

問 1

【出題意図】

事業目的の不動産賃貸借契約により生ずる賃貸人・賃借人の権利・義務、および、不動産賃貸借契約締結に際して交付される敷金をめぐる法律関係に関する基本的知識、応用力を試す問題。

小問 1

賃貸人の目的物を使用収益させる義務のなかには、賃借人の契約目的に適った環境を確保する義務も含まれるであろう。本件では、賃貸人 A の当該義務違反があり、B は苦情を申し入れて履行の催告をしているにもかかわらず、A は何らの対策を講じていないので、B が 2016 年 11 月 11 日付の解除は、履行遅滞に基づく解除であると考えられる(民法 541 条)。

賃貸借契約は継続的契約であることから、いわゆる信頼関係破壊の法理の適用の有無も問題となろうが、本件は賃借人側からの解除であることから同法理の適用は問題とならないであろう。次に、違約金条項との関係であるが、本件は同条項が想定している「自己都合」による中途解約ではないうえ、当該条項の趣旨は空室期間の賃料を保障する意味もあると考えられるが、A が本件に当該条項を持ち出すのは、失当というべきであろう。

小問 2

敷金をめぐる債権債務関係、不動産賃貸借契約における原状回復義務に関する基本的理解を問うもの。

問 2

民法 468 条 2 項に基づく債務者の抗弁として、譲渡債権の発生原因契約に無効・解除原因があった場合と相殺の担保的機能が問題になる場合に関する基本知識を問うものである。

小問 (1) では、B の重過失の有無 (95 条ただし書)、B の錯誤に関して C が悪意・有過失であったかどうか (96 条 3 項類推) による区別に言及する必要がある。

小問 (2) では、解除原因 (債務不履行) が通知時に存在しなくても、解除権発生の基礎 (双務契約の成立) があれば B は解除を C に対抗できるのか、C は 545 条 1 項ただし書の第三者に当たるのか、などの解釈問題について論じることを求めている。

小問 (3) では、相殺適状が生じれば (債権 β の弁済期が到来すれば)、通知時に弁済期未到来でも、また弁済期の先後関係に関わらず、相殺に対する期待利益を認める無制限説 (最判昭和 50・2・8・最大判昭和 45・6・24) に対する理解の程度を問うている。