

民法 (配点 60 点)

【出題趣旨】

設問 1 (配点 20 点)

建物所有目的の賃貸借契約を締結した賃貸人から、賃貸目的物(甲地)の譲渡を受けた者が賃借人に対する明渡請求の可否を問う問題である。不動産の賃貸人たる地位の移転に関する規定(605条の2)の解釈適用を論じることを求めている。その際、XA間の賃貸借契約が借地借家法の適用を受ける賃貸借であること、Aの賃借権が借地借家法上の対抗要件を備えたものであること、賃貸人の地位の移転を対抗するために登記が要求されるか等について、関連条文を指摘し問題文の事実関係を条文にあてはめて説明する必要があるほか、契約上の地位の移転については相手方の承諾が必要であるところ賃貸人の地位の移転の場合は賃借人の承諾にかかわらず地位の移転が生じる理由についても説明する必要がある。

設問 2 (配点 40 点)

賃貸人が賃料債権(将来債権)を譲渡した後に、賃貸人の地位の移転が生じた場合に、賃料債権が誰に帰属することとなるかを問うものである。

CのAに対する態様としては、賃借権を認めて賃料を請求することとするか、明渡を請求するかが考えられる。設問1のとおり、賃借人に対する明渡請求は否定されることから、Cとしては、Aに賃料請求をすることが考えられる。この場合、①8月分から10月分の賃料債権はすでに譲渡済みであり旧賃貸人(X)自身も債権を既に有していないと捉え、新賃貸人(C)は旧賃貸人(X)からそのような地位を承継したものとするか、それとも、②将来債権譲渡における債権移転の効果が生じるのはあくまで債権発生時点であって、8月分から10月分の賃料債権についても債権移転の効果が生じるのは各前月末日であるということとなると、賃貸人の地位の移転が賃借人に対抗可能となった7月25日以降に発生する賃料債権は新賃貸人が取得することとなる。8月分以降の賃料債権は、①の場合は債権譲受人Bに帰属し、②の場合は新賃貸人Cに帰属するとの結論となる。いずれの場合も、将来債権譲渡の有効性を前提に、それによる債権移転の効果がどの時点で生ずるかにつき、466条の6第2項の解釈が問題となることを示しつつ、検討する必要がある。なお、債権法改正における部会資料81B・8頁以下も参照のこと。

以上