

問 1

無権限処分の相手方保護が問題となる 2 つの場面において、適用法理がどう異なるか、権利者と無権限処分者の地位が同一人に帰属した場合の法律関係いかん、が問われている。

- (1) B の無権代理行為の効果が A に帰属するかどうかを判断するために、A の追認の有無、表見代理責任の成否 (B は日常家事代理権を有する)、B と C が A を共同相続した場合に持分権の範囲内で無権代理行為が当然有効となるか (最判平成 5・1・21 民集 47 巻 1 号 265 頁は消極)、などの諸点を検討する必要がある。
- (2) (1) と異なり、B が自己の名で行う他人物売買の事例である。B 名義の不実登記を信託した C が甲建物の所有権を取得するのはどのような場合か、94 条 2 項類推適用 (含・110 条の併用型) の要件に照らして検討する必要がある。C が甲建物の所有権を取得できない場合に、共同相続により甲建物の持分を取得した C が D および B に対してどのような請求ができるか、という点にも触れてほしい。

問 2

はじめから転貸することを予定しているサブリース契約であり、単なる転貸借との違いに注目したい。

- (1) まず、賃料を減額しない旨の特約があっても、借地借家法 32 条に基づく減額請求が認められるか (同条は強行法規か) が問題となる。認められるとすれば、次には、上記の事情 (A と B との共同事業のような面がある) を考慮しつつ、B のみがリスクを負うのが妥当かを検討することになる (最判平成 15・10・21 民集 57 巻 9 号 1213 頁参照)。
- (2) 一般論としては、元の賃貸借契約が消滅すれば転借人も明渡しをしなければならないはずであるが、上記のように、初めから転貸することが予定されていた場合でもそうかが検討されるべきである。やや特殊なケースであるが、A は信義則上 C に対して賃貸借の終了を対抗できないとした判決がある (最判平成 14・3・28 民集 56 巻 3 号 662 頁)。