

民法

<問題 1 解答例>

一 設問(1)について

- 1 Bの主張が認められるか。
- 2 本件では、Aは保佐開始の審判を受けた後に、甲土地をCに売り渡す契約を締結しているところ、この行為は、被保佐人による「不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的する行為」(13条1項3号)として本来保佐人の同意を要する(同項柱書)が、Aは保佐人であるBの同意を得ていない。よって13条4項より、原則として、AがCに甲土地を売り渡す行為は保佐人であるBが取り消す(120条1項)ことができる。
- 3 もっとも、21条より制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるために詐術を用いたときは取り消しができなくなるため、契約締結時にAがCに向けた発言が「詐術」に当たるか否かが問題となる。

「詐術」とは、自己が行為能力者であることを相手に信じ込ませるために積極的に行う欺罔行為を指すと解する。

この点、Aの発言は甲土地が自己の所有物であることを根拠に処分権がある旨を間接的に示してはいるだけで、自己が行為能力者である旨の発言や行為はなしていない。よって、自己が行為能力者であることを信じさせるための積極的な欺罔を行っているとはいえず、Aの発言は「詐術」には当たらない。

- 4 以上より、保佐人BはAがCに甲土地を売り渡す契約を締結した行為を、保佐人の同意を要するにも拘らずかかる同意を欠く行為として、取り消しを主張することができる。

二 設問(2)①について

- 1 Dの主張が認められるか。
- 2 本件では、DはEと通じて乙土地をEに仮装譲渡しており、かかる譲渡は無効である(94条1項)から、Eは乙土地について無権利者である。そして、かかる無権利者であるEからの乙土地譲受人であるFも無権利者であり、さらに登記に公信力がない以上、Fからの転得者であるGも乙土地の所有権を取得できないのが原則である。
- 3 しかし、通謀虚偽表示による無効は、善意の「第三者」に対抗することはできない(94条2項)。そこで、同項の「第三者」に転得者であるGが含まれるのかが問題となる。この点、94条2項の「第三者」とは、虚偽表示の当事者及びその一般承継人以外の者であって、虚偽表示に基づいて新たに法律上の利害関係を有するに至った者をい

うと解する。なぜなら、同条項の趣旨は、虚偽の外観を作出した権利者に帰責性がある場合に、このような外観を信頼した第三者を保護し、取引の安全を図るという点にあるからである。

4 すると、転得者も虚偽の外観を信頼して取引に入った者である以上、94条2項の趣旨である取引の安全の要請は転得者にもあてはまるため、転得者も「第三者」に含まれると解する。

5 本件ではFはDE間の虚偽表示について悪意であり、善意の「第三者」にあたらず権利取得はできないから、GはFからの承継取得はできない。もっとも、転得者G自身は虚偽の外観を信頼した「第三者」に含まれ、虚偽表示について善意であるから、DはGに対して、通謀虚偽表示による意思表示の無効をGに対抗することができない。

6 以上より、Dの主張は認められない。

三 設問(2)②について

1 Dの主張が認められるか。

2 ①と同様、DE間の乙土地仮装譲渡は無効であり、Eは乙土地について無権利者である。そして登記に公信力がない以上、かかる無権利者であるEからの乙土地譲受人であるF・Fからの転得者であるGも乙土地につき無権利者であるのが原則である。

3 しかし、Fは虚偽表示の当事者でなく、その一般承継人にもあたらない。そして、DEの虚偽表示によって作出された虚偽の登記を信頼して取引に入り、新たに法律上の利害関係を有するに至っているため、94条2項の「第三者」に当たる。そして、FはDE間の通謀虚偽表示について善意であるため、DはFに意思表示の無効を対抗できず、結果としてFは乙土地の所有権を取得する。

4 では、通謀虚偽表示について悪意のGはFから乙土地の所有権を取得することができるか。すなわち、94条2項の「第三者」として保護される者から譲り受けた悪意の転得者は権利を取得できるのかが問題となる。

この点、いったん94条2項の「第三者」として保護される者が現れれば、その後に譲り受けた者が悪意であっても、権利を取得できると解する。なぜならこのように考えることで、法律関係の早期安定を図ることが可能となるからである。

5 以上より、GはFから乙土地所有権を取得することができるため、Dの主張は認められない。

以 上

＜問題 2 解答例＞

一 設問(1)①について

- 1 民法は、賃貸人の承諾のない転貸がなされた場合には、賃貸人は当該契約を解除できると定めるが（612条2項）、常に解除できるかが問題となる。
- 2 この点、賃貸人の承諾のない賃借権の譲渡・転貸がなされても、賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があれば、解除権は発生せず、賃貸人は解除できないと解する。

なぜなら、612条2項の趣旨は、賃貸借契約が当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約であることにかんがみ、無断譲渡・転借は賃貸借関係を継続する絶えない背信的行為だと考えて、賃貸人に解除権を認めようという点にある。

このような趣旨からすると、無断譲渡・転貸による第三者に賃借物を使用収益させた場合でも、賃借人の当該行為が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情がある場合においては、解除を認める必要がないからである。

- 3 本件においてBはAに断りなく原賃貸借契約の目的物たる甲建物をCに賃貸しているから無断転貸がある。よって、原則としてAはBとの本件原賃貸借契約を解除することができるが、Bの当該行為がAに対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があれば、Aは右契約を解除できない。

まず、転貸借契約締結の経緯として、Bの勤務先Dの突発的な事情による遠方への転勤と転居というBにとって不可抗力的な事情がある。また、転借人Cは同僚であるから、良好な使用が期待できる。さらに、原賃貸借契約と転貸借契約はともに居住として使用されており、使用態様の大きな変化はないし、右両契約の賃料はともに14万円だからBはなんら転貸によって利益を得ていない。確かにAに何ら確認を取らなかったという点においてBの行為は信頼関係を損ねるものであるといえるが、Aは転貸禁止を明示していなかったことや上記の諸事情を踏まえるとBの転貸行為はAに対する背信的行為と認めるに足りないといえる。

よってAは契約を解除できない。

二 設問(1)②について

- 1 AとCの間ではなんら契約は締結されていない。よって、AはCに対して所有権に基づく返還請求権として土地明け渡し請求をしているといえる。Aという甲建物の所有者は、甲建物に関する占有を奪われており、占有者Cに対して目的物の返還を請求できる権利を有しているといえるからである。
- 2 Aは原賃貸借契約の解除権を有しているものの実際に解除していない。ここで、Cは占有権原としてBC間の転貸借契約の存在を主張することが考えられる。

この点、612条の文言から、承諾を得ていない転貸借契約は当事者間では有効である

が、賃貸人には対抗することはできない。

よって賃貸人にとって無断転貸に基づく転借人は不法占有者となんら変わらないため、賃貸人は原賃貸借契約の解除の有無に関わらず、所有権に基づく明け渡しを転借人に対抗できる。

- 3 本件でBは転貸借契約締結について、Aの承諾を得ていない以上、BC間の契約をAに対抗することはできない。よって、Cは占有権原を主張できないからAの明け渡し請求は認められる。

三 設問(2)について

- 1 完成建物の所有権が注文者または請負人のいずれに帰属するかを検討する。

この点、所有権の帰属についての特約がある場合には特約によるが、特約がない場合は材料の供給をどちらが行ったかにより場合を分けて考えるべきである。なぜなら、請負人が材料を供給した場合、請負人の報酬債権を確保するため、建物所有権はいったん請負人に帰属し、そのあと引き渡しによって注文者に移転すると考えるのが公平だからである。

- 2 本件では請負人Eが材料を提供して、請負契約の目的物である丙建物を完成させているから、丙建物の所有権はEに認められる。

以 上