

平成二十七年 年度採用試験問題

【民法】

Aはイラストレーターであり、住居とは別に静かな仕事部屋を持ちたいと考えていたところ、知人であるBから、「Xマンションの一室を所有しているが、なかなか借り手が見つからない。賃料は周辺相場よりも大幅に安くするので、借りてくれないか」と持ちかけられた。

Aは、Xマンションが幹線道路沿いにあることを知っていたため、職業上、周囲の音が気になると仕事に集中できない旨を伝え、断ろうとしたところ、Bが「Xマンションは大手会社が施工した物件だから、防音もしっかりしている」と説明するなどして食い下がったため、Aは「静かなら借りてもよい」として、最終的に周辺相場よりも安い賃料でこの部屋を借りることとし、手始めに一箇月分の賃料を支払った。

ところが、実際にはこの部屋には特別な防音設備は施されておらず、日中に幹線道路を走る自動車の音も、Aが仕事をする上で耐えられないほどの大きさであった。

以上を前提として、次の各問について論じなさい。なお、1と2は独立した問題である。

1 Aは、この部屋に特別な防音設備が施されていないことを知り、今後、この部屋で仕事をする事はできず、既に支払った賃料も返してもらいたいと考えている。この場合において、Aが支払った賃料を回収するためにBに対して行いうる法的主張としてどのようなものが考えられるかについて、予想される

Bからの反論に言及しつつ、複数の法的主張を論じなさい。

2 この部屋に特別な防音設備が施されていなかったことを知ったAは、この部屋をAが所有する部屋であると偽って、周辺相場程度の賃料でCに貸すことにした。

部屋を利用しているのがAでないことを察知したBは、Aに契約の解除を通告した上で、新たにこの部屋を周辺相場程度の賃料でDに貸すこととしたが、既にこの部屋に住み始めていたCが「A B間の事情は私には関係ない」と主張して立ち退かないため、Dはこの部屋に自分の荷物を運び込むことができないという。

このとき、Dは、誰に対し、どのような法的主張をすることができるかについて、複数の法的主張を論じなさい。