

2024 年度民法・解答例

第1 設問1

- 1 CのAに対する①の請求は債務不履行に基づく損害賠償請求（民法（以下、法令名省略）415条1項本文）であるが、認められるか。
 - (1) 「債務」につき、2023年3月1日にAC間で月額賃料を30万円とする甲建物の賃貸借契約が成立し（601条）、甲建物が同契約に基づいて引き渡されている。そして、同年9月初めに甲建物の屋根の内部で毀損箇所が生じているので、「賃貸人」であるAに「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務」が発生しているといえる（606条1項本文）。また、台風という不可抗力によるものなので「賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になった」わけではない（同項ただし書）。したがって、「債務」が認められる。
 - (2) 「本旨に従った履行をしない」につき、Aは上記毀損の事実を把握していたにもかかわらず放置しているので「本旨に従った履行をしない」といえる。
 - (3) また、「損害」につき、乙の価値相当額50万円が「通常生ずべき損害」（416条1項）か否かを検討する。まず、Cは芸術家であり、かつ、上記AC間の賃貸借契約では甲建物が住居兼アトリエとして使用される旨の合意がなされている。アトリエ内には通常芸術作品が保管されていると考えられ、そうだとすれば、AC間の契約におけるAが負う修繕義務の内容にはアトリエ内の芸術作品に建物に生じた瑕疵を理由とした不利益が及ばないようにすることまで含まれていたといえる。そうだとすれば、甲建物の屋根の内部における毀損に伴って生じた雨漏りによる乙の毀損は「通常生ずべき損害」ということができる。したがって、乙の価値相当額50万円という「損害」が認められる。
 - (4) 「によって」につき、上記債務不履行があったが故に台風時に屋根の毀損が拡大して室内に雨漏りが生じ、その結果室内にあった乙が毀損している。したがって、債務不履行と損害の間に相当因果関係が認められるので、債務不履行「によって」損害が生じたといえる。
 - (5) また、「債務者の責めに帰することができない事由」につき、上記債務不履行は何ら理由なく行われているので「債務者の責めに帰することがで

きない事由」によるものではない（４１５条１項ただし書）。

(6) 以上より、上記請求は認められる。

2 CのAに対する②の請求は必要費償還請求（６０８条１項）であるが、認められるか。

(1) Cは「賃借人」であり、β債務にかかる３０万円は上述の通りAが負う甲建物の屋根の修繕としてDと締結した本件契約１の報酬なので「賃借人の負担に属する必要費」に当たる。

(2) 以上より、上記請求は認められる。

第２ 設問２

1 EのCに対する請求は所有権（２０６条）に基づく返還請求権としての甲建物明渡請求であるが、認められるか。

(1) まず、EはBによる抵当権（３６９条１項）の実行に基づいて甲建物を買い受けているので、甲建物の所有権を有している。また、甲建物はCが占有している。

(2) したがって、上記請求は認められるとも思える。

2 もっとも、Cは①賃借権を理由とする占有権限の反論及び②留置権（２９５条１項本文）を理由とする反論をしているため、その当否を検討する。

(1) ①の反論の当否

ア 確かに、Cは「建物の賃貸借」において「建物の引渡し」を受けているため、「その後その建物について物権を取得した者」であるEとは対抗関係となり（１７７条）、CはEに対して賃借権を対抗できるとも思える（借地借家法３１条）。

イ しかし、Cが建物の引渡しを受ける前にBが甲建物に抵当権設定登記を受けているため、Bの抵当権による競売に基づくEの所有権取得に対してはCの賃借権は対抗することができない。

ウ したがって、①の反論は妥当でない。

(2) ②の反論の当否

ア 「他人の物の占有者」につき、甲建物はEの所有物なので甲建物を占有するCは「他人の物の占有者」に当たる。次に「その物に関して生じた債権」につき、乙の価値相当額の損害賠償請求権はあくまで賃貸借契

約から発生する債務の不履行に基づいて生じているため「その物に関して生じた債権」とはいえない。もっとも、 β 債務相当額の償還請求権はまさに甲建物の価値の維持保存のための請求権なので「その物に関して生じた債権」といえる。また、同請求権は「弁済期に」ある（同条同項ただし書）。そして、Cによる甲建物の占有は契約に基づいているので「不法行為によって始ま」っていない（同条2項）。

イ したがって、②の反論は妥当である。

3 以上より、上記請求は認められない。

以 上