

2019（令和元）年9月吉日

事前研修参加者 各位

中部弁護士会連合会・愛知県弁護士会

事前研修（民事起案・訴状）

1 起案要項（民事起案）

- ・解答用紙はA4縦長，横書きで記載すること。また手書きにて答案を作成する場合には，添付ファイルの「解答用紙」を印刷して利用することとし，一行おきに記載する方法にて答案を作成すること
- ・1枚目の右上に作成者の出身法科大学院（予備試験合格者の場合はその旨）及び氏名を必ず記載すること
- ・用紙下部にページ番号を記入すること
- ・訴状起案と小問は，ページを分けること

2 提出方法・期限

- ・メールで提出する方は，作成した起案を，Wordファイル又はPDFファイル（他の形式は不可とする）をメールに添付する方法にて，

jizenkensyu@aiben.jp

まで送付すること。なおメールの件名を「事前研修起案提出」とし，メール本文に「氏名」を記入すること。

- ・郵送で提出する方は，作成した起案を，

〒460-0001 名古屋市中区三の丸1-4-2

愛知県弁護士会 業務・広報係

まで送付すること。

- ・提出期限は，10月20日（日）必着とする。

3 問題

別紙事案の概要を読み，以下の問いに答えよ。

（1）訴状起案

真城聡氏から委任を受けた甲野太郎弁護士の立場に立って，令和元年10月29日付訴状を起案せよ。貼用印紙額については，別紙「貼用印紙・申立手数料等一覧表」を参照のこと。

（2）小問

- ア 被告らの抗弁として，どのようなものが想定されるか。また，原告はどのような再抗弁をするか。簡潔に説明せよ。（分量の目安は，4行程度。）
- イ 上記アも踏まえ，甲野弁護士としては，真城聡から，どのような事実を追加で聞き取るべきか。箇条書きで述べよ。

以上

民事弁護起案 一事案の概要一

令和元年10月、甲野太郎弁護士のところ求真城聡氏が相談に来ました。以下の説明のとおり、賃貸していた物件が無断で転貸されてしまったため、立ち退いてもらいたいとのことです。甲野太郎弁護士の立場に立って、検討して下さい。

【真城聡氏の説明】

今回立ち退きを求めたいと考えている月山ビルは、昭和51年に建築されたビルで、平成元年に父から私が相続しました。このビルは、建築基準法の改正により耐震基準が変更される前に建築されたものですが、現在の耐震基準にも適合しているという認定は受けています。

今回問題となっている部屋には、新築当時から、大木俊博さんという亡父の知り合いが営む定食屋が入っていました。しかし、定食屋の売上も落ちてきていたようで、大木さん自身も高齢になってきたことから、平成25年1月頃に定食屋を畳むことになりました。

定食屋を閉店する際、大木さんから、大木さんのお孫さんの知人の花田香澄さんという方が飲食店を開くための物件を探しているから、話を聞いてあげてくれないかと言われました。はじめは、月山ビルも古くなってきたから、新しい賃借人を探すのではなく、建物を建て替えるか、取り壊して売却することも検討していたのですが、父の代からの付き合いのある大木さんの頼みだったので、とりあえず一回、花田さんと会うことにしました。実際に会ってみると、花田さんは人当たりの良い方で、他の場所でも飲食店を経営されていてノウハウもあるということでした。そのため、この人にだったら貸しても良いと思い、平成26年3月31日、花田さんが経営する(株)ミータスに部屋を賃貸することにし、翌日、引渡しも行いました。この際、花田さんには連帯保証人になってもらっています。

その後、(株)ミータスは、月山ビルで、「イタリアン ミータス」という店をオープンしました。私は客として店に入ったことはありませんが、評判も悪くないようで、特にランチの時間は繁盛していたようです。賃料は、大木さんに貸していた時と同じように、私の自宅まで毎月持ってきてもらっていました。花田さんが持つてくることもありましたが、多くは従業員の岩本武史さんが持つて来ていました。一度、平成27年4月末の賃料の支払いが1か月遅れたことがありましたが、それ以外には賃料の支払いが遅れることはありませんでした。

平成29年3月27日、賃貸借の期間満了が近付いて来たので、私の家の近くの喫茶店で花田さんと更新契約書を作成しました。この時、花田さんとお店のことも多少話をしましたが、転貸するという話は一切聞いていません。

平成29年の夏頃、近くを偶々通りかかった時に、「イタリアン ミータス」という看板が、「ワイン&創作イタリアン ダイニングN I V I」に代わっているのに気が付きました。そのため、賃料を持ってきた岩本さんに理由を聞いたところ、「ディナーの客を増やすためにワインをアピールして、店内もムーディな雰囲気してみたんです」と言っていました。私は、その時は納得してしまい、それ以上問いただすこともしませんでした。

令和元年の6月、私は、初めて客としてダイニングN I V Iを訪れました。そこでメニューを見てみると、「オーナーのご挨拶」として岩本さんの名前を出しているのではないですか。

そこで、私は岩本さんと呼んで事実を問いただしたところ、「一昨年の5月に独立して、私がここを借りているんです。家賃も11万円、(株)ミータスに支払っています」と平気な顔で言ってきました。そこで私は初めて、平成29年5月1日付で(株)ミータスから岩本さんに本件建物が転貸されていることを知りました。私は、転貸を許可したことはないですし、(株)ミータスが何もしないで毎月3万円を儲けているのも許せません。私は、岩本さんと花田さんに、「私は転貸を許可していない。納得のいく説明をしろ。そうでなければ、すぐに出て行ってくれ。」と伝え、6月末日支払分の賃料からは、岩本さんが持って来ても受け取りを拒否するようにしました。しかし、花田さんや岩本さんは、「転貸の許可を得たはずだ。店が代わったことの話もしたし、2年以上何も言ってきていないではないか。」などと言うばかりで、納得のいく説明が一向にされませんでした。また、法務局から供託通知書という書面が届くようになりました。そこで私は、契約を解除する旨の内容証明郵便を書いて、令和元年8月30日に(株)ミータス宛に発送し、同書面は翌31日に(株)ミータスに到達しました。

このような状態になったこともあり、本件の事を知り合いに相談したところ、花田さんや岩本さんの良くない噂も聞きました。花田さんは飲食店以外にも色々手広く仕事をやっているようなのですが、お金儲けのことしか考えない拝金主義者だとか、陰で違法行為もしているとか、あまり評判が良くないようなのです。私としては、当初、花田さんには悪い印象を持っていなかったのが、驚きました。また、岩本さんも、過去に警察に逮捕されたことがあり、刑務所に入ったこともある人のようです。いつも長袖を着ているのは、刺青が入っているからではないかと思います。そのようなこともあり、私は、やはり契約を解除したいと思う気持ちが強くなりました。

月山ビルはもう随分古くなってきていて、他のテナントも概ね今年の5月に出て行ったところで、残っているテナントも立ち退きの目途がついています。岩本さんに立ち退いてもらったら、これを機に、月山ビルを取り壊して新しいビルにするか、土地を売却したいと思っています。早期に解決したいと思っているので、ご協力よろしくお願いします。

【資料】（いずれもPDFファイル）

建物登記事項証明書、固定資産税評価証明書、平成26年3月31日付賃貸借契約書、平成29年3月27日付賃貸借契約書、通知書、郵便物配達証明書、代表者事項証明書

【関係者住所一覧】

○甲野太郎

〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目1番1号 ○○ビル1A号 甲野太郎法律事務所
電話 052-123-4567 FAX 052-123-4568

○真城 聡

〒460-0001 名古屋市中区三の丸一丁目4番2号
電話番号052-○○○-○○○○ FAX052-○○○-○○○○

○株式会社ミータス

〒500-8811 岐阜市橋詰町111 岐阜弁ビル505号室

電話番号058-〇〇〇-〇〇〇〇 FAX058-〇〇〇-〇〇〇〇

○花田 香澄

〒500-8701 岐阜市今沢町222 井之口マンション1001号室

電話番号058-〇〇〇-〇〇〇〇 FAX058-〇〇〇-〇〇〇〇

○岩本 武史

〒500-8710 岐阜市美江寺町一丁目1番1号

電話番号058-〇〇〇-〇〇〇〇 FAX058-〇〇〇-〇〇〇〇