貸借を解除したうえでCに対し明渡しを請求することができるとする解答は、占有権原がないとされるCに対する明渡請求の前提として原賃貸借の効力を消滅させなければならない理由が明らかで

ない。

設問 2

一般に、承諾転貸の場合において、原賃貸借の合意解除は、その効力を転借人に主張することができない（613条3項本文）。しかし、例外がある。賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときにされる合意解除は、この例外に当たる（同項ただし書）。この例外のルールの本問場面への適用にあたっては、理論と実際の両面において、検討を要する観点がある。理論的な観点から、賃料不払による契約解除（法定解除）は、当事者間の信頼関係が破壊されていない場合には認められない（解釈によっては、催告をしても債務不履行が軽微であると認められる場合という要件操作をする考え方も成り立つ）。2年分の賃料不払がある事実により、Bの債務不履行があるとみることが通常理解である。事情によっては契約解除ができないと考えられる事例も論理的にはありうる。実際の観点から事実関係を分析すると、建物使用の必要がなくなったとBから告げられて合意解除がされた経過は、債務不履行による解除権があつて合意解除がされたというよりも、AがBの賃料不払を宥恕し将来に向け契約を終了させる趣旨で合意解除に至ったという事実の意味づけもありうる。

これらの理論的、実際の観点に留意すると、設問2は、一方において、Bの賃料不払の債務不履行による契約解除の権利をAが有するときにされたA・Bの合意解除をCに対抗することができ、Cは、原賃貸借の効力消滅により転貸借が基礎を失って占有権原を喪失するから、Aからの甲建物の明渡請求に応じなければならないとする考え方が成り立つ。他方において、A・Bの合意解除は、必ずしも債務不履行の契約解除権が存在しない状況において、または、Aが取得したかもしれない解除権の放棄があつたとみられる状況においてされたものであり、Cに対抗することができず、したがってAが甲建物の明渡請求をすることができないとする考え方も成り立たないことはない。どちらかという、明渡請求を認める考え方が事案の経過に即して自然であるとみられるが、整った記述で展開されているならば、明渡請求ができないとする考え方の解答も得点が与えられてよい。

設問 3

設問2の考察においてA・Bの合意解除をCに対抗することができるとする解決を採る際は、A・Bの賃貸借が既に存在しないから、題意が問う事項のうち、DがBに対し賃貸借契約を解除しようとする部分は、前提を欠き、意義がない。甲建物の所有権を取得したDがCに対し所有権に基づく返還請求権を行使する可能性のみが残る。Cは、既に占有権原を喪失しており、177条の第三者に当たらない。したがって、Dは、Aからの所有権の移転の登記をしていないとしても、Cに対し甲建物の明渡しを請求することができる。

設問2の考察において、A・Bの合意解除をCに対抗することができないとする帰趨も考えられないことはない。一般に、承諾転貸において原賃貸借の合意解除を転借人に対抗することができないとされる場面における関係当事者の法律関係については、一方において、原賃貸借の賃借人（転貸人）が法律関係からすっかり離脱し爾後は原賃貸人と転借人であった者との一個の賃貸借が存続するとする理解がありうる。事態の簡明な説明として、この法的構成が優れているともみられる。他方において、転貸借との関係に関する限り原賃貸借が残存しつづけるとする理解も成り立たないことはない。

〈事実2〉においてされたA・Bによる原賃貸借の合意解除をCに対抗することができないと認められる場合において、転借人であった者との一個の賃貸借が存在すると簡明に理解すると、Bに対する賃貸借契約の解除が前提を欠き、意義がない。DがCに対し賃貸人としての地位の承継を主張し、この地位に基づきCの用法遵守義務違反を理由とする契約解除をしてCに対し甲建物の明渡請求をする可能性のみが検討課題として残る。賃貸借に基づき甲建物の引渡しを受けたCが借地借家法31条により賃借権の第三者対抗要件も具備するから、甲建物の原賃貸人かつ原所有者たるAから甲建物の譲渡を受けたDがAの賃貸人としての地位を承継する(605条の2第1項)。しかし、Aからの所有権の移転の登記をしていないDは、Cに対し、賃貸人である地位を対抗することができない(同条3項)。したがって、DのCに対する甲建物の明渡請求は認められないことになる。この局面の解決を考えるうえで、605条の2の規律の理解が重要である。

以上の法的構成と異なり、設問2において原賃貸借の合意解除をCに対抗することができないと認められる場合において、転貸借との関係に関する限り原賃貸借が残存しつづけるとする理解によると、Cは、依然として転借人であるが、Dに対し直接に用法遵守義務を負う(613条1項)。同義務が適切に履行されていないから、Dは、Bに対し原賃貸借を解除したうえで、この契約解除をCに主張して甲建物の明渡しを請求することができる(同条3項参照)。

このように設問3について複数の法的構成、法的解決が成立可能であり、それらのいずれかに依拠して正しく推論がされている解答に得点が与えられる。なお、設問2において原賃貸借の合意解除をCに対抗することを是認する解決を採りつつ、設問3において用法遵守義務違反の解除を論ずる解答も、設問3それ自体としてみる際、605条の2の理解を踏まえ整った記述となっているならば、大きな減点をしていない。

メッセージ

613条をはじめとする基本的な規律は、その理解を定着させ、その理解を踏まえ法条の的確な適用操作、そして記述における挙示をすることが望まれる。総じて、これらの点は、多くの答案において達せられていた。

613条1項3号といった奇妙な記述およびそれと同類のものが散見された(そのような規定は存在しない)。2025年度の出題の趣旨において指摘した事項と同質の問題である。記述の様子からして単なる不注意の過誤とは思われない。条、項、号の意義の正しい理解は、法律の学習の初歩である。

以上