

1 月号（496 号）

資産家である A は住宅地域に 5 階建の賃貸マンション（甲建物）と一戸建の居住用住宅（乙建物）を、商業地域に 4 階建の店舗用建物（丙建物）を所有している。

（問 1）A は甲建物の 402 号室を期間 2 年で B に賃貸する旨の建物賃貸借契約（甲契約）を締結し、契約締結時に賃料の 4 か月分の敷金が B から A に交付されたが、甲契約には、B の建物明渡時に B が A に対して負う債務の有無にかかわらず、敷金から賃料の 2 か月分相当額が敷引金として控除され、敷引金によって通常損耗や自然損耗の補修費用が賄われる旨の敷引特約が付されていた。B は敷引特約の無効を主張することができるか。

（問 2）A が X 銀行から融資を受けることによって発生した X の A に対する貸金債権を担保するために、乙建物に X の抵当権が設定され抵当権設定登記がなされた後、A が乙建物を C に賃貸した。乙建物の適正賃料は月 20 万円と評価されていたが、A・C 間の建物賃貸借契約（乙契約）は、賃料月 4 万円、敷金 500 万円という内容であった。X は C に対して抵当権に基づく妨害排除請求として乙建物の明渡しを請求できるか。

（問 3）A は丙建物を期間 5 年で D に賃貸する旨の建物賃貸借契約（丙契約）を締結したが、丙契約には、丙建物の改修に必要な工事を D が負担するとともに D は A に対して費用の償還を請求しない旨の特約が付されていた。D は建設業者 E との間で丙建物の改修工事請負契約を締結したが、E が改修工事を終えて丙建物を引き渡した直後に D が倒産したことから、E は D から請負代金を全額回収することができなくなった。E は未回収の請負代金相当額について A に対して不当利得返還請求権を取得できるか。以下の各場合について答えよ。 i 丙契約締結時に D から A に支払われる予定であった権利金が免除されていた場合。 ii 丙契約締結時に D から A に対して権利金が実際に支払われたが、その一方で、適正賃料よりも 2 割ほど低額に賃料が設定されていた場合。

12月号（495号）

（問1）Aは在宅ワーク用の書斎を備えた一戸建て住宅を建設するために、B所有の土地（本件土地）を購入した。Aが建設工事の開始前に近隣住民に対して設計図を用いて工事内容を説明したところ、本件土地の隣家に住むCから、脅迫まがいの言動により設計の変更を強く求められ、その後も嫌がらせが繰り返されたことから、Aは住宅の建設を断念した。後日、Aは売主Bと話をする機会があり、Bも以前にCの嫌がらせにより住宅建設を断念していたことが判明した。AはBに対して本件土地の瑕疵（契約不適合）を理由に土地売買契約の解除を主張できるか。

（問2）Aは在宅ワークに最適な機能を備えたX社製の甲パソコンを購入しようと家電量販店Yの店舗に出向いたところ、Yの担当者から、甲パソコンは在庫がなく入荷され次第連絡をするので、その際は店まで受取に来て欲しいといわれた。AY間で売買契約が締結されてから数日後に、Yは甲パソコン10台をX社から入荷できたので、Yの担当者がAに電話をかけ、翌日の夕方にYの店で引き渡す約束をした。翌日の午前に、Yの担当者が倉庫に保管中の10台の甲パソコンの中から1台（本件甲パソコン）を取り出し、「A様売約済み」との貼り紙をしたうえで店のレジの裏にある商品棚に移し替え、Aが来店すればすぐに引き渡せるように準備をしたが、Aはその日の夕方に来店しなかった。Aの受領遅滞は、住宅建設をめぐるCとのトラブルにより精神的に追い込まれて寝込んでいたことが原因であった。その日以降もYはレジ裏の商品棚に本件甲パソコンを置いたままにしていたが、1週間以上が経過したある日、Yとのトラブルで紛争状態にあるZが、Yの店のレジに灯油をまいて放火したことから、本件甲パソコンが焼失するに至った。後日、Yから代金の支払を請求されたAは代金の支払を拒絶できるか。また、Aは売買契約の解除を主張できるか。

11 月号（494 号）

玩具の製造業者 A は、玩具の製造に必要な原材料や部品を B から継続的に購入する一方で、完成した玩具を継続的に販売業者 C に卸売りし、B は A に対して部品等の代金債権（甲債権）を取得するとともに、A は C に対して玩具の代金債権（乙債権）を取得していた。A・B・C 間の協議により、「A の C に対する乙債権について差押えの通知が発送されたときに甲債権ならびに乙債権について期限の利益が喪失するものとし、B もしくは C は甲債権と乙債権を相殺できる」旨の三者間合意が 2 月 1 日になされた。A は D 銀行に満期が 5 月 1 日の定期預金債権（X 債権）を有していたが、3 月 1 日に D 銀行から A に対して短期融資がなされ D 銀行は A に対して弁済期を 6 月 1 日とする貸金債権（Y 債権）を取得した。D 銀行の約款において「顧客の預金債権について差押えの通知が発送されたときに、D 銀行の当該顧客に対するすべての債権について期限の利益が喪失するものとし、D 銀行は両債権を相殺できる」旨の条項が定められていた。この間、A は玩具を増産するために、工場の製造ラインの拡張工事を製造機械メーカー E に発注し、E は工事を完了したが、E の A に対する請負報酬債権（S 債権）について未払いの状態が続いていた。E は S 債権を回収するために以下のような法的措置を講じた。

（問 1）X 債権について 4 月 1 日に差押・転付命令を得た E は、7 月 1 日に自身の D 銀行に対する手形債務を受働債権とし被転付債権である X 債権を自働債権とする相殺の意思表示をした。これに対して D 銀行は 8 月 1 日に Y 債権を自働債権とし X 債権を受働債権とする相殺の意思表示をした。D 銀行の相殺と E の相殺はいずれが優先するのか。

（問 2）乙債権について 9 月 1 日に差押命令を得た E は、C に対して乙債権の履行を請求したところ、C は乙債権を甲債権と相殺する旨の意思表示をした。C は E に対して乙債権が相殺により消滅したことを主張できるか。

10月号（493号）

A銀行のBに対する貸金債権を担保するために、2月1日にB所有の本件建物にAの抵当権が設定され、同日に抵当権設定登記がなされた。Bは本件建物を事業用として月額50万円の賃料でCに賃貸していた。Bは貸金業者Dに対しても貸金債務を負っていたが、BがCに対して7月から12月までに取得する予定の賃料債権（本件賃料債権）をDに対する貸金債務の代物弁済としてDに譲渡する旨の契約が6月1日に締結され、同日の確定日付のある証書による通知が6月3日にCに到達した。その一方で、Aは抵当権に基づく物上代位として本件賃料債権の差押えを裁判所に申し立て、裁判所からの差押命令が6月8日にCに送達された。後日、Dから本件賃料債権の履行を請求されたCは、Dに賃料を支払ってよいのか悩んでいたが、3月に法学部を卒業し現在無職の子Xから、「債権が二重譲渡されていずれの譲渡についても確定日付のある証書による通知がなされた場合は、確定日付の先後ではなく、債務者への通知の到達時の先後で優劣が決定されるのが判例の見解であり、債権譲渡と債権差押えが競合する場合も同様である。今回は譲渡通知の到達が差押命令の送達よりも先なので、Dに賃料を支払うべきである」との助言を受け、CはDに賃料を支払った。以下の問いに答えなさい。

（問1）Aは自分がDに優先していることを理由にCに対して賃料の支払を請求できるか。

（問2）AはCに対する請求をせずに、Dに対してCから受領した賃料相当額を不当利得として返還請求できるか。

9月号（492号）

X 所有の土地（本件土地，更地価格 3000 万円）上に X の子 Y が建物（本件建物）を所有していた。銀行 A の X に対する 2000 万円の貸金債権（A 債権）を担保するために本件土地上に A の抵当権が設定され登記もなされたが，その 2 か月後に Y が交通事故で死亡し，X が本件建物を相続した。さらにその 3 か月後に，X の知人 Z が銀行 B から 1000 万円を借り入れ，B の Z に対する 1000 万円の貸金債権（B 債権）を担保するために本件土地上に B の二番抵当権が設定され登記もなされた。以下の各場合について答えよ。

（問 1）B の二番抵当権設定から半年後に A・X 間の合意により A の一番抵当権が解除され登記も抹消された場合。その後，B の抵当権実行の申立てにより本件土地が競売にかけられ，C が本件土地を競落した。C は X に対して本件建物の撤去と本件土地の明渡しを請求できるか。

（問 2）B の二番抵当権設定から数年後に A 債権について消滅時効が完成した場合。B は A 債権について消滅時効を援用して A の抵当権登記の抹消を請求できるか。

8月号（491号）

（問1）輸入業者Bは海外の業者Cから甲商品を買付けた。Bが甲商品を輸入するにあたり、銀行Aは、信用状を発行するとともに、代金決済に必要な資金をBに貸し付け、Cの取引銀行を介してCとの間での代金決済を完了した。AのBに対する貸金債権を担保するために甲商品上にAの譲渡担保権が設定され、BからAへの占有改定による引渡しが行なわれた。その後、Bは甲商品をDに転売し、Dに対して転売代金債権を取得した。AはBの転売代金債権について物上代位権を行使できるか。

（問2）銀行Xは小売業者Yに対する貸金債権を担保するために、Yの倉庫内に保管されているすべての乙商品についてXの集合物譲渡担保権の設定を受け、YからXへの占有改定による引渡しが行なされるとともに、担保権設定契約日以降にYが所有権を取得した乙商品はYの倉庫に搬入された時点でXの譲渡担保権の対象となる旨が約定された。その後、第三者の放火によりYの倉庫が半焼し、倉庫内に保管されていた乙商品を含む在庫商品の大半が焼失したことからYは営業を廃止した。XはYが損害保険会社Sに対して取得した保険金請求権について物上代位権を行使できるか。

7月号（490号）

2月1日に家電小売業者Aと卸売業者Yとの間で、家電製品である甲商品についてAから注文された数量をYがAに売却するという内容の継続的売買契約（本件売買契約）が締結され、3月1日から取引が開始された。代金支払は月単位で行われ、前月中に売却された甲商品の代金総額を弁済期である翌月15日にまとめて支払うこととされた。4月1日にAは銀行Xから融資を受け、XのAに対する貸金債権を担保するために、「本契約締結日にAの倉庫に保管されているA所有のすべての甲商品の所有権をXに移転するとともに、占有改定の方法によって引渡しをなされたものとする。本契約締結日以降にAが所有権を取得する甲商品についてはAの倉庫に搬入された時点でXの譲渡担保権の目的物となる」旨の譲渡担保権設定契約がA・X間で締結された。7月中にAがYから購入した甲商品の代金が8月15日に支払われなかったことから、7月中に購入されAの倉庫に保管されている甲商品（本件商品）をめぐりXとYとの間で優先関係が争われた。以下の各場合においてXとYのいずれが優先するのかを答えよ。

（問1）Yが動産売買先取特権を主張した場合。

（問2）本件売買契約には「前月売却分の甲商品の所有権は翌月の弁済期における代金の完済によってYからAに移転する」旨の所有権留保特約が含まれており、かつ、Aが代金完済前の甲商品を他者に転売することをYが包括的に承諾していた場合。

6月号（489号）

A 所有の甲土地に隣接する乙土地の所有者 B は、A から甲土地上に通行地役権の設定を受け、通路を造成して継続的に通行に利用していたが、B の通行地役権について設定登記はなされなかった。以下の各場合について答えよ。

（問 1）A が甲土地を C に売却して A から C への所有権移転登記がなされた場合。甲土地の買主 C に対して B は通行地役権を主張（対抗）できるか。

（問 2）D 銀行の A に対する貸金債権を担保するために甲土地上に D の抵当権が設定され登記もなされたが、後日、A の返済が滞ったことから抵当権実行により甲土地が競売にかけられ、E が甲土地を競落した場合。甲土地の買受人 E に対して B は通行地役権を主張（対抗）できるか。

5 月号（488 号）

A は X 銀行に 300 万円の定期預金を有するとともに、Y 保険会社との間で生命保険契約を締結している。A が自宅を不在中に B が A 宅に忍び込み A の定期預金通帳と生命保険証書ならびに両者に共通の A の届出印を盗み出した。

（問 1）B は X 銀行の窓口において A の代理人と称して定期預金通帳と A の届出印を呈示した。以下の各場合について答えなさい。(1) B が定期預金の期限前解約と払戻しを請求し、X から B に 300 万円が払い戻された場合。X による B への預金払戻しは有効か。(2) B が預金担保貸付けとして 200 万円の借入れを申し込み、X から B に 200 万円の貸金が交付された場合。その 3 日後に A が預金通帳の盗難届を X に提出したにもかかわらず、後日、貸金債権の弁済期の到来時に X は貸金債権を預金債権と相殺する旨の意思表示をした。X による相殺の主張は認められるか。

（問 2）B は Y 保険会社の窓口において A の代理人と称して生命保険証書と A の届出印を呈示し、保険契約者貸付けとして 50 万円の借入れを申し込み、Y から B に 50 万円の貸金が交付された。Y は A に対して 50 万円の貸金債権を取得できるか。

4月号（487号）

（問1）35歳で独身のX男は宝飾品販売会社Yの従業員を名乗るZ女から宝飾品に対する男性消費者の関心度について調査しているのでアンケートに協力して欲しいと電話で誘いを受け、レストランでZと会食をしたところ、ZがXに対して好意を持っているかのような態度を示し、2人の間で交際中の男女のような会話が続いた後で、ZがXに対して宝飾品を100万円で購入するように勧誘をし始め、途中からZの同僚を名乗る複数の男性も加わり威圧的な言動で宝飾品の購入を勧めたことから、最終的にXは宝飾品を100万円で購入した。その後も数か月にわたりXとZは電話やメールで連絡を取り合っていたが、ある日を境にZからの連絡が途絶えたので、不安に思ったXは購入した宝飾品の鑑定を別の業者に依頼した結果、実際には5万円程度の価値しかないことが判明した。ところが、XはZに対して恋愛感情を抱くようになっており、Zとの交際が再開することを信じて、Yに苦情を申し立てないままに1年以上が経過した。XはYから100万円を取り戻すことができるか。

（問2）建設会社Aに勤務するBは賃貸用マンションの建設をA社に発注した不動産業者Cとの契約交渉を任されたが、Cが貸室を増やすために建築基準法違反のマンション建設を依頼してきたことから、B・C間で協議を重ね、建築基準法を遵守した甲設計図を作成して役所から建築確認を得たうえで甲設計図通りにマンションを建設して検査を受けた後に、Cの要求通りに作成された建築基準法違反の乙設計図に基づいて最終的にマンションを完成させるという計画を立て、請負人Aと注文者Cとの間で建築請負契約（第1契約）が締結された。1年後に乙設計図通りのマンションが完成したが、役所の再調査によって建築基準法違反の建物であることが発覚するとともに、マンションの現況から火災や地震が起こった際に居住者や近隣住民の生命や身体の安全が脅かされる危険性があることも判明した。そこで、違法部分を是正するための追加工事を目的とする建築請負契約（第2契約）がAとCとの間で締結され、半年後に違法部分が除去されたマンションが完成した。AはCに対して請負代金の支払を請求できるか。