

設問1(1)

被告は、原告に対し、別紙物件目録(省略)記載の2の建物~~を~~収去し、別紙物件目録(省略)記載の土地を明け渡す。原告は、原告に対し、令和3年3月1日より、別紙物件目録(省略)記載の2の建物の収去及び別紙物件目録(省略)記載の土地の明け渡しを、月5万円の割合で損害を支払え。

設問1(2)

貸借者契約終了に基づく目的物返還請求権としての建物収去土地明け請求権1個
貸借者契約に基づく賃料請求権1個
所有権侵害の不法行為に基づく損害賠償請求権1個
以上の請求物は単純併合とする。

設問2

- 1 請求原因1 (賃料不払による履行滞り解除を終了原因とする貸借借契約の終了)
 - ア Xは、平成14年4月1日、Yとの間、甲土地について、貸借借期間を平成14年4月1日から平成14年3月31日、賃料月額5万円とする貸借借契約を締結した。(本件貸借借契約)
 - イ Xは、平成14年4月1日、Yに対して、本件貸借借契約の締結を、甲土地を以て行なった。
 - ウ 令和3年7月31日は経過した。
 - エ Xは、同年8月3日、Yに対して、同年3月分から7月分までの賃料合計25万円を支払うことを求めた。
 - オ Xは、同月30日、Yに対して、同月13日は経過した。
 - カ Xは、同月30日、Yに対して、本件貸借借契約を解除するとの意思表示をした。
 - キ 乙某物は、イの後、カの前に甲土地上に建築され、カの時甲土地上に存在していた。
- 2 請求原因2 (増改築禁止の特約違反による解除を終了原因とする貸借借契約の終了)
 - ア 請求原因1のイと同じ。
 - 1 請求原因1のイと同じ。
 - ウ アの際、貸借人は貸借人の承諾なく甲土地建物に増改築を行って居るといふ特約があった。
 - エ Yは、平成30年10月1日から31日の間に、本件増改築を行った。
 - オ 請求原因1のイと同じ。~~カ~~請求原因1のイと同じ。カは請求原因1のイと同じ。オは請求原因1のイと同じ。
- 3 抗弁1 (賃料の供託 - 請求原因1に於いて)
 - ア Yは、令和3年8月6日、同年3月分から7月分までの賃料合計25万円とこれに対する遅延損害金をXの自宅に持参し、Xに手渡したが、Xはこれを受取らなかった。
 - イ Yは、同月10日、同年3月分から7月分までの賃料合計25万円とこれに対する遅延損害金を供託した。
- 4 抗弁2 (増改築の承諾 - 請求原因2に於いて)
 - ア Xは、平成29年9月20日、本件増改築に関して承諾した。
- 5 抗弁3 (本件増改築が信託関係の瑕疵の存在に起因するとの詳細根拠事実 - 請求原因2に於いて)
 - ア 本件増改築は、平成29年7月の台風被害により某物の屋根と柱が損傷を受け、その後、徐々に雨風が室内に入り込むなどのため、板張り1階部分を9月1日より張り替え、壊れた屋根を補修するために行ったものである。
 - イ ~~本件増改築は、~~ 某物の躯体等部分に変更を必要とするのではない。
 - ウ Xは、平成30年2月25日に乙某物を訪れた際、本件増改築について何の異議を述べなかった。
 - エ 本件増改築に関して部材は業者の在庫に従って送付されたので、Yはその耐用年数を知り得ない。オ Yは平成30年2月25日に訪れた際、本件増改築の部材は同日Xに送付された。
- 6 抗弁4 (留置権 - 請求原因1, 2に於いて)
 - ア 平成29年7月の台風被害により甲土地北側の土留工事が完了し、早急に行なう乙某物の倒壊の恐れがあった。
 - イ Yは、同年7月甲土地北側の土留工事を完了した。
 - ウ Yは、同月20日、1の工事費用200万円を業者を支払った。
 - エ Yは、土留の工事費用200万円を支払った受領書で甲土地の返還を拒否する。
- 7 抗弁5 (本件増改築が信託関係の瑕疵の存在に起因するとの詳細根拠事実 - 抗弁3に於いて)
 - ア 本件増改築は、平屋の2階建てに改築し、床面積を1.8倍に増加させたのである。
 - イ 本件増改築に使用した屋根は公営の部材であり耐用年数は30年である。

8 甲は年2 (相殺 - 1年407707)

ア Xは、平成28年4月1日、Yに対し、年利3%で平成29年3月31日迄、200万円を貸した。

イ 平成29年3月31日は到来した。

ウ Xは、アの消費貸借契約に基づきYに所有権と1年4アウに基づきYに所有権を相殺する。

設問3

1 貸借契約終了に基づき目的物返還請求をするためには、^(ウの建物収去の請求) ①貸借契約の締結②の基礎③の終了原因④の使、⑤の前⑥に土地上建物が付属している⑦の時点で土地上にその建物が存在することを要する。

2 ①については民法(以下略)601条が目的物、賃料の支払い、目的物の返還約束を貸借契約の要素としていることから、①として請求原因1アの記載が必要となる。

3 ~~貸借契約~~ 貸借契約の付加債権型の契約においては、~~借主~~ 一定期間目的物の使用、その終了時に生ずる目的物返還請求権が生ずる前提として、貸借契約に基づき引渡しが必要であり、②の要件が必要となる。これは請求原因1イに於ける。この、賃借型の契約においては借主に一定期間目的物の使用収益を享受することや当然の前提となっているため、引渡しの一定期間が経過したことを要件として必要とするが、賃料債務の弁済期が経過した時点で請求原因1ウが表現されている。

4 ③として、本件では賃料未払い招致の遅滞~~と~~解除(54条)が問題となる。その要件としては、^(ウ)催告(催告期間の経過)(5)解除の意思表示が必要となる。甲は請求原因1ウに於て、(ウ)が請求原因1イ、エの請求原因1ウに於て対応する。

5 ④として、建物収去の効果を得るために、建物引渡し、貸借契約終了時に付属している。終了時に存在していたことが要件となる。⑤は請求原因1イに対応する。なお、貸借契約終了に基づき目的物返還は、賃借人に所有権回復が当然の義務となるから、付属した建物が取り壊されて建築されたか、現状所有しているか分らない問題となる。要件事実として不十分である。

設問4

Yは、貸借債権の弁済期が5年が経過していることをもって、同債権が消滅時効(166条1項1号)に陥り消滅すると主張していることを考える。167、XのYに対する事件債権は改正後の民法の施行日前に生じた債権であるから、旧民法の消滅時効の規定が適用される(民法10条4項)。その結果、同貸借債権はまだ消滅時効が経過していないことになるから、主張自体は誤りである。

設問5(1)

Xは、事件承諾書に印字された印影について、Xの意思が押印したものであると述べていることから、事件承諾書の成立を否認したと考える。

設問5(2)

事件承諾書は1年2アの承諾があったことを直接証明する直接証拠に於ける。承諾は、Yが事件増設案を民法に於ける法的地位を享受するものであり、その行為は意思表示とみることが出来る。167条1項1号は、事件承諾書の意思表示その他の法律行為が記載した書面である他の確信に於ける。処分行為に於ける場合、成立の真正性の争いとなるので法的証拠力が認められる。特段の事情がない限り、実質的証拠力が認められる。その意思表示その他の法律行為がなされたことを認定する。そこで、Xとして成世の真正性を認めないことや上記特段の事情の存在を主張し証明することとなるから、裁判所は以下のとおりXに事件立証を促すのである。

2 Xは、事件承諾書の印影がX以外の者の押印したものであるとしており、これは1段目の相違点について及証を認め、成立の真正性を否定するものといえる。そこで、Xは、Yが事件承諾書の印影を抹消し、それに基づき作成された引渡しの際の借書状を知っていたと主張している。そこで裁判所は、Xの主張がYが事件承諾書を持っていたと主張し、そのため1段目の相違点が消滅したと主張しているといふことであるから釈明を求めたうえで、その主張を立証するに足りる以下の人証や書証の申出を促すのである。

3 人証としてYの側に対して証人尋問、Yの側が当事者尋問をすることを認める。書証としては、XがYに事件承諾書の保存場所を指示したX-1のヤマトが事件承諾書の存在が不明な理由を記述したとある業々77国の業務日誌を考慮する。

設問6

被告は、原告が、2019年の秋にYに引渡した目的物件目録記載の建物を収去し、同物件目録の土地を明け渡す。