

平成 20 年度

問題文

Bは、Aから賃借した甲土地上に倉庫を建てるための請負契約をCと締結し、この工事をCが自ら材料を提供しつつ行っていた。Cは、まず甲土地に造成工事を施した後、倉庫の基礎工事と骨組みを完成させる段階まで進めていたが、Bが賃料を滞納していたことから、Aは甲土地に関する賃貸借契約を解除する旨につきBに通知した。この時点で、BからCへの工事代金が未払いであったとして、Aは、建築途中の倉庫の収去及び甲土地の明渡し請求を、B、Cそれぞれに対して、どのような場合に行うことができるか。請求されるB、Cの側においてなし得る主張も含めて論じなさい。

【50点】

論点

1. 賃貸借契約の解除を認めることの可否を問う（第 541 条）。
2. 建築途中建物の法的性質と所有権の帰属如何を問う（第 632 条，第 86 条，第 242 条等）。
3. 費用償還請求権の有無を問う（第 196 条，第 608 条）。
4. 留置権行使の可否を問う（第 295 条）。

第1 問いと解答方針

「A は，建築途中の倉庫の収去及び甲土地の明渡し請求を，B，C それぞれに対して，どのような場合に行うことができるか。請求される B，C の側においてなし得る主張も含めて論じなさい。」

→ 請求内容，法的根拠，要件検討の順に検討していき，要件検討等の段階で，B，C 側の主張，法的根拠，要件検討の順に検討していけばよいだろう

第2 C に対する請求

1 請求内容

建築途中の倉庫の収去及び甲土地の明渡し請求

2 法的根拠

所有権（206）に基づく返還請求権としての土地明渡し請求権

3 要件検討

(1) 要件一覧

①目的物を所有していること，②相手方の占有による所有権侵害，③相手方が正当な権原を有していないこと

(2) 要件①目的物を所有していること

ア 問題点（特になし）

イ 規範（特になし）

ウ 当てはめ（事実→評価）

A から賃借した甲土地→A が甲土地を所有しているといえるか否か不明

エ 結論

A が甲土地を所有している場合，要件①目的物を所有していること充足

(3) 要件②相手方の占有による所有権侵害

ア 問題点（特になし）

イ 規範（特になし）

ウ 当てはめ

(7) C 側の主張

建築途中の倉庫の所有者は A 又は B であって C ではないため，要件②相手方の占有による所有権侵害は充足しない

(4) 建築途中の倉庫

a 問題点

建築途中の倉庫は建物といえるか

建物の意義

b 規範

建物とは、屋根と壁がある状態をいう

c 当てはめ（事実→評価）

倉庫の基礎工事と骨組みを完成させる段階→屋根と壁がある状態に至っていない

d 結論

建築途中の倉庫は建物ではなく建前

(ウ) Aが所有者か

a 問題点

建築途中の倉庫は建前

建前は独立した不動産（86 I）でないため、土地に付合（242 本）しないか

b 規範

社会通念上、建前であっても土地とは別個の動産と考えるのが自然である

したがって、建前は土地に付合しないと解する

c あてはめ（特になし）

建築途中の倉庫は、A 所有の甲土地に付合しない

d 結論

建築途中の倉庫は A 所有の甲土地に付合しないため、A は所有者ではない

(エ) Bが所有者か

a 問題点

建築途中の倉庫は、B C 間の請負契約（632）により作成

請負契約の目的物は注文者と請負人のいずれに帰属するか

b 規範

請負人が材料を供給した場合に報酬債権を担保させる必要がある

したがって、原則、材料の供給者に原始的に帰属すると解する

しかし、当事者の合理的意思の観点から、材料が請負人の提供にかかる場合でも、注文者に帰属させる旨の特約がある場合、注文者に帰属すると解する

また、当事者の合理的意思の観点から、注文者が代金の全部又は大部分を支払済みの場合、注文者に帰属させる暗黙の合意があると解する

c 当てはめ（事実→評価）

工事を C が自ら材料を提供しつつ行っていた、B から C への甲への代金が未払い→注文者 B に帰属させる旨の特約の有無は不明確

d 結論

注文者 B に帰属させる旨の特約がない場合、建築途中の倉庫は、注文者 B ではなく、請負人 C に帰属

エ 結論

- 要件②相手方の占有による所有権侵害充足
- (4) 要件③相手方が正当な権原を有していないこと
- ア 問題点（特になし）
 - イ 規範（特になし）
 - ウ 当てはめ（事実→評価）
問題文に正当な権原を有していることに対応する事実なし→（特になし）
 - エ 結論
要件③相手方が正当な権原を有していないこと充足
- (5) 他のC側の主張
- ア 主張内容
工事代金が支払われるまで甲土地を明け渡さない
 - イ 法的根拠
留置権（295 I 本）
 - ウ 要件検討
- (7) 要件一覧
- ①「他人の物の占有者」（295 I 本），②「その物に関して生じた債権を有する」（295 I 本），③「債権の弁済を受けるまで」（295 I 本），④「債権が弁済期にないとき」でない（295 I 但），⑤「占有が不法行為によって始まった場合」でない（295 II）
- (i) 要件①「他人の物の占有者」（295 I 本）
- a 問題点（特になし）
 - b 規範（特になし）
 - c 当てはめ（事実→評価）
Aから賃借した甲土地，Cは甲土地で工事中→（特になし）
 - d 結論
要件①「他人の物の占有者」（295 I 本）充足
- (ii) 要件②「その物に関して生じた債権を有する」（295 I 本）
- a 問題点
Cは，Bに対し，請負契約に基づく報酬請求権を有する
「その物に関して生じた」債権の意義
 - b 規範
留置権の本質は，物の返還を拒絶し債務者に心理的圧迫を加え債務の弁済を促すことにある
したがって，「その物に関して生じた」債権とは，留置権の成立時点において，被担保債権の債務者と目的物の引渡請求権者が同一人であることをいうと解する
 - c 当てはめ（事実→評価）
被担保債権の債務者はB，目的物の引渡請求権者はA→（特になし）
 - d 結論
要件②「その物に関して生じた債権を有する」（295 I 本）は充足しない
- エ 結論
工事代金が支払われるまで甲土地を明け渡さない旨の主張は認められない

4 結論

A が甲土地の所有権を有し、B に建築途中の倉庫の所有権を帰属させる旨の特約がない場合、A は、C に対し、建築途中の倉庫の収去及び甲土地の明渡し請求をすることができる

第3 B に対する請求

1 請求内容

建築途中の倉庫の収去及び甲土地の明渡し請求

2 法的根拠

賃貸借契約（601）の終了に基づく目的物返還請求権（601, 622, 599 I 本）としての建前収去土地明渡し請求権

3 要件検討

(1) 要件一覧

①土地賃貸借契約の締結, ②①の契約に基づく土地の引渡し, ③①の終了原因, ④②の引渡し後, ③の契約終了までの間に土地上に建前が付属させられ③の契約終了時にその建前が存在していること

(2) 要件①土地賃貸借契約の締結

ア 問題点（特になし）

イ 規範（特になし）

ウ 当てはめ（事実→評価）

B は A から甲土地を賃借→（特になし）

エ 結論

要件①土地賃貸借契約の締結に充足

(3) 要件②①の契約に基づく土地の引渡し

ア 問題点（特になし）

イ 規範（特になし）

ウ 当てはめ（事実→評価）

B は A から甲土地を賃借→（特になし）

エ 結論

要件②①の契約に基づく土地の引渡し充足

(4) 要件③①の終了原因

ア 具体的な終了原因

履行遅滞を理由とする債務不履行解除

イ 法的根拠

541 本

ウ 要件検討

(7) 要件一覧

①「当事者の一方がその債務を履行しない場合」（541 本）, ②「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」（541 本）, ③「その期間内に履行がない」（541 本）, ④「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でないこと（541 但）, ⑤履行遅滞が違法であること, ⑥「債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるとき」でないこと（543）, ⑦解除の意思表示（540 I）

- (イ) 要件①「当事者の一方がその債務を履行しない場合」(541 本)
- a 問題点 (特になし)
 - b 規範 (特になし)
 - c 当てはめ (事実→評価)
BはAから甲土地を賃借, 賃料を滞納→ (特になし)
 - d 結論
要件①「当事者の一方がその債務を履行しない場合」(541 本) 充足
- (ウ) 要件②「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」(541 本)
- a 問題点 (特になし)
 - b 規範 (特になし)
 - c 当てはめ (事実→評価)
問題文に対応する事実なし→要件充足するか不明確
 - d 結論
催告し相当期間が経過している場合, 要件②「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」(541 本) 充足
- (エ) 要件③「その期間内に履行がない」(541 本)
- a 問題点 (特になし)
 - b 規範 (特になし)
 - c 当てはめ (事実→評価)
問題文に履行したことを基礎づける事実なし→ (特になし)
 - d 結論
要件③「その期間内に履行がない」(541 本) 充足
- (オ) 要件④「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でない (541 但)
- a 問題点 (特になし)
 - b 規範 (特になし)
 - c 当てはめ (事実→評価)
賃料を滞納→賃料の滞納額次第では軽微ともいえそう
 - d 結論
軽微でない場合, 要件④「期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるとき」でない(541 但) 充足
- (カ) 要件⑤履行遅滞が違法であること
- a 問題点 (特になし)
 - b 規範 (特になし)
 - c 当てはめ (事実→評価)
問題文に違法でないことを基礎づける事実なし→ (特になし)
 - d 結論
要件⑤履行遅滞が違法であること充足
- (キ) 要件⑥「債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるとき」でないこと (543)
- a 問題点 (特になし)

- b 規範（特になし）
- c 当てはめ（事実→評価）
問題文に事実なし→（特になし）
- d 結論
要件⑥「債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるとき」でないこと（543）充足
- (g) 要件⑦解除の意思表示（540 I）
 - a 問題点（特になし）
 - b 規範（特になし）
 - c 当てはめ（事実→評価）
Aは甲土地に関する賃貸借契約を解除する旨につきBに通知した→（特になし）
 - d 結論
要件⑦解除の意思表示（540 I）充足
- エ 結論
要件③①の終了原因充足
- (5) 要件④②の引渡し後，③の契約終了までの間に土地上に建前が付属させられ③の契約終了時にその建前が存在していること
 - ア 問題点（特になし）
 - イ 規範（特になし）
 - ウ 当てはめ（事実→評価）
BはAから甲土地を賃貸借，Cは甲土地に倉庫を建築→（特になし）
 - エ 結論
要件④②の引渡し後，③の契約終了までの間に土地上に建前が付属させられ③の契約終了時にその建前が存在していること充足
- 4 他のB側の主張
 - (1) 主張内容
甲土地上の建前の費用が支払われるまで，甲土地の明渡しを拒む
 - (2) 法的根拠
留置権（295 I 本）
 - (3) 要件検討
 - ア 要件一覧
同上
 - イ 要件①「他人の物の占有者」（295 I 本）
 - (7) 問題点（特になし）
 - (i) 規範（特になし）
 - (u) 当てはめ（事実→評価）
Bは甲土地を占有→（特になし）
 - (I) 結論
要件①「他人の物の占有者」（295 I 本）充足
 - ウ 要件②「その物に関して生じた債権を有する」（295 I 本）
 - (7) 問題点（特になし）

- (i) 規範（特になし）
- (ii) 当てはめ
 - a 「債権」として考えられるもの
建前の費用償還請求権
 - b 法的根拠
 - ①必要費償還請求権（608 I）
 - ②有益費償還請求権（608 II 本）
 - c 法的根拠①必要費償還請求権（608 I）の要件検討
 - (a) 要件一覧
「賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したとき」（608 I）
 - (b) 問題点（特になし）
 - (c) 規範
「必要費」とは、物の保存と管理に必要な費用をいう
 - (d) あてはめ（事実→評価）
甲土地に倉庫をたてる→土地の保存とも管理ともいえない
 - (e) 結論
「賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したとき」は充足しない
 - d 法的根拠②有益費償還請求権（608 II 本）の要件検討
 - (a) 要件一覧
「賃借物について有益費を支出したとき」（608 II 本）
 - (b) 問題点（特になし）
 - (c) 規範
「有益費」とは、占有物の改良のために費やした費用をいう
 - (d) 当てはめ（事実→評価）
甲土地に倉庫をたてる→更地の方が価値が高い
 - (e) 結論
「賃借物について有益費を支出したとき」（608 II 本）は充足しない
- (I) 結論
要件②「その物に関して生じた債権を有する」（295 I 本）は充足しない
- (4) 結論
甲土地上の建前の費用が支払われるまで、甲土地の明渡しを拒む旨のBの主張は認められない
- 5 結論
Aは、Bに対し、建築途中の倉庫の収去及び甲土地の明渡し請求をすることができる

模範答案

1 第1 Cに対する請求

1 Aは、所有権（民法206条）に基づく返還請求としての建築途中の倉庫の収去及び甲土地の明渡し請求を、Cに対して、どのような場合に行うことができるか。以下、要件ごとに検討する。

2 まず、Aが甲土地の所有権を有している必要があるが、問題文からは明らかではない。

3 次に、Cが甲土地を占有している必要があるが、そのためには、甲土地に建築途中の倉庫をCが所有している必要がある。

ここで、C側の主張として、242条本文により建築途中の倉庫の所有権はAにあるとの主張が考えられる。たしかに、基礎工事と骨組みを完成させたにすぎず、屋根や壁がある状態に至っていない本件倉庫は建物ではなくいわゆる建前として、甲土地に「従として付合した物」に当たりそうである。しかし、社会通念上建前であっても土地とは別個の動産と考えるのが自然であるから、建前は土地に付合しないと解する。したがって、242条本文は適用されず、建築途中の倉庫はAにあるとのC側の主張は認められない。

もう一つのC側の主張として、BC間の請負契約（632条）に基づき作成した本件倉庫の所有権はBに帰属するとの主張が考えられる。請負契約の目的物の所有権の帰属について、請負人が材料を供給した場合に報酬債権を担保させる必要があることから、原則、材料の供給者に原始的に帰属すると解する。しかし、当事者の合理的意思の観点から、材料が請負人の提供にかかる場合でも、注文者に帰属させ

2 る旨の特約がある場合は注文者に帰属すると解する。また、同様の理由から、注文者が代金の全部又は大部分を支払済みの場合、注文者に帰属させる暗黙の合意があると解する。本件についてみるに、C自ら材料を提供しているし、BからCへの工事代金は未払いである。

したがって、Bに所有権を帰属させる旨の特約がない場合、BではなくCに本件倉庫の所有権があり、Cが甲土地を占有しているといえる。また、当該占有につき正当な権原があるという事情もない。

4 C側の別の主張として、工事代金が支払われるまで甲土地を明け渡さないとの留置権（295条1項本文）の主張が考えられるため、その要件について検討する。

「その物に関して生じた債権」とは、留置権の本質が物の返還を拒絶し債務者に心理的圧迫を加え債務の弁済を促すことにあるから、留置権の成立時点において、被担保債権の債務者と目的物の引渡請求権者が同一人であることが必要であると解する。本件では、工事代金の債務者はBであるのに対し、引渡請求権者はAであるから、工事代金債権は「その物に関して生じた債権」に当たらない。

したがって、C側の留置権の主張は認められない。

5 よって、Aが甲土地の所有権を有し、Bに建築途中の倉庫の所有権を帰属させる旨の特約がない場合、Aは、Cに対し、建築途中の倉庫の収去及び甲土地の明渡し請求を行うことができる。

第2 Bに対する請求

1 Aは、債務不履行解除（541条本文）を理由とする賃貸借契約（6

3 01条)の終了に基づく目的物返還請求権(601条, 622条, 599条1項本文)としての建築途中の倉庫の取去及び甲土地の明渡し請求を, Bに対して, どのような場合に行うことができるか。以下, 要件ごとに検討する。

2 Bは, Aとの間の甲土地賃貸借契約に基づき甲土地の引渡しを受けている。その後, 以下の解除までに建築途中の倉庫ができあがっている。

3 では, 債務不履行解除による賃貸借契約の終了は認められるか。以下, 要件ごとに検討する。

まず, Bは賃料を滞納しているから「当事者の一方がその債務を履行しない場合」(541条本文)に当たり, それが違法でないとはいえない。「債権者の責めに帰すべき事由」(543条)があるといえる事実もない。Aが甲土地賃貸借契約を解除する旨につきBに通知しているから, 解除の意思表示(540条1項)も認められる。

しかし, Bが支払ったという事実はないものの, 「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」(541条本文)たこと, すなわち催告と相当期間の経過という事実の有無は不明確である。また, 当該債務不履行の内容が例えば1か月分の賃料の未払いといった場合「軽微である」(541条ただし書)とはいえないと思われる。そこで, 「相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし」たこと, 債務不履行が「軽微である」とはいえないものであることという要件が認められる場合, 債務不履行解除による賃貸借契約の終了は認められる。

4 4 B側の他の主張として, 建築途中の倉庫の費用がAから支払われるまで, 甲土地の明渡しを拒むとの留置権の主張が考えられるため, 要件について検討する。

「その物に関して生じた債権」として, ①必要費償還請求権(608条1項)又は②有益費償還請求権(608条2項本文)が考えられる。

まず, ①必要費償還請求権についてみるに, 「必要費」とは, 物の保存と管理に必要な費用をいうところ, 甲土地上に倉庫を建てることは保存又は管理とはいえず, その建築費用は「必要費」に当たらない。したがって, ①必要費償還請求権は成立しない。

次に, ②有益費償還請求権についてみるに, 「有益費」とは, 占有物の改良のために費やした費用をいうところ, 甲土地はもともと更地だったのだから, その上に建物を建てるというのは, 更地としての価値を失わせる点で改良とはいえず, その建築費用は「有益費」に当たらない。したがって, ②有益費償還請求権も成立しない。

したがって, そもそも「債権」を有するとはいえず, B側の留置権の主張は認められない。

5 よって, 催告と相当期間の経過が認められる場合, Aは, Bに対し, 建築途中の倉庫の取去及び甲土地の明渡し請求を行うことができる。

以上