

2016年度B日程入試問題（民法）出題意図

2015年9月実施

次の〈事例1・2〉を読んで、それぞれの[設問]に答えなさい。なお、以下においては、定期借地権・定期借家権について考える必要はない。

〈事例1〉 2015年7月、賃借人Aは、土地甲（以下甲とする。）を所有する賃貸人Bとの間で、期間30年間・月額賃料15万円で、建物所有を目的として甲の賃貸借契約を締結したものの、甲の賃借権登記はしていなかった。その後、Aは甲の上に建物乙（以下乙とする。）を建設した。

[設問1] 〈事例1〉で、仮にBから甲を譲り受けて移転登記を済ませたCがおり、Aに対し乙収去・甲明渡の請求をしてもらうことが予想された場合、Aがこれを拒否できる方法として最も良い方法は何か、説明しなさい。

〈出題意図〉

借地借家法10条1項の規定を参照させながら、建物所有を目的とする賃借権への対抗力の付与の方法を問うものである。（25点）

[設問2] 〈事例1〉で、仮に下線部と異なり、Aが甲に乙を建設しようと思っ建設資材を運び入れたが、乙の建築が完了しない内に、上記のCがAに対し甲明渡の請求をした場合、Aはこれを拒否できるか、考えられる主張を複数挙げて説明しなさい。また、この場合、A・Bの関係はどうなるか、説明しなさい。

〈出題意図〉

建物未完成のゆえ、借地借家法10条1項により借地権に対抗力が付与されない場合に、借地権が設定された土地を譲り受けた新所有者からの請求の可否を問うものである。

（40点）

〈事例2〉 賃借人Dは、建物丙（以下丙とする。）を所有する賃貸人Eとの間で、期間5年間・月額賃料8万円の賃貸借契約を締結し、敷金16万円をEに差し入れた。

[設問3] 〈事例2〉で、仮に上記契約締結後1週間後に、賃貸人Eが賃借人Fとの間で丙の賃貸借契約を締結してしまった場合、D・E・Fの関係はどうなるか、説明しなさい。

〈出題意図〉

二重借家契約における借家権の対抗力等をめぐる問題について問うものである。

（20点）

[設問4] （[設問3]は関係ないものとする）

<事例2>で、D・E間の賃貸借契約は、5年後に、Eからの6ヶ月以上前からの正当事由のある更新拒絶の申出があり、期間満了により終了した。そこで、Dは敷金を返還してもらうまでは丙を明け渡さないと主張したが、Eは敷金返還より丙の明渡しが先であると主張した。判例の考え方によれば、Dの主張は認められるか、説明しなさい。

<出題意図>

賃貸借契約における敷金返還請求権と明渡し請求権の関係を問うものである。

(15点)