

令和7年度弁理士試験論文式筆記試験問題

[民法]

以下の事実を前提として、後記の〔設問1〕及び〔設問2〕に解答せよ。解答にあたっては、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、各設問は独立したものである。

【100点】

I

【事実】

1. **A**は**甲**土地を、**B**は**乙**土地をそれぞれ所有していた。**甲**土地と**乙**土地とは隣接しており、いずれも長い間更地のままで全く利用されていなかった。当時、**A**が占有していた**甲**土地の面積は、登記簿に記載されている地積よりも小さかった。
2. 2012年4月1日、公道の道路整備工事により**甲**土地と**乙**土地の境界を示していた杭が壊れたため、**A**は、登記簿記載の地積にほぼ合致するように、隣接する**乙**土地側に3メートルほど広げる形で塀を立てた（以下、**A**が以前よりも入り込んで占有している**乙**土地部分を「係争地」という。また、**甲**土地と係争地とを合わせて「本件土地」という。）。
3. 美容師**C**は、現在勤務している美容室を辞めて独立し個人で美容室を営むことを考えており、それに適する場所を探していたところ、不動産仲介業者から**A**を紹介され、本件土地に美容室を建築することを計画した。そこで、**C**は、**甲**土地の登記簿を閲覧したうえで、**A**と共に本件土地を実地調査し、測量を行い、その面積が**甲**土地の登記簿に記載されている地積とほぼ合致することを確認した。
4. **A**と**C**は、2013年9月1日、本件土地につき、**A**を賃貸人、**C**を賃借人、契約期間を同年9月1日から30年間、賃料を月額10万円、使用目的を美容室の建物の所有とする賃貸借契約（以下「本件土地賃貸借契約」という。）を締結した。その後すぐに、本件土地賃貸借契約に基づき、**A**は、本件土地を**C**に引き渡し、**C**は、賃料の支払を開始した。
5. **C**は、建物建築のために建設業者との間で請負契約を締結し、その工事は2015年10月15日に着手され、2016年3月1日に工事が終了し、本件土地に美容室用の建物が建築された。同日、本件土地上に建築された建物（以下、「**丙**建物」という。）につき**C**名義で所有権保存登記がなされた。**丙**建物は、**甲**土地と係争地全面を利用する形で建築された。**C**は、2016年4月1日に**丙**建物で美容室を開業した。
6. **B**は、長い間、**乙**土地を利用しないまま放置していたが、2024年4月に、賃貸用建物を**乙**土地に建築することを計画した。**B**は、その際、**丙**建物が係争地に越境して建築されていることに気付いた。
7. そこで、2024年5月1日、**B**は、**C**に対し、所有権に基づき、係争地を明け渡すことを求める訴えを提起した。

(次頁へ続く)

〔設問1〕

Cが、**B**が係争地を所有することを認めたうえで**B**の請求の棄却を求める場合、あり得る反論としては、賃借権の時効による取得が考えられる。この反論が認められるために必要な要件を説明したうえで、その是非を検討せよ。なお、**丙**建物の収去の可否及び要否について考慮する必要はない。

II

【事実】 1から7までに加え、以下の【事実】 8から12までの経緯があった。

【事実】

8. 2024年6月1日、**A**は、**B**から、係争地を買受けた。**B**は、これを受けて、【事実】7の訴えを取り下げた。**A**は、**C**に対し、これらの事実を伝えるとともに、本件土地賃貸借契約については従来と何も変わらない旨を述べた。
9. 2024年8月1日、**C**は、美容室の経営がうまくいかず、閉店することにした。
10. 2024年10月1日、**C**と美容師**D**は、**丙**建物につき、**C**を賃貸人、**D**を賃借人、契約期間を同年10月1日から2年間、賃料を月額20万円とする賃貸借契約を締結した。その後すぐに、当該賃貸借契約に基づき、**C**は、**丙**建物を**D**に引き渡し、**D**は、賃料の支払を開始した。
11. 2024年11月から、**C**は、**A**に対して、本件土地賃貸借契約における賃料の支払を怠るようになった。
12. 2025年5月1日、**A**の度重なる催告にもかかわらず**C**が賃料の支払を6か月にわたり怠り、将来の支払の目途もつかないことから、本件土地賃貸借契約について、**A**は、**C**の債務不履行を理由に解除した。

〔設問2〕

Aは、**D**に対して、(i) **D**による本件土地の利用につき**A**が承諾していないこと、(ii) **D**に本件土地の利用権があったとしても**A****C**間の本件土地賃貸借契約が解除され本件土地の利用権がなくなったことを理由に、本件土地の明渡しを求めた。**A**の**D**に対する本件土地の明渡しが認められるかについて、上記2つの理由をそれぞれ検討して論ぜよ。