

2026年度同志社大学大学院司法研究科

後期日程入学試験問題解説

民法

I 問(1)について

1. 問題の概要

BはCに対して、甲建物の一室である乙の自己への明渡しを請求している。Bの請求の可否の検討にあたり、その請求を基礎づける根拠を考える必要がある。

本件事案では、占有回収の訴え(民法200条1項)、対抗要件を備えた不動産賃借権に基づく返還請求(民法605条の4第2号)、不動産賃借権(賃貸借契約に基づく使用収益請求権)を被保全債権とし、その債務者たる賃貸人の所有権に基づく返還請求権を被代位権利とする債権者代位権の行使、を、ありうる主な請求の根拠として検討することが考えられる。

2. 占有回収の訴え

民法200条1項によれば、「占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還……を請求することができる」。Bとしては、これを根拠としてCに対して乙の自己への明渡しを求めることが考えられる。

本件事案で民法200条1項の要件を充たすかどうかを検討するにあたっては、BはAから乙の引渡しを受けて乙を占有していたこと、CがBの留守中に乙を占拠し現在も占拠している(事実3・4)から、Bは乙の占有を失い、現在Cが乙を占有していること、等に着目することが考えられる。そのうえで、占有の訴えの提起期間(占有回収の訴えについては、民法201条3項)にも留意し、結論を導くことが考えられる。

3. 対抗要件を備えた不動産賃借権に基づく返還請求

民法605条の4柱書・同条2号によれば、「不動産の賃借人は、第605条の2第1項に規定する対抗要件を備えた場合において」、「その不動産を第三者が占有しているとき」は、「その第三者に対する返還の請求」をすることができる。対抗要件を備えた不動産賃借権についてこのような明文規定があることから、Bとしては、これを根拠としてCに対して乙の自己への明渡しを求めることが考えられる。

本件事案では、上記2.のように、第三者Cが乙を占有していると考えられる。そのうえで、Bは、乙の所有者Aとの間で乙の賃貸借契約を締結し、同契約に基づきAから乙の引渡しを受けていたから、借地借家法31条により乙についてのBの賃借権は対抗要件を備えたといえるのではないか、そうだとすれば、Bは、民法605条の2第1項に規定する対抗要件を備えた不動産賃借人といえ、その不動産たる乙につき、民法605条の4第

2号に基づきCに対して返還の請求をすることができるのではないか、等の点に着目し、結論を導くことが考えられる。

4. 不動産賃借権（使用収益請求権）を被保全債権とする債権者代位権の行使

本件事案のCは、乙の所有者であるAとの間で乙を占有する権原を有する事実は認められない。したがって、Aは、Cに対して、乙の所有権に基づき乙の返還を請求することができる。そこで、Bは、Aに対する乙の賃貸借契約に基づく使用収益請求権を被保全債権として、AのCに対する乙の返還請求権を代位行使し、自己への明渡しを請求する、という法律構成を検討することも考えられる。

この法律構成の採否あるいは要件充足の検討との関係では、まず、Bの賃借権（使用収益請求権）の保全の必要性について検討する必要があると考えられる。また、かりにこの法律構成を本件事案で採りうるとした場合に、不動産である乙をBが自己に明け渡すよう請求することができるかが、民法423条の3との関係で問題となりうる（平成29年民法改正（いわゆる債権法改正）前のもとの判例法理として、大判昭和7年6月21日民集11巻1198頁、最判昭和29年9月24日8巻9号1658頁は、不動産賃借権を被保全債権とし、その債務者たる所有者の不法占拠者に対する明渡請求権を代位行使する場合に、代位債権者が当該不動産の自己への引渡しを求めうるとしていた。この判例法理が現行法のもとでも維持されうるかどうかが問題となる）。以上のような点等に着目して検討をおこない、結論を導くことが考えられる。

II 問（2）について

1. 問題の概要

BはDに対して、本件転貸借契約に基づいて転貸賃料を請求している。Bの請求が認められるためには、当然本件転貸借契約が有効に存続していることが必要である。

ところが、転貸借契約の前提となる原賃貸借契約である本件賃貸借契約については、原賃貸人であるAがBに対して、2025年12月25日解除権を行使しており、またDに対しても翌26日に、乙の明渡しを求めている。

したがって、まず本件賃貸借契約の解除が有効であるのかどうか、次いで解除が有効である場合、解除が本件転貸借契約に対して与える法的効果はどのようなものであるかを検討する必要がある。

2. 本件賃貸借契約の解除

Bは、2025年8月から12月まで賃料を支払っていなかった（事実7）。AはBに対して、民法541条に基づく解除権を行使したものと考えられる。

同条に基づく解除権が発生するためには、①賃貸借契約の成立、②①に基づく賃借物の

引渡し、③期間の経過、④賃料の支払期限の経過、⑤相当の期間を定めた催告、⑥相当の期間の経過が必要である。なお、承諾を得てされた転貸借の転借人がある場合について、原賃貸借が賃料不払により解除されることを妨げて転借人が自己の転借人としての地位を保全しようようにするために、このような場合に原賃貸人が賃料不払を理由に原賃貸借を解除するには、転借人への通知等を要する（それにより、転借人に、原賃貸借の未払賃料を支払う機会を与える必要がある）と解すべきではないかが論じられているが、判例は、その必要はないとの立場を採っている（最判昭和37年3月29日民集16巻3号662頁、最判平成6年7月18日判時1540号38頁）。

判例の立場を前提とすると、本問においては、解除権の発生に関するいずれの要件も充足しており、そのうえでAのBに対する本件賃貸借契約の解除の意思表示がされているから、解除は有効におこなわれたものと考えることができそうである。

もっとも、通説・判例は、賃貸借契約が人的信頼関係に基礎を有する契約関係であることに鑑みて、債務不履行が契約当事者の信頼関係を破壊したと認めるに足らない特段の事情が存在する場合（学説上は民法541条但書に言う債務不履行が軽微であると考えられる場合に特段の事情があると解するものもある）、解除することができないとみているが、本問では特段の事情に該当する事実は認めることはできない。

したがって、Aの解除は有効におこなわれたものと考えられる。

3. 原賃貸借契約の債務不履行解除が転貸借契約に与える影響

以上のように、本件賃貸借契約は、有効に解除された。民法613条3項は、原賃貸借契約が合意解除された場合に、その解除を転借人に対抗することができないことを規定しているが、本件転貸借契約はAの承諾を得た適法賃貸借ではあるものの、本件賃貸借契約は債務不履行に基づく解除であるから、同条同項を適用することはできない。

原賃貸借契約が債務不履行解除された場合の転貸借契約の帰趨について、平成29年民法改正（いわゆる債権法改正）前のもとの判例として、原賃貸人が、転借人に対して目的物の返還を求めたとき、転貸人はもはや転借人に対して使用収益供与義務を果たすことができないのだから、社会通念上履行不能により転貸借契約は終了するとしたものがある（最判平成9年2月25日民集51巻2号398頁）。このような段階に至ったときに転貸借契約が履行不能になったとみるとして、その場合、現行法のもとでは、民法616条の2にいう「賃借物の全部が……使用及び収益をすることができなくなった場合」にあたり転貸借契約は終了する、とすることが考えられる。

本問では、2025年12月26日にAがDに対して物権的返還請求権を行使して、乙の明渡しを求めているから、上記判例の見解によれば、その時点で転貸借契約は履行不能になると評価される。したがって、転借人が転貸借の目的物の全部について使用および収益をすることができなくなったために本件転貸借契約はその時点で終了し（民法616条の2）、そうすると、2026年1月分の転貸賃料は生じないことになる。

したがって、BのDに対する転貸賃料12万円の請求は認められない。

なお、AがDに明渡しを求めた日から、現にDが乙を明け渡すまでは、Dは占有権原無しに悪意で他人の物を占有している状態となるから、所有者であるAの不当利得返還請求もしくは不法行為に基づく損害賠償に応じなければならない。