

【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〕

1. Aは、自身が所有する甲土地にマンションを建設するために、2010年1月にB銀行から3億円の融資を受け、その担保として、Bのために甲土地に抵当権を設定し、登記を経由した（以下「甲抵当権」という）。1年後、甲土地にマンションたる乙建物が完成し、AはBに対する前記債権の担保のために乙建物にも抵当権を設定した（以下「乙抵当権」という）。
2. 乙建物完成と同時に、Aは、乙建物の1階部分をCに、2階部分をDに、それぞれ毎月50万円の賃料で賃貸し、自らは3階部分に居住していた。
3. 2015年1月、Aは、Cに対する2015年4月から2020年3月までの賃料債権（3000万円）をEに譲渡し、Cに内容証明郵便でその旨を通知した。また、2015年1月より、Dは、Aの許可を得た上、Fに乙建物の2階部分につき60万円で転貸していた。
4. 2017年12月まで、AはBに対する毎月の返済を行っていたが、2018年1月以降返済していない。

〔設問〕

小問1 2018年6月に、Bは、2018年1月以降のAのCに対する賃料債権(以下「C債権」という)に対して物上代位をしようと考えているが、認められるか。

小問2 2018年6月に、Bは、2018年1月以降のDのFに対する転賃料債権(以下「F債権」という)に対して物上代位をしようと考えているが、認められるか。

小問3 〔事実〕3と異なり、乙建物が2015年1月、地震のために倒壊したので、同年10月、Aは、甲土地に丙建物を建設し、従来通り自ら居住するとともに、CやDに賃貸していたが、丙建物にはBのために抵当権が設定されなかったとする。

そして、Aが2018年1月以降の返済をしていなかったため、Bは、2018年6月に甲抵当権を実行し、自らこれを競落し、Aに対して建物収去土地明渡請求訴訟を提起したが、認められるか。

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]

1. 2010年1月、Aは、所有する甲土地を建物所有目的でBに賃貸し、敷金500万円をBより受領し、CがBの賃料債務の連帯保証人となった。同年5月、Bは、甲土地上に木造2階建ての乙建物を建築し、2階部分に妻と入居し、1階部分をDに賃貸した。
2. 2018年になると、認知症になった妻の介護のために仕事を減らさざるを得なかったBは、経済的に困窮し、たびたび地代の支払に苦慮するようになった。Bは、妻と共に高齢者施設に入居することを考えるようになり、Aとの甲土地賃貸借契約を解消し、Aに乙建物を買い取ってもらいたいと考えるようになった。そのことをAに打診すると、Aは、「Dが立ち退いてくれればともかく、そういうわけにもいかないでしょう。」と述べ、甲土地賃貸借契約については、すぐには結論を出さず、その後も話し合いを継続することになった。
3. 同年8月、地代の支払に窮したBは、Dに対し、「今月分のAへの地代を支払えそうもない。迷惑をかけることになるかもしれない。」と述べたところ、Dは、「それは困る。地代は自分が立て替えてもよい。」と述べた。その申し出に対し、Bは、「これは自分とAとの問題で、話し合っているところだ。Dには余計なことをしてもらいたくない。」と拒絶した。
4. 同月20日、Dは、Bの拒絶にもかかわらず、A方に8月分の地代を持参して、Aに受領するよう求めた。Aが受領を拒絶したので、Dは同年12月分の地代まで供託した。
5. 結局、A・B間の甲土地賃貸借契約は解消されなかったが、2019年3月1日、Aは、甲土地をEに売却し、同月中に移転登記が経由された。その後、B・D間で話し合いがもたれ、DがBから乙建物を買い取ることになり、同年6月、B・D間でEの承諾を得たうえで乙建物の売買契約が締結され、その旨の移転登記が経由された。

[設問]

- 小問1 [事実] 4のDの供託の有効性を論じなさい。
- 小問2 [事実] 4のDの供託が有効であり、Aが供託金を受領したと仮定した場合、D・C間の法律関係はどうなるか。
- 小問3 仮に[事実] 4が存在せず、Bが地代の支払を遅滞していたと仮定した場合において、A・B間で甲土地賃貸借契約を合意解約したときは、B・D間の乙建物賃貸借契約はどうなるか。
- 小問4 [事実] 1においてBがAに差し入れた敷金について、現時点でこの敷金の返還請求権を有する者は誰か。また、敷金返還義務を負う者は誰か。