

1
第1 設問1 小問(1)
2
1 Cは、弁済による代位（499条、501条1項）により、AのBに対する第一順位抵当権を取得したとして、
3
Cによる甲土地の第1順位の抵当権の実行が認められないか。
4
2(1) Cは、Aとの間で、AのBに対する消費貸借契約に基づく貸金債権（587条）を被担保債権として、乙土
5
地に抵当権を設定する抵当権設定契約を締結している。
6
そして、Aは、本件金銭債権が履行機を経過しても弁済されないことから、乙土地に対する抵当権を実行し
7
た。そして、担保不動産競売手続きにより、乙土地は、7200万円で売却され、Aに6000万円配当されている。
8
そのため、Cは、BのAに対する債務について、「債務者のために弁済した」と言える。
9
(2) したがって、Cは、弁済による代位の要件を満たす。
10
3(1) もっとも、甲土地には、EのBに対する本件代金債権を担保するために、第2順位の抵当権が付されてい
11
る。そこで、債務者の土地に第2順位抵当権が付されている場合でも、物上保証人は、弁済による代位により第1
12
順位抵当権を実行することはできるか。
13
(2) 501条では、弁済による代位により、「債券の効力及び担保としてその債権者が有していた一切の権利を行使
14
することができる。」と規定されている。かかる規定より、債務者の不動産に第2順位抵当権が付されている場合
15
でも、物上保証人は、弁済による代位により債権者の第1順位抵当権を取得すると言える。そのため、第2順位
16
抵当権に優先する効力を持つ抵当権を取得したと言える。
17
4 よって、物上保証人たるCは、第1順位抵当権を実行することができる。
18
第2 設問1 小問(2)
19
1 CとDの関係について
20
(1) Dは、CのBに対する第1順位抵当権に代位して、4800万円の配当を受ける
21
ことはできるか。
22
(2) 前提として、物上保証人と同人の所有する不動産に対して第2順位抵当権を有す
23
る抵当権者のどちらが優先するか問題となる。

1	
2	物上保証人は、第2順位抵当権という負担がついている不動産による弁済として第1順位抵当権を取得してい
3	る。そのため、物上保証人よりも、同人の所有する不動産に抵当権を設定している抵当権者が物上保証人よりも
4	優先であり、弁済による代位を第2順位抵当権者が行使できる。
5	(3) したがって、Dは、Cに優先し、Cが行使する第1順位抵当権に対して、物上
6	代位(304条、372条)し、Cは、Dよりも優先して配当を受ける。
7	2 DとEの関係について
8	Dは、AのBに対する第1順位抵当権を実行することができる。そのため、第2順位抵当権者であるEに優先す
9	る。
10	3 結論
11	よって、Dは、C及びEよりも優先して、4800万円の配当を受け、甲建物の代金4800が万円であったこと
12	から、Dは、既に受け取った1200万円を除く3600万円の配当を受け、Cは、1200万円の配当を受け、Eは配
13	当を受けられない。
14	第3 設問2 小問(2)
15	1(1) Gは、Fに対して、所有権(206条)に基づく返還請求権たる土地明渡請求を主張することが考えられ
16	る。
17	(2) 要件は、①所有と②占有である。
18	(3) Gは、丙土地を所有している。また、Hは、占有している。
19	(4) これに対して、Fは、HF間との間で転貸借契約を締結していることを主張する。本件では、Gは、Fに対し
20	て、転貸借契約の承諾(612条)を与えている。
21	しかし、Fは、令和7年1月分以降の賃料をGに支払はなかった。他方で、FとGは、合意により解除してい
22	る。そこで、賃借人との間で合意により解除したことに当たり、Fは、Hに対して、Gとの間の合意解除の効力
23	を対抗できず(613条2項)、Hには、占有権限があるのではないか。
	本件では、Fは、令和7年1月分以降の賃料を支払っていないため、債務不履行に陥っていたといえる。ま

1	た、Gは、Fに対して、同月20日までに未払い賃料の全額を支払うように催告しており、相当期間を定めた催
2	告をしている（541条本文）。
3	解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、合意解除であっても効力を賃借
4	人に対抗できる（613条1項）。
5	そして、令和7年4月30日までに同年1月分から同年4月分までの賃料をGに支払い、丙土地を明け渡すこ
6	とを内容に令和7年4月25日に解除の意思表示をしている（540条）。
7	また、3か月以上も賃料不払いが継続しており、かつFの事業収入の減少が継続していることから、信頼関
8	係は破壊されていると言える。
9	したがって、FG間の賃貸借契約の債務不履行に基づく解除はみとめられ、さらに、かかる解除は、Hに対抗
10	できる。
11	(5) よって、Hの占有権限の抗弁は認められず、Gの解除の効力が認められる。
12	2(1) Gは、Hに対して、GF間の賃貸借契約の解除に基づく原状回復請求たる目的物返還請求権として、土
13	地明渡請求を主張する。
14	上記の通り、GF間の債務不履行解除は認められるところ、かかる解除の効力は、Hに主張できるか。同請求
15	は、債権的請求であり、債権の相対効の原則と関連して問題となる。
16	(2) Fの負う目的物返還義務は、「賃借人の債務の範囲」（613条1項）に含まれる。そして、FG間の合
17	意解除は、Hに対抗できる。そのため、Hも目的物返還義務を負う（613条1項）。
18	(3) したがって、同請求も認められる。
19	第4 設問2 小問(2)
20	1 ①について
21	(1) Iは、β債権を働受債権として、相殺（505条）を主張することができるか。
22	(2) Fは、Iに対して、金銭消費貸借契約（587条）に基づき、200万円を貸し付けている。そして、
23	かかるβ債権の履行期限は、令和7年7月15日であった。他方で、Iは、Fに対して、丁土地を目的物とし

1	
2	て、賃貸借契約を締結している。そのため、Iは、Fに対して、賃料債権を取得し、又は、令和7年7月末日か
3	ら令和8年4月末日までの賃料たる将来債権を有している。
4	それでは、Iが有する将来債権をもって、Gの差し押さえに対して総裁を対抗することができるか。かかる将
5	来債権は、未だ、生じていないことから問題となる。
6	(3) 当該賃料債権は、将来債権であるため、差押え後に取得する債権に当たり、511条1項は適用できな
7	い。
8	他方で、511条2項の趣旨が、第三債務者が関与できない債権者と債務者との間の事由により第三債務者が
9	不利益を受けることを防止する点にあることから、「原因」とは、法律関係の基礎となる自由も含むことをいう。
10	本件では、Iの賃料債権の発生原因たる賃貸借契約が令和6年10月20日に締結されている。そのため、Iの
11	Fに対する賃料債権の発生の基礎がすでに存在しており、かかる債権は、「差押え前の原因に基づいて生じたもの
12	である」といえる。
13	(4) したがって、511条2項が適用でき、Iの相殺は認められる。
14	2 ②について
15	(1) Fは、Kと戊土地について、賃貸借契約を締結している。しかし、Fは、Lに対して、戊土地を売却し
16	ている。また、Kが、賃借権の対抗要件を備えたという事情はないため、賃借権をLに対抗できない。そのた
17	め、賃貸人たる地位は、Lに移転していない。
18	したがって、Gは、Lに対して、差押えは対抗できない。
19	(2) したがって、LがKに対して、土地明渡を主張するなど、履行不能となり解除された場合には、Gは、
20	賃料の差し押さえをLに対抗することができない。
21	以上
22	
23	