

民法 出題の意図

問題1

民法における基本的な法概念・法制度について、関連条文を前提に、抽象的な定義を簡潔にまとめ説明することを通じて、当該法概念・法制度の理解度及び表現力を確認する。これと同時に、法科大学院において学習を進めていく上での最低限の基礎知識が身に付いているかどうかを確認する。

問題2

本問は、賃貸人の地位の移転およびその主張に関する問題の理解を問うものであり、最判昭49・3・19民集28巻2号325頁の事実関係にアレンジを加えた問題である。本判例は、『民法判例百選Ⅱ〔第8版〕』に第59事件として掲載されている重要判例である。

賃貸人の地位の移転に関しては、平成29年民法改正により605条の2が新設されたことで、これに関係する諸論点が一気に解決された。

本問において論ずべき点としては、①賃貸人の地位の移転につき、移転合意のほかに賃借人の承諾を要するか、②賃貸人の地位を主張するにつき、登記を要するか、が想定されるが、605条の2第1項と同条3項の適用可能性を検討することになる。

論点①については、539条の2が議論のスタートラインとなることに留意すべきである。また、土地賃借人による借地上建物の登記がどのような意味を有するかについても言及すべきである。

論点②については、判例は、土地の譲受人と土地賃借人が対抗関係にあることを前提に立論し、その判例理論が605条の3に反映されていると解される。その点で、本問では、Xへの移転登記が未了であるが、その代わりに仮登記がされているという事実をどのように解釈論に反映させ規範定立していくかが問題となろう。結論としては、本問において同条の「登記なし」との結論も許容されると思われるが、とりわけ605条の3の登記を「権利保護資格要件としての登記」と解する場合には、本問における事実関係の特殊性から「登記あり」の結論も十分に可能であろうと思われる。

いずれにしても、根拠条文から離れることなく、必要な議論（解釈論）を通じて、一定の結論に導くことが重要である。