

## 民法 Chapter 17

Date

/

Date

/

Date

/



留置権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例に照らし、妥当なものはどれか。

- 1 AがBに対しA所有の土地を売却し引き渡した後、AがCに対しても当該土地を売却しCが先に登記を備えた場合、Bは、Aに対する損害賠償請求権に基づく留置権を主張して、Cからの当該土地の明渡請求を拒むことができない。
- 2 A所有の土地をBがCに売却し引き渡した場合において、CがAから返還請求を受けたときは、Cは、Bに対する履行不能による損害賠償請求権に基づく留置権を主張して、Aからの請求を拒むことができる。
- 3 A・B間の賃貸借契約が解除された後に、賃借人Bが建物の占有権原がないことを知りながら不法に占有している場合に、当該建物につき有益費を支出したときは、Bは、有益費償還請求権に基づく留置権を主張して、Aからの建物明渡請求を拒むことができる。
- 4 A所有の土地につきBとの間で譲渡担保契約がなされた場合において、Bが譲渡担保権の実行として当該土地をCに対して譲渡したときは、Aは、Bに対する清算金支払請求権に基づく留置権を主張して、Cからの明渡請求を拒むことができない。
- 5 A・B間の建物賃貸借契約が適法に終了した場合、賃借人Bは、原則として、敷金返還請求権に基づく留置権を主張して、賃貸人Aからの当該建物の明渡請求を拒むことができる。

正解

1

## [留置権] 留置権に関する判例

### 1 妥当である

判例は、不動産の二重売買において、第2の買主のため所有権移転登記がされた場合、第1の買主は、第2の買主の当該不動産の所有権に基づく明渡請求に対し、**売買契約不履行に基づく損害賠償債権をもって、留置権を主張することは許されない**としている（最判昭43.11.21）。

### 2 妥当でない

判例は、他人物売買における買主は、その所有権を移転すべき売主の**債務の履行不能による損害賠償債権をもって、所有者の目的物返還請求に対し、留置権を主張することは許されない**としている（最判昭51.6.17）。

### 3 妥当でない

判例は、**建物の賃貸借契約が解除された後、当該建物を占有すべき権原のないことを知りながら不法にこれを占有していた場合**において、当該建物につき支出した有益費の償還請求権を有するとしても、民法295条2項の類推適用により、占有者は本件建物につき、当該請求権に基づく**留置権を主張することができない**としている（最判昭46.7.16）。

### 4 妥当でない

判例は、不動産を目的とする譲渡担保権が設定されている場合において、譲渡担保権者が譲渡担保権の実行として目的不動産を第三者に譲渡したときは、譲渡担保権設定者は、当該第三者又は同人からさらに当該不動産の譲渡を受けた者からの明渡請求に対し、譲渡担保権者に対する清算金支払請求権を被担保債権とする留置権を主張することができるとしている（最判平9.4.11）。

## 5 妥当でない

判例は、家屋明渡債務と敷金返還債務とは、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立つものではないとしている（最判昭49.9.2）。すなわち、借入人の家屋明渡義務は賃貸借契約終了時に生じ、敷金返還請求権は賃貸借契約終了後家屋明渡義務の履行までに賃貸人が取得することのある一切の債権を控除した残額について発生する（民法622条の2参照）。したがって、建物明渡前に敷金返還請求権は発生しておらず、これに基づいて留置権を行使することはできない。

以上により、妥当なものは肢1であり、正解は1となる。