

予備試験

---

令和4年予備試験  
論文式試験分析会  
民法

---

れっく **LEC** 東京リーガルマインド



0 001221 228693

LU22869



## 民法 問題

次の文章を読んで、後記の【設問1】及び【設問2】に答えなさい。

解答に当たっては、文中において特定されている日時にかかわらず、試験時に施行されている法令に基づいて答えなさい。なお、民法以外の法令の適用について検討する必要はない。

### 【事実】

1. Aは、建築設計工事等を業とする株式会社である。Bは、複合商業施設の経営等を業とする株式会社である。Bは、Aとの間で、令和4年4月1日、Bの所有する土地にAが鉄筋コンクリート造の5階建て店舗用建物（以下「甲建物」という。）を報酬2億円で新築することを内容とする建築請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結した。
2. 本件請負契約の締結に当たって、Bは、Aに対して、「外壁の塗装には塗料αを使用してほしい。」と申し入れ、Aはこれを了承した。塗料αは、極めて鮮やかなピンク色の外壁用塗料である。
3. Aの担当者が近隣住民に建築計画の概要を説明した際に、地域の美観を損ねるとして多数の住民から反発を受けたため、Aは、周辺の景観に合致する、より明度の低い同系色の外壁用塗料である塗料βで甲建物の外壁を塗装することとした。
4. 令和7年10月25日、塗料βによる外壁塗装を含む甲建物の工事が完了した。同月30日、Aは、Bに対して、甲建物を引き渡した。
5. 令和7年10月31日、Bは、Aに対して、「塗料αは、Bの運営する他の店舗でも共通して用いられており、Bのコーポレートカラーとして特に採用したものである。外壁塗装に塗料βを使用したことは重大な契約違反である。この件の対処については、社内で検討の上、改めて協議させてもらう。」と申し入れた。
6. 塗料βは、塗料αよりも耐久性が高く、防汚防水性能にも優れており、高価である。そのため、外壁塗装を塗料αで行った場合の甲建物の客観的価値よりも、外壁塗装を塗料βで行った場合の甲建物の客観的価値の方が高い。

### 【設問1】

【事実】1から6までを前提として、次の問いに答えなさい。

- (1) Bが塗料αによる再塗装を求めたが、Aがこれを拒絶した場合において、Bは、Aに対して、本件請負契約に基づく報酬の減額を請求している。Bの請求が認められるか、【事実】6に留意しつつ論じなさい。
- (2) Aが塗料αによる再塗装を行う旨の申し入れを行ったが、Bがこれを拒絶した場合において、Bは、Aに対して、再塗装に要する費用を損害としてその賠償を請求している。Bの請求が認められるか論じなさい。

### 【事実】

7. Cは、個人でラーメン店を経営し、全国に多数の店舗を有する。Dは、創業当時からCの従業員として重要な貢献をしてきたが、独立して自分のラーメン店を持ちたいと思うようになり、その旨をCに伝えた。
8. Cは、Dの長年の功勞に報いたいと考え、Cの所有する土地及びその上の店舗用建物（以下併せて「乙不動産」という。）を無償でDに貸すが、固定資産税はDに負担してほしいと申し出た。Dは、この申出を受け、令和2年1月10日、Cとの間で、上記の内容を記した覚書（以下「本件覚書」という。）を取り交わして使用貸借契約を締結し、これに基づいて乙不動産の引渡しを

受けた。

同年3月1日、Dは、乙不動産においてラーメン店（以下「本件ラーメン店」という。）を開業し、乙不動産の固定資産税を同年分からCに代わり毎年支払った。

9. 令和8年1月、Cは死亡し、子EがCを単独相続したが、Eは、詳しい事情を知らないまま、乙不動産の固定資産税をDに支払ってもらっていた。なお、乙不動産の登記名義人は、Cのままであった。
10. 令和9年3月1日、Dは死亡し、乙不動産は本件ラーメン店の従業員により閉鎖された。  
Dを単独相続した子Fは、本件ラーメン店の営業には全く関与していなかったが、乙不動産はDがCから贈与を受けたものと理解していた。そこで、Fは、Eに対して、「乙不動産は、DがCから贈与を受けたものであるから、相続を機会に、登記名義を自分に移したい。」と相談した。Eは、固定資産税をDが支払っていたのはそういうわけだったのかと納得し、同年4月1日、乙不動産の登記名義人をFとするために必要な登記が行われた。  
その後、Fは、本件ラーメン店の営業を引き継ぐことを決意し、同年5月1日、前記従業員から乙不動産の管理を引き継ぎ、間もなく営業を再開した。Fは、令和29年に至るまで、乙不動産において本件ラーメン店の営業を継続している。
11. 令和29年3月、Eは、本件覚書を発見し、CからDへの乙不動産の贈与が行われていなかったことを知った。同年4月1日、Eは、Fに対し、所有権に基づき、乙不動産の明渡しを請求する訴えを提起した。これに対して、Fは、同月15日、乙不動産の20年の取得時効を援用した。

## 〔設問2〕

【事実】7から11までを前提として、【事実】11においてFが援用する乙不動産の取得時効の成否について論じなさい。

## 民法 解答のポイント

### 1 設問1

設問1は、契約内容不適合が存在する場合に、報酬の減額が可能であるのか、また、損害賠償請求が可能であるのかを問うものである。

契約不適合における代金減額については民法563条に規定があるところ、Bは履行の追完を拒絶されていることから、報酬の減額を請求可能となる。しかしながら、【事実6】によれば、客観的な財産価値は、契約上使用することとなっていた塗料αより実際に使用された塗料βの方が高い。そうすると、報酬の減額という余地はないようにも思えるが、契約不適合責任の有無は、当事者の主観的な合意内容から判断されることから、客観的な財産価値を考慮する必要は特にない（代金減額請求権は、損害賠償請求権ではない）。

他方で、この客観的な財産価値が問題となるのが小問(2)である。

損害賠償の請求は、いわゆる差額説（最判昭39.1.28）で判断されるところ、これによればBに損害はないこととなる。

しかしながら、コーポレートカラーではない塗料βを用いて営業をするということは、社会通念上不合理であろう。そこで、契約不適合によって生じた再塗装を要する状態と、要しない状態を比較し、損害が発生していると解すべきである。

### 2 設問2

設問2は、相続と取得時効の関係についての典型的な問題だった。被相続人が使用貸借契約に基づいて占有していた不動産を、相続人Fが被相続人の所有物だと誤解して相続した場合における、時効の起算点が主に問題となった。

原則として相続においては、被相続人の占有の性質をそのまま相続人が引き継ぐ。つまり、被相続人が他主占有であった場合、相続人がどのように認識していたとしても、他主占有として相続される。相続が包括承継である以上、相続により開始する占有は185条に規定される新たな権原により開始される占有ではないからである。

しかし、判例は、新たな相続人の占有が外形的客観的に見て独自の所有に基づくものと認められる事情がある場合には、他主占有から自主占有への切り替わりを認めている。よって、この規範に沿って、本件ではいつから相続人の占有が自主占有となったかを認定する必要がある。

解答例では、登記が具備された4月1日を自主占有への切り替わり時点としてFの取得時効の成立を認めた。しかし、事実上の積極的な占有が必要であるとするならば、Fが実際に乙不動産を利用し始めた5月1日を自主占有への切り替わり時点とすることもできる。この場合は、自主占有の開始から20年が経過する前にEの明渡し請求がなされているため、取得時効の成立は否定されることになる。

なお、上記の自主占有への転換が認められないとしても、185条前段の占有者が自己に占有させた者に対して所有の意思があることを表示した場合、自主占有へ切り替わるとの規定を適用して、自主占有への転換を認めることもできる。

## 民法 解答例

## 第1 設問1

## 1 小問(1)

Bの請求が認められるためには、①契約内容に不適合が存すること、②民法（以下、法令名を略す。）563条の要件を充足することが必要である。

まず、報酬の減額は債務の履行が「契約の内容に適合しない」（562条1項）場合に可能であるところ、契約内容適合性は客観的な財産価値ではなく当事者の約定によって決せられる。

本件では、たしかに客観的な財産価値としては、現状の塗料βによる塗装の方が高いものの、当事者の約定とは異なることから、契約の内容に適合しないといえる。

また、Bは、Aに対し、塗料αによる再塗装を求めたものの、Aがこれを拒絶していることから「履行の追完を拒絶する意思を明確に表示した」といえる（563条2項2号）。

したがって、Bの請求は認められる。なお、この場合に減じられる額は、再塗装に要する費用となる。

## 2 小問(2)

請求が認められる要件は、①債務不履行、②損害の発生、③両者の因果関係、④債務者の帰責事由である（415条1項）。

まず、本件契約では、塗料αを用いることとなっていたところ、実際には塗料βが使用されていることから、①を充足する。

次に、②について、損害とは、債務不履行がなければ実現さ

れていた状態と現在の状態との差額をいうところ、本件では、塗料βを用いた甲建物の方が客観的価値が高い。そうすると、損害が存在しないと考えることも可能ではある。

しかしながら、この理解では、契約内容に不適合が存在し、それを変更する必要がある場合であっても、当初予定されていた契約内容から、資産価値に変動がなければ損害賠償を請求することができないこととなり不合理である。そのため、契約の目的を加味して、損害における差額は算出されるべきである。

本件では、Bが店舗運営をするためには、コーポレートカラーの塗料αに再塗装しなければならず、債務不履行によりこれを要することとなった。したがって、再塗装に要する費用が「損害」となる。また、③について、上記のとおり、①と②には因果関係が認められる。

さらに、④について、Aは、近隣住民からの反対にあった際に、Bに何らの説明・協議もなく、一方的な判断で塗料βを使用するに至っていることから、この点に帰責性が存在する。

なお、本件では、請負人Aは再塗装の申入れを行っているが、報酬の減額請求と異なり、請負人が追完を拒絶したことは損害賠償請求の要件とはなっていない。また、注文者が請負人に対する信頼を失った場合にまで、請負人の追完を認めなければならないことは不合理である。

以上のことから、Bの請求は認められる。

## 第2 設問2

- 1 Fの援用する長期取得時効(162条1項)の成立の要件は、  
①20年間、②所有の意思をもって(自主占有であること)、  
③平穩かつ公然と、④他人の物を占有することである。
- 2 本件では、Fは乙不動産を本件ラーメン店として利用しており、③を充足する。また、乙不動産はCが所有していたものであり、これをEが単独相続したのであるから、④を充足する。
- 3 Fは被相続人であるDの占有を相続により引き継いでいる。Dは、使用貸借契約の目的物として乙不動産を引き渡されており、この占有は他主占有であった。相続を機にこの占有は185条の要件を充たし、Fの自主占有に切り替わったといえるか。

原則として相続においては、占有の性質もそのまま相続する。相続人は被相続人の地位を包括承継するため、新たな権原により占有を始めた(185条後段)とはいえないためである。

しかしながら、相続によって被相続人が他主占有していた物を、事情を知らずに被相続人の所有物であると考え、占有を開始する相続人においては、その占有が長期にわたるのであれば、現状を法的関係に反映させるという時効制度の趣旨が妥当する。よって、相続人の占有が外形的客観的に見て独自の所有の意思に基づくものと解される事情が存在する場合には、占有の性質は自主占有に転換されたといえる。

本件においては、相続が開始した令和9年3月1日時点では、Fの自主占有の意思は外部に客観的に表示されていたとはいえない。しかし、同年4月1日に乙不動産についてF名義の所有権移転登記が具備されている。これによって自主占有に転換したといえないか。

Fが乙不動産をラーメン店として利用し、物理的に占有し始めたのは同年5月1日ではあるが、登記を具備するという行為は外部に広く公表される行為である上、明らかに所有の意思によってなされる行為である。とすれば、登記による消極的占有であったとしても、これによって外形的客観的にFの所有の意思が表示されたと認められる。よって令和9年4月1日時点でFは乙不動産を自主占有し始めたといえ、②を充足する。

なお、この自主占有の転換が4月1日時点で認められないとしても、Dを相続したFはCを相続したEに少なくとも4月1日時点で所有の意思を表明しているため、185条前段でやはり4月1日時点で自主占有への転換が認められる。

- 4 そして、自主占有開始から20年の令和29年3月31日は経過しているため、④も充足する。この時点で乙の162条1項に基づく乙不動産の時効取得が成立し、その翌日、EがFに乙不動産の明渡し請求をしているとしても影響はなく、FはEに対し、乙不動産の取得時効を主張することができる。

以上

**れっく LEC** 東京リーガルマインド

著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2022 TOKYO LEGAL MIND K. K. , Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。

LU22869