

【民法】

問題1 以下の事実を読んで、各小問に解答しなさい。各小問は独立の問題であり、特に指示がない場合には判例に基づいて解答しなさい。

〔事実〕

2001年4月1日、AはBとの間で、Bが所有する甲建物につき、賃貸期間を2001年4月1日から2020年3月31日までの20年として、賃貸借契約（以下「契約1」という）を締結した。契約1は、Bが自己の所有している土地上に賃貸用マンションを建築した上、不動産管理会社であるAが転貸目的で借り受け、管理等も行うという内容であった。契約1には、賃料につき「(1) 賃料は年額1000万円とする。(2) 賃料は5年ごとに見直し、10%増額する。」とする定めが含まれていた。AB間では契約1に先立って事前交渉が行われており、本件の賃料および賃料増額については、Bが甲建物を建築した際に銀行から受けた融資の返済計画を考慮して定められたものであった。

契約1が締結されて、しばらくは、Aの見込みどおり転借人も集まっており、第1回の賃料の見直しでは契約1(2)の定めに従い賃料は1100万円に増額されたが、その後、賃料相場は下落し、また思うように転借人が集まらず、当初の転借料を安くせざるを得なくなっていた。2009年10月頃、AはBに対して、相場（当時700万円ほどであった）に比べて契約1の賃料が高すぎるので第2回の賃料の見直しでは、年額900万円に減額してほしいと要望したが、Bは、契約1(2)の定め通り10%を増額した年額1210万円を主張している。

一方、Cは、資材置場に使用するつもりで2009年9月1日、自宅からやや離れたところにある乙土地を所有者であるBから年額100万円で賃借した（以下「契約2」という）。契約2は、建物所有を目的としたものではなく、また賃借権の登記をするためにはBに多額の費用を支払う必要があり、特に対抗要件を備えていなかった。Cは、しばらく乙土地を使用する必要がなかったが、資材を一時管理する必要ができたため、契約2締結から半年が経過した2010年3月1日に初めて乙土地に行くことになった。すると、乙土地にDが砂利などを置いており、Cが使用することはできない状態になっていた。CはDに退去を求めたが、Dは退去に応じなかった。CはBにDを退去させるよう求めたが、Bは多忙を理由に直ちに対処してくれそうにない。現在は、2010年4月1日とする。

小問 1 AはBに対して契約1について賃料の減額を請求することを考えている。その際、①Aはどのような根拠に基づいて賃料の減額を請求するか。②それに対して考えられるBの反論を示した上、Aの請求が認められるか解答しなさい。なお、具体的な賃料額がいくらになるかについては解答する必要はない。

小問 2 CはDに乙土地からの退去を請求しようと考えている。①どのような法的構成に基づくことが考えられるか、要件を示しなさい。②このとき、DがBから賃借権の設定を受けていた場合と、不法占拠者であった場合に分けて、Cの請求が認められるか解答しなさい。

問題 2 以下の事実を読んで、各小問に解答しなさい。各小問は独立の問題である。

[事実]

Aは、Bに対して500万円の金銭債権を有していた（甲債権。弁済期は2018年9月15日）。2018年2月10日、Cは、債権譲渡契約によってAより甲債権を譲り受け、その旨が内容証明郵便によってAからBに通知され、その通知書は同月12日にBに到達した。他方、Aに対して売掛代金債権を有していたDは、その債権の強制執行として甲債権を差し押さえ、その差押命令は同月12日にBに送達された。なお、上記債権譲渡通知書と上記差押命令は、同時にBのもとに到達したものとする。

小問 1 2018年10月20日、CがBに対して甲債権の支払を請求した。認められるか。

小問 2 上記 [事実] に加え、次の事実が存在した。

追加事実 [ところで、2018年4月30日、AB間で、BがAに500万円を貸し付ける旨の契約が成立し、同日直ちに500万円が引き渡された。これによってBがAに対して取得する債権を乙債権とし、その弁済期は2018年10月3日である。]

小問1でCの請求が認められると仮定して、その請求に対し、Bは乙債権を自働債権とする相殺をもって対抗できるか。

小問 3 小問2同様の追加事実が存在した。2018年10月20日、Dは、Bに対し、上記差押命令に基づく取立権を行使した（民事執行法155条）。Bは、これに対し、乙債権を自働債権とする相殺をもって対抗できるか。