

7月号（502号）

2020年11月25日、甲建物の所有者Aは、Bとの間で、甲建物について、期間を同年12月1日から2年間、月額賃料15万円（当月分を毎月25日払い）とし、甲建物を住居として利用することを内容とする賃貸借契約（以下、本件賃貸借契約という）を締結した。同年12月1日、Aは、甲建物をBに引き渡した。

(1) 2021年3月25日、Bは、同年3月分の賃料を支払うことができず、同年4月8日に支払ったものの、2021年7月以降のほとんどの月の賃料支払期限を徒過し、2022年1月分の一部と2022年2月分以降の賃料についてはその支払がされていない。また、Bは、最初の履行遅滞の際には、Aからの連絡に対して、できるだけ早く支払うと回答したが、それ以降は、Aへの応答はなかった。なお、2021年10月頃、Bは、台風によって損傷した甲建物の屋根の修繕費用15万円を支出したが、その費用の償還を受けていない。

2022年7月1日、Aは、Bに対して同日現在の延滞賃料85万円を同月15日までに支払うよう求め、支払がない場合には、同日限りで本件賃貸借契約を解除する旨の催告および停止条件付契約解除の意思表示をした。これに対して、Bは、同月15日に延滞賃料のうち45万円をAに弁済し、残額は近日中に必ず支払うと述べた。同月29日、Aは、Bに対して契約関係が終了したことを理由として、甲建物の明渡しを求めて訴えを提起した。Aの請求は認められるだろうか。なお、同日現在、Bの賃料残債務は40万円である。

(2) Bは、2021年9月頃より、Aの承諾を得ることなく、インターネット上の民泊紹介サイトを通じて旅行者を甲建物に宿泊させていた。

2021年12月下旬頃、甲建物に宿泊した旅行者が夜中に騒ぐなどしたため、甲建物の近隣住民から苦情が寄せられたので、Aが問い合わせたところ、Bは外国の友人が羽目を外したためであり、今後は近所迷惑になるようなことはしないと回答した。しかし、その後も近隣からの苦情が絶えず、Aが複数回問い合わせたのに対して、2022年3月10日に、Bは、同年2月初旬まで甲建物に旅行者を泊めたことがあるが、現在は民泊施設として使用しておらず、今後も使用する予定はないと回答した。ところが、2022年5月中旬頃から6月末頃にかけて、数回、近隣からの苦情があり、同年7月15日、Aは甲建物が民泊施設として使用されていることを確認した。

そこで、Aは、同年7月29日、Bによる甲建物の用法遵守義務違反によって著しい信頼関係の破壊があるとして本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした上で、甲建物の明渡しを求めて訴えを提起した。Aの請求は認められるだろうか。

6月号（501号）

住宅設備製造会社 A は、壁掛け式エアコンなどの住宅設備類を製造し、住宅設備販売会社 B に対して継続的に販売していた。A・B 間では、B の発注に基づき A が住宅設備類を B の店舗に付属する倉庫に納品し、納品した月の末日で当月納品した住宅設備類の代金額合計を、翌月 20 日に B が A に支払うことになっており、2022 年 4 月 20 日までの支払は、いずれも問題なく完了している。また、4 月分の納品はなかった。

なお、A が製造し販売している壁掛け式エアコンなどの住宅設備類は、すべて規格製品であり、B による発注の際も特別な仕様指定などは行われていない。

2022 年 5 月 10 日、A は、B の発注に基づき壁掛け式エアコン一式 48 台（以下、「本件商品」という）を、代金 468 万円で、B に売り渡し、B の所有する倉庫に納品した。

B は、同年 4 月 13 日に、住宅建築業者 C との間で壁掛け式エアコンなどの住宅設備類を C に納入して、C が建築しているマンションの各居室などに設置工事をする旨の契約を締結していた。B は、この契約に従って、5 月 16 日から 6 月 15 日までの間に、本件商品を C の建築しているマンションに納入し、設置した。その設置工事代金額は、585 万円であり、その弁済期は同年 6 月 30 日である。

他方で、B の経営者 D の友人 E は、D からの懇請を受けて、B に対して、500 万円を無担保で貸し付けていたが、返済期日である同年 5 月 25 日を経過しても返済がなく、何度か支払うように求めていたが、D は言を左右にして、支払っていない。

同年 6 月 21 日、A は、B からの本件商品代金の支払がなかったため、B に連絡したものの、D とは連絡がつかなかった。その後、B は事実上の倒産状態となった。

そこで、A は、B の C に対する本件商品の設置工事代金に、本件商品代金が含まれていることから、この設置工事代金債権から本件商品代金分を回収するべく、動産売買先取特権に基づく物上代位権の行使を考えている。これに対して、E も、B に対する貸金 500 万円を回収するために、本件商品の設置工事代金債権に対する強制執行を考えている。

以上の事実関係の下で、(1)A が、本件商品の設置工事代金債権に対する動産売買先取特権に基づく物上代位権を行使することは認められるだろうか。また、(2)A による物上代位権の行使よりも先に、E が本件商品の設置工事代金債権を差し押さえた場合に、A は、物上代位権を行使して、優先弁済を受けることはできるだろうか。

5月号（500号）

2022年5月2日、Aは、かねてからアンティーク家具に興味をもっていたところ、掘り出し物でかつ一点ものの椅子（時価200万円相当。以下、「本件椅子」という）があることを、たまたま覗いたアンティーク家具の取扱業者Bから聞き及んだ。Aは、本件椅子の値段が少し高いとは思ったものの、その素晴らしさを強調するBの話を聞いているうちに、購入したくなり、Bに対してその購入を申し入れた。これに対して、Bは、本件椅子はB所有の甲倉庫に保管されているので、引渡しには2～3日必要であると返答した。そこで、AとBは、同月6日13時にA方において、代金200万円と引換えに本件椅子を引き渡す旨合意した。なお、両者は、本件椅子の売買に関してとくに書面を作成しなかった。

同月6日13時頃、Bは、本件椅子を持参して、A方に赴いた。ところが、Aは、本件椅子を購入する旨を聞いた配偶者から、値段が椅子一脚としては高く、無駄な買い物であることや勢いで本件椅子の契約を締結したことを理由として本件椅子の購入に反対されたこともあって、その代金の支払を渋り、本件椅子を受領しようとはしなかった。これに対して、Bは、本件椅子の値段は信頼のおける鑑定によるものであり、Aも納得して契約したはずであるとして、あくまで本件椅子の受領を求めたが、Aはその受領を拒んだ。このため、Bは、本件椅子の引渡しと代金の受領を断念して、本件椅子を持ち帰り、甲倉庫に保管した。

その後もBはAに受領を求めたが、Aからの連絡がないまま、同月19日、甲倉庫が隣地の倉庫から出火した火災（以下、「本件火災」という）によって焼失し、それによって本件椅子は滅失した。なお、甲倉庫自体は十分な防火措置が講じられていたが、本件火災による延焼を防ぐことはできなかった。他方、本件椅子の受領をBから求められていたAは、やはり本件椅子を入手したくなり、同月23日、B方を訪れて、本件椅子の引渡しを求めた。これに対して、Bは、本件椅子が本件火災によって滅失したことを明らかにしたうえで、本来の引渡期日にAが受領していれば得られるはずであったとして、本件椅子の売買代金の支払をAに求めた。

これに対して、Aは、本件椅子の引渡しなしに、代金の支払はできないとして、その支払を拒絶した。

以上の事実関係の下で、(1)Bによる本件椅子の売買代金の支払請求は認められるだろうか。また、(2)Aが甲倉庫の延焼によって本件椅子が滅失したことを理由として本件椅子の売買契約の解除を主張した場合に、Aによる解除の主張は認められるだろうか。

4 月号（499 号）

2022 年 4 月 1 日、甲市在住の A はその所有する乙市所在の丙土地を 4000 万円で甲市在住の B に売却する旨の契約（以下、「本件売買契約」という）を締結した。この契約では、① 買主 B は、契約締結後 5 日以内に内金として売主 A に対して金 1000 万円を支払うこと、② A は、丙土地についての所有権移転登記手続を契約締結日から 3 か月以内に行うことができるように準備を進めること、および③B は、同年 7 月 1 日に、丙土地の売買残代金 3000 万円を支払う旨が約定されている（以下、これらを「本件特約条項」という）。

2022 年 4 月 4 日、B は本件特約条項①に従って A に対して内金として金 1000 万円を支払った。これに対して、A は、5 月半ば過ぎ頃から司法書士を通じて所有権移転登記に必要な書類を B に依頼するほか、自らも書類を準備するなどして、本件特約条項②に従って丙土地所有権の移転登記手続の準備を進め、同年 6 月 24 日には、B に対する丙土地所有権の所有権移転登記手続を申請した。

そこで、A は、同日、B に対して丙土地の所有権移転登記手続の申請が完了した旨連絡するとともに、本件特約条項③に従って、7 月 1 日に丙土地の売買残代金 3000 万円を支払うように求めた。

ところが、B は、丙土地の引渡しとの引換えを主張して、残代金の支払を拒絶した。

B は、2022 年 6 月半ば過ぎ頃、たまたま丙土地の周辺を通りがかった際に、丙土地上に廃棄物が大量に放置されていることに気づき、その事実を A に連絡した。そのことを知らなかった A は、調査する旨を B に返答したものの、身に覚えのない廃棄物の撤去を自ら行うつもりはなく、B が撤去するものと考えていた。他方、B は廃棄物のない状態で丙土地が引き渡されるものと考えており、廃棄物が存在する状態では代金を支払うことができないと考えていた。なお、A が調べたところ、丙土地上の廃棄物による土壌汚染等は生じておらず、撤去すれば丙土地の使用には何らの支障もないことが判明したものの、誰がいつ廃棄したのかは不明のままである。

以上のような事実関係の下において、A が丙土地の所有権移転登記手続を申請するなどすでにその義務を履行したとして、B に対して売買残代金の支払を求めて訴えを提起したとすると、B による代金債務の履行拒絶は認められるだろうか。