

**民法** (配点 60 点)

【出題趣旨】

設問 1

設問 1 は、売買代金支払時期並びに引渡し及び移転登記に関する特約が付された土地の売買契約が締結された後、買主による売買代金完済前に当該土地に不法占拠者が現れたという設例を基に、所有権移転時期の理解及びその前提となる契約の解釈を問うものである。

民法 176 条は、物権変動の効力は意思表示のみによって生ずると規定していることから、契約成立時に所有権が移転するという考え方がある。しかし、最判昭和 33 年 6 月 20 日民集 12 卷 10 号 1585 頁 (百選 48 事件) が「特にその所有権の移転が将来なされるべき約旨に出たものでないかぎり」と示すように、所有権移転時期に関する別段の合意があればそれに拠る。本件売買契約には、所有権の移転時期について契約書に明示はされていないものの、引渡し及び移転登記を残余金の支払いと同時にを行う旨が合意されていることから、代金完済までは売主に所有権が留保されていると考えられる。

こうした所有権移転時期に関する判例・学説の理解及び本件売買契約の解釈を踏まえて、本問における所有権移転時期を検討することが求められる。

設問 2

設問 2 は、建物所有目的の土地の賃借人が賃借土地の引渡しを受ける前に当該土地に不法占拠者が現れたという設例を基に、賃借権に基づく妨害排除請求の理解を問うものである。

対抗要件を備えた不動産賃借人については、賃借権に基づく妨害排除請求・返還請求をなし得る (605 条の 4) が、賃借人である C は賃借権の登記 (605 条参照) 及び借地借家法等の規定による対抗要件も備えていないため、605 条の 4 を根拠とした請求をすることはできないこと、もっとも Z が不法占拠であることから、対抗力のない賃借権に基づく請求を認めることができないかを検討する必要がある。その際、賃借権は本来債権であって物権的請求の根拠とはならないのが原則であるという債権の効力に関する理解を踏まえた検討をすることが求められる。

設問 3

設問 3 は、設問 2 と同じ設例を基に、賃借権以外の法的根拠に基づいた不法占拠者の排除の方法として、債権者代位権の理解を問うものである。

賃貸人が第三者に対して有する所有権に基づく物権的返還請求権としての建物収去土地明渡請求を代位行使することによって自身の賃借権を保全することができるかどうかを検討する必要がある。その際、本件がいわゆる転用事例であることの理解を示したうえで、たとえば「自己の債権を保全するため必要があるとき」 (423 条) の解釈や、無資力要件の要否といった要件検討を踏まえて、転用の可否を論じることが求められる。

なお、賃借人 C は賃借土地の引渡しを受けていないことから、土地の占有を取得していないと考えられるため、占有訴権の行使の可否は検討する必要はない。

以上