

2012年度
関西学院大学ロースクール
B日程

一般入試（法学既修者）

民法問題

○開始の指示があるまで内容を見てはいけません。

【民法問題】

以下の文章 1～5 を読んで、【設問 1】から【設問 3】に答えなさい。

1. A は、N 市内に、更地である L 地を賃借し、そこに自社の M ビルを建て、出版社を営もうとした。そこで、1981 年 6 月 10 日、L 地所有者 B との間で、L 地の賃貸借契約を締結した。賃貸借契約の期間は、同年 7 月 1 日から 30 年、賃料は月額 50 万円（毎月末に翌月分払い）、その際、敷金・権利金も支払った。

2. 上記賃貸借契約締結の直後の 6 月 17 日、かねてから自分の事業経営の必要から多額の借金をしていた B は、L 地を C 社に売却する契約を結んだ。B は、A の賃借権が設定されていることを説明したが、C 社もそれは「了解済み」である、と述べた。L 地の売却代金は、A の賃借権価格を差し引いた額とされた。C 社は、6 月 24 日、この約定通りの金額を B に支払い、かつ、翌 25 日付で所有権移転登記も済ませた。

3. その後、A は、同年 7 月 1 日に M ビル建設工事のために L 地で地鎮祭を行い、建築資材を搬入した。ところが、同年 7 月 7 日、突然、C 社の D 社長から L 地の明渡請求を受けた。さらに、D 社長の言い分は、明渡しが無理なら賃借権価格込みの値段で L 地を買い取れ、というものだった。A は、L 地には自社ビルの建設予定であること等を説明したが、D 社長は執拗に明渡しを要求してくるので、困ってしまった。なお、A・B 間の賃貸借契約にもとづく賃借権は未登記である。

【設問 1】 文章 3 の事実に関連して、その当時 A は弁護士 E に相談した。E が、関連する法律の規定を参照し、A に対し C 社の明渡請求に応じる必要がない、と説明するとすれば、どのような内容になるか。なお、この設問については、文章 4 以下を参照する必要はない。

4. その後、D社長も折れ、Aとの間の賃貸借契約を認めた。Aは、相手がC社では気持ち悪いと思ったが、C社との賃貸借契約があることを確認し、Mビル完成後、出版社の経営を始めた。当初経営は順調であった。1982年には、A個人ではなく、Aが社長となり、A社として経営をすることになったが、C社には何も連絡しなかった。ところが、この事実を知ったD社長は、何の連絡もなくこのようなことをするなら、賃貸借契約を解除し、明渡しを請求すると通告してきた。

【設問2】文章4の事実に関連して、その当時相談を受けた弁護士Gが、関連する民法の規定を参照し、Aに対しC社の解除・明渡請求に応じる必要がない、と説明するとすれば、どのような内容になるか。

5. その後、D社長も折れ、契約の解除は取りやめた。他方、しばらく順調だったA社も、2010年頃、出版業界の不況から経営危機となった。A社は、Mビルの老朽化から必要な修繕にも自ら出費をするほどであったが、A社史上初めて賃料不払いとなり、2010年7月末に、翌8月分の1ヶ月分の賃料を支払えなかった。そこで、2001年10月にC社からL地の所有権を譲り受け、L地の移転登記もしていたF社は、最近A社の経営が思わしくないとの情報を得ていたので、2010年8月2日、賃料不払いを理由とし、賃貸借契約を解除して直ちに明渡しを求めてきた。そこで、Aは、急遽、上記8月分賃料を借金により調達してF社に受領を求めたが、F社がこれを拒否したので供託した。なお、本件の場合、A・B間の賃貸借契約には賃料不払い解除に関する特約は存在しなかった。

【設問3】文章5の事実に関連して、その当時相談を受けた弁護士Hが、関連する民法の規定を参照し、Aに対しF社の解除・明渡請求に応じる必要がない、と説明するとすれば、どのような内容になるか。

※ 以上についてはすべて借地借家法の適用があるものとする。