

2022年度 法科大学院

第4期入学試験問題

2時限

民法

(論文式)

試験時間 50分

注意事項

1. 試験開始の合図があるまで、この問題冊子の中を見てはいけません。
2. この問題冊子の1ページから問題が掲載されています。
3. 試験時間中に問題冊子の印刷不鮮明、ページの落丁・乱丁及び解答用紙の汚れ等に気付いた場合は手を挙げて監督に知らせてください。
4. 解答用紙には解答欄以外に記入欄がありますので、監督の指示に従ってそれぞれ正しく記入してください。
5. 解答は、必ず解答用紙の解答欄に記入してください。解答用紙の解答欄以外に記入された解答はすべて無効とします。解答用紙の裏面を使用する場合は「裏面に続く」と記載してください。
6. 解答用紙は各1枚しか配布しません。複数枚請求されてもお渡ししません。
7. 貸与した六法以外の参照は一切できません。
8. 試験問題の内容等について質問することはできません。
9. 問題冊子の余白等は適宜使用してかまいませんが、解答用紙の解答欄以外に記入された解答は無効とします。
10. 試験終了後、問題冊子は持ち帰ってください。

[民法]

Aは、その所有の共同住宅（以下「本件建物」という。）を、一括してB会社に賃貸し、建築および不動産の管理を業とするC会社との間で、本件建物の管理契約（以下「本件管理契約」という。）を締結した。

本件管理契約において、C会社は、賃借人からの賃料の徴収、本件建物の公租公課の支払、修理等本件建物の賃貸に関する事務の一切を任されたほか、賃借人がAに差し入れる保証金880万円の保管を委ねられた。そして、C会社は、上記管理を無償で行うほか、上記保証金を保管する間、年6%の利息をAに支払う旨約したが、その代わりにAは、C会社が上記保証金を自己の事業資金として常時自由に利用することを許した。本件建物の賃貸借契約の期間は2年であり、本件管理契約の期間は5年と定められ、それぞれ更新も認められた。

その後両契約とも順次更新され、C会社は、約11年間、上記保証金を自己の事業資金として利用していた。

その後、C会社は、Aの依頼で、B会社との間で、賃料増額の交渉をした。しかし、B会社は、C会社の担当者Dとの交渉では埒があかないとみて、直接Aに対し交渉を申し入れ、Aは、直接交渉に応じて月額52万円から月額72万円に増額することで了承した。他方、C会社は、上記賃料増額の交渉を始めた頃、賃料が増額されるのであれば、管理手数料を有料にし、上記保証金の年6%の利息を年3%にしたいと考え、Aに対し、その旨を申し入れていた。しかし、上記のとおり、AとB会社との直接交渉となったので、上記の管理手数料有料化などの交渉も結末を見なかった。

前段落の事実を機縁として、AとC会社との関係はきまらずいものとなり、Aは、C会社に対し、本件管理契約の解除の意思表示をし、上記保証金の返還を請求した。

本件管理契約の性質に言及しながら、A会社は、本件管理契約の解除をして、上記保証金の返還を請求することができるか否かについて論じなさい。