

# 民 事 法

・解答上の注意

1. 問題用紙2頁、解答用紙は3枚（民法 問1、民法 問2、民事訴訟法についてそれぞれ1枚）、下書き用紙は1枚です。
2. すべての解答用紙に、一橋大学の受験番号を記入してください。氏名は絶対に記入しないでください。
3. すべての問に解答してください。民法 問1、民法 問2、民事訴訟法の配点比率は、1 : 1 : 1です。
4. 解答用紙は、問題ごとに異なります。それぞれ正しい用紙に解答してください。
5. 解答は横書きにして、1問につき1枚の解答用紙に収めてください。解答用紙の追加、交換はしません。解答用紙は、白紙である場合も含め、すべて提出してください。
6. 問題の内容についての質問には、応じません。
7. 貸与した六法に、書き込みをしてはいけません。
8. 試験終了後、問題用紙と下書き用紙は、持ち帰ってください。

## 民法 問1

次の事例を読んで、下の問いに答えなさい。

不動産会社 A は、2010 年 4 月 1 日、美容師 B との間で、都内の繁華街にある所有ビルの一室甲について、期間 2 年、「美容室を営む」目的で月額賃料 60 万円、敷金 400 万円という条件で、賃貸借契約を締結した(以下、本件契約)。引渡しを受けた B は、甲で美容室を営み、その後、同契約は更新を続け、2016 年 4 月にも更新した。

2016 年 6 月 1 日、A は同ビルの別室乙について、「物産会社の事務所を営む」目的で C に貸し渡した。ところが、C は入居後しばらくしてから「丙山興業」という名称の暴力団事務所としての使用を開始した。C はいわゆる指定暴力団の系列下に属する組の組長であり、約 20 名の構成員を擁している。乙には C の名字が書かれた金看板が掲げられて監視カメラが設置されているほか、定期的に黒塗りの高級車が何台も来たり、暴力団関係者が頻繁に出入りしたりするために、同ビル周辺には異様な雰囲気漂うようになった。

### 小問 1

B は、C 入居後、B 美容室で契約している同ビルの地下駐車場に黒塗りの高級車が頻繁に駐車しているなど、客足が遠のいて営業が妨害されているとして、A に苦情を申し入れたが、A は何ら対応策を講じないので、2016 年 11 月 11 日付けで本件契約を解除する旨の通知を A に送った。通知を受け取った A は、B に対して、本件契約の契約書には、借主による契約期間途中での自己都合による解約には 600 万円の違約金を定める条項があることを指摘し、「出ていくのは構いませんが、600 万円は払って頂きます。」といった。この場合における、AB 間の法律関係を検討しなさい。

### 小問 2

2016 年 11 月 15 日、AB 間で本件契約を同月末日限りで終了させ、甲を退去する旨の合意が成立した。その翌日、B は、A から原状回復のためのリフォーム代として 400 万円の請求書を渡され、返還する敷金はない旨を告げられた。B がとった相見積もりでは 100 万円であったので、A に対して、工事代 400 万円は高額に過ぎると主張したところ、A は「原状回復とは、契約締結時点である 2010 年 4 月 1 日の状態に戻すことであるから、何ら問題はない。」と行って譲らない。A の態度に腹を立てた B は、美容室の移転先の工事が完了する 2017 年 3 月末日まで甲に荷物を放置することにした。この場合における、敷金をめぐる AB 間の法律関係を検討しなさい。

## 民法 問 2

A は、B との間でゲームソフト制作を目的とする請負契約（以下、本件契約）を締結し、契約時に報酬の一部を B から受領した。その後、A は、報酬残債権（債権  $\alpha$ ）を C に譲渡し、同日、債権譲渡の事実を B に通知した（以下、本件譲渡通知）。C は、その後に弁済期が到来した債権  $\alpha$  の履行を B に求めた。以下の（1）～（3）において、B は履行を拒絶できるか、必要に応じて場合分けをしながら、論じなさい。

- （1） B に本件契約の要素に関して錯誤があった場合
- （2） 本件譲渡通知後に、B が本件契約を A の債務不履行を理由として解除した場合
- （3） B が A に対して、本件譲渡通知の時点では弁済期未到来の金銭債権（債権  $\beta$ ）を有しており、かつ債権  $\alpha$  より債権  $\beta$  の金額が大きい場合

## 民事訴訟法

X は Y に甲地を賃貸し、Y は甲地上に乙建物を建築して居住していた。X は、借地権の存続期間が満了し、借地契約の更新を拒絶する正当事由が存在すると主張して、Y に対し、乙建物の収去及び甲地の明渡しと明渡しに至るまでの賃料相当損害金（月額 20 万円）の支払を求めて訴えを提起した。

以下の（1）及び（2）の各問いについて、理由を付して説明しなさい。

- （1） Y は、更新拒絶の正当事由が存在することは認めるが、X が土地の明渡しを求めることは権利の濫用であると主張した。裁判所は、両当事者の主張及び証拠に鑑みて、X の明渡し請求は権利の濫用には当たらず、X の更新拒絶には正当事由がないが、X が 1000 万円の立退料を支払うのであれば正当事由を具備するとの心証に至った。裁判所はどのような判決をすべきか。
- （2） 裁判所は X の請求を全部認容し、その判決は確定した。その後、Y が土地を明け渡さないまま 3 年が経過したが、その間に甲地周辺の開発が進み、地価が高騰した。そこで、X は、甲地の賃料相当損害金額が 50 万円になったとして、同損害金額と前訴認容額との差額（月額 30 万円）の支払を求める訴えを提起した。裁判所は、X の主張どおり、甲地の賃料相当損害金額が 50 万円であるとの心証に至ったとき、どのような判決をすべきか。