

カリフォルニア司法 試験過去問題集

不動産

2002年から2022年まで

https://lawyer.sakura.ne.jp/inhouse/post_lp/calbar

不動産

2001年7月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題と選 択解答

本書は、2001年7月のカリフォルニア州司法試験で出題された6つのエッセイ問題と、各問題に対する2つの選択解答を収録したものです。

答案は、合格者が書いたもので、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。解答は著者の了解を得てここに掲載した。

<u>問題番号</u>	<u>内容</u>
1.	民事訴訟法
2.	不動産
3.	エビデンス
4.	憲法
5.	不法行為
6.	遺言書/信託書

QUESTION 2

アーティストは、彫刻家、画家、陶芸家、織物作家、その他の職人の工房と販売カウンターからなるコンドミニウムビル内に工房を所有しています。この建物の規約、条件、規則（CC&R）には、「必要かつ適切な規則」を制定する権限を持つ管理委員会（Board of Managers）が規定されている。理事会は、販売者の工房で作られたものでないものを建物内で販売してはいけないという規則を、ずっと以前に制定しています。

アーティストがヨーロッパで3年間のフェローシップを受け、その期間中、工房をウィーバーに貸与した。この契約では、ウィーバーの権利の譲渡は禁止されていた。ウィーバーは、この工房で特注のテキスタイルを制作していた。

その1年後、ウィーバーは1年間の占有権をスカルプチャーに譲り渡した。Sculptorは、簡易ベッド、電気ホットプレート、衣服を持って工房に入居した。また、南米滞在中に制作した作品を数点持参し、現在の作品と一緒に売りに出した。彫刻家は毎月、家賃の小切手をアーティストに郵送し、アーティストはそれを受け取っていた。WeaverもSculptorも、工房の権益を取得した時点で、CC&Rの条件や理事会の規則を知っていたのである。

Sculptorが入居して3ヶ月後、BoardはSculptorに南米の作品の販売を中止するように言った。彼はこれを拒否し、以後は家賃を保留し、規制が不合理であること、建物の暖房が不規則であることを訴えた。

1. Sculptor の南米作品の販売を禁止する規則を執行するために、Board が Artist に対して取るべき措置があるとすれば、それはどのようなものですか。議論してください。
2. Artist は、Sculptor が支払いを拒否した賃料を Weaver から回収することができますか。議論してください。
3. ArtistはSculptorをその占有から追い出すことができますか？議論してください。

第二問の答え

1. 南米産駒の販売を禁止する規則を施行するために、取締役会が取るべき行動

理事会がSculptorの南米の作品の販売を禁止する規則を執行できるかどうかは、Artistのリースに含まれる特約がSculptorにも適用されるかどうかにかかっている。まず、Sculptor（「S」）が工房を適切に占有しているかどうかを判断する必要がある。Aの理事会との賃貸借契約によりSが工房に立ち入ることが許されない場合、理事会はSを立ち退かせることができるかもしれない。

AのワークショップのSへの譲渡・転貸

譲渡は、テナントが賃貸契約上の賃借権全体を他の当事者に譲渡した場合に起こります。元のテナントは、譲渡の下で賃貸施設を再使用する権利を有しません。サブリースは、テナントが他のテナントに、元のテナントが取締役会と締結している完全なリース期間よりも短い期間、建物を賃貸する場合に発生します。Artistは、ワークショップのWeeverから3年間の賃貸契約を結んでいた。Aは1年間の占有権をSに譲渡しただけなので、これはサブリースであり、譲渡ではない。取締役会は、リースではこのような譲渡は明示的に禁止されていると主張するだろう。しかし、リースは譲渡を禁止しているのみで、転貸については触れていない。リースがどちらか一方について沈黙している場合、裁判所は、リースに記載されていることのみを禁止していると厳密に解釈します。したがって、リースに記載されているのは譲渡だけなので、譲渡だけがリースとなる。さらに、Aが家賃小切手を受け取ったという事実は、理事会が何らかの措置を取ることを禁止している可能性がある。

誓約の履行--衡平法上の地役権

この特約は差止命令として執行されるため（Sが南米の美術品を販売することを阻止する）、理事会にとっては、損害賠償を求める場合よりも執行が容易であると思われます。Aに対して負担を強いるためには、元の当事者間に意図があること、詐欺の法則を満たす書面があること、当事者間に通知があること、契約が土地に接触し関係していることが必要である。

原当事者間の意向

理事会とアーティストは、この規約が拘束力を持つことを意図していた。理事会は「必要かつ適切な」規則を作成する権限を持っており、それは建物を使用する者を拘束するものである。理事会が「ずっと以前に」規則を制定したため、元の当事者であるAと理事会は、この特約が守られることを意図していた。

詐害行為防止法

Sが署名した契約書がある限り、詐害行為防止法は充足される。書面による契約が締結されなかったことを示唆する事実がないので、これを満たすと思われる。また、AとW

の間の譲渡は1年以上であるため、書面である必要があった。借地権は土地に対する権利であるから、詐害行為防止法も満たさなければならない。

両社間の通知

WeaverとSは、ワークショップの権益を取得した時点で、CC&Rの条件を知っていた。したがって、すべての当事者は制限について通知を受けていた。

タッチ&コンサーン

理事会が満たすべき占有者間の土地とともに存続する負担の最も困難な要件は、その特約が土地に触れ、土地に関係していることである。ここで、売り手の作業場内で作られたものでないものを売らないという約束は、土地に触れ、土地に関係しているとは思われない。契約書が土地に関係するものであるためには、土地は何らかの形で利益を受けなければなりません。このような契約によって利益を受けるのは、その建物の中に工房を所有している人たちだけである。彼らは、このような契約によって自分たちの工房の価値が高まるので、このような契約は土地に関係するものだと主張するかもしれません。もしそうであれば、理事会は、この制限的特約を施行するためのすべての要件を満たしていることとなります。自分の工房で作られたものでない作品を販売しないことで、そこに工房を持つアーティストは、保護的な利益を得ることができるかもしれません。地元の作品だけを販売することで、彼らのユニットの価値が上がるのであれば、この契約は土地に触れ、土地に関係していることとなります。作品の購入者は、様々な作品を購入できることを望んでいると思われるので、この規約が実際に工房の価値を高めるとは考えにくい（sic）。したがって、この特約は土地に触れず、土地に関係しないので、土地に付随するものではありません。

誓約書違反--損害賠償

また、理事会は、特約に従わなかったAに対して損害賠償を請求することもできる。上記の要素に加え、特約を行使し、損害賠償を回収するためには、当事者間に縦のつながりがなければなりません。つまり、当事者は土地に対する利害関係を共有していなければなりません。取締役会は、複合施設の管理に責任を負っているだけで、建物を所有しているようには見えない。従って、土地に関する利害は共有されておらず、垂直的私的関係は存在しません。

エストッペル

Sは、理事会が、Sが入居してから3ヶ月間待って、南米の作品の販売を中止するよう求めたので、理事会は特約の行使を禁じられたと主張する予定である。Sは、理事会が何もしなかったため、その美術品を販売しても問題ないと思いついたと主張する。

ラチェット

また、Sは、理事会が特約を行使するには時間が経過しすぎていると主張するでしょう。彼らは、彼に止めるように頼むまで3ヶ月待ったのだから、laches（時間の経過によって生じる抗弁）のために強制執行を禁じられるはずである。

2. アーティストの賃料回収能力

前述のとおり、A・W間の賃貸借契約は譲渡を禁止しているに過ぎず、WaverがA・W間の賃貸借契約に基づく責任を負うのであれば、ArtistはWaverから賃料を回収することができる。裁判所は、このような条項を厳格に解釈するので、転貸を認めることになる。Sの

工房の持分は、原賃貸借の全期間ではなく、1ヶ月の占有にとどまるので、転貸借である。Wは、Sが工房を占有している間、Aとの間に遺産分割民権を有しないかもしれないが、契約民権を有している。Aは、Wが契約だけでなく、不動産の私的所有権も有していると主張する。遺産私性は、2者が土地に対する権利を共有する場合に存在する。これは転貸に過ぎないので、Aは、Wは依然としてAとの間で工房の権益を共有しており、財産上の私人間関係が存在することを主張する。AとWは元の賃貸借契約を締結しているので、AとWの間に契約上の私法が存在する。Sは家賃を支払う義務があり、WはAに対して家賃を支払う義務がある。したがって、AはWからSが支払いを拒否した家賃を回収することができるはずである。

家賃を支払う義務は、この義務が免除されていない限り、すべての賃借人に課されるものである。Sは、Aがこのコンドミニアムにより良い暖房を提供することによって、居住性の黙示の保証に違反したと主張するだろう。しかし、このコンドミニアムは商業目的で使用されているため、Aは居住性の義務を負っていない。Aは暖房などの基本的なユーティリティを維持しなければなりません、商業ビルでは暖房が不規則になるのは理解できることです。省エネのため、夜間や週末は暖房を弱めることが多い。したがって、居住性違反とはならず、Sは依然として賃料を支払わなければならない。

3. アーティストがスカルプチャーを立ち退かせることができる

アーティストがSを退去させることができるのは、Sが工房を正当に占有していなかった場合、またはSがAに対して負うべき義務に違反した場合である。したがって、Wは、Aが賃借人に対して負う義務に違反しない限り、賃料を支払う義務を負う。

居住性の黙示的保証

居住性の黙示保証は、住宅目的で賃貸されている建物にのみ適用されます。このワークショップは居住目的でリースされたものではないので、居住性の義務はないように思われる。本件工房は、従来から居住用とされているマンション内にあるが、マンションの他の住戸はすべて彫刻家、画家、陶芸家、織物家等の工房や販売カウンターとして利用されていることから、居住目的で賃貸されていたとは考えられない。また、Sが簡易ベッドと電気ホットプレートを持参して工房に入居したことから、マンションにはコンロが設置されておらず、住居として使用することを目的としたものではないことがうかがえる。

規制の不合理性

この規約は、建物の所有者が同意したものであり、理事会はこれを施行する権限を有しています。この規約が理事会によって適切に制定されたのであれば、それは不合理なことではない。理事会にこのような規約を制定する権限を与える「必要かつ適切な規則」という権限は曖昧に思えるが、この規約は明確である。建物内で作成されたものだけが販売に供される。これは、ビルで活動する他のアーティストの利益を考えると、おそらく

適切な規則であろう。WとSは、この規約を知った上で作品を引き受けたということである。

リースは、彼らが契約に同意したことを意味する。

不規則な加熱

物件を住居として使用する場合、家主は居住性の暗黙の保証の下にある。その保証の1つが、居住可能なように建物に熱を供給することである。しかし、前述したように、この作業場は住居として使用されることを意図していたとは思われない。商業的なオフィス空間では、暖房が不安定になるのは当然であろう。通常のオフィスでは、夜間や週末など、従業員がいない時間帯は暖房を切っていることが多い。このケースは妥当でしょう。仮にAが居住義務を負うと判断されたとしても、暖房が不規則であることを理由に賃料の差し止めが免除されるわけではありません。むしろ、暖房器具の修理にかかる費用分だけ賃料の減額が認められるでしょう。家主はまずヒーターを修理すべきだが、家主に通知しているのに修理しない場合は、借主が修理して売買代金を減額することが認められている。したがって、Sは依然として賃料の支払義務を負っていた。

静かな享受の侵害

また、Sは、Aが建物に一定の熱を供給しなかったことにつき、静穏享受権の侵害があったことを主張する。前述のように、商業ビルでは不規則な暖房が予想されるので、これはおそらく侵害されていないでしょう。ただし、不定期とは、日中（人が使用することが想定される時間帯）に暖房が効いていないことを指すのかどうかも参考になる。それでも、Sは、家賃の支払いを停止するのではなく、家賃を減免することだけが許されるはずである。

契約上の秘匿性

Sは、自分は転借人であり、Aとの契約上の私人間ではないので、AではなくWに対してのみ賃料を負担していると主張するだろう。しかし、Wは遺産相続人であり、不動産の所有者に対して賃料を負担していることになる。SがWに賃料を支払っていないにもかかわらず、WがAに賃料を支払い続けている場合、AはSが賃料を支払っていないことを理由にSを追い出すことができない。

契約不履行

第一部で述べたように、工房で制作されたものではない美術品を販売しないという特約は、土地に触れていないため、Sには及ばないものと思われる。仮に、裁判所が、この特約がSに及ぶと判断し、Sがこの特約に拘束されることになれば、Aは、Sがこの特約に違反しているという事実に基づいて、立ち退きを要求することができるようになる。

二番答

1. 彫刻家(S)の南米作品の販売を禁止する規則を施行するために、理事会(B)がアー

テスト(A)に対して取るべき措置があるとするば、それはどのようなものですか。

Bは、マンションの代表機関として、必要かつ適切な規則を作成する権限を付与されている。また、Bは、個々の所有者に代わって、マンションのCCRを執行する権限も有していると推測される。売主の工房で作られたものでないものの販売に関するルールは、古くから確立されている。コンドミニウムの理事会が、コンドミニウムに関する適切な権限に基づき（すなわち、一般に記録されているCCRの権限に基づき）規則を定めた場合、理事会は、適切な要件が満たされれば、制限的規約または公平な地役権としてこれらの規則を執行することができる。

スカルプチャー(S)の行為に対するアーティストの責任

Aは、Sの工房の所有者として、SによるCCRの違反に対して責任を負う可能性がある。Bは、適切な条件が満たされれば、制限約款または衡平法上の地役権のいずれかとしてCCRの執行を求めることができる。

リアルコヴェナント

制限的特約を当事者に対して執行する（負担を強いる）ためには、負担を強いられた当事者が通知を受けていなければならない、制限的特約を作成した当事者は、制限的特約が無期限で後継者に対しても継続することを意図していなければならない、制限的特約は土地に接触し関係していなければならない、水平私権と垂直私権の両方が存在していなければならない。

これらの条件が満たされる場合、強制執行を求める側は金銭判決を求めることができま

す。意向

Bがこの規則を作ったとき、おそらくこの規則を継続し、後継者を拘束することを意図したのでしょう。

マンションはアイデンティティを確立しており、このルールの施行はそのアイデンティティを維持するための重要な要素である。

お知らせ

コンドミニウムを設立する当事者がCCRを設定した場合、CCRが記録されているか、購入取引の一部として含まれているか、提供されていれば、コンドミニウムのユニットを購入する当事者は、推定的知識を有すると判断される場合があります。

ここで、Aはマンションの権利を取得した時点で、CCRの条項を通知していた。つまり、彼は推定的通知を有していた。

タッチ&コンサーン

土地に触れる、土地に関係する不動産特約は、一般的にその価値を高める方法で、不動産に物理的に関係するものです。ここでは、ルールは、プロパティ上で販売することができるか、またはしないかもしれないものに関するものである。これは、必ずしも土地

に物理的に関係するものではないが、職人のための場所としてマンションの全体的な機能の一部である。Aは、これは土地に触れるものではないと主張するかもしれないが、裁判所はおそらく、目的や機能に密接に関連しているを見なし、したがって、ルールは土地に触れ、関係していると判断するだろう。

垂直的私有権

垂直的私法は、当事者が制限に同意した人と同じ所有権の受益者である場合に存在する。Aは作業場を所有しており、したがって、元々規則に同意したどの当事者とも垂直的私法関係にある。

水平的私有権

水平的私性が適用されるためには、制限に同意する当事者は、相手方と共通の財産的利益を有していた必要がある。ここでは、最初の購入者は、マンションの所有者から財産を受け取っていたこととなります。また、ワークショップの所有者は全員、かつて単一の所有権であった財産に対する権利を保有している。

したがって、水平的私法性が存在する。

Bはこの規則を制限約款として行使し、Aを金銭賠償で訴えることができる。衡平法

上の隷属関係

制限が土地に接触し、土地に関係している場合、制限を作成した当事者は、それが後続の当事者に対して実行されることを意図しており、負担を受けた当事者は通知を持っていた場合、当事者は負担当事者に対して等価隷属として制限を行使することができます。

上記のように、このルールは土地に触れ、土地に関わるものであり、後発組に負担をかけることを意図しており、Aは予告していた。

Bは、Aに対して、衡平法上の隷属関係として規則を執行し、敷地内での南米産商品の販売の差止めを求めることができる。

2. アーティスト(A)は、スカルプチャーが支払いを拒否している賃料をウィーバー(W)から回収することができますか?

Aは、家主として、財産上の関係または契約上の私的關係がある相手から賃料を徴収することができる。

家賃を支払う義務は土地とともにあり、借主の独立した特約である。

ここで、Wは不動産を転貸したとはいえ、Aとの間に契約上のプライオリティがあり、賃料支払義務を負っている。Wがこの義務を回避できるのは、Aが転貸に同意した場合のみであり、それは発生していない。

Wは、規制の不合理性や暖房の不規則性から、作業場から建設的に立ち退いた（転借人の主張に基づいてこれを主張するだろう）ので、家賃を支払う義務がないと主張しようとするかもしれない。しかし、賃借人が家主の平穩享有権特約に基づく建設的立ち退き

を主張するためには、賃借人は合理的期間内に建物から退去する必要がある。また、**W**と**S**は、規制が第三者によって施行されているため、規制の合理性を根拠に不成立となる可能性が高い。最後に、**W**と**S**は、両者とも、以下の規制の不合理性を主張することを禁じられる可能性がある。

というのも、彼らは自分の利益を受け入れたときに、そのことを通知していたからです。

まとめると、**A**は**W**から回収することができる。なぜなら、両者は契約上の関係であり、賃借人は家賃を支払う義務を負っており、**W**の抗弁は成功しない可能性が高いからである。

3. ArtistはSculptorをその居住地から追い出すことができますか？

Aは、譲渡禁止と社外品販売規則違反に基づき、**S**を立ち退かせようとするのであろう。これらはいずれも失敗する可能性が高いので、**A**はウィーバーとの賃貸借契約を解除するか、ウィーバーを立ち退かせて占有を回復することを試みるしかないだろう。

譲渡の禁止

譲渡の禁止は、強制力を持ちます。しかし、裁判所は、これらの禁止を狭く解釈し、サブリースを禁止するために譲渡の禁止を解釈することはありません。また、裁判所は、譲渡禁止条項の放棄を速やかに認定します。

ここで、**W**との賃貸借契約は、転貸ではなく譲渡を禁止していた。**W**は、自身の賃貸期間の最後の1年間は所有権を取り戻すので、**W**は**S**に転貸したことになる。また、**A**は**S**から家賃の小切手を受け取っており、それによって自分が持っていたかもしれない権利を放棄している可能性が高い。**A**は、譲渡禁止により、**S**を追い出すことはできない。

転借人である**S**は、制限約款の適用を受けないので、**A**はこれを理由に**S**を立ち退かせることもできない。転借人は、不動産の私有地にも契約の私有地にも該当しないとみなされる。

Aが家賃の不払いを理由に**S**を追い出そうとした場合も、貸主が転借人との間に財産上の関係があるとは見なされないのと同じ理由で、敗訴する可能性が高い。

Aは、**W**に損害賠償を請求し、**W**を立ち退かせようとすることになるだろう。転借人の権利はすべて転借人から派生するため、**W**の立ち退きは**S**も立ち退くことになる。

2002年7月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題

と選択解答

本書は、2002年7月のカリフォルニア州司法試験で出題された6つのエッセイ問題と、各問題に対する2つの選択解答を収録したものです。

答案は、合格者が書いたもので、良好な成績を取めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。解答は著者の承諾を得てここに転載したものであり、転載を禁じます。

<u>質問番号</u>	<u>内容</u>	<u>ページ</u>
1.	遺言書	1
2.	不動産	10
3.	プロフェッショナルの責任	20
4.	契約内容	32
5.	不法行為	41
6.	共同財産	53

QUESTION 2

AbleはWhiteacreをfee simple absoluteで所有していた。Bakerは、隣接地であるBlackacreを所有していた。1999年、AbleはBakerに、公道に出るためにWhiteacreを未舗装の道路で横断する権利を与える地役権を与える有効な証書を与えた。ベイカーはその証書を記録しなかった。未舗装の道路は、ホワイトエーカーを横断し、ブラックエーカーを横切ってベイカーの家まで延びている。ベイカーの家も未舗装の道路もホワイトエーカーからよく見える。

2000年、Ableは、一般的な特約を含む有効な一般保証証書により、WhiteacreをMaryに所有権付きで譲渡したが、Bakerの地役権については言及していない。Maryは、AbleにWhiteacreの対価として\$15,000を支払い、その証書を記録した。

その後、Maryは銀行から10,000ドルを借り入れ、銀行を信託証書の受益者とするWhiteacreの信託証書を担保とする手形を銀行に渡しました。銀行は所有権調査を行ったが、Whiteacreを物理的に調査することはなかった。銀行は、その信託証書を記録した。Maryはローンを滞納した。2001年、銀行はWhiteacreを合法的に差し押さえ、その鑑定を依頼した。鑑定人は、Whiteacreの公正な市場価格を以下のように決定した。

Bakerの地役権なしでも15,000ドル、時価で5,000ドル。

Bakerの地役権で8,000ドル。銀行はWhiteacreを売却し、売却価格とローン残高の差額をMaryに請求するつもりである。

この管区では、次の法令が施行されています。

記録されていないすべての譲渡または付与は、貴重な対価を提供し、その権利が最初に正式に記録された後の善意の購入者または信託証書の受益者に対しては無効である。

1. ベイカーはホワイトエーカーにどのような利害関係をもっているか？議論してください。

2. バンクはホワイトエーカーにどのような利害関係をもっていますか？議論してください。

3. 何のクレームがある。もしあればどのようなあります。メアリー主張できる に対して 主張できますか？議論してください。

第二問の答え

1. ベーカー社のホワイトエーカー社への出資について

イースメント

地役権は、誰かが別の土地を使用する権利を付与する土地の権利である。地役権は、いくつかの方法で作成することができます。地役権は、明示的な書面によって作成されることができる1つの方法です。ここでは、AbleはBakerに、Whiteacreを横断して公道に到達する権利の地役権を付与する有効な証書を与えた。したがって、地役権はその時点で設定された。

地役権は、それを作成する文書に別段の定めがない限り、永続的なものである。ここで、Ableは、地役権に終了日を含めていない。したがって、Bakerに対する地役権は永続的なものであった。

地役権には2つのタイプがあります：地役権付随と地役権総体で。地役権付随物は、土地の1ピースが他のに利益をもたらすために使用されている土地の2つの隣接する区画を含むものです。受益地は支配地と呼ばれ、負担地は被支配地と呼ばれます。ここでは、Blackacreがdominant estateで、Whiteacreがservient estateである。

地役権は、たとえ永続的であっても、当事者によって終了させることができる。支配地は、書面によって地役権から被支配地を解放することができる。書き込みは、有効なリリースを満たすために、証書の形式を満たす必要があります。地役権はまた放棄することができる。しかし、それは単に口頭放棄することはできません。口頭abandonmentは、彼らが放棄していることを示す

支配不動産によるいくつかのアクションと結合する必要があります。

地役権を行使することができます。また、承役地は、時効によって地役権を終了させることができます。ここでは、これらの終了措置はいずれも発生していない。したがって、一見したところ、**Baker**の**Whiteacre**を横切る地役権はまだ存在するはずである。

記録

土地に対する権利は、再調達によって保護されることがあります。コモンローでは、土地に対する権利は、時間的に早い者勝ち、権利的に早い者勝ちの原則で保護されていました。教義の問題は、それが善意の購入者を保護しなかったということでした。現代法では、記録制度や記録に関する法令が整備され、権益を記録する者に与えられる保護が明確にされている。コモンローでは、ベーカーが最初に地役権を取得したのだから、彼の権利は後続の購入者から保護されるはずであった。しかし、この裁判管轄では、ある法律が適用されると聞いている。

記録に関する重要な概念として、善意の購入者 ("**BFP**") という考え方があります。**BFP** は、多くの記録法において、特別な地位を与えられています。善意の購入者とは、他の利害関係者に通知することなく、価値あるものとして購入することです。通知には、**3**つのタイプがある。実際の通知とは、もちろん、購入者が以前の権利について実際に知っていることを意味します。建設的な通知は、タイトルの買い手の直接**chain**に記録された証書や利子があることによって生じることです。最後に、問い合わせ通知があります。お問い合わせ通知は、プロパティまたはタイトルのレコードの検査は、さらに調査を起動するために合理的な購入者を導くだろうときはいつでも約束する。ここでは、ベーカーが地役権を付与する証書を記録しなかったとされている。従って、**Mary**と**Bank**は地役権の推定的通知を持つことができなかったということがわかります。しかし、ブラックエーカーのベイカーの家に通じる地役権の道路は、ホワイトエーカーからはっきりと見えたと言われている。この可視性は、後続の購入者に照会通知を行うのに十分である。従って、**Mary**と**Bank**は**BFP**ではない。

記録法には**3**種類あります。レース法は、そのステータスに関係なく、その証書または利息を記録する最初の人を保護するためにあります。善意の購入者でない後続の購入者に対して記録する善意の購入者を保護する通知法があります。また、善意の購入者を保護する人種差別禁止法もありますが、これは彼が最初に記録した場合のみです。通知法および人種的通知法は、**BFP** に対

してのみ保護を与えるものです。したがって、この司法管轄区域の法令が通知法または人種的通知法である場合、メアリーとバンクは、**BFP** に対して保護されないことが分かっています。

ベーカー社の地役権に対して保護される。ベーカーの地役権は、むしろ、時間的に先、権利的に先というコモンローのルールによって保護（**sic**）されます。この法律は、レース法である。この法律は、最初に記録される限り、価値のある誠実な購入者や信託証書の受益者を保護します。ここでは、メアリーは価値のある誠実な購入者であったことが分かります。また、**Mary**は自分の証書を記録したと言われています。したがって、この法律は**Whiteacre**に対する彼女の権利を保護し、**Baker**の証書を**Mary**に対して無効とするものである。

必要性

地役権は、必然的に発生することがあります。土地の1区画は、任意の実行可能な道路や通路から切断されているときに必要性が発生します。土地が切断されている場合、必然的に地役権は、旅行の高速道路や他の手段への方法の権利のための土地の隣接部分を横切って発生します。地役権は、合理的である限り、土地のどこにでも設置する権利がある。ここで、**Baker**の地役権証書が無効になることで、**Blackacre**があらゆる公道から切り離されることになれば、必要地役権が発生し、**Whiteacre**を横断することができるようになる。しかし、**Whiteacre**の所有者は、合理的である限り、好きな場所に地役権を設置することができる。

2. ホワイトエーカー社への銀行の出資比率

信託証書

信託証書は、抵当権のような役割を果たします。ローンが返済されるまで、所有権は受託者が保持し、その後所有権は土地所有者に戻されます。この信託証書は抵当権のようなものですから、裁判所はこれを抵当権のように扱い、抵当権の手続きを要求します。これらの手続きには、ローンを満たすために不動産を売却する前の司法手続き（差し押さえ）が含まれます。また、信託証書は、抵当権と同様に、財産に対する権利として認識されることとなります。従って、抵当権と同様に記録し、保護することができます。

BFPs

前述したように、**BFP**とは、前者の利権に気づかずに取得する有償の買付者であることがわかる。ここで、銀行は融資を行う前にホワイトエーカーの実

地調査を行わず、その利権を取得したとされている。もしそうしていれば、合理的な関係者ならそうするだろう。

したがって、Bankは照会通知であり、BFPではありません。

シェルタールール

シェルター・ルールでは、後発の購入者は、BFPの保護の下に保護されることができません。つまり、ある司法管轄区がBFPのみを保護する法定制度を設けている場合、BFPでない者が保護を受けられる抜け道が残っていることとなります。後続の購入者は、BFPから順に取得する必要があります。後続の購入者がBFPから取得すれば、BFPの法令に基づく保護を自分のために利用できる。この規則の目的は、BFPのために財産の疎外性を保護することです。ここで、私たちはメアリーがBFPでないことを知っています。また、法制度がBFPであることを要求していないことも知っています。しかし、もし通知法や人種に関する通知法があったとしても、メアリーはBFPではないので、銀行はシェルター・ルールで保護されないでしょう。

記録

上記のように、土地の利権を持つ者は、その管轄の記録法に従って記録することにより、その利権を保護することができます。彼は、記録法が信託証書の受益者に適用されることを知っている。ここで、銀行はWhiteacreに関する信託証書の受益者であった。この法令では、利息に対して価値ある対価が支払われることが要求されています。ここで、銀行はMaryに信託証書の権利のために\$10,000を貸し付けました。また、銀行はその権利を記録しました。銀行がその権利を記録したとき、Bakerの地役権証書は、銀行の権利に関しては無効となった。したがって、銀行はBakerより優位な権益を持つ。

差し押さえ

銀行の信託証書は、MaryのWhiteacreに対する持分によって担保されていました。前述したように、信託証書は抵当権のように作用しますので、裁判所ではそのように扱われます。そのため、差し押さえの手続きが必要となります。この手続が確立されると、銀行は、その請求に応えるためにWhiteacreを強制的に売却することができます。ベーカーの地役権は、メアリーおよび銀行に対して無効となるため、メアリーに対する不足額は発生しません。

3. メアリー・V・エイブル

イースメント

承役地上の地役権は承役地とともに移転する。従って、WhiteacreがAbleからMaryに譲渡されたとき、Maryは地役権の主体となっています。しかし、記録法がMaryをこのことから救いました。

コモンローでは、土地の売り手は買い手に対して何も開示する必要がなかった。買い手は、「空洞化」の原則の下、自己責任で購入することになる。しかし、一般的な保証証書は、開示が必要であった。

一般保証証書

エイブルは、一般保証書によりホワイトエーカーをメアリーに譲渡した。一般保証証書には、6つの所有権特約が付随しています。3つの現在の特約と3つの将来の特約があります。現在の特約とは、所有権、譲渡権、および抵当権に対する特約である。これらの現在の特約は、違反があったとしても、所有権が移転した時点で違反となります。将来の特約とは、保証、平穩享受、およびさらなる保証の特約である。将来の特約は、もしあったとしても、後に他の当事者が平価な所有権を主張したときに違反される。

抵当権に関する誓約書

抵当権に関する特約は、基本的に、売主が事前に開示していない抵当権がないことを意味します。抵当権には、地役権、制限条項、抵当権などが含まれる。ここで、エイブルは、ベーカーが持っていた地役権を開示しなかった。これは、所有権が移転した瞬間に、encumbrancesに対する特約の違反となった。したがって、Maryは、この違反を理由に訴えることができ、その結果被った損害を回収することができる。

二番答

ベイカーがホワイトエーカーに興味を持ったこと。

イースメント

土地における非所有権の地役権で、地役権者が真の所有者の財産を使用することを可能にするもの。Bakerの地役権は、附属地役権と表現できる。Whiteacreは、servient estateである。Blackacreは支配地である。附属地役権の所有者として、BakerはBlackacreから公道へ移動するためにWhiteacreの上の道路を使用することができる。

地役権は、必要性または時効によるものでない限り、書面でなければ有効でなく、また詐欺防止法も満たさなければならない。ここで、AbleはBakerに有効な証書を付与しており、これは書面の要件を満たすことになる。したがって、Bakerは、Whiteacre上の道路を公道へのアクセスに使用するための有効な明示的地役権を有していると思われる。

さらに、地役権は推定上、永久的なものである。地役権は、証書自体の条件、明示的な書面、放棄、承役地に対する非難、または承役地と支配地の合併によって終了する。ここでは、そのようなことは起こっていないようであるから、ベイカーの地役権は終了していない。

記録の失敗

Bakerは、有効な地役権を有しているように見えるが、記録をしなかったことが、ここでの彼の権利に影響を与える可能性がある。この司法権のような記録に関する法令は、主として、その後のBFPを保護する目的で制定されたものである。土地の譲渡の有効性そのものに影響を与えるものではありません。したがって、記録をしなかったにもかかわらず、Bakerは、Ableが彼に証書を譲渡したとき、それが適切に引き渡され受け入れられたと仮定すれば、有効な地役権を有していたことになる。

BFPとしてのメアリー

次の問題は、Bakerが地役権の証書を記録しなかった後に、Maryが支配地であるWhiteacreを購入したので、Bakerの地役権がMaryの異議に対して失敗す

るかどうかということである。この司法管轄区には、登記法がある。この記録法は、レース・ノーティスとして最もよく表現されるものである。

という法令があります。つまり、この法律で保護されるためには、後続の購入者が通知なしに不動産を取得し、その証書を先に記録する必要があるのです。メアリーは自分の証書を記録し、ベイカーは彼の証書を記録しなかったため、メアリーが先に記録したことになり、人種差別禁止法の人種的要素は満たされたこととなります。

そこで問題は、Maryが後順位善意購入者（略してBFP）の要件を満たしているかどうかです。BFPとは、価値ある対価を支払い、その不動産の他の権利に気づかずに取得する買主のことです。Maryは\$15,000を支払ったので、対価を支払ったこととなります。

お知らせ

主な争点は、メアリーが予告なしに取ったかどうかです。

後発の購入者は、実際の通知、推定的通知、照会通知のいずれかを持っている場合、善意のBFPではありません。ここでは、Maryが実際に地役権を知っていたことを示唆する事実がないため、単純に実際の通知を受けたと結論づけることはできません。推定的通知は、記録によってもたらされるタイプの通知である。ベイカーが自分の証書を記録しなかったため、メアリーは推定的通知を持ちませんでした。照会通知は、土地の物理的な検査によってもたらされる。ここで、事実は、ベイカーの家も未舗装の道路もホワイトエーカーからはっきりと見えたことを示している。このことは、MaryがWhiteacreを視察した際に、AbleからWhiteacreを購入する前に地役権を発見し、それについて問い合わせることができたことを意味する。従って、Maryは確かに照会通知を受けたといえます。このため、MaryはBFPとして失格であり、BakerのWhiteacreに対する権利を侵害することはできない。従って、BakerのWhiteacreに対する地役権は有効であると思われる。

銀行

さらに、レース・ノーティス法は、銀行のような抵当権者も保護する。銀行もまた、この法律の記録第一の要素を満たしているが、その担保権を取得する前に、その土地を物理的に調査していない。従って、銀行も照会通知を受けたことになり、ベイカーの地役権を単純に無効にすることはできない。

ホワイトエーカー社に対する当行の持分

バンク対ベーカー

この司法管轄区におけるレース・ノーティス法は、信託証書に基づく受益者を保護するものである。銀行は信託証書の受益者であり、したがって、銀行は記録法によって保護される。上記の通り、銀行は信託証書を記録し、**Baker**は地役権を記録しなかったため、銀行が先に記録したことになり、記録法の「人種」の要素を満たしている。

また、上述の通り、銀行は土地を調査していないが、もし調査していれば地役権を発見していたであろう。したがって、銀行は地役権の照会通知をしており、**Baker**の**Whiteacre**に対する権利を侵害することはできない。

バンク対メアリー

銀行は**Mary**に10,000ドルを貸した。それと引き換えに、銀行は**Whiteacre**の信託証書を担保とする手形を受け取りました。所有権理論の法域では、これは、銀行が**Whiteacre**の所有権を衡平法で保有していることを意味したであろう。先取特権を主張する法域では、これは、銀行が**Whiteacre**に対して先取特権を持つことを意味します。いずれにせよ、**Mary**がローンを滞納したため、銀行はこの不動産を差し押さえる権利を有しました。抵当権法は、有効な差押え販売が行われることを要求しており、事実上、銀行が合法的に差押えを行ったことを述べている。

差し押さえ後、銀行は**Whiteacre**の所有者となりました。したがって、銀行は、**Mary**が所有していた**Whiteacre**のいかなる権利も所有しており、**Baker**の地役権の対象として、**Whiteacre**を所有することになります。

そこで、問題は、銀行がメアリーに対して有効な請求権を持つかどうかということです。

融資額と土地の評価額にはまず 2000 ドルの差があります。銀行が実際に**Mary**に対して差額を求める訴訟を起こす前に、**Whiteacre**を売却する必要があります。**Whiteacre**を市場で売却して初めて、銀行は**Mary**に対して実際に不足額の判決を主張することができます。担保権を設定する前に、銀行が不動産の鑑定を行っていれば、銀行はおそらく地役権を発見し、土地の価値が1万ドルもないことを知ったことでしょう。このため、メアリーは、銀行がこの欠陥のリスクを引き受けたと主張することになります。

メアリーのエイブルに対する請求

エイブルは、典型的な特約をすべて含む有効な一般保証証書により、**Whiteacre**を**Mary**に抵当権付きで譲渡したが、**Baker**の地役権には言及していない。土地売買契約には市場性のある所有権の黙示的保証が含まれていますが、土地売買契約は締結時に証書に統合されるため、**Mary**の**Able**に対する唯一の請求は証書に基づいて行われ、**Mary**は不動産法の原則に基づいて手続きを行わなければなりません。ここでの問題は、**Mary**が証書に基づき**Able**に対してどのような行動をとるかということです。

証書による誓約書。

保証証書には、現在の特約と将来の特約が含まれています。現在の特約は、譲渡時にのみ違反することができるので、ここでは問題にはなりません。しかし、将来の特約は、後で違反することができる。ここで、譲渡後のある時点で、**Mary**は、**Baker**の地役権のない土地の価値に基づいて**Whiteacre**に抵当権を設定した。これは譲渡後に発生したことなので、**Mary**は**Able**に対して将来の特約に基づく訴訟を起こすことができます。将来特約は、平穩享受、さらなる保証、および保証に関するものである。

これらの契約は、メアリーがその土地を完全に所有し、抵当権や第三者による所有権への挑戦がないことをエイブルが保証していることを表しています。ここで、銀行は、**Mary**を訴えるぞと脅しています。彼女が所有していると思っていたものと、ベイカーの地役権が設定されている**Whiteacre**の価値との間に**2000**ドルの不足があり、地役権があるため、**Whiteacre**の価値は**1万**ドルの住宅ローンを返済するのに十分ではありません。メアリーは、エイブルが地役権についてメアリーに通知しなかったこと、また、地役権は彼女の証書には記載されていなかったことから、将来の特約に基づき、**2000**ドルの差益（**sic**）を求めてエイブルを訴えることができ、彼女は勝訴するはずである。記録に関する法令が証書譲渡の有効性に影響しないため、照会通知およびベーカーの記録不履行に関する事実は、ここでは無関係である。

2003年2月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題と選

択解答

本書は、2003年2月のカリフォルニア州司法試験で出題された6つのエッセイ問題と、各問題に対する2つの選択解答を収録したものです。

答えは、合格者が書いたもので、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。解答は著者の承諾を得てここに転載したものであり、転載を禁じます。

<u>質問番号</u>	<u>内容</u>	<u>ページ</u>
1.	民事訴訟法	
2.	遺言・不動産	
3.	刑事法・訴訟法／証拠調べ	
4.	プロフェッショナルの責任	
5.	憲法	
6.	共同財産	

QUESTION 2

未亡人のオルガは、湖畔の土地とコテージ「ブラックエーカー」を所有していた。70歳の誕生日、彼女は姪のナンと楽しい再会を果たし、ブラックエーカーをナンに譲ることにした。オルハは、「私の死後、3人の子供たちに、私が所有するすべての財産を均等に与える」という有効な遺言を持っていた。自分が生きている間に、子供たちにナンへの贈与のことを知られたくなかったし、遺言の変更も望まなかった。オルハは、友人であるブルースに相談した。

ブルースはオルガに、その条件により現物譲渡を実現する証書用紙を提供した。オルガは、自分を譲渡人、ナンを譲受人と名乗り、譲渡する不動産をブラックエーカーと指定し、ブラックエーカーの正確な説明を含む書式を完成させた。オルガは証書に署名し、公証人であるブルースは彼女の署名を認めた。オルガは証書をブルースに手渡し、「ナンが生きていたら、この証書を持っていて、記録しておいて」と伝えた。ナンはこの取引について何も知らなかった。

時が経つにつれ、オルガはナンの姿をほとんど目にしなくなり、彼女への関心も薄れていった。ある日、彼女はブルースに電話をかけ、証書を破棄するように言った。しかし、ブルースは証書を破棄しなかった。1週間後、オルガは亡くなった。

ナンは、ブルースから送られてきた証書で、この取引を知った。ナンは、この贈り物を喜んで、ブラックエーカーに引っ越すつもりだ。

オルハは遺言を変えることなく、死の日に効力を発揮した。Blackacreは誰

のものですか？議論してください。

質問2への回答A

OlgaはBlackacreを所有しており、「死後、私が所有するすべての財産を3人の子供たちに均等に分配する」という有効な遺言があった。オルガがブラックエーカーを所有している間に遺言が効力を発揮すれば、彼女の3人の子供たちは平等にブラックエーカーを共有することになる。しかし、姪のナンと再会した彼女は、ブラックエーカーの現物譲渡を決意していた。彼女は友人のブルースの助けを借りて証書を作成し、ブルースに渡し、ナンに内緒でブルースに「ナンが生きていたら、これを記録しておいて」と指示した。その後、オルハは証書を破棄してナンへの贈与を撤回しようとしたが、ブルースは証書を破棄しなかった。Olgaが死亡すると、Bruceは証書をNanに譲り渡した。Blackacreの所有者を決定するためには、OlgaがNanに有効な譲渡を行ったかどうか、答えの中心となる問題である。第二の疑問は、オルハがナンへの譲渡を適切に取り消したかどうかである。オルハがブラックエーカーをナンに適切に譲渡したと認められた場合、遺言の条件により、3人の子供はブラックエーカーを取得しないことになる。一方、オルハがブラックエーカーをナンに適切に譲渡しなかった場合、3人の子供たちはブラックエーカーを均等に取得し、ナンは何も取得しないこととなります。最後に、ナンがBlackacreを取得できるような信頼関係が、ナンの側にあったかどうかを検討します。

オルガはナンに対して、ブラックエーカーの有効な譲渡を行ったか？

OlgaがBlackacreを証書でNanに有効に譲渡したと認めるには、3つの要素が必要である。第一に、譲渡人であるOlgaが、Blackacreを譲受人のNanに譲渡する意図があること。第二に、ナンへの証書の有効な引き渡しが必要ではない。そして第三に、Nanが証書とOlgaの譲渡を有効に受け入れなければならない。

オルハはブラックエーカーをナンに譲渡する意図があったのか？

有効な意思を有するためには、Olgaは、引渡しを行った時点で、BlackacreをNanに譲渡する意思を有していなければならない。Olgaは、引渡しの何年も前にBlackacreをNanに譲渡する必要な意思を有しているだけでは不十分である。その意図は、引渡し瞬間に一致しなければならない。

ここでは、オルガの意図は「現在の譲渡」であることが示されている。この文言は、彼女の意図がその瞬間にブラックエーカーを譲渡することであることを意味する。そこで、オルガはブルースに、不動産の説明、関係者の名前、オルガが署名するという証書の形式を遵守する証書を作成させた。そして、オルガはブルースに「こ

の証書を持っていて、ナンが私に生き延びたら記録しておいて」と言いながら証書を手渡した。オルガがブルースに証書を手渡したとき、彼女はその瞬間にブラックエーカーをナンに譲渡するつもりだったというのが、事実である。しかし、彼女の行為は、「現在」の文言とは一致しない。

"譲渡"オルガはブルースに「この証書を保管し ナンが生き返ったら 記録してほしい」と言ったこの言葉は、オルガがブラックエーカーの正確な現物譲渡を望んでいないことを示している。その代わりに、オルガは、ナンがオルガから生き延びるという条件が満たされたときに、ナンがブラックエーカーを受け取ることを望んだのである。オルガは、ナンがオルガから生き延びられなかったら、ナンはブラックエーカーを手に入れられないという意思表示をしたのである。オルガの意図は、その時点で、ナンがブラックエーカーの偶発的遺留分を受け取ることであり、現物譲渡を意図したものではない。その代わりに、オルガの意図は、ブラックエーカーの証書を所有し続けることであり、彼女の子供たちが彼女の遺言に従って取得するかどうかは未決定のままにしておくことであった。

この潜在的遺留分は、フィーシンプル確定事項と区別する必要がある。フィー・シンプル・デターミナブルは、土地の権利を譲渡するものですが、何らかの条件が発生した場合、土地は返還の可能性によって譲渡人に戻ってきます。この場合、裁判所は、オルガが譲渡可能な権利を譲渡する意図はなく、代わりに偶発的遺留分を譲渡するつもりであったと判断する可能性が高い。

ナンは、オルガが偶発的遺留分の譲渡を意図していたという特徴に同意しないであろう。その代わりに、ブルースに証書を手渡したとき、オルガはナンに対してブラックエーカーの現有財産を譲渡するつもりだったと主張するだろう。しかし、証書が記録される前に条件があることを示すオルガが用いた表現は、証書がナンの所有権になる前にも条件があったことを示すものである。この性質は、後述するように、ブルースがナンの代理人であるか、オルガの代理人であるかによっても変わってくる。

オルガの子供たちは、意図が引き渡しと全く一致しない、オルガの意図はブラックエーカーの現物所有権の譲渡であり、彼女の行動は一致しない、したがって取引全体が無効とされるべきであると、代替案を主張する。しかし、裁判所は、技術的な問題だけで取引を無効にしようとはしない。その代わりに、裁判所は、取引を有効にするために譲渡人の意図を見て、それを参考にしながらも、法的原則、正義、公平性に基づいて判断を下そうとします。したがって、裁判所は、オルガの言葉と行動が一致しないという理由だけで、オルガがブラックエーカーをナンに譲渡しようとしたことを無効とすることはないだろうと思われる。その代わりに、裁判所は彼女の意図を合理的に解釈する。

オルガはナンに対して有効な証書の交付を行ったか？

証書の伝達には、付与者から譲受人への証書の有効な引き渡しが必要です。このような譲渡は、付与者から譲受人への証書の正確な手渡しである必要はありません。その代わり、推定的移転が可能です。譲渡人が第三者に証書を渡し、その第三者が譲受人のために証書を保持することも可能です。このような状況で有効な引渡しがあったかどうかの判断は、どの当事者によって行われるかによります。

第三者が代理人となっている場合。

今回のケースでは、オルガはブルースに証書を手渡し、ナンがオルガから生き延びた場合に証書を記録するよう、正確な指示を与えています。オルガからブルースへの有効な引き渡しがあったことは明らかである。しかし、問題は、ブルースがナンの代理人なのか、それともオルガの代理人なのかである。

事実は、ブルースがオルガの代理人であるという結論を支持するものである。事実は、ブルースがオルガの「友人」であり、証書を作成する際にオルガが助けを求められることができる人物であると記述している。さらに、ブルースはオルガが書式付き証書を作成するのを手伝っており、どう見てもオルガ側の人間であるように見える。また、ブルースはオルガの代理人として行動することになっていたことも、事実として示されている。ブルースは、ナンがオルガから生き延びた場合に、証書をナンに伝達し、証書を記録することになっていました。オルガに代わって行うこれらの行為とオルガに対するその他の援助は、代理店関係を示すものです。裁判所は、ブルースがオルガの代理人であると判断する可能性が高い。

ブルースがナンの代理人であることを認めるに足る事実はない。事実は、ナンがブルースを知っていることさえ示しておらず、どう考えても、ブルースが証書を送ったときに初めてブルースから連絡を受けたように思われます。ブルースはナンの代理人ではなく、オルガに代わって行動しているため、裁判所はブルースがナンの代理人ではなく、オルガの代理人であると判断する可能性が高いと思われます。

この種の認定は重要である。もしブルースがオルガの代理人であるならば、オルガがブルースに証書を渡した時点では、まだ引渡しが行われていないことになる。引渡しは、指定された条件の発生時に行われ、ブルースは、オルガがブルースに与えたオルガの代理人としての権限を用いて、証書をナンに譲渡することになる。一方、ブルースがナンの代理人である場合、オルガからブルースへの引渡しが完了した時点で、引渡しは完了したことになる。あとは、証書が受理されるだけである。

裁判所は、ブルースがオルガの代理人であると判断する可能性が高いため、オルガがブルースに証書を渡した時点でナンに対して有効な引渡しが行われたとは判断しない可能性が高いと思われます。その代わりに、オルガがブルースに自分の利益のために行動する権限を与えたため、ブルースがオルガの代理人として行動し、証書をナンに譲渡したときに、有効な引渡しが行われたと裁判所が判断する可能性があります。

ナンによる有効な承諾があったのでしょうか？

証書の有効な譲渡が行われるためには、譲渡人による譲渡の意図と、譲渡人から譲受人への有効な譲渡に加え、譲受人による有効な受領が必要です。上記の通り、ブルースはオルガの代理人であると判断される可能性が高いと思われます。従って、ブルースはナンの代理人として受諾することはできません。もしブルースがナンの代理人であったなら、ブルースはナンに代わって証書を受領することができます。その代わり、事実はナンがこの取引について何も知らなかったことを示している。**Bruce** が **Nan** に手紙を送るまで、**Nan** は受け入れることができなかった。

Bruce が Nan に手紙を送ったとき、Nan は転居を受け入れた。このことは、ナンが「喜んで」Blackacre に引っ越すつもりであったことを示している。従って、Bruce が Nan に証書を譲渡する権限を取り消す効果がなかった場合、証書は Nan に有利に働くはずである。

オルガの失効の意義

これらの発見は、オルハが行った取消しのために重要である。取り消しは、承諾の瞬間まではいつでも有効である。今回のケースでは、オルガがブルースに証書を渡した時点では、有効な引渡しはおろか、有効な受理さえもなかった。裁判所は、ブルースが証書をナンに譲渡した時点で有効な引渡しと承諾があったと判断してもよいが、それはブルースに証書をナンに譲渡する権限があった場合のみである。ナンは、ブルースが彼女の贈与を取り消すために、彼女が贈与を行ったときと実質的に同じ手段および方法を使用しなかったため、ブルースには証書を譲渡する権限が残っていると主張するでしょう。一般的に、このような譲渡は、いかなる合理的な手段によっても終了させることが可能です。オルガの子供たちは、有効な引渡しや承諾がなかったとしても、取り消しは電話の時点で有効であった、つまり、オルガとブルースは友人であったため、書面ではなく、電話で申し出を取り消すことは合理的であると主張するでしょう。

裁判所はおそらく、取り消しの効力はなかったと判断することでしょう。これは土地の譲渡のシナリオなので詐欺罪の対象となるが、気まぐれな電話だけで譲渡を取り消したり復活させたりできると認定すると、詐欺が行き過ぎる危険性がある。もし、オルハが電話一本で譲渡を取り消すことができるのであれば、同じように簡単に譲渡を取り消すことができるだろう。土地の譲渡のような実質的なものの譲渡にそのような安易さがあると、乱用や詐欺の危険性を招きすぎる。したがって、裁判所はおそらく、オルガの取り消しは無効であると判断するだろう。

結論

裁判所は、オルハにはナンに土地を引き渡す意図があったと判断する可能性が高い。彼女の意図は彼女の行動と正確に一致しないかもしれないが、裁判所は合理的な引き渡しの意図を解釈する。オルハは、彼女の代理人としてブルースに不動産を譲渡し、ブルースにはナンに証書を交付する権限が与えられていた。オルガの取り消しは、詐欺の法令に準拠していないため、無効であった。したがって、ナンが証書を受け取った場合、裁判所はおそらく有効な譲渡を認めるでしょう。

もし、裁判所が有効な譲渡を認めない場合、ナンは信頼性の理論を追求することも可能である。しかし、ナンは実質的な行動を起こさず、代わりにブラックエーカーへの移転を「計画」していたため、事実は信頼性の認定をあまり支持しない。計画

明がなければならぬ。

また、所有する意図の著しい表

質問2への回答B

問題は、証書の形式が Nan に所有権を渡して Blackacre の所有者とするのに十分だったか、あるいは証書が無効で、Olga が死亡した時点で Blackacre の所有者となり、彼女の遺言によって 3 人の子供たちに均等に所有権が渡ることになるかどうかである。

1. 証書

証書が有効であるためには、(1)詐欺の法規を満たす書面、(2)引渡し、(3)受理が必要である。

A. 詐欺行為防止法

土地の権利を譲渡する場合、その譲渡は詐欺の法令を満たす書面に記載されていなければなりません。証書は、(1)譲渡の当事者を特定し、(2)譲渡される不動産を十分に説明し、(3)譲渡人が署名していれば、詐欺法を満たすのに十分である。この場合、Blackacreは湖畔の土地とコテージからなる不動産であり、譲渡が執行可能となるためには十分な書面が存在する必要があります。

ここで、証書の形式は、譲渡の当事者を特定するための覚書である。証書には、彼女自身が譲渡人、ナンが譲受人として記されている。証書はまた、譲渡される財産を十分に特定している。証書には、Blackacre が譲渡される不動産であることが明記されており、証書には Blackacre の「正確な説明」が含まれている。また、Olga は権利付与者として証書に署名している。一般に、証書の署名は公証する必要はありませんが、この場合、証書はオルガが署名を認めた後、ブルースによって公証されました。したがって、この証書の書式は、土地の権利を譲渡するための詐欺防止法の要件を十分に満たす覚書であったと思われる。

B. 配送

不動産譲渡に影響を与えるような証書の交付が十分に行われたかどうかを判断するには、交付者の意図が焦点となる。権利付与者が不動産に対する現在の権利を渡すつもりであれば、引渡しは完了したことになる。権利付与者が必要な意図を有している限り、証書を実際に物理的に引き渡す必要はなく、また、被許諾者がその引渡しを知る必要もない。

ここで、Nanは、Olgaが証書フォームを実行した時点で、彼女には

ブラックエーカーを譲り受けるという意思表示だ。オルハとナンは家族ぐるみで付き合いがあり、オルハの70歳の誕生日に「楽しい再会」をしたばかりだった。また、オルハは、自分が生きている間にナンにブラックエーカーを残していることを、子供たちに知られたくなかった。このことから、オルガは、自分が生きている間に、ナンに所有権を譲るという現在の意思を有していることがわかる。さらに、この証書は、その条件からして、不動産の現存する譲渡を実現するものである。

一方、オルガの子供たちは、ブルースは証書の書式をオルガに提供しただけであり、オルガはそれが現在の譲渡につながるとは知らなかったと主張するかもしれない。たとえ条件が十分であったとしても、オルガの子供たちは、オルガが証書をブルースに渡し、証書を保管し、ナンが自分のもとに戻ってきた場合のみ記録するように言ったことからわかるように、彼女には必要な現在の意思がなかったと主張するでしょう。オルガの子供たちは、このことは、オルガが証書を現在の所有権に移行させる意図を持たなかったことを示しており、したがってオルガはナンに対して証書を「引き渡した」ことにはならないと主張するだろう。またオルガの子供たちは、オルガの現在の所有権をナンに渡さないという意図は、オルガがブルースに電話し、ブルースに「証書を破棄する」ように指示したことからもわかると指摘します。

バランス的には、譲渡の時点でオルハは所有権移転に十分な証書を実行し、彼女は子供たちに知られたくないとはいえ、その時点でナンに対して不動産の贈与を行いたかったので、裁判所は、証書がオルハによって実行された時点でナンに対して所有権を移転するのに十分だったと判断する可能性が高いと考えられます。オルガは、証書のある出来事の発生時にのみ有効にすることを意図したとは述べておらず、むしろオルガは、ナンが生存している場合にブルースに証書を記録して欲しいと述べたに過ぎない。証書は、有効であるために記録される必要はない。したがって、オルガは証書を交付した可能性が高い。

C. 受入

譲受人は譲渡証書を受諾しなければなりません。一般に、譲受人が譲渡を受け入れないという意思を明確に示していない限り、受諾は推定される。その代わりに、Olgaが証書を「交付」したときにNanが譲渡について知っていたかどうかは重要ではない。したがって、ナンが知らなかったとしても、彼女が証書を「受諾」したという認定を妨げることはない。実際、ナンは、承諾のさらなる証拠として、この贈与を「喜んで」おり、ブラックエーカーへの引っ越しを計画していた。したがって、十分な受諾があったといえる。

その結果、フラウドの時効を満たすのに十分な書面があり、**Olga**は証書を実行したときに**Blackacre**の現存する譲渡を意図し、**Nan**の承諾が推定されるので、**Nan**は**Blackacre**を所有することになります。同不動産は、オルガの死亡時にはもう所有していないため、オルガの遺産には含まれないので、オルガの遺言に従って**3人**の子供が「均等配分」でブラックエーカーを受け取ることはないでしょう。A

遺言者は、自己の死後に所有していない財産を贈与することはできない。

しかし、裁判所が、オルハはナンに対してブラックエーカーを引き渡すという必要な意図を有していなかったと判断した場合、ナンは、オルハの証書フォームが有効な遺言による処分であると主張し、その結果、彼女は不動産を取得することができるのである。

2. WILL - Deed Formは有効な遺言か？

一般に、遺言は、遺言者が18歳以上で健全な精神状態にあり、必要な遺言の意思を有し、文書が遺言者の意思であることを理解し、遺言に署名した2人の証人の共同意識下において署名した場合に有効となります。一部の管轄区域では、自筆証書遺言の有効性を認めています。ホログラフィック遺言を有効にするには、遺言者が署名し、遺言者が遺言の意思を有し、ホログラフィック遺言を構成する重要な条項が遺言者の筆跡でなければなりません。遺言の重要な規定は、受益者と遺贈される財産を特定することからなります。

この場合、OlgaはBruceというたった一人の証人の立会いのもとで文書を執行したため、この証書フォームは有効な正式な遺言とはなりません。従って、オルガが18歳以上で「健全な精神」を持っていると思われ、証書に署名したとしても、その証書は有効な正式な遺言としては認められません。

ナンは、この証書フォームが有効な自筆証書遺言にあたりと主張することができます。証書用紙はオルガの署名入りであり、オルガは自分自身を譲渡人として、ナンを譲受人として指名し、譲渡される財産であるブラックエーカーを含め、財産を正確に記述して、「用紙に記入」したと思われまます。このように、遺言の「重要な条項」はオルガの筆跡であると思われる。重要な条項がオルガの筆跡である限り、その文書が「形式」であるかどうかは問題ではありません。したがって、裁判所は、オルハがその時点で必要な遺言の意思を有していたと結論づければ、オルハが有効なホログラフィック遺言を執行したと結論づけることができる。

ナンは、オルガのブルースに対する声明は、「ナンが私に生き延びたら」証書を保持し記録するよう指示したもので、オルガの死後のみナンが不動産を取得するという証書の意図を証明するものであると主張する。従って、ナンはオルハが死ぬまでその不動産に対する権利を持たないことになり、これは遺言によって自分の財産を

処分することと矛盾しない。裁判所は、この証書が有効な自筆証書遺言にあたりと判断する可能性が高い。

3. ホログラフィックウィルの取り消し

一般に、遺言は遺言者の生存中は自由に取り消すことができます。遺言は、物理的な行為または後続の文書の実行によって取り消すことができます。

物理的行為によって遺言を撤回するためには、遺言者が（1）撤回する意図を持ち、（2）遺言の文言に触れるような抹消、破壊、抹消などの物理的行為を行う必要があります。遺言者は、他人に遺言書の破棄を指示することができますが、破棄は遺言者の指示により、遺言者の立会いのもとで行わなければなりません。

ここで、オルガの子供たちは、ホログラフィックウィルを構成する証書用紙は、オルガが生前に取り消したものであると主張することができます。オルハは、ブルースに電話をかけて「証書を破棄する」ように言ったとき、遺言を撤回するつもりだったのです。オルガの子供たちは、ブルースが実際に証書を破棄していなくても、裁判所はオルガが取り消しの意思を有していたと認定すべきだと主張するかもしれません。しかし、ブルースはオルガと同席しておらず、ホログラフ遺書の文言に何も手を加えていないため、オルガは生前にホログラフ遺書を十分に撤回しなかったと考えられます。

4. 先の遺言の取り消し

もし裁判所が、Olgaはホログラフィック遺言を撤回しなかったと判断した場合、ホログラフィック遺言は、Olgaの全財産を3人の子供に平等に残すという先の有効な遺言を撤回するに十分かどうか問題になる。遺言者は、後続の書面を作成することにより、先の遺言を取り消すことができる。一般に、遺言書としての資格を有する後発の書面は、可能な限り、先行する書面と矛盾しないように解釈されなければならない。しかし、後続の文書が前の遺言と矛盾する範囲では、前の遺言は撤回される。

ここで、ホログラフィック・ウィルでは、オルガの「財産」の一部であったブラックエーカーをナンに残している。オルガの当初の遺言は、「私の死後、私が所有するすべての財産」を3人の子供たちに残すというものであった。裁判所が、Olgaが必要な意図を欠いていたため、生前にNanに所有権を渡すには証書フォームが不十分であると判断した場合、Olgaは死後にBlackacreを「所有」することになります。この証書が有効な遺言である場合、Blackacreを処分することになる。従って、この処分は、矛盾する限りにおいて、元の遺言を取り消すことになる。したがって、ホログラフ・ウィルではナンがBlackacreを取得し、Olgaの子供たちがOlgaの残りの財産を取得することになり、これは遺言の本来の条件と矛盾しないことになる。

オルガの子供たちは、オルガはホログラム遺言を作成しなかったと主張する可能性があります。

ホログラムがホログラムより前に執行されたという推定が存在する。したがって、正式な遺言は日付のない手書き原稿と矛盾し、その矛盾の程度に応じて正式な遺言は日付のない手書き原稿を撤回することになる。その場合、オルガの子供たちは **Blackacre** を平等に所有することになり、ナンは何も手にすることはない。

つまり、証書は現在の所有権を彼女に渡すのに十分であったため、ナンはブラックエーカーを所有している可能性が高く、したがって、オルガの死後はブラックエーカーを所有していなかったのである。従って、彼女の遺言は、彼女の死後、ブラックエーカーを「所有」していなかったため、彼女の子供たちにブラックエーカーを渡すことはできない。さらに、仮に裁判所が **Olga** に有効な引渡しに必要な意図がなかったと判断した場合でも、その証書は **Olga** が生前に撤回しなかった有効な自筆証書遺言として適格である可能性が高いと思われる。

2004年2月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題と

選択解答

本書は、2004年2月のカリフォルニア州司法試験で出題された6つのエッセイ問題と、各問題に対する2つの選択解答を収録したものです。

答案は、合格者が書いたものであり、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。解答は著者の承諾を得てここに転載したものであり、転載を禁じます。

<u>質問番号</u>	<u>内容</u>	<u>ページ</u>
1.	刑事法・刑事訴訟法	1
2.	共同財産	12
3.	プロフェッショナルの責任	22
4.	不動産	29
5.	憲法	36
6.	民事訴訟法	45

質問4

Loriは小さなショッピングセンターを経営している。1999年4月、LoriはTonyに店舗を賃貸した。この契約では、TonyはLoriに毎月500ドルの固定家賃と、店舗からの総収入の一定割合を支払うことに同意した。リース期間は5年である。リース契約の一部は以下の通りである。

家主とテナントは、自分たち自身とその後継者、譲受人のために同意します。

4. テナントは、リース期間の最終年に家主に書面で通知することにより、同一条件でさらに5年間、本リースを更新する権利を有します。
5. テナントは、ギフト及びグリーティングカードの販売のみを行います。貸主は、本センターに他のギフト及びグリーティングカードの店舗を出店させないものとします。

2000年7月、トニーは、書面により、リースに関する権利をアンに譲渡した。アンは引き続き店を経営し、家賃を支払っていた。

2003年2月、ショッピングセンター内のドラッグストアに、グリーティングカードの小さな棚が置かれた。アンはすぐに苦情を言ったが、ローリは何もしなかった。

2003年3月以降、アンは歩合家賃の支払いを停止したが、固定家賃だけは支払い続けた。Loriは、2003年4月に支払期限の到来した歩合賃料の支払いを求める手紙を送った以外、何の行動も起こさなかった。

2004年1月、AnnはLoriに手紙を送り、Loriが契約条件に従って契約を更新するよう要請した。Loriは更新の義務があることを否定した。

1. Annはリース契約の更新を受ける権利を有するか？議論してください。
2. Loriは、過去に滞納した割合の賃料を受け取る権利があるのか。
 - a. アン？議論してください。
 - b. トニー？議論してください。

質問4への回答A

アンの賃貸契約更新の権利

詐害行為防止法

詐欺の制定法では、1年を超える期間の不動産の所有権の賃貸は、請求される側が署名した書面によって証明されなければならないとされています。この場合、リース期間は5年でした。したがって、強制執行が可能であるためには、詐欺の法令を遵守する必要があります。事実は、書面によるリースが作成され、そのリースには賃料の額[]、リース期間、更新の権利、家主[]による競合他社へのリースとテナント[]の使用形態に関する制限が記載されていたことを意味する。不正競争防止法は満たされている。

サブリースと譲渡の比較

賃借人がリース期間全体またはリース上の権利・救済手段全体を譲渡しようとする場合、結果として生じる譲受人は転借人とみなされ、その譲渡は転貸借とみなされる。この場合、転借人は元の賃借人の後継者または譲受人とはみなされず、家主との契約上のプライバシーの関係にもない。したがって、転借人は、元のリース契約に基づく賃借人の権利を、家主に対して行使することはできない。逆に、家主は転借人から家賃を徴収する権利を行使することができない。

事実関係は、「Tonyがリースに対する権利を書面でAnnに譲渡した」というだけのものである。この譲渡は書面であるため、詐害行為防止法は成立する。Tonyのリースに対する全権利がAnnに譲渡されたと思われるので、Annは譲受人であり、譲渡とみなされる。

借主が、リース期間の最終年に貸主に書面で通知することにより、同じ条件でさらに5年間リースを更新する権利に関する特約は、土地とともに消滅するか。

Annが賃貸契約を更新する権利を行使するためには、特約が土地とともに存続していることを立証する必要がある。特約は、4つの基準を満たした場合に、土地と共に存続すると言われています。

1. 原当事者は、将来の取得者が拘束されることを意図していた。

ここで、賃貸契約の明示的な条項には、「家主と借主は、自分自身とその後継者と譲受人のために同意する」と書かれています。この文言は、家主と借主が後継者に拘束されることを意図していることを明確に示している。

2. 後継者は、契約に関する知識を有していなければならない。

Annは、この特約が元のリース契約に明示されていることを実際に知っており、この特約の行使を求めている。

3. 当事者間に水平的および垂直的な私的關係があること。

Annは、Tonyからの譲渡により、家主との間に水平的・垂直的な所有権の帰属があるため、この基準を満たす。

4. 契約は、その土地に「触れ、関わる」ものでなければなりません。

契約は、それが土地に負担をかけるものであれば、土地に接触し、土地に関係するとみなされます。この場合、5年間の所有権によって、土地に影響を与えることになります。

リース更新の特約は「土地と共に」存在するため、Annに重大なリース違反がない限り、「リース最終年の通知」という要件を満たせば、特約を行使する権利が与えられる。Annは、賃貸期間の最終年である2004年1月に、家主(Lori)に対して書面による通知を行った。彼女はこの要件を満たしており、賃貸借を更新する権利がある。(彼女は競業禁止義務を放棄した可能性があり、更新されるリースにはこの条項が含まれない可能性がある。以下参照)。

(@a.) アンが歩合賃料を支払わなかったことは、リースに対する重大な違反となり、リースにおけるLoriの義務が消滅し、Loriがアンから歩合賃料を徴収することが可能になったか。

事実によると、Annは2003年3月から歩合賃料の支払いを停止した。Loriは歩合賃料の支払いを求める書簡を送った以外、何もしなかった。歩合賃料の支払いに関する契約は、「土地と共に存在する」(上述)ので、LoriはAnnに対して強制執行が可能である。Annは、Loriが競合他社にスペースを貸すという制限に違反したことにより、歩合賃料を支払う義務が免除されたと主張する。コモンローでは、賃料支払義務は「独立した特約」であり、不動産の改良に関する家主の違反によって免除されることはないと言われていた。現代の傾向としては、不動産の賃貸借契約に基づく特約は相互に依存するものであるとされています。もしAnnが、家主(Lori[s])の「競合他社に貸さない」という特約の違反が、彼女が保留した家賃の額がLoriの違反による損害の妥当な「相殺」であるという請求を生じさせることを証明できれば、彼女の歩合家賃の不払いは免除されるかもしれない。

放棄する。

Annはまた、Loriが歩合家賃を強制しなかったことが「権利放棄」を構成し、Annが歩合家賃を支払わずに賃借を継続するために合理的に信頼したと主張することになる。 事実によれば、Annが家賃を支払わなかったことに対するLoriの唯一の対応は

歩合賃料は、2003年4月に賃料を要求する手紙を一通書くことであった。これらの事実から、Loriは歩合賃料を徴収する特約を放棄した可能性がある。

逆に、Loriは、Annが2003年2月に苦情を申し立てただけで、その後リース契約に基づく措置を取らなかったことにより、競合するグリーンティングカード店にリースしないとの特約を放棄したと主張することができる。もしAnnが、Loriの契約違反により、店を閉めなければならぬほど経済的に影響を受けたと主張すれば、「建設的立ち退き」の論拠を示すことができるかもしれない。このような事態が発生しなかったため、Annは特約を行使する権利を放棄した可能性がある。

従って、この特約は「土地と共に存在する」ため、LoriがAnnから歩合賃料を徴収する権利は賃貸借契約に基づき発生したかもしれないが、裁判所は、この特約とLoriが違反した競合他社に賃貸しない義務との「相互依存」的性質に基づいて、Annに対してこの特約を執行しないかもしれない。別の方法として、裁判所は、両当事者がそれぞれの特約を行使する権利を放棄したと判断することもできる。Tonyの譲受人であるAnnは、Tonyの権利および抗弁をLoriに対して申し立てることができるが、これは、本条項が土地とともに存在する場合に限る。

(@b)ロリVSトニー。

Loriの滞納家賃を回収する権利。

Tonyのリースに対する権利をAnnに譲渡しても、リースに基づくTonyの義務は消滅しない。提示された事実では、TonyはLoriとの「契約上の関係」に留まり、したがって、リースによって課された契約上の義務に拘束されることになる。Tonyがこの契約上の義務を免除するための適切な方法は、TonyとLoriが契約の新化を行うことであった。新化とは、両当事者が他人（この場合はAnn）を代理人として、契約の元の当事者を免除することに合意した場合に生じる。提示された事実では、新規加入は発生していない。Tonyは、Annが提起し得た抗弁、権利放棄、相互依存の特約の違反を条件として、Loriに支払うべき期限切れ家賃の責任を負い続ける。上記の理由により、Tonyは、Loriに対する契約上の責任に基づく未払率賃料の請求を受けるが、上記の通り、この請求に対する防御に成功する可能性がある。

質問4への回答B

4)

1. Loriのリース更新義務

課題の妥当性

本件の最初の争点は、Lori と Ann の間に有効な契約が存在するかどうかである。賃借人は、賃貸契約で明示的に禁止されていない限り、賃貸物件の権利を第三者に譲渡することができる。本件では、LoriとTonyの間の賃貸借契約は、譲渡を禁止していなかった。従って、Tonyは契約上、賃貸物件の権利をAnnに譲渡する権利を有し、LoriとAnnの間に有効な契約が存在した。さらに、LoriはAnnから賃料を受け取っており、このことは、譲渡が有効であることをさらに示している。

リース条件

第二の問題は、テナントが家主に通知することにより、同じ条件でさらに5年のリース期間を更新する権利を有するというリース契約の条項を行使する権利をAnnが契約上有するかどうかである。契約上、Annは、Tonyが自分自身とその譲受人（Ann）のために、Annの更新を認めるリース期間に合意したと主張するでしょう。したがって、Annは、契約違反がない限り、賃貸契約を更新する権利を有することになる。

Loriは、自分とAnnの間には契約上の私人間関係がないと主張するだろう。TonyがAnnと交わした契約は、Loriが明示的に引き受けたものではない。従って、土地と共に存在しない特約は、両者間に契約上の私法性がないため、AnnとLoriの間を拘束しない。Loriはさらに、賃借人の更新を許可することをLoriに要求する賃貸契約の条項は、土地とともに存続しないと主張する。更新を許可する契約には、土地に触れ、土地に関わるものは何もないためである。したがって、Loriは、Tonyとの約束は拘束力を持たないと主張する。しかし、契約条件は、Tonyの後継者および譲受人に対して明確に拘束力を持つため、Loriはこの議論に負けることになる。原契約の条件では、Annはリース契約を更新する権利がある。

Loriはさらに、Annが家賃を支払うという契約に違反したと主張する。家賃の支払い義務は、土地に付随する義務である。AnnはLoriと地縁関係にあり、家賃を支払わないことは契約の重大な違反となる。Loriは家賃滞納を理由にAnnを立ち退かせないことを選択したが、Annをいつでも立ち退かせることができ、契約期間終了時の更新を拒否することもできる。

アンは、歩合制の小切手で家賃を支払う義務は、ローリの契約違反によって免除されたと主張する予定である。契約には、ローリが他のギフトカード店やグリーンティングカー

ド店をセンターに出店させないという条項が含まれていた。アンは、この種の制限は土地とともに存続する特約であると正しく主張することができる。この制限は

は、アンのギフトショップの価値を高める効果があるため、リース物件に触れ、関係する。さらに、前述のとおり、契約書には、リースにおける特約が各当事者の譲受人を拘束することが明示されており、トニーの譲受人であるアンは、契約書の条項に基づいて訴訟を提起することができる。

次の問題は、Loriがドラッグストアにグリーティングカードの小さなラックを置くことを許可したことが、Annが家賃の支払いを停止するのに十分な違反にあたるかどうかである。Loriの決定が重大な違反であれば、Annは家賃を支払う義務を免れることになる。Loriの違反となるため、Annは家賃の支払い義務の履行を停止することができる。さらに、違反のない当事者として、当事者間の契約条件に基づき、賃貸借契約を更新する権利もある。しかし、Loriは契約条項に違反したわけではない。事実関係によれば、契約ではLoriは「センター内に他のギフトやグリーティングカードの店を入れない」ことが要求されていた。事実関係によれば、カードを販売した店はドラッグストアであり、販売したカードは小さなラック1つに収まっていた。したがって、契約書の条項の下では、ローリは契約違反をしていないことをうまく証明することができるだろう。LoriはAnnとの契約に違反していないため、Annは歩合賃料の支払い義務を免れない。アンの重大な契約違反である歩合賃料の不払いにより、Loriはアンの要求に従って契約期間を更新する契約上の義務を免れた。

代替案として、Loriは、ドラッグストアがグリーティングカードを販売することを止めないという彼女の決定が契約違反を構成するとしても、その違反は軽微であると主張するだろう。重大な違反とは、一方の当事者が、契約の価値が実質的に破壊されるような方法で、契約を履行しなかった場合に生じるものである。Annは、他の1店舗でカードラックを1つでも許可したことは明示的にリース違反であり、したがって重大な違反とみなされるべきであると主張するかもしれない。しかし、Annはこの議論に負けるだろう。事実関係は、ドラッグストアが主に他のものを販売しており、カード(s)の小さなラックを1つ取り扱っていたことを示している。ドラッグストアがカードを販売することを認めても、Annにとって契約の価値が実質的に損なわれることはない。したがって、違反があったとしても、それは軽微な違反である。軽微な違反であっても、相手方が契約上の義務を履行しないことを免責するものではない。この場合、違反が軽微であったため、アンは歩合賃料の支払いを停止する権利はない。一方、支払うべき家賃の全額を支払わなかったことは重大な違反であり、LoriはAnnを立ち退かせるか、損害賠償を請求する権利を有していたであろう。家賃そのものに関するLoriの権利については後述するが、契約更新の義務については、Annの重大な違反によりLoriは免責された。

2. 過去のレンタル

アンの義務

次の問題は、LoriがAnnから歩合賃料を回収する権利を有するかどうかである。前述の通り、家賃を支払う特約は土地と共に存在し、契約書には賃貸の義務はAnnのような

譲受人に偏ることが明示されているため、Annは家賃を支払う義務があった。上記の理由により、彼女は

Loriが契約に違反したとの主張を失う。

アンの家賃支払い義務は、土地に付随する特約である。アンは不動産を所有している賃借人なので、ローリとの間に私有財産がある（sic）。ローリはアンを訴えて、自分が支払うべき賃料の価値を回復することができる。

Annは、Loriが家賃を請求することを禁じられたと主張しようとするかもしれない。彼女は、Loriが家賃を要求したにもかかわらず、歩合賃料を要求した後、Annに8ヶ月間の占有を継続させたと主張するだろう。また、Loriが家賃を受け入れたことにより、歩合家賃を徴収する権利を放棄したことになると主張する。しかし、Annはこの主張にも負けるだろう。Loriには、Annを退去させて家賃を請求する選択肢もあったが、Annを留まらせて損害賠償を請求する選択肢もあったのである。したがって、アンの家賃支払い義務は消滅していない。Loriは明らかにこの権利を放棄していない。なぜなら、Annに家賃の割合の支払いを要求する手紙を送ったからである。

トニーの義務

次の問題は、LoriがTonyを訴え、Annが支払っていない歩合賃料を回収できるかどうかである。2人の当事者が契約を締結し、一方の当事者がその契約における権益を第三者に譲渡した場合、譲渡人は元の契約における債権者に対して責任を負うという規則がある。家主は、契約上または財産上の私的関係があるすべての当事者から家賃を徴収することができる。

この場合、TonyとLoriはOriginal契約に署名した。Tonyは自分の利益をAnnに譲渡した。譲渡人として、Tonyは契約が完全に履行されることを保証する義務から解放されることはない。ローリは、家賃を支払う義務、およびストーリー[sic]が稼いだ収益の割合を支払う義務についてトニーを告訴することができます。トニーには、アンが有していたのと同じ抗弁が可能である。彼は、ローリに違反があり、この違反によってアンの支払義務が免除されたと主張することができる。しかし、上述の理由により、これらの抗弁は成功しないであろう。アンが歩合賃料の支払い義務を負うため、トニーもまた責任を負う。

2005年2月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題と選

択解答

本書は、2005年2月のカリフォルニア州司法試験で出題された6つのエッセイ問題と、各問題に対する2つの選択解答を収録したものです。

答案は、合格者が書いたものであり、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。解答は著者の承諾を得てここに転載したものであり、転載を禁じます。

<u>問題番号</u>	<u>内容</u>	<u>ページ</u>
1.	憲法	1
2.	契約数	11
3.	企業情報	19
4.	プロフェッショナルの責任	26
5.	不動産	34
6.	信託	41

質問5

アリスとビルはいとこ同士で、家を購入した。所有権証書には、二人は "生存権付き共同借家人" であると記されていた。10年前、アリスが遠方の州に引っ越したとき、アリスとビルは、ビルがこの家を使用することに同意した。その間の数年間、ビルはアリスに何も支払わなかったが、修繕費や税金など、家に関する請求はすべて支払っていた。

2年前、ビルはアリスの知らないうちにレンダーから1万ドルを借り入れ、その担保としてレンダーに家の抵当権を与えた。

家の地下に小さなアパートがあります。昨年、ビルは、有効な書面による賃貸契約に基づいて、テナントに1年間、月500ドルでそのアパートを貸しました。テナントは、その後7ヶ月間、ビルに家賃を支払いました。その間、テナントは、トイレと排水溝の不具合について何度もビルに苦情を言いましたが、ビルは何もしませんでした。テナントは、ついに、自分が雇った配管工の費用を賄うために500ドルを保留しましたが、配管工は修理をすることができませんでした。その後、テナントは退去した。

Bill は Lender への支払いを停止しました。先月、Alice が死亡し、彼女の遺産は Executor が代理しています。

1. ビル、遺言執行者、貸し手は、この家についてどのような利害関係をもっていますか？議論してください。
2. 遺言執行者とビルは、お互いに対してどのような請求権をもっていますか？議論してください。
3. テナントは、彼が保留した\$500を含む、残りのリース期間の賃料の一部または全部を支払う義務があるか？議論してください。

質問5への回答A

関係者はどのような関心を持っているのでしょうか？

裁判所は、ビル（B）、遺言執行者（Exec）[]、貸主（L）による競合する請求の間で判断しなければならない。

ジョイントテナンシー

アリスとBはもともと生存権のあるジョイント・テナンツとして所有権を取得した。共同借地権には、時間、権原、利益、占有という4つの単一性が存在することが必要であった。これらの単一性が存在したと仮定すると、ジョイント・テナンシーの特徴である遺留分が適用されることになる。

遺留分とは、共同名義人の1人が死亡すると、その人の持分が自動的に生存している人に移るといえるものです。したがって、アリスとBの間にジョイント・テナンシーが存在した場合、Bはアリスの死後、自動的にアリスの持分を取得することになります。

しかし、ここでの問題は、アリスの死亡前に当事者による何らかの行為によってジョイント・テナンシーが変更されたかどうかということである。

退職金/L's ローン

不動産の抵当権設定という一方的な行為によって、司法権の種類によっては、共同借地権が切断されることがあります。

リエン理論

先取特権説の裁判管轄では、一方的な抵当権はジョイントテナンシーを自動的に切断するものではないとしています。したがって、これが先取特権説の法域であれば、通常の遺族制度が適用され、アリスの死後は以下ようになります。

アリスの持分は遺留分によってBに承継される。したがって、Bには、Lの抵当権に従った絶対的な所有権が残されることになる。実行犯は何も得られない。

タイトル理論

しかし、所有権説をとる法域では、ジョイント・テナントによる一方的な抵当権は、ジョイント・テナンシーを切断するものとされる。その結果、ジョイント・テナントは共有のテナントとなり、抵当権者は法的に抵当権者に帰属する未分割部分の衡平法上の所有者となる。

タイトル理論の法域では、次のようになります。

Bがこの不動産を抵当に入れると同時に、共同借地権は消滅した。アリスとBは共有の借主となり、それぞれ1/2ずつの持分を持つようになった。Bの持分はLの抵当権の対象であった[...]

アリスの死後、彼女の未分割の1/2の持分は彼女の遺産を通して譲渡されます。従って、この持分はエグゼが信託し、アリスの遺言の規定に従って分配される。Bは、未分割の1/2持分を引き続き保有する。Lは、抵当権によりBの未分割の持分に対する衡平法上の所有権を持つことになる。

2. ExecとBの互いに対する 債権

エグゼはアリスの遺産執行人として、アリスが生前に持っていたあらゆる債権をBに主張することが法的に可能であろう。Bはアリスに対して持っていた請求権で対抗することができる。

役員の請求権 - 賃貸料

賃借人は、土地の使用から受け取った賃料や利益について、共同賃借人に説明する義務を負っている。Execは、BがTenantから受け取った賃料の1/2の利息を請求する。

Bは、地下のアパートをテナントに月500ドルで貸した。Bは7ヶ月分の家賃、合計\$3,500を受け取った。アリスは賃料の1/2の権利を持っていたので、エグゼは\$1,750を請求する。

Bのエクゼクティブに対する請求

Bは、家屋関連費用、修繕費、税金のアリスの負担分について反論します。家屋

関連費用

家屋に関する請求は、アリスの遺産から一部償還される場合もありますし、されない場合もあります。抵当権またはローンの支払いは、一般に、その持分に応じて賃借人の間で配分される。アリスとBの持分は等しいので、Bは、アリスが行ったそのような支払いの半分の補償を請求することができる。

しかし、一部の請求は、物件の使用または享受に基づくものであるため、占有する借主の単独責任となります。したがって、光熱費などの付随的な費用や使用料は、弁済の対象にはなりません。

リペア

占有賃借人は、非占有賃借人から定期的な修繕（改良とは区別される）のための寄与分

を受け取ることができる。したがって、**B**は、**B**が不動産を良好な状態に保つために行った定期的な修繕の1/2について、アリスの遺産から償還を受けることができる。

税金

占有離脱中の賃借人は、不動産に課された税金をそれぞれ負担する義務もある。したがって、**B**は自分が支払った税金の1/2の償還を請求することができる。

3. テナントの残金支払い義務？

Bとテナント (**T**) は、1年間の賃貸借契約を締結した。7ヵ月後、**T**は家賃の支払いを拒否し、退去している。**T**は残りの期間の家賃の支払い義務から逃れようとする。

居住性保証

一般にコモンローでは、借主の家賃支払い義務は、貸主の建物提供義務とは無関係と考えられていました。借主は、建物をそのまま受け取る。"caveat emptor"が当時のルールであった。

テナントへの適用が厳しいため、裁判所は現代では居住用リースを対象としている（商業用リースは保護されない）。従って、家主が居住不可能な建物を提供した場合、テナントの家賃支払い義務は免除される可能性がある。

「居住不可能性」は、裁判所によってかなり厳密に解釈されています。一般的には、4つの壁、屋根、水道・配管といった最低限必要なものを備えていない場合のみ、「居住不可能」と見なされます。

ここで、**T**は、トイレと排水溝の故障により、建物が居住不能になったと主張するだろう。配管が機能していないと健康被害が発生する可能性があるため、裁判所はおそらく**T**に有利な判決を下すだろう。したがって、**T**は、問題が修繕されるまで家賃の支払いを免除されるかもしれない。

多くの裁判所では、家主が修繕を怠った場合、借主が自分で修繕を請け負い、その金額を支払うべき家賃から差し引くことを認めています。

ここで、**T**は**B**に修理の必要性を知らせたが、**B**はそれに応じなかった。したがって、**T**は、必要な修繕を自ら請け負い、「自助努力」を行う資格があった。**T**はそれを実行し、その金額を**B**に支払うべき家賃から差し引いた。彼はそうする権利の範囲内にあった。

みなし立ち退き

問題は、**T**が**B**との賃貸借契約の残存期間である5ヶ月を回避できるかどうかである。

トイレや排水口の不具合により、敷地内に全く人が住めなくなった場合。

Tにとって迷惑な存在である場合、B[]への適切な通知により、Tはその建物を立ち退くことができる。彼は、仮説的退去の原則により、将来の賃料の支払い義務を免れることになる。

ここでTはLに迷惑行為を通告した。Tの配管工は修理することができなかった。その状態は迷惑行為、つまり健康被害であったため、Tは建物を立ち退くことができた。彼はそうしたので、彼は建設的立ち退きを要求することができる。

したがって、Tは、Bとの契約に残存する賃料を負担することはない。

質問5への回答B

5)

1.ビル、遺言執行者、貸主の利害関係者 共

同借地権

AliceとBillは、"生存権のあるジョイント・テナント"として所有権を取得しました。ジョイント・テナントの成立には、4つの単一性の存在が必要である。ジョイント・テナントは、同一の権利証書により、同時に、同一の利益と所有権で所有権を取得しなければならない。AとBは同時に同じ証書で所有権を取得し、明らかに同一の利益と所有権を有していたため、有効なジョイント・テナントが成立した。共同借家人には遺留分があり、生存している借家人は死亡した共同借家人の持分を自動的に所有する権利を有する。したがって、ジョイント・テナンの持分は、遺贈や相続の対象とはならない。その結果、Bが自分の持分を抵当に入れてジョイント・テナンシーを解消しない限り、Aの死後、Bがこの家屋の単独所有者となった。

抵当権の権原説 vs. 抵当権説

共同借地権者は、他の共同借地権者の許可なく、その不動産の所有権を譲渡すると、共同借地権は分離され、遺留分はなくなり、共有の借地権になる。共同借家人の一人が無断でその持分を抵当に入れた場合の影響については、2つの説が対立しています。抵当権設定説は、不動産の所有権が抵当権設定者から抵当権設定者に移転すると考えるため、一方的に抵当権を設定した時点で借地権は消滅するとする¹したがって、所有権の一体性が失われる。抵当権の先取特権説は、抵当権者は不動産の先取特権を有するだけなので、所有権の一体性は損なわれないと結論づけ、抵当権があっても共同借家権は維持されるとするものである。したがって、Bの貸主に対する抵当権がAとの間の共同借地権に及ぼす影響は、管轄がどの理論を適用するかによって異なる。所有権説を適用する場合、借地権は切断され、Aの持分は不可分かつ降伏可能なものとなり、したがって現在はAの遺産の一部となる。先取特権説が適用される場合、借家権は分離されず、BはAの死後、自動的に家の所有権を取得する。

エクイタブルコンバージョン

貸手は、Bが住宅を抵当に入れた時点でBのものであった住宅の2分の1の持分に対する権利を確かに持っています。残りの半分に対する貸主の権利は、上述のように、Aの死亡時にBが不動産全体の所有権を取得したかどうかによります。Bは自分が所有しているもの、つまり2分の1の未分割の持分しか担保に入れる権限を持たなかったため、抵当権設定時にLはBの半分の家に対して担保権を持つだけでした。抵当権の先取特権説が適用されるとして、Lが不動産全体に対して担保権を有することになるかどうか

は、衡平法上の転換の法理が適用されるかどうかにかかっている。この法理に基づき

衡平法では、なされるべきことがなされたとみなされる。したがって、**B**が**L**に対して家屋を単独で所有していると表明し、そのため**L**が自分の担保権を不動産全体に対して有していると考えた場合、衡平法上の転換の法理が**L**の抵当に適用され、**L**は家屋全体に対して権利を有するようになる可能性がある。

ノー・アドバンス・ポゼッション

抵当権の権原説が適用されるため、**B**が**A**の持ち分を取得しない場合、過去10年間、家を途切れることなく所有していたことで、逆有物により所有権が与えられると主張することができる。逆占有は、法令で定められた期間（すなわち、不法侵入の時効）、一定の状況下で不動産を占有している者に所有権を与えるために作用する。占有者が逆占有の有効な主張を行うには、占有が所定の期間継続していたこと、占有が公然かつ悪名高いこと（権利者が不法侵入の通知を受けること）、主張する財産の占有が実際にあったこと（推定占有ではない）、財産を敵対的に占有したこと（すなわち、所有者の許可を受けていないこと）を示さなければならない。**B**の家屋への占有は、彼が公然と家屋に住んでいたことから、最初の3つの要件を満たすと考えられる¹¹。しかし、共同賃借人による占有は、他の賃借人の追放がない限り敵対的ではないため、彼の主張は失当となるであろう。**A**と**B**は、**B**が引っ越した後もこの家屋を使用することに合意しており、追い出しはなく、敵対的な関係にはない。

2. 遺言執行者及びビルの請

求権 遺言執行者の請求権 - 家賃

一般に、共同賃借人は、たとえ1人の賃借人がその不動産を単独で所有していても、追い出し（すなわち、占有権を有する他の賃借人を排除すること）がない限り、他の共同賃借人から賃料を受け取る権利を有しない、とされている。したがって、**B**が**A**を家から追い出していなかったため、遺言執行者は**B**の家屋占有のために請求された賃料を受け取る権利がない。しかし、共同賃借人は、賃借人以外から徴収した賃料の比例配分分を受け取る権利がある。従って、遺言執行者は、ビルがテナントから受け取った賃料の半分、すなわち\$1750を請求する権利を有します。

ビルのクレーム-修理と税金

共同借家人は、税金と修繕費の比例負担について、反対の合意がない限り責任を負います。共同賃借人は、他の人の使用に関する費用については責任を負いません。この場合、**B**が家を単独で所有していた10年間は、**A**からの寄与はなく、税金や修繕費を支払っていたので、**A**の遺産はこれらの支出の半分以上を**B**に負担させることができると一般的には考えられています。遺言執行者は、**B**は、自分が責任を負うことになる支出をする前に、必要な修繕について**A**に通知する義務があったと主張することでしょう。また、遺言執行者は、**A**と**B**は、**B**が修繕を行うという暗黙の了解があったとも主張するだ

ろう。

というのは、Bは、この家を独占的に使用できる見返りとして、このような支払いを行っていたのである。Bが10年の間に一度もAに対して支払いを要求していないことは、まさにその通りであったことを示している。最後に、共同賃借人の義務は修繕費と税金に限られるため、Bの使用に伴う「家屋関連費用」については、Aの遺産は責任を負わないことになる。

3. テナントの義務

静粛享受の契約 - みなし立ち退き

すべての賃貸契約には、黙示の平穏享受の特約が含まれています。この特約は、借主が賃貸施設を静かに楽しむために合理的に必要なことは何でも行い、それを控えることを家主に義務づけるものです。この義務には、借主の平穏な生活の妨げとなる状態がある場合、敷地を修繕する家主の義務も含まれます。この義務の継続的な拒否は、仮説的立ち退きの請求を生じさせることができます。仮説的立退きは、1) ある状態が賃借人の平穏な生活の実質的な障害を引き起こし、2) 賃借人が家主にその状態を適切に通知したのに家主が適切な改善措置を講じなかった[]、3) その結果賃借人が賃貸契約を放棄し退去した場合に認められます。トイレと排水溝の故障は、アパートを楽しむことに大きな支障をきたす可能性があることは確かである。特に、この物件は、バスルームが1つしかなく、換気もあまりできないような小さな地下室からなるアパートであったため、このことが当てはまる。テナントは、家主に問題を通知し、自分で問題を解決しようとした。最終的に、テナントは速やかに退去した。したがって、テナントは、仮説的退去に対する有効な請求を有しており、したがって、残りのリース期間に対する責任はない。また、テナントはBから契約不履行による損害賠償を請求することができる。

居住性の黙示の保証 - 基準と救済措置

また、すべての住宅リースには、居住性の暗黙の保証が含まれています。この保証は、家主に、人間が基本的に居住するのに適した物件を提供するよう求めるものである。この基準は、住宅法令に基づく場合もあるが、一般的には、水道、電気、寒冷地での暖房などの基本的な設備に及ぶ。修理不能なトイレの故障は、居住性の暗黙の保証の違反とみなされる可能性が非常に高いでしょう。違反に対するテナントの救済措置は、1) 退去、2) 家賃の差し止め（エスクローに預けることを要求される場合もある）、3) 修理してその費用を家賃から差し引く []、4) そのまま残って損害賠償を請求する、などがあります。テナントは、3番目の選択肢としてトイレと排水口の修理を依頼したが、修理は配管工の手に負えないものであった。テナントの努力が誠意あるものである限り、テナントは修理代金の返済を受ける権利を有するはずである。修繕が不可能な状態であったにもかかわらず、修繕のために費やした500ドル。この継続的な違反は、テナントに退去の権利を与え、リース契約上の義務を終了させた。

2005年7月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題と選

択解答

本書は、2005年7月のカリフォルニア州司法試験で出題された6つのエッセイ問題と、各問題に対する2つの選択解答を収録したものです。

答案は、合格者が書いたもので、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。解答は著者の了解を得てここに掲載した。

質問番号	内容	ページ
1.	共同財産	1
2.	契約書/不動産	8
3.	企業/職業的責任	20
4.	エビデンス	29
5.	レメディー	45
6.	プロフェッショナルの責任	55

質問2

開発業者は広大な未開発の土地を取得し、その土地を10区画に分割し、「安全でゲートのある高級住宅地」として販売広告を出した。開発業者は、エース・セキュリティ社(以下「ASI」)と10年間の書面による契約を結び、年間6,000ドルの手数料と引き換えに、分譲地の安全を確保することになった。

デベロッパーは最初の土地をコーラに売り、残りの9つの土地もすぐに売り出した。デベロッパーはそれぞれの証書に次のような条項を挿入していた。

購入者は、自分自身および相続人、後継者、譲受人を代表して、分譲地内のセキュリティ維持のため、エース セキュリティ社に年間600ドルを10年間支払うことをここに誓約し、同意するものとします。

デベロッパーは、10件すべての証書を迅速かつ適切に記録しました。

1年後、ASIは、デベロッパーとの警備契約に基づく権利と義務のすべてを、別の警備会社であるモダン・プロテクション社(以下「MPI」)に譲渡した。ほぼ同時期に、Coraの隣人であるSellerは、同不動産を買主に売却した。売主の買主に対する証書には、上記の条項は含まれていなかった。買主はMPIへの手数料の支払いを断固として拒否している。

MPIは、契約期間中、毎年6,000ドル全額を支払うという確約が得られない限り、分譲地全体の警備サービスを停止すると脅迫してきた。コーラは、年間600ドル以上の支払いを要求されないことを保証してほしい。

Coraは、MPIへの年間600ドルの手数料支払いを拒否した買主を、どのような理論に基づいて合理的に訴えるか、買主はどのような抗弁を合理的に主張できるか、またCoraの理論および買主の抗弁のそれぞれについて起こりうる結果はどのようなものであるか。議論してください。

質問2への回答A

2)

質問2

コーラ (C) は、(1) 特約があり、その責任は買主 (B) にあり、その利益はCにある、(2) 等価的地役権があり、その責任はBにあり、その利益はCにある、(3) 開発者が始めた共通の計画から負の相互地役権が示唆されうる、という3種類の理論を主張するであろう。

(D).Cは、契約理論に基づき、一連の600ドルの支払いという形で損害を得るために訴訟を起こすか、または、衡平法上の地役権理論に基づき、Bに600ドルを支払うよう要求するために訴訟を起こす。

Cは、特約、地役権、共通スキームのいずれも通知していなかったため、支払う必要はないはずであると主張する。また、仮に告知があったとしても、Ace Security (ASI) から Modern Protection[] Inc. (MPI) への契約上の権利の譲渡により、セキュリティサービスの維持のために支払う義務や告知が消滅したと主張する。

コーラの回復のセオリー

1. 誓約書

Cora は、デベロッパーと売主の間の元の証書には、B に負担が生じ、C に利益が生じる特約が設定されていると主張する。特約とは、土地に関する非所有権で、保有者に土地に関する何かを行うか控えるかの義務を負わせるものである。特約の負担が発生するためには、以下が必要である。

(1) 詐欺の法令を満たす書面、(2) 承継人を拘束するという元の契約当事者の意図、(3) 元の当事者間の水平的私人間関係、(4) 承継当事者間の垂直的私人間関係、(5) 契約は負担された土地に接触し、関係していなければならない [] 5 [sic] 負担当事者に対する通知。特約の給付が実行されるためには、(1) 詐欺法を満たす書面があること、(2) 原当事者の意思、(3) 給付が被給付土地に接し、これに関係していること、(4) 当事者間に垂直的私情があること、が必要である。

負担の実行

ライティング

Bに負担が及ぶためには、詐欺法を満たす書面が必要である。ここで、オリジナルの証書は適切に作成され、記録されたものである。デベロッパーは、最初の10人の購入者に渡されたすべての証書の中に、支払いを約束する条項を挿入した。従って、詐欺の

法令を満たす書面が存在する。

意図

負担が発生するためには、最初の契約当事者が、土地の権利継承者に利益が及ぶことを意図していなければならない。この場合、証書の表面は、負担が継続することを意図していることを証明している。証書の「相続人、承継人、譲受人」は担保料を支払う義務を負うと明記されているのである。したがって、**B**のような承継人がこの特約に拘束されるという意図がある。

ホライズンアルプライバシー

特約の負担が生じるためには、当事者間に水平的関係（horizontal privity）がなければならない。これは、当事者が利害関係者であることを要する。通常、これは、地主-テナント、グラントール-グランティー、またはディバイザー-ディビジーの関係で満たされる。ここでは、売主と買主の関係になっている。**D**は土地の最初の売り手であり、**S**は買い手である。**S**は**D**の土地の権利承継者であり、原契約者間に水平的な私法関係が存在する。

垂直的私有権

垂直的私有性は、最初の契約当事者と後の購入者との間に敵対的でない結びつきがあることを要求する。しかし、**S**は**B**に不動産を売却している。しかし、ここでは、**S**が**B**に不動産を売却している。売却関係は非敵対的な縁故であるから、垂直的私権の要件は満たされている。

タッチ&コンサーン

Cの反論：**B**は、本件契約は土地に接触し、かつ土地に関連していないことを主張することができる。つまり、契約者に負担をかけ、他の当事者が自分の土地を使用・享受する際に利益をもたらすものでなければならない。**C**は、本件ではそうでないと主張する。

Bは、家屋居住者の身の安全は必ずしも土地と関係ないことを主張する。セキュリティ・サービスの契約は、しばしば家以外の事柄に使われる。しかし、この主張は、おそらく失敗するだろう。**C**は、安全サービスは近隣の安全を保つために必要であると主張することができる。実際、**C**や他の人々は、土地の安全を守るために利用できるセキュリティ・サービスがあるという表明のために、特にその地域の家を購入したのである。自宅が安全であるという知識がなければ、土地の使用・享受は不可能ではないにせよ、困難であろう。したがって、**C**は、この特約が実際に土地に接触し、土地に関係していることを示すことができる。

お知らせ

Cの抗弁：Bの主な抗弁は、特約の告知を受けなかったというものである。特約の負担は、負担される側が特約を通知していない限り、履行されないことがある。

誓約書。通知は、(1) 実際に、(2) 問い合わせによって、または(3) 記録によって行うことができます。後者の2つのタイプの通知は、推定的通知の一種です。

-実際の通知

Bは、特約を実際に通知していなかったと主張する。実質的な通知とは、特約の内容が、言葉や書面によって、負担を受ける当事者に実際に伝えられた場合に生じる。この場合、**B**が証書に記載された特約を知らされた形跡はない。従って、**B**には実質的な告知がなかった。

-お問い合わせ先

ある特約が適用されることが共同体の合理的な検査から明らかである場合、当事者は照会通知を受けていると判断されることがある。**C**は、**B**が特約の照会通知を受けていたことを主張するだろう。しかし、この議論はおそらく失敗するでしょう。

コミュニティの合理的な検査では、支払の特約を発見することはできなかつただろう。**\$600.B**は、そのコミュニティが保護されていることを知ったかもしれませんが。コミュニティがゲートで守られていることを謳う広告があった。おそらくフェンスやその他の標識もあつただろう。しかし、この通知は、住宅所有者自身がセキュリティサービスの代金を支払う義務があることを**B**に伝えるには不十分であつたろう。セキュリティサービスの支払いは、単に住宅価格に含まれていたかもしれないし、その資金は他のところから来ていたかもしれない。いずれにせよ、合理的な問い合わせをすれば、特約の存在を**B**に知らせることはできなかつただろう。

-記録通知

Cは、**B**が特約の記録通知を受けたと主張します。記録通知は、特約を含む証書が記録された場合に適用される。負担者は、権利の連鎖に記録されている特約の推定的通知を有すると言われてています。

Bは、この特約が特定の証書に記載されていないため、記録上の通知に該当しないと主張するだろう。この主張は、おそらく失敗するだろう。土地の権利を取得する当事者、またはその代理人は、通常、権利調査を行う。したがって、彼らは、あらゆる契約、地役権またはその他の義務の推定的通知にあるとみなされるであろう。**B**による簡単な権利調査によって、**P** から **S** への証書には、後継者がセキュリティ・サービスの代金を支払うことを拘束する特約が含まれていることが判明したであろう。

したがって、**B**は、地役権の存在を記録的に認識していたことになる。

特典の実行

特約の給付が実行されるためには、(1)詐欺法を満たす書面があること、(2)元の当事者の意思があること、(3)給付が受益地に接触し関係していること、(4)当事者間に縦の私性があること、が必要です。

ここでの分析は、水平的な私的関係が要求されない（たとえそれが存在しても）ことを除いて、負担の実行の場合と同じになる。元の契約は書面であった。元の契約当事者は、便益の実行を意図していた。この給付は、間違いなく土地に触れ、土地に関係している。さらに、DとCは非敵対的な縁故関係にあったため、垂直的私情の要件が満たされる。

結論負担の履行と給付の履行の要件が揃っているので、CはBに対して特約を行使することができ、Bがセキュリティサービスの代金を支払わないことに対する損害賠償を請求することができるだろう。

2. 平等な隷属

衡平法上の地役権の要件は、特約の要件よりも緩やかであり、衡平法上の地役権の負担が生じるためには、(1) 詐欺の法規を満たす書面、(2) 後継者を拘束する原当事者の意図、が必要である。

(3)地役権は土地に接触し、関係していなければならない、(4)特約を行使される側への通知。衡平法上の地役権が行使された場合、それを行使する当事者は強制的な差止命令を得ることができるようになります。この場合、地役権の行使は、BがMPIに600ドルの支払いを行うことを要求することになります。

等価地役権の分析は、特約の債務不履行の分析と同じになる。従って、上記の分析から、CはBに対して地役権を行使し、Bに料金を支払うよう強制する裁判所の命令を得ることができる（ただし、あらゆる抗弁に従うこと：下記参照）。

3. 共通スキームから示唆される互恵的な隷属性

Cは、元の共有スキームに基づく互恵的地役権として、担保料の支払いを強制しようとすることもできる。開発者が、開発から明らかな共通スキームで多数の区画を開発し、開発当事者がその要件を通知している場合、開発者の行為から相互否定的地役権が黙示されることがある。

Cは、安全でゲートのあるコミュニティを作るという共通のスキームがあったと主張することができる。本件土地の開発当時、開発が安全であることを大きなセールスポイントとすることを示す広告があった。そのために、開発業者はASIと契約を結んだ。開発者の行動から、開発におけるセキュリティの維持を含む共通のスキームが意図されていたことが明らかである。

共通のスキームの通知に関する分析は、上記と同様であり、実際の通知または推定的通知を前提とすることができた。本事例では、Bはこのスキームについて記録的に告知されていた。したがって、Cは、Bに対して、暗黙の了解のもとに、担保料の支払を求めることができる。

互助的隷属論も。

バイヤーの抗弁

お知らせ

上述のように、**B**の主要な抗弁の1つは、**B**が特約または地役権について通知を受けていなかったというものである。この抗弁は、ほとんどの裁判所で失敗する。なぜなら、**B**は、所有権連鎖の中の証書に基づき、特約を記録的に通知されていたからである。

タッチ&コンサーン

前述のとおり、**B**は、問題の契約はその土地に触れておらず、関係ないと主張することができる。なぜなら、この担保契約は、住宅所有者がその住宅を使用し、その住宅と生活の安全に関する「安心感」を得る上で明らかに有益だからである。

ASI社からMPI社への契約譲渡について

Bは、仮に証書の通知に基づいて**ASI**に支払う義務があったとしても、契約の譲渡により、**MPI**に支払う義務はないと主張するでしょう。この主張は失当であろう。

ここで、**ASI**は、権利の譲渡と義務の委任の両方を行った。契約上の義務は、受益者（ここでは**B**）が受けるべきサービスの性質を変えない限り、すべて委任可能である。**B**は、**MPI**から受けるセキュリティサービスが**ASI**から受けるものと大きく異なることを示さない限り、委任と譲渡によって支払義務が免除されることを主張することはできない。**MPI**と比較して、**MPI**の方がセキュリティ・サービスの能力が劣ると考える理由はない。

さらに、契約権が譲渡・委任された場合、当事者は、譲渡の通知を受けたら、新しい契約当事者に支払いをしなければならない。**B**は、**MPI**に支払わなければならないことを知っているのに、誰に支払うべきかわからないから支払いを行っていないと主張することはできない。

質問2への回答B

2)

コーラは、MPIへの年会費600ドルの支払いを拒否したバイヤーをどのような理屈で訴えることができるか、バイヤーはどのような抗弁が可能か、そしてそれぞれの理屈でどのような結果になる可能性があるか。

Coraは、買主は土地と共に存在する特約に拘束されていると主張する。さらに、Coraは、この契約は、買主がMCIに年間600ドルを支払うことを要求していると主張する。

誓約書

契約とは、土地に関する約束で、法律で強制されるものです。法律上の強制執行は、通常、金銭賠償を生じさせる。後述する衡平法上の地役権は、衡平法上、つまり差止命令によって強制執行が可能である。

Coraは、各所有者がデベロッパーとの証書に署名したときに、相続人、後継者、譲受人を含む各購入者はエース・セキュリティに年間600ドルを支払わなければならないという条項を含む有効な特約が作成されたと主張するだろう。この特約は書面であった[; デベロッパーは、すべての証書を記録した。

契約の重荷は走るか？

Coraは、たとえ売主が、特約を含む証書に最初に署名した者であっても、特約の責任は買主にあるべきであると主張する予定です。1) 最初の特約が書面であったこと、2) 特約を作成した当初の人々から、特約が後継者にまで及ぶという意図があったこと、3) 特約が土地に接触し関係していること、4) 水平および垂直の私性が存在すること、および5) 特約の責任は利益継承者に及ぶこと、である。
5) 利害関係承継人が特約の存在を知っていたこと。

書くことです。

最初の誓約は、開発業者との契約において、各ロットの購入者が署名した証書に含まれていたため、文書によるものであった。従って、この要件は満たされている。

意図している。

また、この規約は、権利継承者を拘束するという意図もあったようである。開発業者と売主が署名した証書には、「自分たちのために、そして相続人、後継者、譲受人を代表してここに合意する」という文言が含まれていたからである。これは、元の当事者が負担の実行を意図していたことを示す明確な証拠である。

タッチ&コンサーン

契約は、それが土地に関係し、土地所有者である各契約者に影響を与える場合、土地に触れ、関係しているとみなされます。ここでは、契約は、分譲地内の安全と維持を提供することであった。分譲地の安全性と維持管理は、各所有者の土地の使用と享受に明らかに影響を与えるため、これはおそらく土地に接触し、関係するものと考えられる。この契約は、土地所有者に個人的な安全を提供するものではなく、むしろ証書で譲渡された土地の安全を確保するためのものである。したがって、この契約は、おそらく、土地に触れ、土地に関係していると考えられる。

ホリゾンタルとバーティカル・プライバシー。

また、権利承継者が特約の負担に拘束されるためには、水平的および垂直的な私性が必要である。水平的私法は、元の当事者間の関係を扱う。ここでは、元の当事者はデベロッパーと売主である。この関係には、地主-テナント、グラントール-グランティーなど、何らかのつながりが必要である。ここで、デベロッパーは、最終的に10区画になる未開発の広大な土地を所有していた。そして、デベロッパーは、その所有する土地の一つを売主に譲渡した。このことは、水平的関係 (**horizontal privity**) の要件を満たすことになる。

垂直的私法性とは、元の当事者と、その特約に拘束される可能性のある後継者との間の関係に関するものである。垂直的私法性は、両当事者の関係が敵対的でない限り、例えば、新しい所有者が逆有権によって所有権を取得した場合などには、通常、充足される。ここでは、売主は買主に不動産を売却した。従って、垂直的私法性の要件は満たされる。

お知らせ

特約の負担が承継者に及ぶための最後の要件は、利害関係人に対する通知である。承継人は、1) 実際に、2) 照会、3) 記録による特約の通知があった場合、特約を通知されたものとみなされます。実際の通知とは、後継者が実際に特約を認識していた場合です。照会通知とは、後継者が合理的な人物のように土地を調査していれば、特約の存在を発見していたであろうというものである。記録通知とは、承継人が記録の閲覧を行えば特約の存在を発見できたであろうというものである。

ここで、買主が売主から土地を購入した時点で、この特約を実際に知っていたことを示す証拠はない。また、買主が照会通知を受けていたかどうか不明である。もし、買主が購入前に土地を調査していたならば、買主は、その土地がある会社によって維持・保全されていることに気づいたかもしれない。また、購入者がこれを見たのであれば、おそらく、各土地所有者がこの保守・警備サービスの費用を一部負担していると判断したはずである。したがって、買主は、照会通知を受けていたものとみなされる可能性がある。

る。

買主が実際の通知や問い合わせをしていなかったとしても、買主は明らかに特約の記録的な通知をしていた。これは、この特約が書面であり、**DEAD OF TAIL**に含まれていたためである。

を取得した。さらに、デベロッパーは、これらの証書をすべて速やかに記録した。したがって、もし彼女が登記所に行き、購入しようとしている土地を調べれば、この特約を発見することができたはずである。

したがって、買主はこの特約を通知されたとみなされる。特約の

行使に対する買主の抗弁の可能性

買主は、特約は土地に触れておらず、特約の通知を受けていなかったため、特約に拘束されるべきではなく、エース証券がMPIに譲渡したため、特約に基づく履行を免れるべきだと主張することができる。

触れる、気になる。

先に述べたように、この特約は、土地に触れているとみなされる可能性が高いです。買主は、土地所有者に担保を提供する義務は、実際の土地を保護するためというよりも、むしろ土地所有者を個人的に保護するためにある、と主張するかもしれない。買主はさらに、この契約は土地所有者の個人的な保護に関するものであるため、土地には関係なく、従って土地に触れているとみなされるべきではないと主張するだろう。この特約が土地に関わるものではないと判断された場合、この特約は権利承継者を拘束することはない。

しかし、エース・セキュリティとの契約は、分譲地の警備と維持管理に関するものであったため、バイヤーの請求はおそらく却下されるであろう。たとえ買い手が、エース・セキュリティが土地ではなく個々の土地所有者を保護することを約束していたと裁判所を説得できたとしても、エース・セキュリティの物件を維持する約束は明らかに土地に関係するものである。購入者が、**Ace Security**の維持義務は土地の維持ではなく地権者の維持に関係すると主張するのは筋が通らないだろう。

したがって、この特約は土地に触れておらず、土地に関係していないという買主の主張は却下されます。

お知らせはありません。

先に述べたように、買主は、特約の通知を受けておらず、したがって特約に拘束されるべきではないと主張することができる。買主は、売主と買主の間の証書には、セキュリティ・サービスの費用を支払うという特約が記載されていなかったという事実を指摘するだろう。しかし、**Devel[o]per**は、特約を含む各証書を適切に記録したため、この主張は失当である。その結果、買主が記録を確認すれば、特約を発見することができたはずである。

したがって、バイヤーのこの主張も失当である。

契約の抗弁

買い手は、契約に関する議論をすることもできます

。どのような法律が適用されますか？

デベロッパーとエース・セキュリティの間の契約は、商品ではなくサービスに関する契約であるため、コモンローが適用されることになる。契約が1年以内に履行されなくても（契約期間が10年であるため）、デベロッパーとエース・セキュリティの間の契約は書面であったため、詐欺罪は成立している。

第三者受益者

Coraは、自分 [sic] がDevel [o] perとAce Securityの間の最初の契約の第三受益者であると主張することができる。Coraは、デベロッパーとエース・セキュリティの間の最初の契約において、セキュリティサービスの履行はデベロッパーではなく土地の購入者に委ねられるというデベロッパーの意図が明らかであったことを指摘することができます。また、彼は、契約を行使するために訴えたのだから、契約上の権利は確定していると主張するだろう。Coraは、土地の所有者全員が第三受益者であることを示すことができるので、Coraは契約に基づいて使用する能力を持つことになる。

MPI への割り当てが無効です。

また、買主は、元の特約が自分に及ぶとしても、エース証券がMPIに契約を譲渡したため、もはや特約に拘束されないはずだと主張することもできる。

譲渡は、元の契約当事者の権利と義務のすべてを含むことができます。一般的に、譲渡や委任は、1) 元の契約書に譲渡や委任の試みはすべて無効であると明記されている場合、または2) 譲渡や委任が元の契約に関連するリスクや利益を大きく変更する場合を除き、有効です。

ここで、デベロッパーとAce Securityの間の原契約には、譲渡が無効となることを明記したものは何もない。さらに、売主がデベロッパーと締結した特約には、特約をエースセキュリティによる履行のみに限定するような記載はない。したがって、このことは、譲渡を無効とし、買主の履行の必要性を免除する有効な理由とはならないだろう。

また、エースセキュリティがMPIに譲渡されることが、買主に対する義務や買主が受ける利益に何らかの影響を与えないとは思えません。エースセキュリティはもともと、分譲地の警備とメンテナンスを行うことを求められていました。これは、エースセキュリティだけが効果的に提供できる個人的なサービスではありません。むしろ、警備業務は、有能な警備会社であれば対応可能な業務である。したがって、エースセキュリテ

ィーではなく三菱樹脂が業務を行うことになったとしても、買主の契約上の利益に悪影響を与えることはありません。

さらに、この譲渡は契約に基づくバイヤーの義務にも影響を及ぼさない[sic]。Ace Securityとの最初の契約では、バイヤーは年間600ドルを支払う必要があった。MPIへの譲渡後も、バイヤーは年間600ドルのみを支払う必要があります。したがって、譲渡後のバイヤーの義務は何ら変わることはない。したがって、エース社からMPI社への譲渡は有効とみなされ、この譲渡の結果、買主は履行を免れることはないでしょう。

MPIは、全額支払うという確約が得られない限り、サービスを停止すると脅しています。契約期間中、毎年6,000ドルを支払う。

また、買主は、たとえ特約に拘束されるとしても、MPIは契約期間の残りの期間、契約価値の全額が支払われるという確約を受ける権利はないと主張することもできる。コモンローとして、契約違反の訴えは、履行期が過ぎるまで起こすことができない。コーラは、MPIを代表して、バイヤーの予期せぬ否認により、将来の履行の保証を受ける権利があると主張する予定である。

予期せぬ否認

一般に、契約違反の訴えは、履行期が過ぎたときにのみ提起することができます。しかし、契約の当事者が、契約の履行ができない、または履行しないことを明確に表明した場合は、直ちに契約違反を理由に訴訟を起こすことができます。

ここで、買主はMPIへの手数料の支払を断固として拒否している。買主がMPIに支払うべき時期が過ぎているかどうかは不明である。しかし、買主がMPIに支払わないと明言したことは、先取特権的な否認とみなされるでしょう。したがって、買主は直ちに訴訟を提起することができるようになります。

また、予期せぬ否認のため、CoraまたはMPIは直ちに訴訟を起こす権利があります。彼らはそのように選択した場合、すぐに買い手を訴えることができるので、MPIは買い手と他の土地所有者が契約の下で実行を継続することを保証するために求めることが唯一の道理である。

平等な隷属

衡平法上の地役権は、法律ではなく衡平法で執行可能であることを除いては、特約によく似ています。ここで、Coraは、裁判所が衡平法上の地役権を宣言し、裁判所がBuyerに契約期間10年間、毎年\$600を支払うことを禁じるようにすることを好むかもしれません。これにより、Coraは、10年以上支払う必要がないことが保証されます。いずれの年度も600ドル。

地役権の負担が土地とともに進行するためには、1) 書面、2) 意図、3) 接触と収束[sic]、4) 権利承継者への通知、が必要です。これらはすべて先に述べたとおりで、満

たされている。したがって、これは

は、衡平法上の隷属とみなされます。

Cora は、買い手が契約期間 10 年間、年間 600 ドルを支払うことを要求する差止命令を得たいと考えるかもしれません。**Cora**はまず、買い手が契約上の義務に違反したことを示す必要があります。

衡平法上の地役権に基づき、裁判所は買い手に対し、契約の残存期間中、年間600ドルを支払うよう要求することができます。

バイヤーの抗弁

買主は、特約の状況と同じ抗弁をすることができます。先に述べたように、これらの抗弁はすべて却下される可能性が高い。

コモンスキームドクトリン

Cora の他の契約または衡平法上の地役権の行使の試みが失敗した場合でも、**Cora** は、買主がコモンスキーム・ドクトリンに拘束されるべきであると示すことができるかもしれない。**Cora** は、元の開発者が分譲地全体に共通のスキームを持っていたこと、およびこのスキームが地域と記録を調査した誰にとっても明らかであったことを示す必要があるであろう。**Cora** の主張は、デベロッパーが、デベロッパーから購入されたすべての物件の間に特約を記録したという事実によって成功する可能性がある。

結論／想定される結果

Cora は、元の土地所有者全員の間の特約があったことを示すことに成功する可能性が高いです。**Cora**はまた、この契約の責任がBuyerにあることを示すことができるだろう。**Cora**はまた、衡平法上の地役権の存在を示すことができる可能性が高い。

2006年2月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題および選択解答集

このウェブパブリケーションは、2006年2月のカリフォルニア州司法試験で出題された6つのエッセイ問題と、各問題に対する2つの選択解答を収録しています。

回答は高い評価を受け、試験に合格した応募者が書いたものです。読みやすくするため、若干の修正を加えた。著者の了解を得て、ここに掲載する。

質問番号	内容	ページ
1.	不法行為	1
2.	遺言と相続	13
3.	不動産	21
4.	民事訴訟法	28
5.	契約/救済/専門家としての責任	40
6.	刑事法・刑事訴訟法	48

質問3

マイクは、ダウンタウンのオフィスビルを30年間マスターリースしており、個々のオフィススイートを5年の期限で他の人に転貸していた。30年の契約期間が終了したとき、ビルのオーナーであるオリーブは、マイクのマスターリースを更新しなかった。

Oliveが建物の管理を再開したとき、Mikeが、建物と劇場の間にある平日の駐車場の地役権を更新しなければならないという30年契約の条項を遵守していないことを知った。劇場は、これまで常に地役権を更新していたが、夕方や週末には自分たちの顧客のためにその土地を使用していた。

さらにオリーブは、30年の賃貸契約が終わる1週間前に、マイクがあるテナント、トビーの転貸借を5年間、相場よりかなり安い値段で更新していたことを知った。トビーはアートギャラリーを運営しており、マイクはそれを「上品」だと思っていた。更新の際、Tobyはギャラリーの美術品をより美しく見せるために、高価な特注の照明や壁面装飾を購入し、設置しました。

マイクが駐車場の地役権を更新しなかったため、劇場は別の地主に地役権を与えてしまったのです。その結果、オリーブは路上駐車を義務づける町の条例からの分散を要求しなければならなくなった。しかし、近隣の駐車場経営者が反対したため、ゾーニング・アピールズ（BZA）はこの要求を却下した。路上駐車の禁止と駐車場の地役権の喪失により、オリーブのビルのいくつかのオフィスは空席にならざるを得なくなった。BZAは最近、近隣のビルに対して、よく似た状況下で駐車場の許可を出したことがあった。

オリーブは以下のアクションを開始します。

1. Mikeが駐車場の地役権を更新しなかったことに起因する廃棄物の損害賠償を求めるMikeに対する訴訟。
2. Tobyに対する退去命令と、彼が建物を明け渡す際に照明と壁の処理を残すことを要求する訴訟です。
3. BZAがOliveの分散要求を却下したことにに対する控訴。

それぞれの訴訟でOliveが勝訴する可能性はどのくらいでしょうか？議論してください。

質問3への回答A

3)

リースまたは「リースホールド不動産」とは、土地の所有者（「地主」）が、リースで定められた一定の条件に従って、限られた期間、他の人（「借主」）に土地の独占的使用を認める土地に対する権利である。マイクとオリーブの間のリースは、「年単位の」リースであり、つまり、特定の期間のリースであり、その後、リースは自動的に終了することになる。したがって、ここでは、マイクのリースは30年の満了をもって自動的に終了し、オリーブに有利となった。

1. オリーブvs.マイク

廃棄物とは、土地に利害関係を持つ者（通常、所有権者または遺留分保持者）が、土地の占有者に対して、占有者の行為によって生じた土地への損害を理由に起こす訴訟である。ここで、オリーブは、マイクが駐車地役権を更新しなかったことがダウンタウンのオフィスビルに損害を与え、この行為がオリーブのオフィススペースをすべて貸し出すことができなくなり、オフィスビルの価値を低下させるという一連の出来事を引き起こしたので、廃棄物であると主張しているのである。

通常、廃棄物訴訟は、占有者の行為が土地に物理的な損害を与える場合に成立する。例えば、占有者が商業利用のために樹木や鉱物を除去した場合などである。したがって、マイクが地役権を更新しなかったことに基づくオリーブの廃棄物に関する請求は、異例である。しかしながら、ここに存在するような付属地役権の存在は、事実上、オフィスビル自体に「付属」している土地に対する権利である。したがって、裁判所は、地役権の喪失は土地への損害に等しいと判断し、オリーブの廃棄物訴訟を認める可能性がある。しかし、これは非常に珍しいことで、マイクが地役権を更新しなかったからといって、土地に物理的な損害を与えたことにはならないので、オリーブはこの理論で勝てる可能性は低いと思われる。(事実上、更新義務はリース期間であったので、彼女はリース違反の理論を試すべきである)。

2. オリーブvsトビー

立ち退きとは、ある土地に対して優越的な権利を主張する者が、現在の占有者を立ち退かせることを求める訴訟である。(カリフォルニア州を含む現代の裁判所は、実質的にこの救済措置を達成するために不法抑留訴訟を使用している)。オリーブのトビーに対する立ち退き訴訟は、トビーが事務所を占有する権利がない場合にのみ成功する。

サブリース

借地権に別段の定めがない限り、借地権は自由に譲渡、転貸することができることを意味します。転貸借とは、賃借人がその賃借権の一部を他の者に譲渡することによって生じる土地の権利のことである。ここで、MikeはTobyのオフィスを5年更新で転貸した。しかし、MikeがTobyの転貸借を最後に更新したとき、Mikeの契約期間は残り5年未満で

した。遺産は、それが依存している遺産よりも長くは続かない。そのため、譲渡や転貸は、転借人の残存期間よりも長い期間となることはありえない。したがって、Tobyへの以前の転貸借は適切であったかもしれないが、最後の転貸借である

は、Mikeのリース終了のわずか1週間前であり、不適切であった。従って、Tonyの転賃借はMikeのリース終了と同時に自動的に消滅した。その時点で、オリーブはトビーの事務所を所有する権利を得た。

したがって、OliveはTobyを追い出すための行動に成功する可能性が高い。

什器備品・合併

造作と合併の原則によれば、土地の占有者が土地に物を貼り付けたり、土地の上に建物を建てたりした場合、それらの物は土地に合併される。一般的なルールとして、占有者は、不動産が終了したときに、占有されている不動産から造作物を撤去する権利を有しない。したがって、この一般的なルールの下では、Tobyがオフィススペースに追加した高価なカスタム照明やウォールトリートメントを取り外すことは許されないはずである。しかし、裁判所によっては、テナントが営業用備品（特定のビジネスや職業を遂行するために使用する機器）を保持することを意図していたことを示唆する状況があり、かつ、物件に著しい損害を与えることなく撤去できる場合には、撤去を認める場合がある。この場合、(1) Tobyが取り付けした照明とウォールトリートメントは彼のために特注されたものであり、(2) これらの商品は高価であり、(3) Tobyはごく最近これらを取り付けたので（つまり彼はおそらくこれらを購入する利益を受け取っていない）、裁判所はおそらくTobyがこれらの商品を取り除くのを認めるであろう、それが建物に著しい損傷を与えることがないならば。

3. オリーブ対BZA

ゾーニング条例は土地の使用を制限する法律であり、州およびその政治部門に内在する警察権の有効な行使である。

ここで重要なのは、オリーブは路上駐車を義務付けるゾーニング条例に対する分散を要求しているのであって、（ある種の許可に関して法令で定義されているような）一定の要件を満たせば権利が得られるという単純な許可ではない、ということである。したがって、BZAは彼女の許可を拒否する自由があり、その拒否は、(1) アメリカ合衆国憲法修正第14条に違反する恣意的または気まぐれなもの、(2) アメリカ合衆国憲法修正第5条および第14条に違反する、正当な補償なしに公共の使用のために彼女の資産を不法に取得したもの、または(3) その他の違法（例えば、違法に差別的、その他州法または連邦法に違反したもの）を除いて合法とみなされることになる。

恣意的および気まぐれオリーブは、近隣の駐車場所有者が異議を唱えたという事実のみに基づいて許可を却下したことは、特に最近、BZAが非常に類似した状況下で近隣の建物の駐車許可を認めたという事実に照らして、恣意的かつ気まぐれなものであると主張するでしょう。これらは、許可却下が不適切であったかどうかを判断する上で裁判所が考慮する要素ですが、ここではオリーブが立証責任を負い、裁判所が許可却下を支持する合理的根拠を見つけないことができれば、そうすることになります。どんな正当な理由でもいいので、裁判所はそのような合理的な理由を見つけないことができると思われ

o

収奪。オリーブは、分散申請の拒否が、正当な補償なしに彼女の財産を奪うことになり、憲法修正第5条および修正第14条を通じて州およびその政治部門に対して組み込まれた憲法に違反するほどの損害を与えていると主張するかもしれない。確かに、**BZA**の警察権行使によるゾーニング条例の施行が、許可拒否では正当化できないほどの深刻な経済的損害を**Olive**に与えた場合、これは収奪となり、市は**Olive**に正当な補償を支払わない限り無効となる。しかし、**Olive**が許可を得られなかったために経済的損害を被ったように見えても、**Olive**にはそもそも許可を得る権利がなく、そのために財産的利益を有していなかったことを考慮すると、この「取得」の議論はまだ無理があると思われる。

それ以外は違法事実は、**BZA**が**Olive**への許可を拒否したことが、他の法律や連邦憲法に違反していることを示すものではない。

以上のことから、**BZA**が彼女の分散要求を却下したことに對する**Olive**さんの控訴は、勝訴する可能性は低いと思われます。

結論

以上のことから、**Olive**は**Mike**に対する廃棄物に関する訴訟で勝訴することはないだろう。しかし、裁判所は、トビーが土地に害を与えずに照明器具と壁紙を撤去できるのであれば、トビーの撤去を認めるだろう。最後に、**Olive**は、**BZA**が彼女の分散要求を拒否したことに對する彼女の上訴に成功する可能性は低い。

質問3への回答B

3)

オリーブvs.マイク

貸主は、借主の不当な行為によって賃貸物件の価値が低下した場合、「廃棄物」を理由に借主を訴えることができます。通常、廃棄物の問題は、物理的な財産の損害を伴いますが、地役権のような権利の損失を伴うこともあります。確かに、使用許可証の喪失は、不動産の価値を大きく低下させた。また、特に劇場が更新を許可する意思を持っていたことを考えると、Mikeがリース更新をしなかったことは、間違いなく「不合理」であったと言える。

「廃棄物」の訴因は、マイクがオフィスビルの価値の減少を引き起こしたことを証明することをオリーブに要求する。この場合、彼女はおそらく、地役権の喪失がオフィスビルの価値を低下させたことを証明できるだろう。地役権は、個人の利益となるグロスの地役権とは対照的に、オフィスビル（支配地）の利益となる「付属地役権」であった。付属地役権は土地の価値を高めることができ、物権である。

弁護側として、マイクは、リースが更新される保証はなく、オリーブは当初の期間を過ぎて地役権に実権を持たないため、地役権の喪失はリース物件の価値を減少させないので「廃棄」ではないと主張することができる。この不動産の価値は、期限切れとなる地役権付きのオフィスビルの価値であった。地役権が任意に更新される保証は全くなかったため、予想される権利（地役権の任意更新など）は、不動産の「価値」に含まれないのである。

オリーブは、おそらく契約論に基づいて、リース契約違反でマイクを訴えた方がよいでしょう。

Olive v. Toby

Tobyのサブリース

ス

現代法では、一般的にリースの譲渡可能性を重視しています。賃借権全体の譲渡は「譲渡」と呼ばれ、賃借権の一部譲渡は転貸とみなされる。転貸は元の賃貸人の責任を免除しないが、譲渡はリースを新化する。

譲渡可能性が有利であるとはいえ、テナントはマスターリースに基づく自分の権利以上のものを譲渡したり、転貸したりすることはできない。このケースでは、Mikeは、マスターリース期間が1週間しか残っていない時点で、Tobyに5年のサブリースを

付与しようとしたようである。**Mike**のマスターリースには1週間分の利息しか残っていないため、この転貸借は無効である。なぜなら、**Mike**は、1週間以上の利息をサブリースすることができないからである。

を所有する以上、Tobyへの転貸は（少なくとも1週間を超える限り）無効である。

イジェクト

不動産の所有者は、そこにいる法的権利のない人を追い出す権利を持っています。トビーには有効なリースもサブリースもありません。なぜなら、マイクは、マサチューセッツ州リースの30年の期間を超えるリースをトビーに与えることができなかつたからです。したがって、OliveはTobyの退去を求める訴訟を起こすことができる。

改善点の保持

有効なリースに反対の規定がない限り、不動産の所有者は、テナントまたは第三者（この場合は無効なサブリース権を持つ第三者）が設置した造作物の所有権を保持する権利を有しない。家主には、不動産に「恒久的に固定」されている場合にのみ、その改良物を保持する権利がある。

Tobyの改良が「恒久的な固定」であるかどうかは、事実上の問題であろう。カスタム照明が、構造体を傷つけずに取り外せるトラック照明であれば、おそらく家主が保持する権利を持つ「恒久的に固定された」品目ではないでしょう。ウォールトリートメント」は、その大きさや構造物への取り付け方によっては、恒久的に固定されているものとなるかもしれません。これは、事実認定者が決定する問題でしょう。

もちろん、オリーブは、トビーが自分の不動産を使用したことによる未払い金があれば、オフィスビル内のトビーの不動産（備品や壁面処理など）に対して先取特権を持つことができると思われる。

オリーブ対BZA

地方自治体は、市民の福利のために立法する一般警察権に基づき、ゾーニング条例を制定する権限を持っています。しかし、この権力は、適正手続きや平等な保護を求める市民の権利を侵害したり、私有財産の「不正な取得」に相当するような方法で使用することはできません。

BZAは政府機関であるため、BZAのいかなる行動も合衆国憲法に関わる「政府活動」に該当します。

Oliveには公聴会の機会とあらゆる手続きの通知が与えられたと思われるので、彼女の手続き上の適正手続きの権利はおそらく侵害されなかつたと思われる。駐車場がないことを理由に許可しなかつたBZAの決定には基本的な権利は含まれないので、実質的なデュープロセス権が侵害された可能性は低いと思われる。オリーブは、最近、同じような立場の申請者に同様の許可が出ていたのに、彼女に許可を出さなかつたのは、その行為が「正当な国家目的との合理的な関連」を欠くため、彼女の実体的適正手続きの

権利に違反したと主張することができます。BZAは

しかし、オフィススペースに駐車場を要求することは、統一されたゾーニングスキームという国家の正当な目的と合理的に関連しており、すべての申請者に変数を認めることは、そのスキームの統一性と目的を低下させることになるかと主張するでしょう。オリーブは、ゾーニング条例が理事会に許可・不許可の自由な権限を与えていると主張するだろうが、これは、どのような許可を出すか決定する際にガイドラインや基準に従っていることを証明できなければ、**BZA**にとって問題となるかもしれない。オリーブは、彼女の分散を許可する拒否は、デュープロセスの主張を構成するように非常に "不合理" だったと主張する彼女の試みで失敗する可能性が最も高いでしょう。

この場合、オリーブの最大の主張は、分散の拒否が平等な保護の違反であるということであろう。基本的な権利や容疑者階級が関係しない限り、ゾーニング規制やゾーニング委員会による決定は合理的根拠テストに基づいて評価され、その規制が正当な国家目的と合理的に関連していれば支持されます。この場合、オリーブは、政府が彼女を他の申請者と差別的に扱うことによって分類を作り出し、その差別的な扱いは不合理であると主張することができる。その責任は、彼女を差別的に扱った**BZA**の行為が、正当な国家目的に対して合理的に関連していないことを実証するために、**Olive**にあります。この場合、オリーブは、申請者が非常に似ているため、異なる扱いが合理的であるはずがないと主張するだろう。**BZA**は、限られた数の変更しか許可できないため、申請者間で異なる分類をするにはある程度の裁量が必要であり、「先着順」で変更許可を出すことが多い、と答えるでしょう。

合理的根拠」テストは、政府に対して非常に偏向的であるため、オリーブは適正手続きや平等保護の主張で成功する可能性は低い。

また、市民は正当な補償のない財産の「収奪」からも保護されている。オリーブは、駐車場を確保しないのであれば、自分の所有地を事務所として使用することを認めないことは、「収奪」にあたりと主張することができる。この主張も勝てる見込みはない。政府機関が、不動産の合理的な利用を事実上不可能にするような規制を行った場合、不動産所有者は「逆収容」を訴えることができるが、ここでは**BZA**がオリーブの利用を否定したわけではない。オリーブは、現在もオフィスの一部を賃貸することができるし、現在使用できないオフィスの使用を再開するために、他の場所に商業用駐車場を探し続けることも自由である。従って、オリーブの「不当な収奪」という主張は、ほとんどの場合、棄却されるであろう。

木曜午前
2006年2月23日

カリフォル ニア州司法 試験

3つの質問にすべて答えてく
ださい。与えられた時間：3
時間

答案は、問題となる事実を分析し、重要な事実とそうでない事実の違いを見分け、事件の根幹となる法律と事実のポイントを見分ける能力を示すものでなければなりません。答案は、法律の適切な原則と理論、その資格と限界、および互いの関係を知っており、理解していることを示すべきです。

答案は、与えられた事実に法律を適用し、採用した前提から健全な結論に至るまで、弁護士らしい論理的な推論ができる能力を証明するものでなければなりません。単に法律を覚えていることを示すだけではいけません。

の原則に従うこと。その代わりに、それらを使用し、適用することに熟練していることを示すようにします。

結論だけを述べた答案では、ほとんど評価されません。結論の根拠となる理由を十分に述べ、すべての点について十分に論じましょう。

回答は完全であるべきですが、問題解決に関係のない情報を提供したり、法的な教義を論じるべきではありません。

カリフォルニア州法を使用するよう明示的に要求された質問以外は、一般的に適用される法律理論や原則に従って回答してください。

2007年2月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題および選択解答集

本書は、2007年2月のカリフォルニア州司法試験で出題された6つのエッセイ問題と、各問題に対する2つの選択解答を収録したものです。

掲載された答案は、合格者が書いたもので、良好な成績を収めたものです。これらの答案は、読みやすくするために、書き写す際にスペルや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたままの状態で作成されています。著者の了解を得て、ここに掲載する。

質問番号	内容	ページ
1.	不動産	1
2.	企業／職業的責任	9
3.	刑事法・刑事訴訟法	18
4.	遺言と相続	29
5.	憲法	37
6.	エビデンス	46

質問1

建設業者はオーナーにショッピングモールを売却した。ビルダーからオーナーへの登記済証書によると、ショッピングモールと駐車場が譲渡され、そこには1番から100番までの駐車スペースがあった。この証書は、15番から20番までの駐車場を、日曜日にスポーツ記念品やサンドイッチを販売するスタンドの場所として使用する独占的権利をビルダーに留保していた。このショッピングモールは、既存の住宅地に隣接していた。

オーナーは、Loisがモール内の店舗と1番から20番までの駐車スペースを借りる30年のリース契約を書面により締結した。このリースでは、Loisは毎月家賃を支払い、Ownerの書面による事前の承認なしにリースを譲渡しないことに同意した。賃貸物件を5年間使用した後、Loisはオーナーの書面による承諾を得ることなく、店舗および駐車場をFast Foodに10年間の期間で転貸した。

Fast Foodは、この敷地に入居し、オーナーに賃料を支払っていました。Fast Foodは、週7日、敷地内でテイクアウト・レストランを営業し、最新鋭の機器を使用し、地域の衛生条例をすべて遵守して営業していました。しかしながら、Fast Foodが特に混雑する暖かい日には、Fast Foodの厨房から不快な調理臭が発生した。この不快な臭いは、近隣の住宅所有者に不快感を与えていました。

Fast Food社がテイクアウト・レストランをオープンしてから最初の日曜日に、Builder社は、駐車スペース15から20に記念品とサンドイッチのスタンドを設置した。ファーストフードは、権利書の条項を知らず、ビルダーのサンドイッチの販売とファーストフードに割り当てられた駐車スペースの占有が競合しているとビルダーに苦情を申し立てた。ビルダーはファーストフードの苦情を無視した。その後、ファーストフードは、オーナーがビルダーの駐車場使用を阻止する措置をとるまで、家賃の支払いを停止するとオーナーに通告した。オーナーは、Fast Foodにどうすることもできないと説明したが、Fast Foodは、オーナーがBuilderのスタンド設置を阻止するまで、これ以上家賃を支払わないと言い張った。そこで、オーナーは鍵屋を雇い、ファーストフードが使用していたスペースの鍵を交換し、ファーストフードが敷地に立ち入ることを不可能にした。

1. LoisはOwnerとの契約における「譲渡禁止」規定に違反したか？議論してください。
2. ファーストフード社がビルダー社の駐車スペース15から20の使用に対して不法侵入の訴訟を起こした場合、ファーストフード社は勝訴する可能性が高いか？議論してください。
3. オーナーはFast Food社の敷地の鍵を変更する権利を有していたか？議論する。
4. 住宅所有者は、Fast Food社に対して迷惑行為に対する請求を行うことができますか？議論してください。

質問1に対する回答A

1)

1) アサインメント条項なし

リースにおける「譲渡禁止」条項は強制力を持ちますが、疎外性の制限として厳格に解釈されます。譲渡とは、賃借人が賃借権の残存する全権利を譲渡することであり、サブリースとは残存する全権利に満たないものを譲渡することである。本件では、LoisとOwnerは30年の年限で賃貸借契約を締結し、サブリース時には25年の残存年数があった。したがって、LoisのFast Foodへの転貸は、LoisがFFに10年間転貸しただけであり、LoisとOwnerは所有権および契約上の私的関係が継続しているので、譲渡ではなく、転貸である。従って、OwnerはLoisに対して損害賠償を求めることができるが（その後、Fast Foodに補償を求めることができる）、問題となった条項は「非譲渡」条項であるため、Fast Foodへの建物の転貸はこの条項に違反しないことになった。

所有者は、譲渡を防止する権限には、より小さな利害関係の移転、この場合は転貸を防止する権限も含まれると主張するだろう。所有者は、譲渡が譲渡よりも大きな利益を与えるという点では正しいが、裁判所は、非譲渡条項を譲渡のみを禁止し、転貸は禁止しないと厳格に解釈するため、この主張は説得力を持ちそうにない。

Loisは、Fast Foodへの譲渡を擁護するために別の主張を展開することができます。それは、Ownerは、訴えられるべき違反があったことを主張することを禁じられると主張することでしょう。一般に、契約違反を主張できる当事者は、違反を黙認している場合には、その主張をすることができない。ここで、仮にオーナーが非譲渡条項の違反に基づき損害賠償または立ち退きを求める訴訟を起こす権利を有していたとしても、Fast Foodから賃料を受け取ることにより、その権利を喪失した可能性が高い。Fast Foodの家賃を受け入れることは、同条項を行使する権利の黙認と放棄を意味し、Fast Food（ひいてはLois）は、オーナーの黙認を合理的に信頼したと考えられるので、オーナーは非譲渡条項の違反を理由に訴訟を起こすことを禁じられるはずである。

2) ファーストフード対ビルダー

ファーストフードのビルダーに対する権利は、元の証書の特約がビルダーに有利な明示的な地役権を設定したかどうかによって決まる。

地役権とは、土地に対する権利で、所有者が何らかの指定された目的のために土地を使用することを認めるものである。地役権は、規定、明示的な書面、または暗示によって発生することがある。このケースでは、ビルダーからオーナーへの証書は、ビルダーが日曜日に15から20のスペースを商業活動に使用する権利を明示的に留保している。この地役権は、ビルダーの土地に対する権利とは別にビルダーだけに利益をもたらすので、付随的地役権ではなく、総体的地役権である。一般に、総体的な地役権は、そ

の土地に付随する地役権とはみなされない。

ただし、地役権が経済活動や商業活動に関連する場合は、この限りではありません。この場合、日曜日に商品や食品を販売するための駐車スペースの使用は経済活動に関連するため、後続の所有者や利害関係者に対しても有効である。

FFはBuilderに対して不法侵入（自分の土地に他人が同意や特権なしに物理的に侵入すること）を理由に訴訟を起こすことができるが、Builderは所有者への証書でその権利が明示的に付与されていると主張することであろう。FFはこの証書の当事者ではないが、地役権が消滅していない限り、地役権に拘束されることになる。地役権の消滅は、非難、禁止、明示的合意、禁反言、地役権が設定された必要性の終了、地役権が付随する2区画の合併、二度と使用しない意図を示す物理的行為と組み合わせた放棄など、いくつかの異なる手段によって起こり得る。これらの状況のいずれも本件には存在しないように思われるので、FFは地役権に拘束されることになる。FFは、最初の証書でビルダーの権利の留保を通知されていたので、この地役権に拘束されることは不当なこととはならない。この証書は記録されており、たとえFFが地役権について実際に通知を受けていなかったとしても、地役権は土地とともに存在し、FFは地役権について記録上の通知を受けていたので、FFは拘束されることになる。

3) オーナーズチェンジ・ザ・ロック

FFに対するオーナーの権利は、大家とテナントの法律で決められています。問題は、大家が自助努力を行い、義務違反をしたテナントを立ち退かせることができるかどうかである。

賃借人には家賃を支払う義務がある。FFが実際に家賃の支払いを拒否した場合（単に支払わないと表明したのではなく）、FFには義務違反がある。しかし、義務に違反した占有賃借人に関する家主の救済措置は、a) 立ち退き手続きを開始する、b) 損害賠償を請求しながら賃借人の留任を認める、に限定されます。自力救済は厳禁です。鍵の交換により、家主は立ち退き手続きに必要な手続きを行わずにFFを立ち退かせたので、鍵を交換する権利はなかった。

オーナーがFFを立ち退かせ、損害賠償を請求する権利を有していたかどうかは、本問題の事実関係からは明らかではない。FFが家賃を支払わないと述べただけであれば（しかし、それ以外は家賃を支払っており、他の義務に違反していない）、オーナーのFFに対する権利は成熟していない。オーナーは、立ち退き手続きや損害賠償請求の訴訟を起こす前に、実際の違反が発生するまで待つ必要がある。一方、FFが家賃を支払う義務に実際に現在違反していた場合、オーナーは、上記の2つの方法のいずれかで救済を求めることが許されるが、FFを実際に立ち退かせるという自助努力は決して許されない。

4) ホームオーナーズ対FF

_____公害とは、被告がその土地を使用する際に、以下のような活動を行うことをいいます。

公衆の健康、安全、または福利を阻害するものである。私人は、被告の行為の結果、自分の財産に何らかの特別な損害を被った場合にのみ、公害の理論に基づいて訴訟を起こすことができます。事実は不快感を示しているが、健康や安全に対する脅威ではないので、公害の原則は住宅所有者の請求に適用されないと思われる。

私的な迷惑行為の請求は、被告の土地の使用に関連する被告の活動が、原告の土地の使用と享受に実質的かつ不合理な妨害を与える場合に提起することができる。不快な臭いは、特にFFが特に混雑している暖かい日にFFから発生するだけなので、家の所有者の土地の使用に対する妨害が十分「実質的」であるかどうかについては、事実関係に近いケースを作り出すかもしれません。妨害が十分なものであるかどうかはかなり疑わしいと思われますが、この質問の目的のためにそうであると仮定すると、住宅所有者は、彼らの土地に対する妨害が不合理であることを示すことも要求されるでしょう。

この調査には、FF社の行為の有用性を検討することと、一般的な近隣の状況を考慮することが含まれます。裁判所が考慮するもう一つの要素は、FFが地域の衛生条例を遵守しているかどうかであるが、その証拠は決定的なものではない。最後に、裁判所は、FF社の不動産への投資額を考慮すると思いますが、このケースでは、投資額は相当なものだと思われます。総合的に判断すると、本件は接戦である。住宅地に近い場所にあるレストランの効用は高い。FFの行為は、地元の衛生規範によって承認されており、住宅所有者の土地利用を時折妨害する程度である。FF社は、最新鋭の設備を導入してレストランに投資しており、このことも、この調理が、これほど迷惑や妨害の少ない方法では行えないことを示す要因である。しかし、もし、裁判所が、困難さが住宅所有者に有利に働くと判断した場合、住宅所有者は、（厳格な少数説の下で、）臭気を発生させたFFの調理行為に対する差止命令を得ることができ、さらに、彼らの土地の使用と享受を妨害したことに対する損害を受ける権利を得ることができます。しかし、これは僅差であり、FFの行為が住宅地にとって高い効用を持つことを考えると、住宅所有者は、FFに対して、事業の移転のための費用を補償することが求められる可能性が高いだろう。

質問1に対する回答B

1)

課題

リースは有効です。詐欺行為防止法では、賃貸借のように、1年を超える期間の土地の権利を伝える契約は、書面であり、かつ、請求される者が署名していなければならないとされている。したがって、OがLに対してリース条項を行使するためには、OとLの間のリースは、書面であり、Lが署名していなければならない。LとOは30年のリースを締結したことが分かっている。したがって、SOFが適用される。さらに、このリースは書面であったことが分かっている。しかし、その書面での賃貸借がLによって署名されたかどうかは不明である。もし、その賃貸借がLによって署名されていれば、その書面の条項はLに対して執行可能である。

譲渡は有効である。一般論として、リース契約書に譲渡不可と明記されていない限り、リースは譲渡可能である。裁判所は、譲渡の完全な制限を好まないのので、これらの条項は狭く解釈されます。このケースでは、この条項は譲渡に対する完全な制限ではない。リース期間は、所有者の書面による事前の同意があれば、譲渡を許可している。この場合、制限はリース文書に記載されており、ある程度の柔軟性を持たせている。したがって、LとOの間の訴訟で賃貸契約を見直すと、書面による賃貸契約にある制限が裁判所によって執行されることになる。

サブリース vs 譲渡 - 譲渡は、テナントがリース期間全体に関する権利と義務をサブテナントに譲渡する場合に発生します。サブリースは、テナントが、リース期間の一部について、自分の権利と義務を転借人に譲渡する場合に発生します。この2種類の契約の重要な違いは、転貸借が発生した場合には、Tは物件に対する残存権を有し、譲渡が発生した場合には残存権を有さないという点である。本件では、TはFFと期間10年の賃貸借契約を締結した。Tは、リース期間30年のうち、5年間しか物件を占有していなかった。したがって、FFに与えられた10年間で終了した後、Tはさらに15年間、賃貸借に基づく権利を有することになる。そこで、Tは、FFとの間で転貸借契約を締結した。

リース契約には、家主の同意なしにリースを譲渡することは禁止されていると明記されていた。しかし、リース契約は転貸借については黙殺されていた。本件の賃貸借契約は、ビジネス経験のある商業ベンダーが関与していると思われる。このような場合、裁判所は、譲渡の禁止が転貸を禁止していることを示唆することは考えにくい。したがって、LとFFの間の契約は転貸借であるため（前述）、禁止事項は適用されず、Lはリース契約に違反することはない。

禁反言 - ただし、オーナーが転借人から異議なく賃料を受け取っている場合、L

は譲渡／転貸を承認したとみなされることがあります。これは、賃貸借が書面で行われることを要求している場合であっても同様である。この場合、L は、転借人から賃料を受領した。

FF。したがって、Lは、Lによる譲渡条項の違反を主張することはできない。基本的に、Lは、賃料を取ることによって、転貸を承認した。

トレスパス

不法侵入の訴えを起こすには、その土地に対する排他的権利を持つ土地所有者が、許可なく物理的にその土地に侵入した者に対して訴えを起こします。この場合、FFはBが敷地内にサンデービジネスを建てることによって、土地を侵害していると主張することになります。しかし、土地所有者は、侵入者とされる者が地役権の下で土地を使用する権利を持っている場合、侵入のための訴訟を起こすことはできない。したがって、この場合、Bが土地を使用する権利を有していれば、FFは不法侵入の訴えを提起することができない。

明示的地役権とは、受益地の所有者と負担地の所有者が、他方に対して財産的利益を与えることを書面で明示的に合意した場合に発生するものである。本事例では、週1回の買い物のために駐車場15～20台を使用する権利が証書によって明示的に譲渡された。これは、証書に記録されているため、明示的地役権である。

Easement in Gross/Easement Appurtenant - easement in grossは、人が他の土地所有者にその人に固有の、その人の土地に固有でない地役権を付与する場合に発生します。地役権の付属物は、具体的に土地に関連する別の土地の所有者に土地の1区画の所有者によって付与されている地役権である。この場合、Bが所有し、証書によって保有する物権は、総体的な地役権である。一般的に、総体的な地役権は、保有者によって譲渡されることはありません。しかし、地役権の負担は移転する。

通知 - 明示的地役権は、適切に記録された場合、将来の所有者に対して強制力を持つ。この事例では、OがLに土地を貸した。Lのリースには、スペース1～20の権利が含まれていた。Lは、5年間、この不動産を使用していた。Bは、この間、15番から20番で店を営業していたと思われる。したがって、Lは、その運営を認識していた。その後、LはFFに転貸した。FFは、地役権の存在を知らずに賃借したようである。しかし、地役権は登記されているので、FFは不法侵入で訴えることはできない。

鍵の交換

家賃の支払い義務 - 転貸借が発生した場合、Lとの間で別段の合意がない限り、元のTには家賃を支払う義務が残る。このケースでは、有効な転貸借があったにもかかわらず、LはOに賃料を支払う義務を負ったままであった。転貸借の結果、FFもOに対して賃料の支払義務を負う。この場合、FFはOに対する賃料の支払を拒否した。

みなし立ち退き - みなし立ち退きは、以下の場合に発生します。(a) 賃借人が家主に、以下のような実質的な妨害となる物件の状態を通知した場合。

(b)家主が通知後、問題を解決せず、(c)テナントが建物から退去した場合。仮説的退去は、テナントの家賃支払い義務をなくすものです。この場合、FFは推定的退去の対象にはなりません。FFはBに問題を通知したが、OとLのいずれにも通知した形跡はない。第二に、FFは建物を出ていない。したがって、仮説的退去はFFの賃料支払義務を免除するものではなかった。

自助努力による立ち退き - Lは、自助努力による立ち退きによってTを立ち退かせることはできません。自助努力による立ち退きとは、Lが、裁判手続きを経ずに、Tの物件へのアクセスや使用を制限する行動を取ることである。このケースでは、FFは家賃を支払わなかったため、立ち退きを迫られました。Oは、法的手続きを経ずに鍵を変え、テナントを立ち退かせた。Oは、裁判手続きを経ずに鍵を変更する権利を有していなかった。

迷惑行為

迷惑行為とは、ある個人/団体（「違反者」）が、他の土地所有者（「被害者」）の土地の静かな楽しみを不当に妨害するような方法で土地を使用した場合に発生します。迷惑行為は不法侵入とは異なります。不法侵入は敷地への物理的な侵入を伴いますが、迷惑行為は侵入を伴いません。迷惑行為には2つのタイプがあります。私的なものと公的なものです。私的な迷惑行為とは、加害者の使用活動が、1人または少数の負傷者の土地の特定の使用を妨害する場合があります。公共の迷惑は、加害者の活動が不当に一般市民の財産権を妨害する場合に発生します。公害の損害賠償を受けるためには、被害者は実際の損害を示さなければなりません。このケースでは、住宅所有者は、個人を特定できるグループに発生している損害について訴えているため、私的な迷惑行為であると言えます。申し立てられた行為が「多くの住宅所有者」に影響を与える一方で、その結果は、一般大衆に影響を与えないため、私的な迷惑行為であると言えます。

a) 加害者の行為は、いくつかの財産権に干渉すること、および (b) その行為は不合理であること：迷惑のための請求を述べるために、負傷者は、2つのsharingを行う必要があります。干渉は、犯罪者が迷惑である方法で彼らの財産を使用し、合理的な人に不快または負担とみなされるであろう場所で発生します。この場合、申し立てられた迷惑行為は、暖かい日にFFビジネスから不快な調理臭が発せられ、その臭気が隣接する近隣の多くの住宅所有者に不快感を与えるというものです。被害者が過敏である場合は、迷惑行為とは認められません。このケースでは、多くの住宅所有者が影響を受けていることが分かっています（中略）。その行為を不快に思う人が大勢いるのですから、このケースの被害者は過敏ではありません。さらに、この行為が妨害にあたるかどうかを判断するためには、ある年に「暖かい」日があるのかを知ることが重要でしょう。数日しかないのであれば、迷惑行為になることはないと思われます。しかし、住宅所有者が不快な臭いにさらされる日が数日以上ある場合、裁判所は、合理的な人がこのケースに関わる不快な臭いに腹を立てていると判断する可能性があります。

しかし、加害者の行為が被害者の財産権を妨害していると認められる場合でも、裁判所は、その妨害が不合理であるかどうかを判断しなければなりません。不合理性は、苦難のバランスをとることによって決定されます - 事業を継続させることの利益に対して、住宅所有者の利益とニーズのバランスをとる。この過程で、裁判所は、住宅所有者がショッピングセンターに近いという理由で土地を安く購入したかどうか（迷惑行為に来る）、加害者が自分の財産を好きなように使用する権利、従業員の数を含むコミュニティに対する事業の価値、加害者の事業の修正によって迷惑行為が軽減されるか、加害者が事業を続けてきた期間、他の目的にその土地を使う可能性、事業に対する加害者の投資など多くの要因を見ていくことになるのです。

この場合、ある要因から**FF**による使用は不合理と判断されるでしょう。加害者は、事業を開始してまだ日が浅い。**HO**がショッピングセンターに近いことを理由に割引で購入したかどうかは事実関係から不明ですが、事業が新しいため、裁判所は**HO**が迷惑行為に及んだとは認めないでしょう。

しかし、他の要因から、**FF**による使用は不合理とはみなされないと思われる。**FF**には、自己の所有地を自由に使用する権利があり、**FF**には、ショッピングセンターの敷地をレストランに使用する権利がある。また、**FF**は、**FF**の店舗として、最高級の設備を購入し、かなりの投資を行っている。このような物件の利用は、決して珍しいことではありません。さらに、この事業を中止することはできないようです。私たちは、**FF**がすべての保健所条例を遵守し、最高の設備を用いて事業を運営していることを知っています。

このケースの事実は、接近戦を提示しますが、裁判所は、軽減されるべき迷惑行為があると判断する可能性は低いです。特に、暖かい日が何日かある場合はそうです。**FF**社の事業運営を許可する利益は、上記の理由により、住宅所有者の利益を上回ります。そのため、裁判所は差止命令を出すことはありません。しかし、ある程度の迷惑行為があると裁判所が判断した場合、裁判所は**FF**社に対して、迷惑行為から生じた損害を補償するために、**HO**社に何らかの損害賠償を支払うよう求めることができます。

**2007年7月カリフォルニア州司法試験エッセイ問題および
選択回答集**

本書は、2007年7月に実施されたカリフォルニア州司法試験の小論文問題6問と、各問題に対する厳選された解答2問を収録しています。

答えは、合格者が書いたもので、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。本書は、著者の了解を得て転載したものである。

<u>問題番号</u>	<u>内容</u>	<u>ページ</u>
1	不動産	1
2	不法行為	10
3	エビデンス	22
4	刑事訴訟法／憲法	36
5	レメディー	45
6	共同財産	56

質問1

ラリーはターニャに4部屋からなるオフィススイートを家賃500ドルで毎月前払いで書面により賃貸していた。このリースは、2006年7月1日に開始された。このリースでは、ラリーがターニャの部屋に必要な不可欠なサービスを提供することが求められていた。その部屋は、20階建ての新しいオフィスビルの12階^(d)に位置していた。

11月、ラリーはターニャのスイートルームに必要な不可欠なサービスを何度も提供することができなかった。エレベータと水道が1回、暖房が2回、電気が3回中断された。これらのサービスは、1日から1週間にわたって中断された。12月5日には、暖房、電気、水道が中断され、12月12日まで復旧しなかった。いずれの場合も、TanyaはすぐにLarryに苦情を言い、LarryはTanyaに、自分は問題を認識しており、できる限りの修理をしていると告げた。

12月12日、TanyaはLarryに口頭で、サービスが中断が絶えずビジネスの遂行が不可能になったため、2007年2月28日に契約を終了することを伝えた。彼女は、代替のオフィススペースを見つける十分な機会を得るために、2月28日を解約日に選んだ。

12月12日から2月28日の間に、賃貸物件に問題がなくなったにもかかわらず、Tanyaは2月28日にスイートを明け渡した。

Larryは、4月15日まで、Tanyaの空いている部屋を再リースしようとはしなかった。彼は、5月1日から家賃\$500を毎月前払いしてくれる借主を見つけた。5月1日、LarryはTanyaに対し、3月と4月の家賃を回収するよう訴訟を起こした。

LarryはTanyaに対して、どのような理論に基づいて3月と4月の家賃の回収を請求することができるか、また、TanyaはLarryの家賃請求に対してどのような抗弁を主張することができるか。議論する

質問1に対する回答A

ラリーV.ター

ニヤ

2006年7月1日に開始されたオフィスビルの賃貸借に関するラリーとターニヤの訴訟において、ラリーが主張し、ターニヤが弁護する重要な点は次のとおりである。

第一に、このリースは数年間の賃借権であった。第二に、解約権を発生させるような特約違反がなかったこと。第三に、解約は書面でなかったので無効であった。

これらの各ポイントと防御策を詳しく解説しています。

I. テナントについて

最初の問題は、作成された借地権を決定するこ

とです。年数による借地権

このタイプの賃貸契約では、契約終了日が定められており、契約終了のための通知は必要ありません。この契約は、指定された時期に失効します。

この場合、LarryとTanyaの間の契約は、単に家賃を毎月前払いするというだけのものであった。解約日の定めについては一切触れられていない。

したがって、年数による借地権は発生しなかつ

た。定期借家権

定期借家契約は、特定の期間（週/週、月/月）、事実上終了するまで継続されるものである。

解約は、月極めリースの場合、1ヶ月以上前に書面で通知し、自然なリース期間で終了することが必要です。

このケースでは、毎月500ドルの家賃を前払いすることになっており、解約日が定められていなかったため、定期借家契約が成立した。

したがって、この賃貸借は定期借家契約である。

II. 終了

次の問題は、Tanyaによるリース契約の解除が2月28日に有効であったかどうかということです。もしそうであれば、彼女は3月と4月の家賃を支払う義務はないこ

とになります。

Tanyaは、1.)に基づいて解雇を主張することができます。) 有効な通知、2.) 規約違反、3.) 建設的な教育。

有効な通知

月極め契約を終了するには、少なくとも1ヶ月前に書面で有効な通知をする必要があります。また、自然なリース期間での終了が必要です。

この場合、TanyaはLarryに2月28日に契約を終了すると口頭で伝えた。彼女は12月12日にこれを行った。この通知の長さは、解約の少なくとも1ヶ月前に行われたので十分であるが、Larryは、書面で行われなかったので有効であると主張するだろう。

そのため、Larryは、この通知には解約の効果がないため、Tanyaは2月28日に退去することができず、3月と4月の家賃を支払う義務があると主張します。

結論として、有効な通知はなかった。降伏

借主が借地権を放棄し、貸主がその建物の占有と管理を行う場合に発生します。

ただし、家主がテナントに代わって入居し、再リースを試みることは可能であり、その場合は明渡しになりません。

このケースでは、Tanyaは、Larryが代替テナントを見つけるのが遅れたために明渡しを受け入れたと主張します。Larryは、入居後すぐに再賃貸しようとせず、6週間経過してから再賃貸することにした。

しかし、Larryは、自分は十分な支配力を行使せず、Tanyaの代わりに再リースしていただけなので、明け渡しを受け入れるために何もしていないと主張します。

結論から言うと、明け渡しはうまくいかない可

能性が高いです。建設的立ち退き

みなし立ち退きは、以下の場合に発生します。

1. 前提に居住不可能な状態がある。
2. 大家がその状態を知っている、または知っているべきであった場合。
3. 家主がその状態を是正しない場合。
4. 借主が合理的な期間内に退去した場合。

条件

この場合、Tanyaは、居住を不合理にした以下の条件を指摘する。

まず、水の中断。これは、ラリーが提供することに同意した必須サービスですが、頻繁に中断されました。11月に一度、12月5日から12月12日までの一週間、丸々一回中断した。

第二に、エレベーターサービスの中断。Tanyaは20階建てのオフィスビルの12階^(th)にあり、商業ビルで12階を歩くのは無理な条件であるため、エレベーターの利用は賃貸契約上不可欠である。

3つ目は、暖房と電気の中断です。これらのサービスは頻繁に中断され、丸1週間も中断されたこともあった。

このように、常にサービスが中断されることで、ターニャさんのビジネスは成り立たなくなった。

ラリー・ナレッジ

さらに、TanyaはLarryにその状況をすぐに伝え、Larryもそのことを承知で修理に全力を尽くしていることを認めました。

ラリーは状況を改善したのか？

しかし、Larryは、自分が問題を解決したので、Tanyaはもはや建設的退去を要求することはできないと主張する。12月12日以降、2月28日までの6週間、賃貸物件には何の問題もなかった。

ターニャは、それなりの期間で引っ越したのか？

さらにLarryは、Tanyaが6週間も待ったのだから、妥当な期間内に引っ越したとは言えないと指摘する。

この時間は、代替のオフィスを見つけるための十分な機会を与えるためであった。

この行動は、このように建物の状態が悪く、Tanyaが合理的な期間内に退去したという主張に反している。

居住性の黙示的保証

この原則は、住宅の賃貸借にのみ適用されます。この原則では、家主はその建物が人間の居住に適していることを保証する。

しかし、TanyaとLarryの間のリースは、商業的な性質を持つオフィスのスイートルームであり、そのため、このドクトリンは適用されません。

契約条項の違反 - 賃貸契約解除の権利

また、契約書の条項に違反した場合、Tanyaはリース契約を解除することができる可能性があります。

通常、家主と借主の間の特約は独立しており、一方の違反は単に損害賠償を生じさせるだけで、解約権は生じない。

しかし、このケースでは、Larryは水道、暖房、電気を1週間も供給しなかったため、基本的なサービスを提供するという契約に違反した。従って、Tanyaは賃貸契約の条項に基づき、解約権を有する可能性があります。

III. 損害賠償

最後に、Tanyaがリース解約の権利があったという主張で失敗した場合、Larryが損害を軽減していないことを指摘して、損害の軽減を図ることになります。

家主は、速やかに建物を再貸付することによって損害を軽減する義務があります。

この場合、LarryはTanyaが2月28日までにいなくなることを知っていました。しかし、彼は4月15日まで、つまり6週間という期間、この建物を再リースするために何もしなかった。

ラリーが再リースを決めたとき、新しいテナントを見つけるのにわ

ずか2週間しかかかりませんでした。もっと早くそうしていれば、4

月中に再リースできたかもしれません。

したがって、Tanyaは4月分の家賃を負担する必要はないはずです。

質問1に対する回答B

1. Larry の Tanya に対する 3 月と 4 月の家賃の請

求 賃貸契約書

LarryとTanyaは、書面による賃貸借契約を締結しました。定期借家契約は、支払いのサイクルによって決定される期間の借家契約である。定期借家契約は、明示的、書面による合意、または黙示的に作成することができます。さらに、定期借家契約は、少なくとも1年前に家主に解約の意思表示をすることで解約することができる。

ここでは、LarryとTanyaは、家賃を毎月\$500で支払うという月極めの賃貸契約を締結した。さらに、家主はテナントスペースの一般的な修理を引き受ける必要はないが、ここではLarryがTanyaのスイートルームに必要な不可欠なサービスを提供することに同意している。このリース契約は有効である。

ターニャの適正解雇？

定期借家契約を終了するには、借主は、少なくとも1年前に、妥当な期間の通知を行わなければなりません。解約通知は、書面でなければならない。Larryは、Tanyaがリース終了の意思を書面で通知するのではなく、口頭でリース終了を行ったため、Tanyaのリース終了の試みは不適切であったと主張する。その結果、解約通知は書面であるべきであった場合、Tanyaの解約は不適切であった。

家賃滞納 - 放棄

Larryは、家賃を受け取る権利があると主張するでしょう。テナントには家賃を支払う義務があります。テナントが家賃を払わず、アパートを放棄した場合、家主はその放棄を転貸借として扱い、再リースしてテナントを損害賠償で訴えることができますし、少数派の管轄区域では、再リースしようとせず、放棄を無視して損害賠償で訴えることも可能です。ここで、Tanyaは、3月と4月の家賃を支払わなかった。したがって、Larryは、Tanyaが賃貸借契約に違反したと主張することになります。

2. ターニャのディフェンス

居住性の暗黙の保証

Tanyaは、まず、家主が居住性の黙示の保証に違反していることを主張しようとするかもしれません。居住性の黙示の保証は、建物が人間の居住と基本的なニーズに適していることを保証するものです。この保証が破られた場合、テナントは、退去、修理、将来の支払いから家賃を差し引く、建物に留まり損害賠償を請求する、または家賃の支払いを減らすことを選択することができます。しかし、居住性の黙示の保証は、住宅の賃借権にのみ適用されるとされてきた。ここでは、Tanyaは、20階建てのオフィスビルの4部屋の事務室を借りている。その結果

これは明らかに住居用のリースではなく、商業用のリースなので、この抗弁は裁判所に響かないでしょう。

黙示の平穩享受の保証 構成的立

ち退き

Tanyaは、Larryが黙示の平穩享受の保証に違反したと主張します。黙示の平穩享受保証とは、家主がテナントの建物の使用および所有に不当に干渉しないことを黙示的に保証するものです。この保証は、実際の立ち退きと仮説的立ち退きの両方によって破られる可能性があります。仮説的立ち退きを要求し、この保証が破られるには、家主による実質的な妨害（または家主が気づいていながら行動しなかった妨害）があり、借主が妨害や問題を通知し、その後、借主が直ちに立ち退かなければならない必要があります。この保証に違反し、仮説的退去が発生した場合、借主は直ちに退去し、今後の家賃の支払いをすべて終了させることができます。

この場合、ラリーの失敗は、ターニャの使用に対する実質的な妨害のレベルにまで達している可能性が高い。ターニャは何日も水道が使えず、明らかに必要不可欠なサービスであった。実際、これは少なくとも1回以上、最長で1週間にも及んだ。さらに、11月と12月の冬の間は暖房が使えず、暖かさのためかなりの犠牲を払わないと、この建物を使うことは困難だった。商業用オフィスビルでは、電気が使えないとオフィスやその他の商業スペースの運営は明らかに困難になる。電気が使えないと、オフィス運営に必要なコンピューターやプリンターなどの重要な設備が使えなくなる。その結果、Tanyaの使用と占有に対する実質的な妨害があったと思われる。ラリーは、これらの問題の数カ月後までターニャがアパートを出て行かなかったことを指摘し、ターニャは妨害を受けても平気で、それが彼女のビジネスを実質的に妨害することはなかったと示唆しようとするかもしれません。しかし、この点については、暖房もサービスもない状態が数週間続くことは、明らかに実質的な妨害であることは明らかである。

ここでも、ターニャはラリーに苦情を言った。それもタイムリーなもので、すぐにクレームを出した。しかも、それぞれの問題の後で、その都度クレームをつけている。ラリーには、明らかにそのことが伝わっていたのです。ラリーは「修理に全力を尽くしていた」ので故障の責任はないと主張するだろうが、それでも、ラリーが行動を起こさず、状況を改善しなかったことが、実質的な妨害につながったことを、事実は（前項と同様に）示唆している。

前述したように、テナントは直ちに退去しなければなりません。ここで、Larryは、Tanyaが十分な期間内に退去しなかったと主張することができる。Tanyaは、12月12日に必要不可欠なサービスを提供しないことにうんざりしていたようですが、2007年2月28日までオフィスのスイートを去ることができなかったのです。このことは、おそらく妨害がそれほど大きなものではなかったことを示唆している。さらに、建設的立ち退きが実際にあったわけではないことも示唆している。しかし、Tanyaは、代替のオフィスを見つける必要があったことを指摘する。

のスペースが必要です。彼女は、商業スペースを使用する能力に実質的な妨害があったとはいえ、スペースが全くないよりはましであると主張するだろう。しかし、Larryは、この要素が満たされていないため、これは建設的立ち退きには当たらないという正当な主張をする可能性がある。Tanyaはすぐにアパートを出て行かなかったため、建設的立ち退きを主張することはできない。

その結果、Tanyaがすぐに退去しなかったことを考えると、裁判所はTanyaが建設的退去をさせられたと抗弁できないと判断する可能性があります。

契約不履行

Tanyaは、必要不可欠なサービスを提供しなかったことで、Larryはリース契約に違反したと主張するでしょう。家主とテナントは、契約上の当事者関係にある。コモンローでは、家主は賃貸オフィススペースを修繕する義務を負わないが、家主はそのような修繕を提供するよう特別に契約することができる。家主がそのような修繕を行った場合、不合理な修繕の不履行に対して責任を負う。修繕の明示的な約束が守られなかった場合、その不履行は違反とみなされ、特にテナントが交渉の利益を得ることができない場合、そのような不履行があったとみなされる。

ここで、Larryは、Tanyaのスイートルームに必要不可欠なサービスを提供することをリース契約で合意した。Larryは、必要不可欠なサービスを提供することを怠った。Tanyaがオフィスビルの12階⁽⁴⁾にいたことを考えると、商業スペースでオフィスを運営するためには、明らかにエレベーターの使用が不可欠である。さらに、暖房（特に12月と11月の冬季）と水道は、単なる人間の基本的な居住に必要なものであり、必須サービスである。これらの障害は、定期的に、しかも長期間にわたって発生しました。その結果、Tanyaは契約違反を主張することができるようになる。

独立した条件？

しかし、賃貸契約における約束は、独立したものとみなされます。その結果、一般に、ある条件に違反しても、賃貸契約における他の義務を借主または貸主が免除されることはない。ここで、Larryは、必須サービスの一部を提供できなかったかもしれないが、それ自体でTanyaの家賃支払い義務を免除するものではないと主張する。むしろ、Tanyaには家賃を支払い続け、被った損害を訴える責任があるとLarryは主張します。

もしLarryがこの主張で成功し、本当にTanyaが家賃を払い続けるべきだったのであれば、TanyaはLarryが損害の軽減を怠ったという主張をすることになるでしょう。

ミティゲーション（軽減）の失敗

Tanyaは、たとえ家賃を支払い続ける義務があったとしても、Larryが損害の軽減を怠ったことを主張するでしょう。家賃の不払いに対する損害賠償は、損害が予見可能、因果関係あり、不可避、かつ確実である場合に認められます。不可抗力

とは、違反者でない当事者が、被ったかもしれない損失を軽減するために合理的な手段を講じることを意味します。人が建物を放棄し、家賃を支払わなかった場合、家主は以下のことをしなければなりません。

は、そのアパートを再リースしようとしします。そして、最初の賃貸料と再貸しによる支払いの差額、および付随的な損害について、大家が訴えるのが適切でしょう。

ここで、Tanya は、Larry が緩和のための合理的な措置を講じなかったと主張する。ラリーは、12月12日の時点で、1ヶ月半以上先の2月28日に新しいテナントを見つける必要があることを認識していたにもかかわらず、4月中旬までTanyaの空き部屋を再リースしようと試みなかった。したがって、ラリーにはかなりのリードタイムがあったにもかかわらず、ターニャが退去してから1ヶ月以上待って、他のテナントを見つけようとしたのである。さらに、4月15日から5月1日の間にすでに新しい入居者を見つけたという事実が示すように、彼は他の入居者を見つけようとした途端に、それが可能になったのである。彼が新しい入居者をすぐに見つけることができたこと、そしてターニャが引っ越すまでに1ヶ月半のリードタイムがあったことを考えると、ターニャは、ラリーが損害軽減を怠ったという主張で勝てるでしょう。

その結果、上記の論法でTanyaが賃料の一部を負担したとしても、Tanyaは賃料全額を支払う必要はないことになります。

2008年7月の論文問題とその解答例
カリフォルニア州司法試験

本書は、2008年7月に実施されたカリフォルニア州司法試験の小論文問題6問と、各問題に対する選択解答2問を収録したものです。

答案は、合格者が書いたもので、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。本書は、著者の了解を得て転載したものである。

<u>質問番号</u>	<u>内容</u>	<u>ページ</u>
1	プロフェッショナルの責任	4
2	憲法	14
3	契約内容	24
4	レメディー	36
5	不動産	47
6	遺言・相続	54

質問5

Ann、Betty、Celiaの3人は、3ベッドルームのコンドミニアムを購入し、そこに居住している。それぞれが購入価格の3分の1を支払った。彼らは「生存権のある共同借家人」として所有権を取得した。

争いの末、Bettyは退去した。AnnとCeliaはそれぞれ別の証書を作成し、コンドミニアム・ユニットに対するそれぞれの権利をEdに譲渡した。それぞれの証書には、譲渡は有償で、付与者に終身財産を留保すると記載されていた。」アンは証書を記録し、証書の原本をエドに渡した。セリアも証書を記録し、証書の原本を指示書とともに封印した封筒に入れてアンに預けた。

-この封筒には、要求があれば私に、私が死亡した場合にはエドに引き渡される書類が含まれています」セリアは、自分の終身財産権を保護するためにのみ証書を記録した。アンは、セリアに知られることなく、またセリアの許可なく、セリアの証書のコピーをエドに郵送した。

その後、アンとセリアは交通事故で亡くなってしまう。その後、ベティは再びコンドミニアムの一室に引っ越してきました。彼女は、1つの寝室を借主に貸し出し、もう1つの寝室をコンピュータのビジネスを行うために使用しました。Bettyは、ユニットを維持するために必要な修繕費をすべて支払いました。

EdはBettyに対して訴訟を開始し、彼女が徴収した家賃の分配を要求した。彼はまた、彼女が建物を使用するための家賃を支払うよう要求した。

ベティはエドに対して、ユニットを維持するために必要な修繕費用の負担を要求し、逆提訴した。

1. コンドミニアムのユニットに対するBettyとEdの財産権がある場合、それはどのようなものですか？議論してください。
2. Edは、Bettyに対する、コンドミニアムユニットの使用に対する滞納家賃およびテナントが支払った家賃の分配に対する請求について、救済があるとすれば、どのような救済を得ることができるか。議論してください。
3. Bettyは、Edに対するコンドミニアムユニットの維持費用の拠出を求める請求について、救済があるとすれば、どのような救済を得ることができるか。論じなさい。

質問5への回答A

ベティとエドの趣味

Ann、Betty、Celiaはもともと「生存権のあるジョイント・テナント」としてマンションの所有権を取得した。ジョイント・テナントは、時間、所有権、占有、利益の4つの単一性を特徴とし、生存権を明示するものである。共同借地権の特徴は、時間、所有権、占有権、持分権、遺留分という4つの単一性を持つことであり、共同購入時に全員が取得した所有権は、4つの単一性（全員が共同借地人として同じ証書で取得、購入代金の3分の1を支払い、占有権を持つ）を満たし、遺留分付共同借地権が設定されたことが明示されている。したがって、A、B、Cは、いずれも不動産の未分割の持分を所有し、これを所有する権利を有し、そのいずれかが死亡した場合には、共同借家権を分離しない限り、遺族が被相続人の持分を承継する権利を有することになった。

Bの利益

共同借家人は、全員が不動産全体を占有する平等な権利を有するが、その権利を行使しないことも可能である。Bは争った末に退去した。したがって、Bは占有を離れたが、そのことによってBの利害が変化したり、Bに関する共同借地権が消滅したりすることはない。

Aから取得したEの利息

Aは、終身財産をAに、残余財産をEに譲渡する証書により、Eにその持分を譲渡した。生前贈与は、時間と権利の一体性を破壊するため、共同借地権を切断し、その結果、譲受人は他の者と共有の借地人として所有することになる。したがって、Aの譲渡が有効であれば、Aは自分の持分3分の1を切り離して、Eに共有の借主として与えたことになる。証書は、譲渡される権利について記載され、有効に引き渡され受理された場合に有効となる。引渡しは、付与者の意思の問題である。記録は、現実に権利を譲渡する意図を推定させ、受理は、一般に、受贈者が引渡しを拒否する何らかの行為がない限り、推定される。ここで、Aは、登記した証書によりマンションの区分所有権をEに譲渡することにより、譲渡の意思を有し、Eは証書を受領してこれを拒絶していない。したがって、有効な引渡しと承諾があり、AのEに対する生前贈与後の遺留分の譲渡は有効である。Aが死亡したとき、Edの遺留分は確定し、Edは共有者としてその1/3の持分を所有することになった。

Eの利子またはBの利子 Cから取った利子

これが有効な生前贈与であれば、Cの持分も共同借地権から切り離され、Cの1/3は終身Cが、残りはAの終身財産と共有の借主としてEに、残りはEに、そしてBに保有される。しかし、生前贈与が無効であれば、Cの持分は切り離されず、Cが死亡するまでBとの共同借地権のままである。この場合、BとCの共同名義で保有していた2/3は全てBが取得する。そこで、Cによる生前贈与があったかどうかの問題となる。有効な生前贈与がなかった場合には、BはBとCの遺留分として取得するが、共同借地権を分離する有効な生前贈与があった場合には、Cの死亡によってCの生前贈与が消滅し遺留分が確定するので、EはCの死亡によってCの1/3を取得することになる。

譲渡は、証書に物件が正確に記載され、引き渡され、受理された場合に有効です。

証書には、Eがマンションの遺留分を取得することが記載されている（マンションは知られており、良い手がかりになる）ので、証書自体は、有効に交付されれば効力を発揮する程度の記載があると思われる。引渡しは、付与者の意思の問題である。ここで、Cが何を意図したかは不明である。当事者が証書を記録した場合、交付の意思があると推定されるが、ここでは、Cは、譲渡ではなく、終身財産権を保護するためにのみ記録した。しかし、Cは、Eに遺留分を譲渡する意思がなければ、遺留分を保護する必要がないため、裁判所は、無条件に即時効力のある引渡しを意図したと推認することができる。拒絶を示す何らかの行為がない限り、受諾が推定される。Cは、Aから証書を受け取ったとき、拒絶しなかったため、Cは受諾したとみなされ、譲渡の効力が生じ、C・B間の共同借地権は消滅する。したがって、Cは、交付の意思があり、交付と受諾により生前贈与が有効になったと主張するだろう。一方、Bは、Cは終身財産を維持することを記録しただけであるから、意思はなく、AがCの承諾なしに書類を送付した行為は、現在の譲渡意思を生じさせることができず、この譲渡は遺言による譲渡の意味しかなく、Cには遺言によって渡すべき利益がないため（借地権は、可分、不可分）失敗すると主張するだろう。

さらに、Cは、証書をアンが死亡した場合にEに引き渡すか、要求があれば返還するように指示して、アンに渡した。この行為は、現物譲渡とは異なる意思を証するものである。指示のない贈与のための第三者への証書の譲渡は、一般に有効な引渡しと現在の譲渡の意思とみなされる。しかし、授権者が被授権者ではなく第三者に贈与する場合、証書の表面に記載されていない書面による指示は、条件付引渡しを成立させるために有効である。さらに、付与者が自分に取り消す権利を明示的に留保している場合、そのような利益留保は、現在の譲渡の意思を欠いていることを示す。さらに、死亡時に引き渡すことのみが指示されている場合は、現在の譲渡の意思を証明するものではなく、遺言代用権を証明するものである。ここで、Cは取消権を留保している。Bは、このことは、現在の譲渡の意思を欠いていることを証明すると主張する。また、Cは、Cの死亡まで引き渡さないように指示して、第三者（A）に証書を渡している。これらの事実から、Bは、死亡時に引き渡すという条件（証書の表面にはないが、条件発生時に証書を引き渡すべき第三者への指示の中に含まれていたため有効である）により、現在の引渡意思がなく、遺言による譲渡意思しかなかったと主張するだろう。一方、Cは、一旦、贈与譲渡がなされ、死後、第三者に引き渡されると、多くの法域では、（贈与者が撤回しようとしても）これは取消不能であり、したがって、現在の譲渡が有効になる、と主張する。

結局、Cは、Aに対し、自分が死ぬまでEに証書を渡さないよう指示するなど、現に持分を譲渡する意思がないことを示す行動がいくつか見られた。しかし、Cは、終身財産を保全するために証書を記録し、少なくとも遺留分をEに譲渡する現在の意思を示しており、Eは証書を受け取り、指示や条件なしにそれを受領した。僅差ではあるが、裁判所はおそらくCの意思を認めるだろう。

を現存する生前贈与とし、証書の記録はその意思を十分に証明するものであり、したがって、EはCの1/3を遺留分として承継するものとした。

したがって、EはAとCの1/3を所有し、Bと共有のテナントとして所有する2/3を与える（ただし、裁判所が生前贈与の意思を認めない場合は、Bが遺族として2/3を持ち、Cの1/3は共有のテナントとして持つこととなります）。

ベティに対するエドの救済

共有者は、建物の占有権を持ち、お互いに家賃の負担はない。しかし、子飼いの人が第三者に物件を貸したときは、他の子飼いの人に家賃を説明しなければなりません。また、共有者が第三者から利益を得るようにした場合、その共有者は説明しなければなりません。

ここで、Bは、一室を自分のコンピュータ事業のために使用し、もう一室を借主に貸し出していた。Bは、Eと共有の賃借人としてマンションの1/3（または2/3）の所有者として、自分の事業を行うために不動産を使用する権利があり、Eに対して賃料の支払義務を負わない。Eは、事業の利用は利益を生むと主張し、賃借人は第三者から得た利益の会計処理について同居人に責任を負うかもしれないが、ここでは、Bが他の第三者にその部屋で事業をさせるのではなく、自ら事業を行った結果として利益が生じるので、部屋を事務所として使用したことによる賃料や利益についてEに責任を負うことはない。

他方、Bは、一室を借主に賃貸していた。これは第三者への賃貸となるため、BはEに対し、支払った賃料のうち自分の持分（Cの証書の交付の有無により、1/3または2/3のどちらか）を説明する義務を負う。

エドに対するベティの救済

占有中のコテナントは、建物を良好に維持する義務がある。共有者は、自発的、寛容的、または改善的な廃棄を行うことはできない。また、他の共有者に修繕の必要性を通知した場合のみ、必要な修繕のための寄与分を受けることができ、売却時にのみ改良のための寄与分を受けることができる（改良により物件の価値が上がったのではなく、下がった場合は、損失の100%を負担する）。

ここで、Bettyは、必要な修理が行われたことを確認する責任があるので、許容的廃棄物責任を負うことはなく、修理が必要であり、事前に修理の必要性をEに通知していれば、Eから寄与分を受けることが可能である。ここで、ベティが行った修理は必要であったことは明らかであるが、その必要性を事前にEに通知していたかどうかは不明である。もしそうであれば、Eは自分の分（上記のように1/3か2/3のどちらか）を拠出しなければならない。

質問5への回答B

1. ベティとエドの財産権

コンドミニアムでは、**Betty**が共有のテナントとして $\frac{2}{3}$ の権利を持ち、**Ed**は $\frac{1}{3}$ の権利を持つ。

ジョイントテナンシー

Ann (「**A**」)、**Betty** (「**B**」) および **Celia** (「**C**」) はもともと「共同借家人」としてコンドミニアムを購入したが、それは彼らが「生存権付き共同借家人」として同時に同じ証書で権利を取得したからである。「4の単一性」は存在するようである。ジョイント・テナンシーは、各テナントに生存権付きの不動産に対する未分割の権利を与える。これは、他のジョイント・テナントの1人が死亡した場合、そのテナントの権利は自動的に生存するテナントの権利の一部となることを意味する。

しかし、テナントの1人がその権利を他の当事者に譲渡した場合、ジョイント・テナンシーが分離されることがあります。その他の当事者は、その後、共有のテナントとして不動産の権利を取ります。

テナント・イン・コモン

Aと**C**はもともと共同借家人であったが、**A**と**C**は、コンドミニアムの持分をエド(以下「**E**」)に譲渡することにより、共同借家権を解消させた。一般に、共同借家人がその持分を他に譲渡した場合、その相手は共有者としてその不動産を取得する。しかし、この場合、**E**は遺留分権利者として不動産を取得した。

終身財産と遺留分

Aと**C**は、コンドミニアムの終身財産を自分たちのために確保した。このため、**E**は所有権付き遺留分を有し、**A**および**C**は終身財産を有する。したがって、**E**はコンドミニアムの所有権を有するが、その権利は**A**または**C**が死亡するまで、すなわち、彼らの終身財産が終了するまで、所有権にならない。

AとCの死亡による影響

前述の通り、ジョイント・テナントが死亡した場合、生存するジョイント・テナントが自動的に彼女の持分を取得します。共同借地権者の持分は、遺言で遺贈することができない。**E**は、**A**と**C**が死亡した時点で、彼らの生前贈与は終了し、遺留分権利者である**E**がマンションの $\frac{2}{3}$ の未分割持分を持ち、残りの $\frac{1}{3}$ の持分は**B**が持つと主張します。

しかし、**C**から**E**への「譲渡」の試みは(後述するように)無効であったため、**C**は**B**に対する共同借地権を切断しなかった。その結果、**C**が死亡すると、その $\frac{1}{3}$ の権利は自動的に生存共同者である**B**に承継された。したがって、**B**は $\frac{2}{3}$ の持分を持ち、**E**は $\frac{1}{3}$ の持分を持つに過ぎない。

証書作成と引き渡し

証書が有効であるためには、(1) 実行され、(2) 交付される必要があります。どちら

らかの要件が満たされない場合、財産権は付与者から被付与者に譲渡されない。

引渡しは、一般に、付与者の意図のみが問われると考えられている。裁判所は、付与者が終身財産を留保している証書の交付は、譲受人の権利が直ちに所有権にならない場合でも、有効であると判断している。

この場合、Aは証書を執行し、ともに記録し、Eに引き渡したので、AからEへの証書と譲渡は有効である。Cは、証書を執行し、登記を行った。しかし、Cは証書を物理的にEに引き渡したのではなく、封筒に入れた証書原本をAに預けた。

証書を記録することで、引渡しの推定が生じる。したがって、Eは、証書を記録することにより、引渡しの要件が満たされると主張することができる。しかし、Bは、この場合の推定は反覆される可能性があるとして主張する。Cが証書を記録したのは事実だが、これは終身財産権を保護するためであり、交付要件を満たすためではない。さらに、証書は封印された封筒に入っており、封筒の中の書類をAの求めに応じて交付するよう指示する書面が添付されていた。これらの指示は、CがEに証書を引き渡すことを意図していなかったことを示唆している。その代わりに、彼女は、生前のいかなる時点でも証書を取り戻すことができる力を持ちたかったのである。

Eは、指示書には、Cが死亡した場合、証書をEに引き渡すことも定められていたと主張するだろう。この主張の問題点は、引渡しは、現在引渡しの意思がある場合にのみ有効であることである。将来、証書を引き渡すという意思は、効力を生じない。あるいは、Eは、本件指示書がCの財産権をEに譲渡する遺言であると主張することができる。したがって、Eへの引渡しはなく、Cはその死後もマンションの持分を保持する。

2. テナントによる滞納家賃と家賃についてエドが得ることのできる救済措置

原則として、ある同居人が不動産から得た利益を他の同居人に分配する必要はありません（反対の合意がない限り）。ただし、第三者に賃貸することによって得た利益については、共有する義務があります。

この場合、Bは寝室の一つを第三者に貸し、もう一つの寝室を使ってコンピュータービジネスを営んでいた。Bは寝室を第三者に貸していたため、Eは第三者の家賃から得た利益のうち自分の取り分について会計処理を求める権利を有する。

他方、Bが寝室の一つを利用してコンピュータ事業を営んでいる間Eは、寝室をビジネスオフィスとして使用するための賃料の分担を要求する権利はない。これは、Bが他の誰かから商業スペースを借りる必要がないことによって明らかにお金を節約しているにもかかわらず、です。また、Bは、Eがマンションを個人的に使用することに対して家賃を支払う義務もない。

3. ベティはメンテナンス費用の負担を軽減することができます。

共有者は、必要な修繕、税金、住宅ローンの支払い（共有者が手形に署名した場合）のために貢献する必要があります。必要でない修繕や改良については、共有者は負担する必要はありませんが、分割の際に償還請求権が発生する場合があります。この場合、Bは、必要な修繕を

を維持する。その結果、**B**は**E**から修繕費の分担金を受け取ることができる。



カリフォルニア州弁護士会入試部

180 Howard Street - San Francisco California 94105 1639 - (415) 538 - 2303

1149 South Hill Street - Los Angeles California 90015-2299 - (213) 765 - 1500

2010年2月の論文質問とその回答（抜粋）
カリフォルニア州司法試験

本書は、2010年2月に実施されたカリフォルニア州司法試験の小論文問題6問と、各問題に対する選択解答2問を収録しています。

答案は、合格者が書いたもので、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。本書は、著者の了解を得て転載したものである。

<u>質問番号</u>	<u>内容</u>	<u>ページ</u>
1	契約内容	3
2	企業団体／職業上の責任	15
3	信託	23
4	救済措置／契約	32
5	憲法・不動産	46
6	共同財産	58

質問5

ポーラは、100エーカーの土地を長年にわたって所有し、農業を営んでいます。昨年、彼女は郡の規則に従って、小さな湖のほとりに接する10エーカーの土地を開発するための経済的実現可能性を判断するために、かなりの金額を費やした。彼女は最近、その10エーカーの土地に30戸の住宅を建設するための開発申請書を郡に提出しました。しかし郡は、その10エーカーが保護湿地に該当し、最近制定された州法により、特定の絶滅危惧種を保護するために未開発のままにしておかなければならないと判断しました。そのため、郡は開発申請を却下しました。

Paulaは、Countyが開発申請を却下したことは合衆国憲法に違反する規制上の収奪であると主張して訴えを起こしました。この10エーカーの価値は、開発が許可された場合は400万ドル、許可されなかった場合は20万ドルと規定されています。

裁判では、郡がポーラの開発申請を却下したことは、(1)全面的な収奪にも(2)部分的な収奪にも当たらないとされた。

裁判では、郡がポーラの開発申請を却下したことは、構成要件に該当しないと正しく判断されたのでしょうか。

1. 総取り？議論してください。
2. 一部取り込み？議論してください。

質問5への回答A

1. 裁判では、郡がポーラの開発申請を却下したことは、全面的な収奪には当たらないと正しく判断されたのでしょうか。

憲法修正第5条は、政府が正当な補償なしに、公共のために私有財産を取り上げることを禁じています。

撮影

物理的恒久的占有と規制的奪取の2種類がある。ポーラの訴状では、郡が規制的な収奪に対して責任を負うと主張しているのもので、前者は問題ではない。

規制による収奪は、所有者の財産の経済的に実行可能な利用を100%奪う場合、「完全」収奪とみなされる。ここで、Paulaは100エーカーを所有し、そのうち10エーカーは小さな湖に面しており、そこに30軒の家を建てるために開発をしようとしていた。しかし、郡は、10エーカーが保護された湿地であるという理由で、Paulaの開発申請を却下しました。したがって、Paulaは100エーカーを所有していましたが、そのうちの10エーカーだけが開発を拒否されたのです。郡はPaulaの所有する100エーカー全体の開発を拒否したわけではない（むしろ10エーカーのみ拒否した）ので、Paulaは経済的に可能なすべての土地利用を100%奪われたわけではないのである。

分母の問題

米国最高裁は、土地収用に関する分母の問題を認めている。このケースに当てはめると、もしPaulaが10エーカーしか所有しておらず、その10エーカー全体の開発を拒否された場合、Paulaは郡に対して、それ自体による収奪という主張で勝訴することになる。しかし、Paulaは100エーカーを所有しているため（長年所有している）、郡は彼女の全土の経済的に可能な100%の利用を奪っていないため、per se takingの主張では勝てないのである。

しかし、州法により10エーカーの開発が禁止されている状況で、Paulaが10エーカーしか所有していなかったとしても、当事者は、開発の禁止にかかわらず、彼女の土地には20万ドルの価値があると合意しているため、Paulaは、経済的に可能なすべての利用を100%奪われたことにはならない。従って、完全な収奪は発生していない。

私有財産

5th Paula の所有地は私有地であるため、修正条項はここに関係している。公共の場

での使用

th 規制による収奪は一般に公的利用とみなされるため、ここでは憲法修正5条が関係する。米国最高裁はKeloにおいて、公共的利用とは、あらゆる公共的目的を果たすために行われるあらゆる政府の行動を含むと定義している。この場合、州法は、ある種の絶滅危惧種を保護するために、ポーラの土地の10エーカーを未開発にすることを要求した。ある種の絶滅危惧種を保護することは公的な目的を果たすので、政府は、それが修正5条（th）に基づく他の要件を満たす限り、合法的に私有財産を取得することができる。

ジャストコンペンセーション

もし、裁判所が完全な収奪が起こったと判断した場合、政府はポーラに正当な補償をする責任があります。「-正当な補償」とは、一般的に財産の公正な市場価値または当事者によって規定された価値によって測定されます。ポーラに固有の財産の価値は関係ありません。

今回の当事者は、開発が許可されない場合、Paulaの土地の価値は\$200,000であると定めている。したがって、Paulaは、完全な土地収用が行われた場合、\$200,000を受け取ることになります。Paulaは、自分の土地を開発できたとしたらその土地の価値は\$4,000,000であるから、\$4,000,000を受け取る権利があると主張するかもしれない。し

かし、Paulには開発する既得権がないため、「相当な補償」が400万ドルであると裁判所が判断することはないだろう。

帰属する権利

私有地所有者は、政府機関が個別の行動によって特定の土地の開発を明確に承認した場合、開発する既得権を持つ。

しかし、Paulaは、10エーカーの開発可能性を決定するために相当額の支出をしたにもかかわらず、必要な政府の承認がないため、開発する「既得権」を有していないのである。政府がPaulaに対して何らかの建築許可証を発行したことを示す事実もなく、また、彼女の土地に固有のその他の個別措置もないため、彼女の開発する権利が確定していない。したがって、彼女は10エーカーを開発する既得権を持たないので、10エーカーの価値は未開発の湿地としての価値、すなわち\$200,000に等しいといえる。

結論

Paulaの所有地は私有地であり、州法は公共利用に準じているが、Paulaは所有地の経済的に実行可能なすべての利用を100%奪われたわけではないので、完全な収奪は発生していないという裁判の判断は正しい。

2. 裁判では、郡がポーラの開発申請を却下したことは、部分的な収奪には当たらないと正しく判断されたのでしょうか。

撮影

^h規制による取得は、修正 5 条に関する「それ自体」の取得である必要はない。^h規制による収奪は、Penn Central のバランステストに合格しない場合にも、修正 5 条に基づく「収奪」とみなされる。Penn Central 事件において、米国最高裁判所は、「taking」が発生したかどうかを判断する上で、3つの要因を分析した。

(1) 政府の行為の性質、(2) 私有財産所有者の合理的な投資に裏付けられた期待、(3) 所有者の私有財産価値の減少の度合い、である。

1. 政府による措置の内容

ここでは、ある種の絶滅危惧種を保護するために湿地帯を守る州法が制定されたのです。ポーラを罰するために制定されたものではありません。また、州法は湖畔の他の土地にも適用され、政府がある土地を特定し、他の隣接する土地とは異なる方法でその使用を変更する「スポットゾーニング」のような形態ではないと推定するのがおそらく安全であろう。州法の性質は絶滅危惧種の保護であり、ポーラの土地を特定するものではないので、この要因は、部分的収用は発生していないとする裁判の判断に有利に働く。

2. 私有財産所有者の合理的な投資に裏打ちされた期待感

昨年、Paulaは、この区画の10エーカーの開発の経済的実現可能性を判断するために、「相当金額」を費やしました。このように、PaulaはEth Propertyを開発することを期待して、かなりの金額を投資している。しかし郡は、Paulaには10エーカーを開発する「既得権」（上記質問1の「既得権」の見出しを参照）がないため、Paulaの投資レベルは状況により妥当でないと主張する可能性がある。郡は、Paulaが自分の土地を開発できる可能性が非常に低い時点で、多額の資金を費やすべきでなかったと主張するだろう。

しかし、事実によれば、Paulaは、郡の規制を「遵守」して経済性調査を行ったという。したがって、Paulaは、郡が経済的実現可能性調査を行うことを彼女に要求したため、彼女の投資は合理的であったと強く主張することができる。バランスとしては、Paulaの「相当金額」の支出は、状況下ではおそらく妥当であった。

3. 価値下落のレベル

ここで、当事者は、10エーカーの価値は、開発が許可された場合は400万ドル、許可されなかった場合は20万ドルであると規定した。したがって、Paulaは、自分の所有地の価値の減少の程度は、自分の所有地の価値の減少の程度は、自分の所有地の価値の減少の程度の差のため、大きいと主張する可能性が高い。

しかし、この400万ドルという数字は、「あるべき」価値であって、「現状」の価値ではありません。しかし、\$4,000,000という数字は「あるべき」価値であり、「現状」の価値ではない。裁判所は、Paulaが以下の価値のある不動産を所有していた場合、この要因を異なった角度から評価する可能性がある。

400万円で、州法により20万円の価値になった。しかし、そのようなことはありません。この場合、Paulaの土地は、未開発のまま、今ある状態で20万ドルの価値があるので、Paulaの土地は価値が減少していないので、この要素は、部分的な占有が発生していないとする裁判の判断に大きく有利に働く。

分母の問題

部分的な占有が発生していないとする裁判の判決に対する裁判所の検討は、全体的な占有が発生したとする裁判の判決に関するものと同じ分母の問題（上記で分析し、下記で繰り返す）に取り組まなければならないだろう。

米国最高裁は、土地収用に関する分母の問題を認めている。このケースに当てはめると、もしPaulaが10エーカーしか所有しておらず、その10エーカー全体の開発を拒否された場合、Paulaは郡に対して、それ自体による収奪という主張で勝訴することになる。しかし、Paulaは100エーカーを所有しているため（長年所有している）、郡は彼女の全土の経済的に可能な100%の利用を奪っていないため、per se takingの主張では勝てないのである。

しかし、州法により10エーカーの開発が禁止されている状況で、Paulaが10エーカーしか所有していなかったとしても、当事者は、開発の禁止にかかわらず、彼女の土地には20万ドルの価値があると合意しているので、Paulaは、経済的に可能なすべての利用を100%奪われたことにはならない。従って、完全な収奪は発生していない。

私有財産

5th ポーラの財産は私有財産であるため、憲法修正条項が関係する。

パブリックユース

th 規制による収奪は一般に公的利用とみなされるため、ここでは憲法修正5条が関係する。米国最高裁はKeloにおいて、公共的利用とは、あらゆる公共的目的を果たすために行われるあらゆる政府の行動を含むと定義している。この場合、州法は、ある種の絶滅危惧種を保護するために、ポーラの土地の10エーカーを未開発にすることを要求した。ある種の絶滅危惧種を保護することは公的な目的を果たすので、政府は、それが修正5条（th）に基づく他の要件を満たす限り、合法的に私有財産を取得することができる。

ジャストコンペンセーション

もし、裁判所が完全な収奪が起こったと判断した場合、政府はポーラに正当な補償をする責任があります。「正当な補償」とは、一般的に財産の公正な市場価値または当事者によって規定された価値によって測定されます。ポーラに固有の財産の価値は関係ありません。

今回の当事者は、開発が許可されない場合、Paulaの土地の価値は\$200,000であると定めている。したがって、Paulaは、完全な土地収用が行われた場合、\$200,000を受け取ることとなります。Paulaは、自分の土地を開発できたとしたらその土地の価値は\$4,000,000であるから、\$4,000,000を受け取る権利があると主張するかもしれない。しかし、Paulaには開発する既得権がないため、「正当な補償」が400万ドルであると裁判所が判断することはないだろう。

結論

Paulaの財産は私有地であり、州法は公共利用に準じているが、Penn Centralバランス・テストに基づく要因が裁判長の判断に有利に働くため、部分的な収奪は発生していないとする裁判長の判断は正しい。

質問5への回答B

1. 郡がポーラの開発申請を却下したことは、裁判では正しい判断とされました。

A. を完全に奪うのか？

持ち出し規定

米国憲法の修正5条^(th)は、政府は正当な補償を払わずに公共のために私有地を取ってはならないと定めている。th選択的取り込みの原則により、これは修正14条(Due Process Clause)を通じて州にも適用されます。この場合、郡は州の自治体であるため、ポーラは修正14条^(th)に基づき異議を唱えることになる。

土地収用には、政府が物理的にその土地を占有する物理的収用と、政府の規制によってその土地が経済的に成り立たなくなる規制的収用とがある。いずれの場合も、「占」が実際にあり、その占有が公共のためのものであれば、政府は正当な補償を支払う必要がある。

体当たり

前述の通り、物理的な占有は、政府がその土地の一部または全部を物理的に占拠した場合に起こります。実際に何らかの形で「物理的」占有が行われた場合、それは公的な占有となります。もし、その占有が公共のためのものであれば、政府は正当な補償を支払うことが要求されます。

この場合、政府の行為は、Paulaが10エーカーを開発することを妨げる規制法令のみです。実際に物理的な占有があるわけではなく、ポーラの使用に影響を与える規制である。

したがって、物理的な取りこぼしはありません。

規制による収奪は、政府の規制によって財産が経済的に成り立たなくなる場合に起こる。物理的な収奪とは異なり、収奪条項による収奪が存在するためには、規制による収奪によって、経済的に実行可能な財産の利用ができなくなることが必要である。

ここでは、裁判所は、ポーラの申請を却下したときに、ポーラの財産に対する完全な規制による収奪はなかったと結論付けています。では、本当に全面的な収奪があったのか、さらに検証してみましょう。

Paula は 100 エーカーの土地を所有しており、長年そうしていました。ポーラはその土地で農業を営んできたが、事実上、彼女が実際に農業を営んでいる土地の面積は記載されていない。おそらくポールも同様にその農場に住んでいるのだろう。

このケースでは、**Paula**は小さな湖に隣接する10エーカーの土地に30軒の家を建てようとしています。政府は、州法により10エーカーは保護された土地であり、**Paula**は住宅を建てることができないと主張している。しかし、政府の規制によって悪影響を受けているのは、100エーカーのうちの10エーカーだけであることに、すぐに気づかなければならない。残りの90エーカーをどう使うかは、ポーラの自由だ。農業を続けてもいいし、残りの90エーカーのどれかに30軒の家を建ててもいい。ポーラが住宅を建てるのは、ビジネス目的であることが前提だ。さらに、10エーカーは小さな湖に面しているので、「水辺の土地」であることを宣伝することができ、住宅を販売する際に大きな利益を上げることができるだろう。残りの90エーカーがどのような状態であるかは具体的には書かれていません。90エーカーは多くの土地であり、おそらく彼女が30軒の家を建てるために別の同じように実行可能な場所がある。

しかし、経済的に可能な土地の利用が多く残されているように見えるので、政府の規制は完全な収奪とは言えない。まず、**Paula**は100エーカーのうち90エーカーを所有し、おそらく自分の好きなように利用することができる。政府の規制は**Paula**の土地の10%にしか影響しない。ポーラにはまだ多くの土地が残っており、その中には非常に経済的

な利用が可能である。ポーラは90エーカーの土地で農業を続けることができる。

そして、おそらく問題の10エーカーも。さらに、その90エーカーの土地にも開発計画を移すことができるかもしれません。この場合、政府の規制は彼女にそれほど大きな影響を与えないかもしれない。

この規制は土地の10%にしか影響せず、残りの90エーカーの土地にはまだかなりの経済的利用があるため、政府の規制は完全な収奪とは言えません。

B. 一本取られ

部分的規制措置

部分的な規制による収奪は、政府の規制が土地の経済的利用に影響を与えるが、それでもまだ十分な量の経済的利用が残っている場合に起こる。

ここで、Paulaは、10エーカーの土地に30軒の家を建てることを妨げることによって、政府の規制がその10エーカーを経済的に成り立たなくしている、と主張することになる。さらに彼女は、100エーカー全体から見れば10エーカーは10%に過ぎないが、問題の10エーカーとの関係では、政府の規制によってその土地の経済的利用が妨げられていると主張するだろう。10エーカーの土地に30軒の家を建てることを許可しないことによって、政府はポーラが土地の使用から利益を得ることを妨げているのである。州法は10エーカーを未開発の土地にすることを要求しており、ポーラはその土地に建造物を建てることも、利益を得るための利用をすることもできないのである。

インベストメントバックチャンス

Paulaは、10エーカーの土地開発の経済的実現可能性を判断するために相当額の資金を投入しているので、政府の規制は彼女の投資機会を奪うものだと主張するだろう。事実関係にはないが、Paulaは、おそらく、住宅の購入希望者、および/または、土地を建設する請負業者と契約を締結している。さらに、Paulaは、この試みを追求する上で、彼女はすべてのステップで郡の規制を遵守していると主張するだろう。

政府は、彼女が使用する予定のものが合法かどうかを調査する前に、それだけの資金を投資すべきではなかったと主張するだろう。そうすることで、彼女は自ら不利益を生み出し、その負担に苦しむことになります。

利益剰余金

最後に、裁判所は、両当事者の利害を調整し、補償金を支払うべき実質的な部分的規制の取得があるかどうかを判断すると思われます。

ここで、ポーラの関心は明白である。彼女は、10エーカーの土地に30軒の家を建てて、利益を上げたいのです。また、ポーラは、住宅を建てることによって、公衆に適切な住宅を提供していると主張することができる。一方、政府は絶滅危惧種が絶滅しないように保護したいと考えています。この2つの要素を比較すると、ポーラの利益が純粋に金銭的なものであることを考えると、この戦いでは政府が勝つ可能性が高いでしょう。彼らの利益は、より多くの一般市民を守るものであり、ポーラの利益は、あったとしても少数の人々を守るものに過ぎないからである。

結論として、全体的または部分的な持ち出しはないように思われます。しかし、裁判所は、それがあったと認める場合、その取得は公共の使用のためでなければなりません。

パブリックユース

政府は、公共のために使用する場合にのみ、土地を取得することができます。ここでは、政府の規制は絶滅危惧種を保護することである。これは、すべての人が楽しめるように野生生物を保護することであり、一般の人々にとって有益なことです。

正当防衛

最後に、公共利用を目的とした収用があった場合、政府は正当な補償金を支払わなければなりません。これは、その土地の所有者に対して、その土地の取得時の市場価値である。

この場合、買収があるとすれば、政府はポーラに400万ドルを支払わなければならない。買収によって、ポーラは自分の土地を思うように開発できなくなるからだ。

州法無効

ポーラは、政府の決定を誘導する州法が無効であると主張しようとするかもしれない

~~10th 修正条項と先取り~~

10th 修正条項では、連邦政府に留保されていない権力は州に留保されることになっています。

ここでは、州法が特定の湿地と絶滅危惧種を保護しています。Paulaは、連邦財産権の下で、連邦政府が土地の保全を管理しているので、州法は連邦法に先取りされていると主張します。

結論として、郡がポーラの開発申請を却下したことは、全体的または部分的な収奪には当たらないとした裁判所の判断に誤りはなかったといえる。



カリフォルニア州弁護士会アドミッション
オフィス

180 Howard Street - San Francisco California 94105 1639 - (415) 538 - 2303
1149 South Hill Street - Los Angeles California 90015-2299 - (213) 765 - 1500

2011年2月の論文質問とその回答（抜粋） カリフォルニア州司法試験

本書は、2011年2月に実施されたカリフォルニア州司法試験の小論文問題6問と、各問題に対する選択解答2問を収録しています。

答案は、合格者が書いたもので、良好な成績を収めている。解答は著者が作成し、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま転記した。本書は、著者の了解を得て転載したものである。

<u>質問番号</u>	<u>内容</u>	<u>ページ</u>
1	遺言と相続	3
2	憲法	15
3	不動産	25
4	不法行為	36
5	ビジネス・アソシエーション／プロフェッショナル ・レスポンシビリティ	52
6	救済措置/エビデンス	65

質問3

レオは、メインストリートに連続する3つの土地を所有していた。一方の端の区画1には、様々なテナントに賃貸されているオフィスビル「タワーズ」があり、中央の区画2は、他の2区画のテナントやゲストが駐車場としてのみ使用するために掲示されている区画であり、もう一方の端の区画3にはレオが経営するレストラン「ザ・グリル」が入っていた。

2008年、LeoはThe GrillをThelmaに月1,000ドルの賃料で15年間賃貸し、関連する部分を規定した文書による賃貸契約を締結した。「テナントは敷地内でレストランのみを経営するものとする。家主はリース期間中、敷地から5マイル以内でレストランを経営してはならない。テナントとその客は、駐車場として第2土地を使用する権利を有する。"

2009年3月、ThelmaはThe Grillのリース契約を確認した後、Andrewに譲渡した。同リースには、譲渡を制限する条項はなかった。Leoは譲渡に同意していなかったが、それでもAndrewから毎月の賃貸料を受け取っていた。

2010年4月、LeoはLot 1とLot 2の両方を検査した後、Barbaraに売却した。Barbaraは直ちにその証書を記録した。LeoはLot 3の所有権を保持した。

2010年6月、LeoはAndrewに、1ヶ月以内にThe Grillの向かいにレストランをオープンするつもりであると告げた。

また、2010年6月、Barbaraは、Lot 2の駐車場を閉鎖し、そこにオフィスビルを建設する計画を発表しました。The Grillから3ブロック以内には、他に駐車可能な土地はない。

1. AndrewはLeoに対して訴訟を起こし、Leoが "賃貸期間中は敷地から5マイル以内でレストランを営業してはならない "という賃貸契約の規定に違反したと主張しています。裁判所はAndrewの主張に対してどのような判決を下す可能性が高いか？議論せよ。

2. AndrewはBarbaraに対して、"テナントとそのゲストは駐車場としてロット2を使用する権利を有する "という賃貸契約の条項に違反したとして訴訟を起こしました。裁判所は、Andrewの主張に対してどのような判決を下す可能性があるか。議論してください。

質問3への回答A

1. アンドリュー・ヴァイオ・レオ

適用される法律

リースを含むサービス契約は、コモンローが適用されます。これらの契約は、サービスである土地のリースを含んでいます。そのため、これらの取引はコモンローが適用されます。

LからTへのリースの有効性-詐欺行為防止法

詐欺行為防止法では、1年以上かかる役務提供契約は、書面、履行、裁判上の確約によって詐欺行為防止法を満たしたものでなければ、導入することができない。本件では、LとTとの間の賃貸借契約は、【期間】15年であったが、書面であり、当事者双方が署名したと推定される。したがって、詐欺行為防止法は満たされている。よって、LからAへの有効な賃貸借が成立した。

TからAへのアサインメント

譲渡は、財産を正当に所有している人が、その権利のすべてを他人に譲り渡す場合に起こります。賃貸契約に譲渡禁止規定があり、それが有効であり、かつ放棄されていない場合を除き、譲渡は有効と推定される。権利が譲渡されると、元の譲渡人である譲渡人は賃貸人との契約上の私的関係が残り、新しい譲受人は財産上の私的関係がない。そのため、譲渡人と譲受人の双方が貸主に対して権利を主張することができ、貸主も同様に譲渡人と譲受人の双方に対して権利を主張することができる。

この場合、Aは、Tが本件グリルに関する権利の全部を譲り受けたので、Tが賃貸借契約を譲渡したことを容易に主張することができる。また、LとAとの間の当初の賃貸借契約には、「譲渡禁止」の規定はなかった。Tは、3号地の権利のすべてを、14年間の賃貸借の残期間分、Aに譲渡したが、これは詐欺の時効に該当する。従って、AとTの譲渡は書面である必要がある。AとLはともに

譲渡を「検討」した結果、譲渡は確かに書面であり、したがって詐欺行為防止法の下で有効である可能性が高いです。

したがって、この譲渡は有効であるとみなされます。

平等な隷属

Equitable Servitude (ES)とは、土地に関する約束で、必ずしも一方の当事者の土地に負担をかけないが、他方の当事者の土地に関係することになるものである。(i)一般的に、書面、(ii)当事者の意図、(iii)土地への接触と関心、(iv)通知、が認められた場合、ESの利益は、利益を受けた土地と共に実行されるとみなされます。**equitable servitude**の回収は、損害賠償ではなく、衡平法上の救済である。

本訴訟において、TとLの間のリースには、Tがリースしている**The Grill**を含む**Lot 3**から**5マイル**以内にレストランを開店しないとのLの約束が含まれていた。AがLに対して契約条項を行使するためには、その約束が「受益財産と共に存続する」ことを意図した衡平法上の地役権であることを証明する必要がある（本件では**第3区画**）。

ライティング

一般に、ESが受益地とともに存続するためには、書面が必要です。本件では、LとTの間には、特約を含む書面が存在した。さらに、TからAへの譲渡も、前述のとおり書面であった。したがって、この要件は満たされている。

意図

しかし、Lは、賃貸借に「承継人又は譲受人に」と明記されていないことから、ESを土地とともに存続させる意図はなかったと主張することでしょう。しかし、有効な譲渡があったこと、**15年**の賃貸借はいずれ譲渡される可能性が高いことから、Aは、賃貸借に譲渡禁止条項が記載されていないことは、存続の意思を示すのに十分であると主張する。また、Aは、L

を受領していたこと、賃借権が譲渡されたことを十分承知していたこと、譲渡を拒否する努力やESを3号地と併存させない意思表示をしていなかったこと、などです。

タッチ&コンサーン

また、ESは、受益者の土地の利用に直接影響を与えるものでなければならない。ここで、Aは、ESは、Aが借地権を引き継いだ目的である3号地をレストランとして利用する能力に関わるものであると主張することになります。Lは、同条項は飲食店に関するものであり、Aの飲食店経営能力を阻害するだけで、土地に直接影響を与えるものではないと主張します。しかし、Aは、本件土地を飲食店として取得した可能性が高いので、本件条項が、Lが5マイル以内に飲食店を開業することを阻止することに及ぶことは、Lの3号地の使用に直接影響を及ぼす。したがって、本件ESは、本件土地に接触し、本件土地に関係する。

お知らせ

最後に、当事者は通知していたことが必要である。Lは、TとA間の譲渡には譲渡制限の規定がないので、受益地には通知がなかったと主張するでしょう。しかし、通知は、記録を見て、借地権連鎖の前の文書を点検することによって得ることができる。また、LはTとの間の最初の賃貸借の当事者であるから、通知を受けたとみなされる。

結論

Aは、Lがロット3から5マイル以内にレストランを開くことを禁じる条項を執行するため、差止命令の形で衡平法上の救済を求める可能性が最も高い。上記の理由により、Aは、ESが有効に形成され、ロット3に付随していることを示すことができると思われる。従って、裁判所は、Lに対し、ESを執行し、5マイル以内にレストランを開店することを防止するための差止命令を下すと思われる。

土地とともに存続する特約

また、**A**は、その条項が特約であると主張することもできます。特約とは、土地に関して何かをしないことを約束する、書面による契約上の規定である。上記の**ES**と非常によく似ています。ただし、金銭賠償が認められますが、**A**はこれを望まないでしょう。

2. アンドリュー・V・バーバラ (B)

地役権

地役権とは、他人の土地の使用に関する所有権のない権利のことである。地役権の付属物は、2つのプロパティ、ドミナント（恩恵を受けている土地）と生存（負担している土地）長屋が含まれます。地役権は、グラント（書き込みです）、時効、黙示、および必要性によってを含むいくつかの方法で作成されています。地役権は、一般に、物理的な行為を要する解除または放棄によって終了させることができる。地役権は、新しい所有者が地役権の通知を持っている限り、負担不動産に渡されます。これは、記録（以前の譲渡に注目）、調査（土地に注目）、および実際の通知（地役権の通知を受けている）により発見されるものです。

本件では、**L**と**T**との間の賃貸借契約に、**T**とその顧客が**T**の賃貸敷地の隣（2号地）にある駐車場を使用することを認める条項があった。負担する土地（2号地）と受益する土地（3号地）の2つの土地があったので、これは附属地役権に該当する。また、**L**と**T**の間の書面により地役権が認められたので、これは「付与」による有効な地役権である。その後、**L**は、不動産を**B**に売却し、**B**は、不動産を譲り受け、証書を記録した。**B**は、**L**から地役権について知らされておらず、また、**B**の証書には**L**から**A**への条項が含まれていないため、それは単なる賃貸借であり、**B**の証書は実際に記録された譲渡文書であるため、**B**には通知がなかったと主張するだろう。しかし、彼女は、購入前に、1号地、2号地ともに検分している。この点で、彼女は、車を駐車している2番地からザ・グリルで食事をする3番地まで多くの人が歩いていることに気付いたと思われる。また、2号地には、通常1号地よりも多くの車があることに気付いたと思われる。

のみである。このため、**B**は、**3号地**が**2号地**の駐車場を使用するための地役権または契約が存在するかどうかを問い合わせたはずである。そのため、裁判所は、**B**が地役権の照会通知を行ったと判断し、地役権は負担のある**2号地**とともに移転すると思われる。

したがって、**B**は地役権の照会通知を受けたことになり、**A**は彼女に対して地役権を行使することに成功する可能性が高くなります。

質問3への回答B

Thelma=T

Leo=L

Andrew=A

Barbara=B

1) 制限約款/衡平法上の地役権

特約とは、自分の土地やその付近で何かをしたり、しなかったりする約束のことです。

ここでは、LはTとの賃貸借契約において、"貸主は、賃貸借期間中、敷地から5マイル以内にレストランを開いてはならない。"と約束した。自分の土地の近くで何かをしないという約束なので、特約となる。

平等な隷属

制限的特約か衡平法上の地役権かは、原告が求める損害の種類によります。Aが金銭賠償を求めるのであれば、制限的特約である。差止命令による救済を求めているのであれば、衡平法上の地役権である。ここで、Aは、Lが1ヶ月後にすると言っていたレストランを開店するのを阻止するために訴えている。差止命令による救済を求めているので、等価隷属権である。

ここで問題となるのは、地役権の利益と負担が原賃借人Tの後継者であるAに及ぶかどうかである。利益が及ぶためには、原契約が1) 書面であること、2) 当事者が将来の後継者に利益を及ぼすことを意図していること、3) 契約が土地に接触し関係していること、4) 当事者が通知していたことが必要である。

ここで、元の等価地役権は、2009年にLとTが締結した書面による賃貸契約に基づくものである。したがって、書面の要件は満たされる。

ここで、Lは、リースには、将来の承継人に利益を及ぼすという原当事者による意図は

なかったと主張することができます。

将来の承継人に及ぶ利益しかし、Aは、契約は「賃貸借の期間中」存続し、期間は15年であるから、給付は15年の全期間にわたって有効であるとの趣旨であったと主張することができる。譲渡を制限する条項はなく、コモンローの下では、リースまたは家主の反対がない限り、賃借人はリース下の権利を自由に譲渡することができる。給付は15年間継続し、Tはその権利を自由に他人に譲渡することができたので、当事者は給付が将来の賃貸借の継承者にも及ぶことを意図していたといえる。

土地に触れ、土地に関わるとは、その契約が、地域社会の一員だけでなく、土地所有者としての当事者に影響を与えるかどうかを意味します。この契約はテナントに影響を与えます。なぜなら、グリルはレストランであり、そのレストランの前のオーナーが古いレストランから5マイル以内に新しいレストランをオープンしたため、競争が起こり、テナントに損害が生じたからです。また、土地所有者である地主には、自分の土地で何かをすることが禁止されるため、影響を及ぼします。

ここでAは、契約書が賃貸借契約に記載されており、それを確認したため、契約書の存在を知っていた。Lは、この契約書がTの譲受人であるLに使用できるようになることを通知していなかったと主張することができます。Aは、LがAからの賃貸料の支払いを受け入れ、それがおそらくAによって書かれた小切手であり、その後AがTに代わって引き継いだことをLに警告する必要があるため通知を持っていたと主張することができます。

制限約款

Lが金銭的損害賠償を請求した場合、制限的特約として分析されなければならないでしょう。元の当事者は水平的私的関係を有していなければならないと、譲渡人・譲受人は垂直的私的関係を有していなければならないことを除けば、すべての要素は同じである。垂直的私的関係とは、非敵対的な結びつきのことである。ここでは、T（譲渡人）とA（譲受人）は、非敵対的な垂直的私的関係として適格な譲渡関係を有している。水平的私的関係とは、元の当事者が特約とは別の関係を有していたことを意味する。ここでは、

TとLは、特約とは別に地主と借主の関係にあった。したがって、水平的私法関係が成立する。また、制限的特約説によれば、Aが勝訴することになる。

2) イースメント

地役権とは、他人の土地を自分の利益のために使用するための非所有財産権である。自分の土地の使用と享受のために他人の土地を使用することは、附属地役権である。

ここで、テナントが駐車のために土地2を使用する権利を有するべきであるという合意は、テナントに彼らの利益のために土地2を使用する非所有財産的利益を与えるものであるから、地役権である。他人の土地を自分の土地の使用と享受のために使用するものであるから、附属地役権である。3号地は支配地、2号地は被支配地である。

ここでは、支配地である3号地の借主であるTと、被支配地である2号地の所有者であるLとの間の賃貸借契約に書かれていることから、明示の地役権が設定されたことになる。

付従性の地役権の利益は、支配地が譲渡されると自動的に承継される。ここで、3号地の原賃貸人であるTは、賃貸借に基づく権利をAに譲渡した。賃貸借の譲渡が起こると、新しい譲受人と地主は、地所・土地とともに存する特約を行使できるようになり、地所・土地とともに存する特約を行使できるようになる。ここでは、地役権は土地とともに存続するため、譲受人であるAは地役権を行使することができるだろう。

また、附属地役権の負担は、承役地が譲渡されたときに自動的に移転する。しかし、Bが無催告善意買受人（BFP）であった場合には、地役権の負担は移転しない。BFPとは、土地に対して価値ある対価を支払い、負担を通知することなく土地を取得する者のことである。ここで、Bは土地を購入することによって、その土地に対して価値ある対価を支払った。しかし、地役権の告知があった場合は、BFPとはならない。

通知の1つの形式は、記録通知です。買主は、付与者-被付与者索引の記録検索で判明することを記録通知という。しかし、この場合、LはTに土地を売却したのではなく、賃借している。したがって、地役権を含む賃貸契約は、記録検索によって発見されることはないだろう。

通知の別の形態は、問い合わせ通知です。買主は、購入した土地を点検する義務を負っており、買主が行うべきであった合理的な照会を照会通知という。ここで、2号地はBが購入する前は3号地の賃借人の駐車場であり、そこに行って車が止まっているのを見れば明らかであったはずである。Lになぜ車があるのかを聞くべきだった。したがって、彼女はLから2号地に地役権があることを聞かされたはずであり、照会通知を受けている。

暗黙の了解による地役権

借地権による地役権が行使されない場合でも、LがBに土地を売却したときに、黙示的に地役権を設定したと主張することができる。このためには、支配地所有者にとって合理的な（かつ）必要性のある先使用であり、土地を購入した時点でそれが合理的な（かつ）明白であったことが必要である。ここで、Bが土地を購入したとき、2号地が駐車場として使用されていることは明らかであった。また、3号地から3ブロック以内には2号地以外に駐車場がないため、支配地所有者にとっては合理的かつ必要なことである。



2011年2月
しよろんぶんがく

カリフォル ニア州司法 試験

3つの質問にすべて答えてくだ
さい。与えられた時間：3時間

示すようにしましょう。

答案は、問題となる事実を分析し、重要な事実とそうでない事実の違いを見分け、事件の根幹となる法律と事実のポイントを見極める能力を示すものでなければなりません。答案は、法律の適切な原則と理論、それらの資格と限界、および互いの関係を知っており、理解していることを示すべきです。

答案は、与えられた事実に法律を適用し、採用した前提から健全な結論に至るまで、論理的かつ弁護士らしい方法で推論する能力を証明するものでなければなりません。単に法律の原則を覚えていることを示すだけではいけません。法理を覚えていることを示すだけでなく、法理を使いこなし、応用する能力があることを

結論だけを述べた答案では、ほとんど評価されません。結論の根拠となる理由を十分に述べ、すべての点について十分に論じましょう。

回答は完全であるべきですが、問題解決に関係のない情報を提供したり、法的な教義を論じるべきではありません。

カリフォルニア州法を使用するよう明示的に要求された質問以外は、一般的に適用される法律理論や原則に従って回答してください。

論文問題とその解答例 2011年7月
カリフォルニア州司法試験

本書は、2011年7月に実施されたカリフォルニア州司法試験の論文問題6問と、実際に一読して合格した受験生が書いた各問題に対する解答2問を収録しています。

選ばれた答案には良好な成績が与えられ、読みやすくするためにスペルや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま掲載した。回答者の了解を得て、ここに掲載する。

質問番号	内容	ページ
1	刑事法・刑事訴訟法	4
2	民事訴訟法	18
3	契約内容	32
4	プロフェッショナルの責任	46
5	不動産	57
6	共同財産	70

質問5

1975年以前は、AndyがBlackacreを所有し、その所有権も絶対的なものであった。1975年、Andyは証書によりBlackacreをBethとChrisに「生存権のある共同名義」で譲渡した。証書には次のように記されている。「BlackacreまたはBlackacreの一部が、BethまたはChrisの個人または共同名義で第三者に譲渡された場合、Andyは直ちにBlackacreに再入居して差し押さえる権利を持つものとする」。

1976年、ベスはクリスに内緒で、ブラックエーカーの持分をフランクに譲渡した。

1977年、ベスとフランクは交通事故で死亡した。フランクは遺書を残しておらず、死亡時の親族は従姉妹のモナだけだった。

1978年、クリスとアンディは、ベスがBlackacreの持分をフランクに譲渡したことを知る。その翌日、モナがブラックエーカーの所有権についてクリスに相談したところ、クリスは自分がブラックエーカーの唯一の所有者であり、モナはブラックエーカーに何の関心も持っていないことを告げました。クリスはBlackacreに「立入禁止」の看板を掲げた。また、Blackacreにかかる費用、保険、税金はすべて彼が負担していた。アンディとモナはクリスがBlackacreを所有していることに対して、何ら行動を起こしたことがない。

1. Blackacreに対する権利、所有権、または利益がある場合、Andyは当初、Beth、Chris、および自分自身にどのような権利を譲渡したか。議論してください。

2. Blackacreに対する権利、所有権、または利益がある場合、Andy、Chris、Monaの3人はどのような権利、所有権、または利益を有しているか？議論してください。

質問5への回答A

1. アンディが最初にベス、クリス、自分に伝えたブラックエーカーの権利、所有権、利権は何ですか？

AndyはBlackacreをfee simple absoluteで所有していた。これは絶対的な所有権を意味し、Blackacreを譲渡する全権利を持っていたことを意味する。

共同借家

1975年、アンディはブラックエーカーをベスとクリスに「生存権のある共同名義」で譲渡した。

土地の譲渡には、証書が合法的に実行・交付されることが必要です。複数の当事者への譲渡は、借地権の状況を作成することができます。譲渡は、所有権、持分、時間、権原という4つの単一性が存在する場合、共同賃借権を作成します。所有権の統一とは、共同賃借人が同等の所有権を有することを意味し、利害とは、その土地に同等の所有権を有することを意味し、時間とは、同時に所有権を得たことを意味し、権原とは、同じ道具（証書等）を介して所有権を得たことを意味します。

ジョイント・テナンシーが設定されると、生存権（ROS）が発生し、これは通常、譲渡そのものに表現されなければなりません。遺留分とは、一方の共同借地人が死亡した場合、もう一方の共同借地人がその土地の全権利を継承することを意味します。2人のジョイント・テナントがいる場合、生存しているジョイント・テナントがその土地の全所有権を継承することになります。しかし、ジョイント・テナントは、売却、分割、抵当権設定（所有権理論の法域）により分離することができます。ジョイント・テナンシーが解消されると、通常、共有のテナンシーが発生します。

ここで、AndyはBethとChrisの間にジョイント・テナンシー（共同所有権）を設定した。なぜなら、証書には「生存権のある共同」という言葉が明示的に含まれており、4つの単一性が存在したからである。BethとChrisはそれぞれBlackacreの1/2の持分と全体を所有する権利を有し、同時期（1975年）に同じ証書（Andyからの証書）によっ

てその持分を取得したのである。

したがって、ベスとクリスの間には共同借地権が存在した。

フィー・シンプル・条件付 後続者

しかし、この証書には、**Blackacre** に関する当事者の権利に影響を与える可能性のある別の条項も含まれていた。証書には、「**Blackacre**、または **Blackacre** の一部が、**Beth** または **Chris** によって個人または共同で第三者に譲渡された場合、**Andy**は直ちに **Blackacre** に再入場して差し押さえられる権利を有するものとする」と記されていた。

この文言により、アンディは **fee simple subject to a condition subsequent (FSCS)** を設定することを意図した。**FSCS**とは土地の所有権のことで、特定の条件が発生するまでは現在の所有者がその土地を所有し、その後、譲渡人が再入国権を行使してその土地を再び所有するオプションを持つというものである。**FSCS**を設定するには、譲渡人が譲渡の際に、**"but if"** や **"the grantor shall have the right to re-enter"** といった言葉を用いて、明示的な条件付きで再入国権を留保する必要がある。言い換えれば、明示的な条件文は、譲渡された利益が、譲渡後に特定の条件が発生した場合、付与者の再入場権の対象となることを示す必要があります。

この場合、**Beth**と**Chris**が単独または共同で**Blackacre**またはその一部を譲渡することが条件とされている。**Andy**は、**"Andy shall have the right to re-entry and repossess Blackacre"**と記載し、再入居の権利を明確にしている。このように、**Andy**は**Beth**と**Chris**の**Blackacre**に対する権利を切り離し、土地の一部が譲渡された場合、再入居して所有できる取り決めを作ろうとしたのである。これは**FSCS**に該当する。

したがって、**Andy**の譲渡と称する契約によれば、**Beth**と**Chris**は**Blackacre**の権利に関してジョイント・テナントとなり、その後の条件付きでフィー・シンプルとなる。

疎外感の抑制

しかし、アンディの譲渡と称するものは、疎外を制限するものであるため、問題がある。疎外権の制限とは、譲渡人が土地の疎外性（譲渡可能性など）を制限しようとする場合に生じるものである。権利付与者は、土地の譲渡に関連して、その土地をどの

ような目的で使用するかについての制限など、一定の条件を課することができる。しかし、付与者が被付与者の譲渡を妨げようとする場合

その土地を他人に譲渡することができるのであれば、裁判所はそれを疎外行為の制限と分類します。

法律は、土地の自由な譲渡性を支持する公共政策のために、合理的な疎外制限を支持するが、不合理な疎外制限は支持しない。不合理な疎外制限がある場合、裁判所はその制限を譲渡から削除し、譲受人がその制限なしに不動産を所有することを宣言するのみである。一般的に、譲渡人の生存中の制限など、特定の期間のみ続く制限は合理的です。制限が無期限に続き、被譲渡人の相続人や譲受人にも適用される場合は、一般的に不合理です。

この譲渡は、**Blackacre**またはその一部を譲渡してはならないと定めているため、**Beth**と**Chris**が不動産を譲渡する権利を完全に制限しているのである。この制限には期限がなく、**Beth**と**Chris**は**Blackacre**を譲渡することを無期限に禁止されているため、おそらく相続人/受遺者もこの土地を譲渡することはできないだろうから、これはおそらく不合理な異動の制限である。さらに、この禁止は、何年間というような合理的な期間ではない。

Andyは、この制限が**Beth**と**Chris**の「相続人及び譲受人」に適用されることが明示されていないため、この制限は妥当であると主張するかもしれない。彼は、彼らの相続人や譲受人は自由に土地を譲渡することができるかと主張するかもしれない。また、共同借地権の設定により共同借地権が切断されるため、譲渡する能力が制限されると主張することもできる。しかし、これらは弱い主張です。なぜなら、この制限は、借地人の存続期間中、つまり相当な期間にわたって全面的に制限されるからです。**Beth**と**Chris**は、**Blackacre**の一部を譲渡しないかもしれない。譲渡すればジョイント・テナントの地位を失うが、拘束がなければ譲渡する選択肢はある。従って、拘束は不合理である。

従って、裁判所は、アンディが証書に含まれている条件を取り消す可能性が高い。

この場合、**Beth**と**Chris**は**Blackacre**をジョイント・テナントとして所有することになります。

結論：初回譲渡

したがって、最初の譲渡は、BethとChrisがBlackacreをジョイント・テナントとして所有することを意味します。

2. アンディ、クリス、モナの3人はブラックエーカーのどんな権利、所有権、利権を持っているのでしょうか？

1976:ベスの譲渡-共同借地権の解消

1976年、ベスはその権益をフランクに譲渡した。

ジョイント・テナントはその持分を売却することができますが、上記の通り、持分の売却は時間／権利の統一を破壊するため、ジョイント・テナントを切断します。ジョイントテナンシーが解消されると、新しいテナントは互いに共有のテナント（TIC）として保有することになります。TICには生存権がないため、死後、その所有権は遺言や遺産相続によって、受遺者/相続人に渡されます。

ここでは、BethのFrankへの売却は、単一性を破壊したため、ジョイント・テナンシーを切断した。FrankとChrisの持分は、同じ証書で同時に譲渡されたものではない。つまり、FrankはChrisとのTICとなり、Bethは所有権を持たなくなった。1976年の時点で、FrankとChrisは共にBlackacreの1/2の持分を有していた。クリスがフランクへの売却を知らなかったとしても、これは事実であり、売却によりジョイント・テナンシーが解消されたことになる。

1977年：ベスとフランクの死

1977年、ベスとフランクが亡くなりました。ベスはBlackacreの持分を持たなくなった。フランクのクリスとのTICとしての1/2の持分は、遺言か遺留分によって承継されることになる。フランクには遺言が無かったので、彼の持分は遺留分によって承継されることになる。フランクの唯一の生計を一にする親族は、従兄弟のモナでしたので、彼女が遺留分継承の原則に基づく相続人となります。従って、MonaはBlackacreの1/2

の持分を遺留分によって取得し、**Blackacre**をクリスとの**TIC**として保有し続けることになる。

したがって、1977年の時点で、MonaとChrisはTICとしてBlackacreの1/2ずつの持分を持ち、AndyはBlackacreの持分を持たなかった。

1978:クリスの失脚

1978年、ChrisはMonaのことを知った。問題は、彼がその行動によって彼女のブラックエーカーの所有権を奪ったかどうかである。

ChrisとMonaは共同テナント（特にTIC）であり、それぞれが一定の権利と義務を有することを意味する。各テナントは、建物全体を所有する権利を持っているので、排他的な所有権を持つ1つのテナントは、他の人に家賃を支払う義務を持たない。さらに、テナントは、固定資産税やメンテナンス費用など、物件に関連する通常の費用を支払う共同責任を負っています。

また、各テナントは不動産を専有する権利を有するため、専有中のテナントは、立退きを行わない限り、逆占有により不動産全体の所有権を主張することはできない。追い出しとは、賃借人の一方が他方に対し、その敷地の占有を妨げること、および／または、その敷地を占有する権利がないことを示す言動により、明示的に排除することである。

ここで、ChrisはMonaを追い出したのであろう。Monaは共同賃借人として所有権を持つが、Chrisは所有権を持たせない。ChrisはMonaに対して、自分はBlackacreの唯一の所有者であり、MonaはBlackacreに何の関心もない、と言い、これはMonaにBlackacreを所有する権利がないことを表明したことになる。さらに、ChrisはBlackacreに立入禁止の看板を設置し、Blackacreにかかる費用、保険、税金を全て支払っている（Monaに補償を求めたことはない）。MonaがChrisの所有に反対しなかったとしても、ChrisとMonaがChrisの独占的所有に同意したことにはならない。むしろ、彼はMonaがその建物を所有できないことを明確に示し、その結果、追い出し行為を行い、後述の要素を満たせば、逆有占拠を主張する権利を得たのである。

アドバンスド・ポゼッション

土地を所有している者は、その占有が逆占有（AP）の適用により所有権に熟成されることがあります。賃借人は、APによって所有権を取得したことを示すために、いくつかの要素を満たす必要があります：法定期間中の土地の継続的な占有、公然かつ悪名高い占有、排他的占有、実際の占有、および敵対的占有です。

連続する。

所持は法定期間中継続しなければならない。この司法権の法定期間は不明ですが、クリスはこの財産を長期間所有しており、法定期間を満たしている可能性が高いです。1978年の失脚以来、32年間占有していたことになる。時効は通常10年から20年なので、彼は継続的占有の要素を満たしている可能性が高い。

オープンで悪名高い

つまり、所有者は真の所有者と同じように不動産を所有しなければならない。言い換えれば、彼の所有は、不動産を合理的に検査すれば所有が明らかになるような公然かつ悪名高いものでなければならない。ChrisはBlackacreに住んでいただけでなく、不法侵入禁止のサインを掲示し、維持費を支払い、MonaにBlackacreには何の利益もないことを伝えていたのである。このように、彼の所有は真の所有者に気づかせることになる。

排他的である。

Blackacreに住んでいるのはクリスだけなので、クリスの所有権は独占されていた。

実際のところ

クリスがブラックエーカー全域を所有していたのは、彼が住んでいたと推定されるからです。

を付けています。

敵対する。

最後に、上記のようにクリスが追放を行ったため、敵対的（＝真の所有者の同意

がない) な占有となったこと。

従って、Chris は Blackacre の 1/2 の権利を既に持っており、残りの 1/2 の権利は AP により Mona の権利を取得した)。アンディとモナはクリスのBlackacreの所有に対して行動を起こしたことがないので、クリスの主張を覆すことはできず、逆有権によって全てを所有することになると思われます。なお、Blackacre を第三者に譲渡するためには、所有権回復のための訴訟を起こす必要があります。

結論

したがって、Blackacreの最終的な権利、所有権、および利益は次のとおりとなります。ChrisはBlackacreのすべてを所有し、AndyとMonaは何も所有しない。

【疎外禁止に関する代替分析】

仮に、アンディの原始証書に記載された上記の権利関係が有効であり、アンディがブラックエーカーに再入国して占有する権利を有していたとしても、アンディは再入国権を行使せず、クリスは有害占有により全不動産の所有権を承継するため最終結果は同じである（もちろん、アンディが再入国権の行使をしなかったためにクリスの占有を許し、「敵意」の要素を満たすと主張することも可能であるため、この点は問題となりうる）。（もちろん、アンディは再入居権を行使しなかったため、クリスの所有権を認めたので、APの「敵意」の要素を満たしていると主張できるため、これは問題であるかもしれない）。しかし、より良い分析としては、所有権移転の制限は無効であるということである。

質問5への回答B

1. アンディによるブラックエーカーの最初の譲渡 / どのような権利が譲渡されたのか？

ジョイント・テナントに関する議論

Andy (A) はBeth (B) とChris (C) にBlackacreを譲渡し、詐欺の法則を満たした。証書の文言はBとCに「生存権と共に共同で」というものであった。この文言だけで、BとCは共同所有権を持つ。

ジョイント・テナンシーとは、二人以上の人々が、占有、権利、時間、所有権の四つの単一性を満たすような状況で土地を受け取る場合に生じるものである。ここでは、BとCは同時に（Aから）占有し、同じ利害関係を持ち（二人ともBlackacreの2分の1の未分割持分を所有）、全体を占有する同じ権利を持ち、Blackacreに有する権原も同じになる（ただし、どのような権原を有するかは、ここでさらに検討する必要がある）。

さらに、有効な共同所有権を設定するために、遺留分に関する明示的な文言を使用する必要があります。遺留分とは、共有者の一人が死亡した場合、その共有者の持分を遺言や遺留分によって渡すことができず、残りの共有者に自動的に譲渡されることを意味します。一般的に「嫌われ者」である検認制度を回避して、自動的に持分を譲り受けることになるため、明示的な文言が必要とされます。したがって、裁判所は、明示的な文言が使用されていない場合、tenancy in common（後述）を推論することになります。今回のケースでは、AがBとCに「生存権付き共同所有権」を譲渡したため、明示的な表現が用いられている。従って、有効な共同借地権の要件は満たされている。

条件付Fee Simpleの試み Subsequent

AのBとCへの証書には、"Blackacre、またはBlackacreの一部が、BethまたはChrisによって個人または共同で第三者に譲渡された場合、Andyは直ちにBlackacreに再侵入して差し押さえる権利を有する"という文言も含まれていた。

ここで、Aは、その後の条件を条件とするフィー・シンプルを作成しようとしていた。絶対的所有権（fee simple absolute）とは異なり、受領者は無期限にその土地の

完全な所有権と支配権を有し、また、譲渡可能、降伏可能、遺贈可能なものであるが、**fee simple**はそのようなものではない。

subject to a condition subsequent は、取得者の所有権が、ある特定の事象が満たされるか回避されることを条件としていることを意味します。しかし、単純決定できる権利では、期間限定の表現 (**To A, for so long as...**) が使われるのに対し、単純条件付権利では、権利は完全に譲渡されるが、一定の発生または不発生を条件とする。もう一つの重要な違いは、確定できる単純所有権では、付与者に復帰の可能性があり、発生と同時に（付与者の側で何もしなくても）自動的に付与者の権利が確定するのに対し、条件付単純所有権では、再入国権が生じ、自動的に発生せず、条件が満たされた場合に付与者が積極的に土地を奪回する権利を行使しなければならないという点である。ここで、**A** は、再入国権を保持したまま、条件付従たるフィー・シンプルを創設しようとした。彼は、期間的な言葉を使わず、ジョイント・テナントとして**B**と**C**に譲渡したが、その後、条件を付け加えた。また、「直ちに再入する権利」という、復帰の可能性よりも再入の権利を示す言葉を使用した。

エイリアン性の抑制

Aは再入場権を留保しようとしたが、土地の条件は完全な疎外禁止に相当する。土地譲渡の制限とは、土地譲渡人が土地を売却できないようにすることである。しかし、土地を売却する権利は、不動産所有に固有の権利の一つであり、そのため、疎外の制限は好ましく思われない。合理的な疎外制限は許容される場合がある。例えば、所有権の雲行きが怪しくなるまでの**15**年間は、譲受人が土地を売却できないという条件も容認される場合がある。同様に、土地の外観や使用目的に影響を与えるような他の制限も可能である。他方の土地では、外来者に対する全面的な制限は、無効として取り消される。ここで、**A**が盛り込もうとした条件は、**B**と**C**がブラックエーカーまたはその一部を譲渡できないとするものであり、かつ、無期限の条件であるため、完全な異動の制限に該当することになる。したがって、この条件は無効とされ、証書から削除されることになる。

結論

これは事後条件付の**fee simple**だったので、削除された条項の効果は、**B**と**C**が**fee simple absolute**（上述）を持つことになる。**A**の将来の持分はなくなる。このように、**A**は当初、**B**と**C**に遺留分権利付ジョイント・テナント（**fee simple absolute**）を譲渡したのです。

2. アンディ、クリス、モナの**Blackacre**における権利、肩書き、および

利益 アンディの利益

前述のように、**Andy** の **Blackacre** に対する持分は、**B** および **C** に対する証書に異種交配の全面的な制限を加えた時点で消滅した。この条件は取り消されるため、**A**が「直ちに **Blackacre** に再侵入して差し押さえる権利」を意図し望んでいたにもかかわらず、有効に行使できるような事態は起こらない。再侵入の権利が不可能であるため、これも取り消され、**A**はブラックエーカーに対する権利を有しなくなる。

モナの興味

モナが **Blackacre** に対してどのような権利を有しているかを論じるには、まずベスがフランクに譲渡され、その後フランクが死亡したことを論じる必要がある。

ベスのフランクへの譲渡

Bは、**C**に内緒で**Blackacre**の持分を**Frank**に譲渡した。共同借地人の一人がその持分を譲渡すると、結果として共同借地権は分離されることになる。その理由は、譲渡を受けた譲受人は、残りの賃借人と四つのユニティを共有しないので、互いに共同賃借人とはなり得ないからである。しかし、これは**B**が**Blackacre**の持分を譲渡できないことを意味するものではなく、譲渡できるのである。

共有の借地権とは、2人以上の人がそれぞれ土地の未分割の持分を所有することです。未分割の権利とは、それぞれが土地を所有する権利を持っていることを意味します。

の全体を所有します。4つの一体性が要求されないため、共有者の1人がより大きな権利を所有していても、それぞれが全体を所有する権利を持つことになります。

ここで、BがFrankに譲渡したことにより、BとCの間のジョイントテナンシーは解消され、CとFrankはそれぞれBlackacreの2分の1を分割されない共有のテナンツになった。共有のテナントには遺留分がないので、遺留分は残らない。BがCに譲渡を通知しなかったことは関係ない。共同借地人は、土地に対する個々の権利を譲渡するために互いの同意は必要ない。

フランクの死

フランクは、「ブラックエーカー」の権利を受け取った後、交通事故で亡くなった。彼は遺言を残さなかったので、遺留分を行使して死亡しました。事実上、彼の唯一の生存親族は従兄弟のMonaであり、Monaは遺留分によってFrankの不動産と動産をすべて受け取るようになります。

モナの興味

つまり、フランクの死後、MonaはCと共にBlackacreを所有する権利を有していたが、後述するように、Monaは逆有権によってこの権利を失った可能性がある。ChrisがMonaにBlackacreの所有権がないことを告げ、「立ち入り禁止」の標識を掲示し、Monaを追い出し、Blackacreの敵対的占有を開始してからどの程度の時間が経過しているかについては、さらなる事実確認が必要である。法定期間が経過している場合、後述の有害な占有の他の要件が満たされているため、MonaはBlackacreに対する利益を失ったことになります。しかし、必要な期間が経過していない場合、MonaはBlackacreの2分の1の権利を行使し、Chrisとの共有の賃借人とどまることができます。そのためには、所有権回復のための訴訟を起こすことをお勧めします。

クリスの興味

前述のとおり、**C**は当初**B**との共同借地人であったが、**B**がフランクに譲渡したことによりフランクとの共同借地人となった。その後、**Mona**が遺贈により**Frank**の持分を相続したことにより、**Mona**と共有の借主となった。

しかし、**C**は、逆有占拠により、**Blackacre**の全部を所有することができる。**C**は、**Mona**に**Blackacre**の所有権はないと告げた時点で、**Mona**を事実上追い出したことになり、これにより、逆有占拠の時計が動き出したことになる。逆有占拠の要件は、必要な法定期間、継続的、逆有、開放的、かつ敵対的な占有である。この場合、**C**の占有は、**Mona**を追い出してから何年間であろうと継続的であり、**C**がブラックエーカーの占有を止めたという事実はない。彼の占有は開放的であり、彼はそこに住み、誰でも見ることができるように立入禁止の看板を掲示している。モナの同意がないため、敵対的であり、不利益である。この点については、**C**が完全な所有権を有すると考えるかどうかは問題ではなく、主観的な善意や悪意は関係ない。**C**が保険や税金を支払ったことは、大多数の法域では要求されていないが、事実を示されるように、**C**がそれらを支払ったことは確かに問題にはならない。従って、法定期間内であれば、**C**は**Blackacre**の全てを逆有占拠で所有することになる。

最後に、**C**は、逆有占によって所有権を取得したかもしれないが、それは市場性のないものであることに注意すべきである。土地を他人に譲渡するためには、**C**はモナに対して所有権回復の訴えを提起しなければならない。

2012年2月の論文質問とその回答（抜粋）
カリフォルニア州司法試験

本書は、2012年2月に実施されたカリフォルニア州司法試験の論文問題6問と、実際に一読して合格した受験生が書いた各問題に対する解答2問を収録したものです。

選ばれた答案には良好な成績が与えられ、読みやすくするためにスペルや句読点に若干の修正を加えた以外は、提出されたものをそのまま掲載した。回答者の了解を得て、ここに掲載する。

質問番号	内容	ページ
1	信託	4
2	憲法	16
3	エビデンス	29
4	企業情報	45
5	プロフェッショナルの責任	58
6	不動産	70

質問6

ドナは住むところを探していた。ペリーは2階建ての家を所有しており、2階部分は賃貸することができる。

ドナとペリーは2年間の賃貸契約にサインしたが、その内容は以下の通りであった。「借人は、貸主の書面による事前の同意がある場合に限り、リース物件を譲渡することができる」。

入居後、ドナはペリーが階下で水を流すとシャワーのお湯が非常に熱くなることを発見した。ドナがシャワーのことでペリーに苦情を言い、修理を依頼すると、ペリーは「君がシャワーを使っているときは水を流さないようにすればいい」と言って断った。

ペリーはすぐに、匂いの強いチーズを使った新しい食事法を取り入れた。ドナはペリーに、チーズの臭いが気になる、吐き気がすると言った。ペリーはこう答えた。「ペリーは「残念だったな。」

3週間ほどチーズの匂いを嗅ぎ続けたドナは、引っ越しを決意し、裕福な歴史学者の友人に賃貸を譲ることにした。

ドナは、友人に賃貸権を譲渡することにペリーの同意を求めた。ペリーは「歴史学者、特に裕福な人とは嫌な経験がある」と言って承諾を拒否した。その後、ドナがシャワーを浴びるたびに、ペリーはわざと階下に水を流した。

やけどをしないか、シャワーを浴びるのもおっくうになり、チーズの臭いが充満する2週間後、ドナは家賃を払うのをやめ、鍵を返して引っ越した。その時、賃貸契約は22カ月残っていた。

ペリーはドナをリース違反で訴え、滞納家賃とリース期間終了までの見込み家賃の損害賠償を求めた。

ドナは合理的にどのような抗弁をし、どのような結果になる可能性があるのでしょうか？議論してください。

QUESTION 6

回答A

以下に述べるように、Donnaは以下の抗弁を行うことができます。(1) 賃貸契約の重大な違反。

(2) 仮説的退去、(3) 居住可能性保証の違反、(4) 損害軽減の不履行。Donnaは、4つの抗弁すべてにおいて成功する可能性が高い。

1. リースの重大な違反。

定期借家契約。

定期借家契約は、家主と借主が事前に合意した期間です。

ここで、ドナとペリーは "2年契約" にサインした。そのため、リース期間は2年と決まっている。

したがって、ドナは、特に免責されない限り、リース期間中の2年間、家賃を支払う義務がある。

修理の義務

一般に、借主は、当事者間で別段の合意がない限り、建物を良好な状態に保ち、修繕する義務を負います。ただし、貸主は、共用部分の修繕義務を負います。

ここで、ペリーの家の配管に異常があった。ドナはシャワーを浴びるたびに、ペリーが同時にシャワーを浴びていると、やけどを負ってしまうのだ。彼女はペリーにその問題を知らせたが、ペリーは修理することを拒み、彼女がシャワーを浴びている間はシャワーを浴びないようにとだけ言った。賃貸物件はペリーの家の一部である。別のアパートではなく、配管やその他の公共設備も別々ではなかった。ドナが自分で問題を解決しようと思っても、彼女はそのような能力を持ち合わせていなかったらう。

の問題です。ペリーはこれらの項目を管理していました。配管は要するにペリーの管理下にある共用部分だったのです。

したがって、ペリーは家主として配管の問題を修理する義務があり、修理しなかったことによりドナに対する義務に違反した。

迷惑行為に関する義務

家主は借主に対して、自分の支配の及ぶ範囲内で迷惑行為を軽減することを含め、平穏享受の義務を負います。迷惑行為とは、普通の人を持った人が不快に思うようなことです。

ここで、ドナは、ペリーの新しい食事である匂いの強いチーズの匂いに「いらいら」し、「吐き気」をもよおした。しかし、これはドナ特有のものであるように思われる。しかし、これはドナだけのことで、彼女は友人の裕福な歴史学者に賃貸権を譲り渡そうと思っていた--彼も同じ臭いに晒されることになる。友人であれば、そのチーズの匂いに敏感であることを知らない限り、そのようなことはしない。このように、この超敏感さは、迷惑行為というレベルには達しないのである。

したがって、ペリーは、チーズを食べるのを止めなかったことによって、ドナに対する義務に違反したわけではない。

しかしその一方で、ペリーは意図的にドナを困らせるようになった。チーズと賃貸譲渡の可能性で揉めてから、ドナがシャワーを浴びようすると、わざとお湯を出すようになった。そのため、ドナは2週間近くシャワーを浴びることができなかった。普通の人なら、この行為にイライラするのが普通だろう。

したがって、ペリーは、ドナがシャワーを浴びているときに故意に水を流すことによって、ドナに対する義務に違反したことになる。

重大な違反があったにもかかわらず、家賃を支払う義務。

コモンローでは、賃借人の家賃支払い義務は、家主の重大なリース違反によって免除されることはありません。現代では、居住性に関わる重大なリース違反があれば、賃借人の家賃支払い義務は免除される。

ここで、ペリーは配管の修理を怠り、リースに違反した。さらに、彼女がシャワーを浴びるたびに故意に水を流したことで違反となった。それにもかかわらず、DonnaはPerryに家賃を支払う義務を負っていた。しかし、現代の法律では、違反は賃貸施設の使用、享受、および居住性に関わるものであるため、Donnaは家賃を支払う義務から解放されると思われる。

結論 #1 賃貸違反について

そのため、ペリーは配管の修繕を怠り、賃貸借契約に違反した。したがって、ドナは、これを合理的に抗弁として提起することができ、成功する可能性が高い。

2. みなし立ち退き。

家主はテナントに対して平穏享受の義務を負う。(a) 建物の使用と享受が実質的に妨害された場合、借主は (b) 貸主に通知し、(c) 建物から退去することができ、それにより賃貸契約に基づくそれ以上の義務から免除されます。

ここで、再 (a) ペリーの家の配管に異常があった。ドナはシャワーを浴びるたびに、ペリーが同時にシャワーを浴びていると、やけどを負ってしまった。彼女はペリーにその問題を知らせたが、ペリーは修理することを拒み、彼女がシャワーを浴びている間はシャワーを浴びないようにとだけ言った。さらに、ペリーはわざとドナを困らせるようになった。チーズと賃借権の譲渡の可能性について論争した後、彼はドナがシャワーを浴びようとする、わざとお湯を出すようになった。そのため、ドナは2週間近くシャ

ワーを浴びることができなかった。普通感覚を持った人なら、この行為にイライラするはずだ。できないのは

自分のアパートでシャワーを浴びることは、アパートの使用と享受を実質的に妨害するものです。

したがって、要素(a)を満たしている。

ここで、再 (b) ドナはその問題をペリーに知らせた。最初は、彼女がシャワーを浴びている間は水を流さないようにするだけだと言っていた。しかし、結局は故意にそうした。そのため、ペリーは配管の問題を通知していた。

したがって、要素(b)を満たしている。

ここで、再 (c) 2週間シャワーが出なかった後、彼女は家賃の支払いを止め、鍵を返却して退去した。

したがって、要素(c)を満たしている。

そのため、(a)、(b)、(c)の各要素は満たされている。従って、DonnaはPerryの仮説的退去によりリース契約上の義務から解放される。

結論 re #2 Constructive Eviction.

したがって、Donnaは、建設的立ち退きの抗弁を合理的に提起することができ、この抗弁で成功する可能性が高い。

3. 居住性の保証の違反。

カリフォルニアの商業施設も含め、住宅用地の家主はテナントに対して、建物が通常の居住に適するように維持する義務を負っている。この義務は、家主が建物の居住性に影響を与える状態や建築基準法に違反する状態を修正しなかった場合に違反となる。

ここでは、ドナはシャワーを浴びるたびにやけどを負っていた。これは、最初は意図的でない問題だったが、ペリーがその欠陥を利用して意図的にドナを困らせたことから、意図的な問題に発展した。結局、ドナは火傷ややけどを恐れて、シャワーを浴びることができなくなった。配管の問題は、おそらく建築基準法違反でもある。建築基準法では、今回のように火傷ややけどをしないように、給湯器から出る水の温度について基準を設けているのが普通だ。それにもかかわらず、ペリーは修理を拒否した。

ここで、チーズについて、ドナは、ペリーの新しい食事である匂いの強いチーズの匂いに「いらいら」し、「吐き気」を催したのである。しかし、これはドナだけの問題であるように見える。建築基準法やその他の居住性の問題には至らない。

したがって、ペリーは、配管を修理しなかったことによって、ドナに対する居住性の保証に違反した。

居住性保証の違反に対する救済措置。

居住性保証の違反が発生した場合、テナントにはいくつかの選択肢がある。(a) その建物にとどまり、家賃を差し引いて問題を修復する、(b) その建物にとどまり、問題が修復されるまで家賃を割り引く、または (c) 家賃支払いを停止して退去する、のいずれかである。

ここで、Donnaは選択肢(c)を選んだ。彼女は家賃の支払いを止め、鍵を返却して退去した。従って、彼女はリース契約上のそれ以上の義務から解放される。

Conclusion re #3 居住性保証の違反。

したがって、Donnaは居住性保証違反の抗弁を合理的に提起することができ、この抗弁で成功する可能性が高い。

4. 損害賠償の不履行

貸主は、借主の違反があった場合、その損害を軽減する義務を負っています。

ここで、ドナはペリーのために別の解決策を見出そうとした。彼女は引っ越しをして、裕福な歴史家の友人に賃貸契約を譲渡しようとした。賃貸契約にはこの譲渡の同意が必要であり、Donnaはその同意を求めていた。しかし、ペリーは、裕福な歴史家と一緒に住むのは本当に嫌だと思った。この〔中略〕賃貸物件は、ペリーの実際の家の一部であり、空間を共有する必要があるという性質上、ペリーがこのことに少しこだわるのは、必ずしも不合理なことではありません。にもかかわらず、ペリーは裕福な歴史家と会うことにさえ同意しなかった。裕福であること、（歴史家であることが）自動的に人を迷惑な階級に置くことにはならない。ペリーの以前の経験は、おそらく個人レベルのものであり、彼が裕福な歴史家であることとは何の関係もない。ペリーは少なくとも、この機会を断る前に、その人物に会い、インタビューをし、参考文献を探し、その他の適切な注意を払うべきでした。これを怠ったことで、彼は損害の軽減に失敗したのです。

損害賠償の制限としての緩和。

家主は敷地を再貸付するために合理的な努力をする義務があります。損害賠償は、合理的に回避することができたと認められる金額によって減額されます。

しかし、ドナが出て行った後も、ペリーには、その建物を再貸付するために合理的な努力をすることによって、損害を軽減する継続的な義務がある。ペリーは広告を出し、ドナの代わりとなる合理的な人物を探さなければならない。ペリーには残りの22ヶ月の家賃を全額請求する権利はない。彼は、ドナの代わりになるであろう裕福な歴史家という借主候補を少なくとも一人知っている。

したがって、ペリーの損害賠償額がある場合には、損害賠償額を軽減することによって回避できたと示される金額だけ減額されることとなります。

結論：#4 ミティゲーション（緩和）の失敗。

したがって、Donnaは、損害軽減の失敗に対する抗弁を合理的に提起することができ、少なくとも部分的には、この抗弁に成功する可能性が高いです。

全体的な結論

結論として、Donnaは以下の抗弁を行うことができる：(1) 賃貸契約の重大な違反、(2) 仮説的退去、(3) 居住性の保証違反、および (4) 損害軽減の不履行である。Donnaは、この4つの抗弁すべてにおいて成功する可能性が高い。

QUESTION 6

回答B

詐害行為防止法

その条件により、1年以内に完了または完全に履行することができない契約は、強制執行が可能であるためには書面である必要があります。さらに、土地の権利を譲渡する契約は、強制執行が可能であるために書面である必要があります。詐欺の法令を満たすために、その範囲内にある契約は、拘束される当事者によって署名されなければならない。ここで、DonnaとPerryはPerryの自宅の2階を2年間賃貸する契約を結んだ。Donnaはリースに「署名」している。つまり、書面でなければならず、彼女は拘束される当事者である。したがって、詐欺の法則は、Donnaに対する契約の強制執行に対する有効な抗弁とはならないだろう。

有効なアサインメント

Donnaがリースを友人に有効に譲渡した場合、彼女は元の賃貸人であるPerryとの契約上の私人間関係に基づいてのみ二次的責任を負うことになる。元の賃貸人は、譲渡人に支払いを求める前に、有効な譲受人に支払いを求めなければならない。

財産上の特権の欠如

Donnaから友人への譲渡が有効であれば、PerryとDonnaの間の遺産分割協議は破壊される。しかし、貸主と前の借主との間に契約上の私人間性があれば、私人間性は必要ない。したがって、Donnaは、元の賃貸人として、Perryとの間に契約上の私的關係が残っているため、有効な譲渡後の訴訟から私的關係が欠如していることは保護されない。

権利放棄・譲渡の制限

財産の疎外を制限することは好ましくない。その結果、テナントの譲渡や転貸の権利を制限するリース条項は、厳格に解釈されます。例えば、同意のない譲渡の禁止は、同意のない転貸を禁止するものではなく、その逆もまた然りである。この場合、リースでは、同意なしの譲渡は禁止されており、転貸は禁止されていない。しかし、Donnaは自分の持分を友人に譲渡しようとした。この文言は支配的ではない。譲渡と転貸の違いは、残りのリース期間全体が新しいテナントに譲渡されるかどうかである。リース期間の残りがすべて譲渡される場合、譲渡となる。残りのリース期間の一部のみが譲渡される場合は、転貸借となる。ここで、Donnaは譲渡を求めた。

貸主の不当な譲渡同意拒否

賃貸契約上、譲渡には家主の事前の書面による同意が必要である。DonnaはPerryに同意を求めたが、彼は「歴史家、特に裕福な人とは嫌な経験がある」という理由で拒否した。DonnaはPerryの拒否は不合理であり、譲渡は有効であると主張することができる。

一戸建て住宅の賃貸契約では、家主の同意拒否は、それが人種などの不法な差別に基づいていない限り、合理的である必要はない。商業用賃貸契約や大規模な集合住宅の賃貸契約では、ほとんどの管轄区域で、家主の拒否は客観的に合理的であることが要求されるが、ペリーの家の2階部分のような小規模の住宅賃貸契約ではそうではない。ペリーは、ドナの友人の職業と財産を理由に差別をしたが、これは違法な根拠ではない。したがって、Perryの拒絶は許され、Donnaが自分のリースを友人に譲渡することによって責任を回避することは許されない。

居住性の黙示的保証

すべての住宅の賃貸契約には、賃貸物件が人間の基本的な居住に適していることを要求する居住性の暗黙の保証が含まれています。住宅法違反や、寒い冬に暖房がない、水道がない、洪水などの深刻な問題は、居住性の黙示の保証の違反になる。借主には、いく

つかの

居住性の黙示の保証に違反した場合の選択肢。家主に妥当な通知をした後、借主は問題を修理してその費用を家賃から差し引くか、問題を修理してその費用を損害賠償請求するか、占有したまま損害賠償請求するか、退去して残りの家賃の責任を免れるか、いずれかの方法を取ることができる。この場合、Donnaは退去を希望しているが、申し立てられた違反が十分に深刻であれば、退去することができる。

スティンキーチーズ

ペリーのチーズの臭いは、迷惑で吐き気がするものの、賃貸物件が基本的な人間の居住に適さないほどではないだろう。ドナの吐き気がひどく、その臭いが健康被害をもたらすのであれば、彼女の主張はかなり強いものになるだろうが、この場合はそうではないようだ。

ホットシャワー

シャワーのお湯が高温であることは間違いなく安全上の問題ですが、それだけでその建物が人間の基本的な居住に適さないとは言えないかもしれません。これは微妙なところである。結論として、Donnaは、居住性の黙示の保証の違反に対する請求では、おそらく成功しないであろう。彼女は、いずれにせよ、建設的立ち退きに対する強い主張を持っている。

みなしご退去

家主の作為または不作為により、テナントが建物から建設的に追い出された場合、テナントは家賃の支払い義務を免れる。建設的立ち退きの要件を満たすには、(1) 賃借人の賃貸施設の使用と享受に対する実質的な妨害があり、(2) 修理または修復のための妥当な通知と時間があり、(3) 適当な期間内に明け渡さなければなりません。

(1) 実質的な妨害

意地悪--「残念、これが私のダイエットです

大家であるペリーは非常に意地悪で、ドナの快適さへの配慮を全く示そうとしない。大家が意地悪だからといって、借主の財産の使用や享受に対する実質的な妨害にはならない。したがって、ペリーの意地悪さは、実質的な干渉の要件を満たすには十分ではないだろう。

家主の修繕義務--ホットシャワー

一般的に家主は、共用部分の合理的な安全維持義務や家具付き短期賃貸物件の安全確保義務などのいくつかの例外を除き、賃貸物件の欠陥を修繕する義務を負わない。しかし、長期賃貸の場合、賃貸物件内の潜在的欠陥から深刻な被害を受ける危険性がある場合、家主はその問題を修繕する義務がある。テナントは、問題の通知を家主に行う必要があります。テナントが通知しても、家主がその欠陥の修繕を拒否または怠った場合、家主はその義務に違反したことになる。ここで、Donnaは、シャワーが非常に熱く、大火傷をする可能性があるという理由で、重大な潜在的欠陥に直面した。彼女はペリーに知らせたが、ペリーは修理を拒否した。彼は、「(ドナが) シャワーを使っているときは水を流さないようにする」ことで、(最初は) 怪我を避けるための措置をとったが、欠陥は修理しなかった。この不作為は、修理の義務がある場合、傷害の危険性が十分に高ければ、実質的な妨害となり得る。

報復--ホットシャワー

家主は、リース契約に基づいて行われた苦情や要求に対してテナントに報復してはならない。ここで、Donnaは、友人に賃貸契約を譲渡するためにPerryの同意を求めただけである。ペリーはこれを拒否し、その後、ドナのシャワーを危険なほど熱くするため、わざと階下へ水を流した。賃貸契約を他の人に譲渡することを要求したことに対するこの意図的で不誠実な報復は、Donnaに重大な傷害の危険を生じさせたため、Donnaの施設の使用と享受に対する重大な妨害となる。

迷惑行為--悪臭を放つチーズ

私的な迷惑行為とは、他人が所有権を持つ財産の使用と享受に対する実質的な干渉のことです。主張されている迷惑行為が実質的な妨害にあたるかどうかは、客観的な問題である。原告が超敏感と判断された場合、主観的には実質的であっても、客観的には実質的な干渉ではないので、原告は回復しない。臭いチーズが実質的な妨害にあたるかどうかは、裁判における事実の審理者の問題である。臭気の程度によっては、合理的な人は、臭いチーズの臭気が実質的な妨害に該当すると判断する可能性がある。したがって、**Donna**は、報復だけでなく、臭いチーズに基づく実質的な干渉の要件も満たす可能性があります。

(2) お知らせ

ドナは、ペリーが彼女の苦情を認識していたことからわかるように、シャワーと臭いチーズの問題をペリーに知らせた。**Donna**は**Perry**に合計5週間、彼女が訴えた問題を解決するよう与えた。ペリーは問題の解決を拒否した。従って、通知と修理期間の要件は満たされている。

(3) 退去

Donnaは建物から退去し、適時に鍵を返却した。結論--建設的立ち退きを満

たす

上記に基づき、**Donna** は仮説的退去の要件を満たしており、残りのリース期間の支払済みまたは将来の支払家賃の支払義務はないだろう。彼女は、建設的立ち退きが発生した時、つまり、ペリーが熱いシャワーの修理を拒否した後に報復を始めた時以降に支払いをやめたので、過去の支払い済み家賃の支払義務はない。その時点までに建設的立ち退きを要求され、退去しているため、彼女は将来の家賃の支払い義務はない。

衡平法上の抗弁の不存在

ペリーは、遅延や汚れた手などの衡平法上の抗弁を主張することができるが、ドナは適時に退去し、汚れた手も持っていなかった。むしろ、彼女は、通知を行い、鍵を返却し、平穩に退去することで、誠意を示した。

軽減する義務／回避可能な結果

ドナが不当に退去したと仮定しても、テナントが不当に建物を明け渡した場合、家主は (1) テナントの休暇を自発的な明け渡しとして扱い、さらなる家賃を要求せずに受け入れる、 (2) 緩和行為として建物を他の誰かに再リースし、テナントに未払い家賃を請求する、 (3) 少数法域のみテナントの行為を無視して過去および将来の支払い済み家賃を請求する、という三つのオプションを持つことができます。一般的/多数派のルールとして、また、2番目の選択肢に反映されているルールとして、家主は、そうでなければ回避できると考えられる損害を得るために、建物の再リースを試みなければなりません。緩和によって合理的に回避できた損害は、家主に与えられません。

ここで、PerryはDonnaに対して、リース期間の残り22ヶ月分全てについて責任を負わせようとした。ペリーは、ドナの友人に建物を賃貸することによって、それらの損害を合理的に回避することができたので、それらの金銭賠償はいずれも回収することができない。

結論

Donnaは、仮説的立ち退きと損害軽減の不履行に基づく抗弁に成功している。



カリフォルニア州弁護士会
司法試験委員会／入試事務局

180 Howard Street - San Francisco, CA 94105-1639 - (415) 538-2300
845 S. Figueroa Street - Los Angeles, CA 90017-2515 - (213) 765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2014年2月カリフォルニア州司

法試験

本書は、2014年2月のカリフォルニア州司法試験の論文問題6問と、各問題の選択解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

質問番号

テーマ

- | | |
|----|--------------|
| 1. | プロフェッショナルの責任 |
| 2. | 共同財産 |
| 3. | 民事訴訟法 |
| 4. | 不動産 |
| 5. | 憲法 |
| 6. | レメディー |

質問4

ジェーンは機械工場を経営していた。その工場は、壁が1枚だけ少し傾いていた。この工場は、オフィスビルや小売店は許可するが、製造施設は許可しない、という町のゾーニング条例が採択される何年も前に建てられたものだった。

Iraは、Janeから機械工場を\$500,000で購入した。彼はジェーンに5万ドルを現金で渡し、さらに5万ドルの約束手形を信託証書で担保にした。残りの\$400,000はAcme Bank (Acme)から借り入れ、Acmeは抵当権を設定した。Acmeは、エスクローが終了する前にJaneの約束手形と信託証書を知っていた。

ドナはアイラの機械工場に隣接する区画を所有している。彼女は最近、オフィスビル建設のために掘削を始めた。IraはDonnaに、掘削のせいで店の壁がさらにたわんでいると苦情を言ったが、Donnaは何もしなかった。

その直後、アイラの機械工場が倒壊した。アイラは、店を再建するためにタウンに建築許可を申請したが、タウンはこれを拒否した。その後、彼はJaneとAcmeに対する債務を不履行とした。

Iraは損害賠償を求めてDonnaを提訴し、建築許可証の発行を求めてTownを提訴した。AcmeはIraに対して差押え訴訟を起こし、Janeは差押え販売による収益の比例配分を要求している。

1. アイラのドナに対する損害賠償請求について、裁判所はどのような判決を下しそうですか？議論してください。
2. 裁判所は、タウンが建築許可を発行するようというアイラの要求について、どのような判決を下す可能性が高いですか？議論してください。
3. 差押えによる売却益の分配を求めるジェーンの請求について、裁判所はどのような裁定を下すと思いますか？議論してください。

質問4：選択回答A

1. アイラのドナに対する損害賠償請求について

IraはDonnaの土地に隣接する機械工場を所有していた。Donnaが自分の区画を掘削したとき、Iraの機械工場が倒壊した。Iraは、自分の機械工場の崩壊から回復するためにDonnaに対して追求することができる多くの複数の訴因を有している。それらは、横方向の支持の原則に基づく厳格な責任の主張、または過失に基づくものを含む。

厳格責任とラテラルサポート

地権者は、自分の土地の表面を支える権利を持っています。隣接する土地所有者が隣接する土地を沈下させるような行為に及んだ場合、沈下を引き起こした所有者は引き起こされた損害に対して厳格な責任を負う可能性があります。厳格な責任を適用するためには、敷地が沈下した被害者は、隣接する土地所有者の行為が沈下を引き起こしたこと、および被害者の土地に構造物が建設されていなくても沈下が発生したであろうことを示さなければならない。地盤沈下が、その土地に建てられた構造物の重量がなければ発生しなかったとすれば、厳格責任は認められず、負傷者は回復するために別の訴因を追求しなければならない。

ここで、Donnaは、Iraの機械工場に隣接する自分の区画で、オフィスビル建設のための掘削を開始した。アイラからの苦情にもかかわらず、ドナは計画した掘削を継続した。掘削によって機械工場の壁が「さらに座屈し、最終的に機械工場が倒壊した」というアイラの発言から、掘削が実際に構造物を倒壊させた原因であることは明らかだと思われます。アイラは、その土地に機械工場が建っていなくても地盤沈下が起きていた以上、厳格責任で回収することができます。ここがアイラの訴因が失敗するポイントになりそうです。事実は、機械工場の壁がわずかに座屈し、掘削によって "さらに座屈した" と規定している。事実は、そのことを示さない。

アイラの店が建っていた土地が実際に沈下したのではなく、その行為によって機械工場が倒壊したというだけである。機械工場がその土地に建てられていなければ、その土地に損害が生じたり、横方向の支えが失われたりしたとは思われない。

結論として、アイラは、構造物を建てなければ、構造物や土地の崩壊は起こらなかった可能性が高いので、厳格責任における横支持権に基づいて回復することはできない。店舗があったにもかかわらず、土地が沈下したことを示す事実はない。アイラは別の訴因に目を向ける必要がある。

過失がある。

IraはDonnaに対して過失の主張を試みるかもしれない。過失は、当事者が他者に対して負うべき義務に違反し、その違反が他者が被った損害の現実的かつ近似的な原因である場合に発生します。

義務です。

Donnaは、構造物のある他の区画に隣接する、合理的に慎重な土地所有者として行動する義務がある。アイラは隣接する区画の所有者であり、彼女は隣接する所有者に対し、合理的に慎重な土地所有者として行動する義務があった。

予見可能な原告

カルドーズの多数説では、当事者は予見可能な原告に対してのみ義務を負うとされている。予見可能な原告とは、被告の行為の危険範囲内に居住する者のことである。ここで、アイラはドナの隣地所有者であった。Donnaが掘削を始めたとき、建設が隣接する土地や地権者に損害を与えることは予測可能であるため、すべての隣接する地権者は予見可能な原告であった。アイラは予見可能な原告であった。

違反行為

Donnaは、**Ira**の壁を座屈させ、損害を与える可能性が高いと知らされたにもかかわらず、掘削を継続したため、合理的な慎重さを持った土地所有者として行動する義務に違反した可能性があります。事実は、掘削が合理的な注意を払って行われたか否かを示すものではないが、**Donna**が自分の行為が損害を与えていることを知らされた後も続けたという事実は、**Ira**に対する注意義務に違反したことを意味する可能性がある。

実際の原因

実際の原因は、「しかし、ために」原因とも呼ばれる。問題は、ドナの行為がなければ建物は崩壊していたかどうかである。アイラは、工事のせいで壁の座屈がさらに進んでいることをドナに伝え、掘削を続けた結果、建物の倒壊につながった。ドナの行動が倒壊の原因である。

プロキシミティ・コース

近因は法律上の原因と呼ばれ、問題は予見可能性である。ここでは、掘削をする人が隣接する区画の構造物に損害を与えることになることは予見可能である。**Ira**は、**Donna**の行為は完全に予見可能であったと主張するだろう。一方、**Donna**は、近因は彼女の掘削ではなく、機械工場がすでに「わずかに座屈した壁」を持っていたことにありと主張するだろう。**Donna**は、隣接する土地所有者が不適切に支持した構造物を持ち、隣接する区画の掘削中に崩壊することは予見可能ではないと主張することになるだろう。さらに、ドナは自分の行動が壁の座屈をより大きくしていることをアイラから聞いて知っていたので、結局、彼女の行動は知らされたので予見可能であった。

損害賠償損害は、因果関係、予見可能性、確実性、および不可避性がなければなりません。

ここでは、Donnaの行為によって店全体が崩壊したため、裁判所は、DonnaがIraに対する義務に違反し、その行為がIraの損害の現実的かつ近似的な原因であると認定する可能性が非常に高いと考えられる。抗弁がない限り、ドナは、建物の修理費用（相当額）、または店が倒壊したことで減少したアイラの財産の価値のいずれかをアイラに支払うことを要求されるであろう。

弁護の内容比較過失

ドナには、アイラ自身に過失があり、アイラの責任は免除されるべき、あるいはアイラの責任は大幅に軽減されるべきという正論がある。アイラは、機械工場にわずかに座屈した壁があり、構造上の健全性を低下させる可能性が高いことを知っていた。アイラには建物の構造的健全性を調査し、簡単に倒壊する危険性がないことを保証する義務があった。これは非常に強力な主張であり、ドナはアイラの過失の分だけ損害賠償額を減額される可能性が高い。

結論として、IraはDonnaから過失相殺の理論で回復することができるが、Donnaの損害はIra自身の過失の額で相殺されることになる。

2. アイラの依頼で、町が建築許可証を発行すること。

ここでは、アイラの機械工場が破壊され、彼はその再建を希望している。現在の区画整理条例では、アイラの機械工場は、彼が建設を希望している地域では許可されていない。問題は、アイラが機械工場を経営するための許可を得るべきかどうかである。

ゾーニング条例

ゾーニング条例は、州や自治体が管轄区域の土地利用を規制するための有効な手段です。しかし、ゾーニング条例に違反しようとする者は、以下のような場合があ

ります。

は、許可または却下される分散を求めます。ヴァリアンス

ヴァリアンスとは、ゾーニング条例に対する個別の例外措置のことです。エリアバリエーションとユースバリエーションの2種類があります。区域差異は、ゾーニング条例にわずかに違反する寸法で建物が存在することを許可するために与えられた単なる例外であるため、許可される可能性が高くなります。用途差異は、許可される可能性が低くなります。用途差異は、ゾーニング条例で許可されていない目的のために建造物を運営することを許可するものです。ここでは、アイラは、許可されていない用途である製造業に自分の土地を使用することを許可する許可を得たいと考えています。使用許可を得るためには、アイラは、(1) 条例がなければ苦難を被ること、(2) 許可によって近隣に損害や被害を与えないこと、(3) 自分の要求に対して落ち度がないこと、悪者でないこと、を証明しなければなりません。

(1) 苦勞をする

ここで、Iraは、機械工場を購入し、現在ある場所でそれを運営するために、相当な金額を支払っている。機械工場が倒壊した事実がなければ、Iraはおそらく不適合使用（後述）としてまだ操業できたであろう。アイラが以前のように店を再建して経営することを妨げることは、アイラに大きな損害を与え、事業の再開が許されない場合、経済的困難を被ることは間違いない。

(2) 近隣に迷惑をかけないこと

ここでは、近隣はオフィスビルや小売店を許可していますが、製造業は許可していません。もし、この地域が家族向けの住居専用地域であれば、このような許可を出すと、家族は常に製造業の騒音に対処しなければならないため、近隣に害を及ぼす可能性があります。しかし、この地域はオフィスや小売店を許可しているため、製造業の騒音に悩まされることはないでしょう。

製造に有毒な材料や化学物質が使用されていない限り、近隣に大きな害を及ぼす可能性があります。この要因はアイラに有利に働く。

(3) アイラに過失はない

ここでは、ドナの掘削により店が倒壊するまで、アイラは機械工場を運営していた。Iraはこの条例を知っていてこの土地を購入したわけではなく、そのような行為が違反であることをずっと知りながら、利益を得るために許可を得ようとしている。そして、構造物の崩壊がなければ、Iraはおそらく不適合使用として事業を継続することができたであろう。アイラは、分散を求めることに落ち度はない。

結論

結論として、裁判所は、適正使用許可に必要な要素はすべて満たしており、アイラは悪者ではないので、町は建築許可を出すべきだという判決を下すべきだということです。

不適合な使用。

アイラが申し立てる可能性のあるもう一つの主張は、機械工場の運営は条例変更以前から存在していたため、不適合使用であるというものだ。条例の変更前に有効である不適合な使用は、彼らが住民や隣接するプロパティに害を引き起こす場合を除き、継続することが許可されています。その場合でも、所有者が活動のための新しい場所を見つけることができるように、一般的に償却期間が認められている。ここでは、アイラは条例の変更前に適切に製造業を営んでおり、建物が倒壊したという事実は、同様の構造を再建して倒壊前の不適合な事業を継続することができることを奪うべきものでない。製造業が他の住民に害を及ぼしているという証拠もない。

結論として、裁判所はまた、アイラの以前の不適合な使用は依然として有効であるとみなされるべきであるので、町が建築許可を出すようにすべきであるとした。

3. 差押えによる収入の比例配分に関するジェーンの請求。

デット・オブ・トラストとモーゲージ

IraがJaneから不動産を購入したとき、彼はJaneに信託証書を担保にした5万ドルの約束手形を渡した。残りの40万ドルは、抵当権を設定したAcmeから借りた。抵当権と信託証書は同じように機能する。

信託証書とは、第三者が信託の中で証書を保有し、借金の担保として立てるものです。信託証書があれば、債務者（オイラ）が支払いを怠り、ローンの不履行に陥った場合、ローンを組んだ当事者であるジェーンは差し押さえを開始し、不動産の私的売却を実行することができます。

抵当権は、不動産を持っている、または購入している当事者がローンを取得し、不動産自体が債務の担保として立っている配置です。債務者がローンの支払いを行うことができず、デフォルトで終了した場合、抵当権の保有者は、抵当権者は、プロパティに対して公開差し押さえの手続きを開始することができます。

ここでは、Iraはローンの支払いを怠ったため、債務不履行となった。Acmeは、支払うべき債務を回収するために、不動産に対して差押え手続きを開始する権利の範囲内にあった。差押え販売による支払いの順番は、ローンが購入代金担保権であったかどうかなど、多くの要因によって決定される。

優先順位

差押え売却の際、売却益の分配方法は、債権者の持分の優先順位によって決定されます。優先順位は、（1）ローンが購入代金担保権であったかどうか、（2）利子または抵当権がいつ成立したか、によって決定されます。

を記録しました。すべての購入代金担保権は、同時に実行された他の債権者権よりも優先されます。

ここで、**Jane**は有効な信託証書を実行し、**Acme**は有効な抵当権を実行した。抵当権は記録され、**Jane**が担保とする信託証書を通知していた。両ローンは**Ira**が不動産の購入を得るために提供されたものであるため、両権利は購入資金担保権としてみなされるべきものである。もし、**Acme**が**Jane**を担保とする信託証書に気づかずに抵当権を設定していた場合、**Acme**は他のすべての債権者に優先していたであろう。しかし、**Acme**が信託証書を通知していたため、また、両方のローンが購入資金担保権としてみなされるため、**Jane**の信託証書が優先されることとなります。

支払い順です。

差押え金は比例配分されません。ですから、裁判所は、差押え収入の比例配分を彼女に与えるべきだという裁定は下さないでしょう。しかし、だからといって、ジェーンの利益が必ずしも不利になるとは限りません。債権者が不動産を差し押さえ、後順位者に通知を行った場合、その不動産の売却時に後順位者の持分は消滅します。ここで、**Acme**が公開の差し押さえを開始し、**Jane**の信託証書が後順位持分であった場合、**Jane**は通知を受ける必要があったが、**Jane**が収益を受け取るかどうかに関わらず、売却終了時にその持分は消滅することになる。後順位持分が差し押さえを開始しても、上位持分はその不動産にそのまま残ります。差し押さえが実行されると、支払いの優先順位は、(1) 差し押さえのためのすべての手数料が支払われ、(2) 上級債権者の持分が最初に、下級債権者に順番に支払われ、(3) 残ったものは債務者、つまり不動産の所有者に渡される、というものである。

ここで、**Jane**の信託証書が先に実行され、**Acme**が信託証書を認識していたこと、そして両方の権利が購入代金担保権であることから、**Jane**の権利は**Acme**の権利より優先されることとなります。従って、**Jane**の持分は、**Acme**による差押え売却によって消滅することはないでしょう。もし、売却益が十分な額であれば、**Jane**の持分は消滅しない。

Acmeと**Jane**の両方の債務がある場合は、両方が支払われ、残りは**Ira**に渡される。そうでない場合、**Acme**の競売は**Jane**の信託証書の対象となり、売却によってその権利が消滅することはない。**Jane**は、公開の差押え販売で誰が店を購入するかにかかわらず、この不動産を差押えることができます。

結論から言うと

結論として、裁判所は**Acme**に対し、差押えによる売却益を**Jane**と比例配分するよう命じないが、**Jane**の信託証書は**Acme**の抵当権より優位であり、公開差押えにより機械工場に対する**Jane**の権利が消滅することはないだろう。

質問4：選択した回答B

1. アイラ・ヴィ・ドナ

最初の問題は、ドナが隣地の所有者としてアイラに対してどのような義務を負っているのか（もしあれば）、それを立証することである。

アイラは、オフィスビル建設のためのドナの掘削によって生じた損害について、ドナに対して損害賠償を請求している。近隣の土地所有者間の義務は、いくつかの方法、すなわち、契約法または不法行為法によって生じる可能性がある。契約法では、当事者がお互いの土地で何かをする、または何かを控えるという契約を結んだ場合、契約法に基づいてその義務を履行する義務を負うことがあります。近隣の土地所有者がお互いに義務を負う可能性があるもう一つの方法は、不法行為法である。ドナとジェーン（アイラの前任者）、あるいはドナとアイラが互いの下支えを妨害しない契約を結んでいた場合、アイラはその理論に基づいて損害賠償を請求することができるかもしれない。しかし、明確な契約を結んでいるようには見えない。

不法行為法は、場合によっては近隣の土地所有者にも義務を課します。例えば、ある土地の所有者による土地の使用が迷惑をかけるようなものである場合、不法行為法に基づく責任が生じる可能性があります。同様に、隣人には、自分の敷地内で危険な活動や本質的に危険な活動に従事することを控える一般的な義務があり、それが敷地外の他者の妨げになる可能性があります。さらに、不動産所有者は、不動産所有者の下支えへの干渉について、厳格責任論または過失論のいずれかに基づく義務を負う場合があります。

本質的に危険な活動

Iraは、Donnaの隣地での使用（掘削機の使用）が本質的に危険な活動を構成すると主張するかもしれない。所有者が本質的に危険な活動に従事する場合、その結果として生じる怪我に対して厳格な責任を負うことになる。

その活動の本質的に危険な性質の結果である。ある活動が本質的に危険であると見なされるためには、次のことが必要である。1) 地域社会にとって異常であること、2) 安全対策によってより安全にすることができないこと、3) その有用性が、それが引き起こす可能性のある危険性によって相殺されるものであること。

この場合、Donnaはオフィスビルを建てるために自分の土地を掘削しています。ドナは、オフィスビルを特別に許可している区域でそれを行っている。オフィスビルが許可されている地域であれば、その建設もその地域にとって通常の活動であると考えられることができる。さらに、ビジネスのために地域を発展させることには効用があり、したがって、オフィスビルの建設にも効用がある。さらに、オフィスビルの建設は、免許を持った請負業者がいる、警告標識を設置するなどの安全対策を講じることで、より安全に行うことができる。したがって、ショベルカーを使用することは、本質的に危険な行為に該当しない可能性が高く、アイラはこの理論に基づく訴因を有しない。

サブラテラルサポートの干渉

別の理論として、DonnaがIraの下位隣接財産権を妨害したと主張することによっても生じるでしょう。隣人が掘削し、隣人の財産の下位隣接支持に妨害を与えた場合、財産を損傷した隣人は、過失責任説または厳格責任説のいずれかに基づく訴因を有することができる。どちらの理論が適用されるかは、隣人（アイラ）が、自分の所有物と彼の建物の重量が損害に寄与しなかったことを明確かつ説得力のある証拠によって示すことができるかどうかによって決まります。つまり、建物が建っているかどうかに関係なく、損害が生じたであろうということです。もし、原告（オイラ）が、自分の建物が最終的な損害に寄与しなかったことを示せなければ、過失のケースを作り出さなければならぬ。もし、それが可能であれば、厳格責任に基づく裁判を起こすことができる。

この場合、ジェーンがこの機械工場を所有したとき、すでに壁が少したわんでいたのがある。したがって、アイラがこの建物を取得したとき、壁はまだ座屈したままであったか、時間の経過とともにさらに悪化していた可能性が高い。そのため、この建物の構造が安全でなかったことが、最終的な破壊に何らかの形で貢献したと思われる。

したがって、アイラの敷地内の建物が何ら損害に寄与していないことを証明できないため、厳格な責任を負うことはできない。

したがって、アイラは過失を立証する必要がある。過失を立証するためには、原告は次のことを証明しなければならない。1) 被告が原告に対して義務を負っていたこと、2) 被告がその義務に違反したこと、3) その違反が損害の現実的かつ近似的な原因であること、4) 損害が発生したこと。

この場合、サブラテラル・サポート・ドクトリンに基づき、すでに義務が成立しています。注意の基準は、客観的で合理的な人の基準である。過失の訴因は、他者との相互作用において合理的な方法で行動するよう個人を動機付けるものである。この場合の注意の基準は、隣人の敷地に隣接して敷地を掘削する合理的な人がすることでしょう。

次の問題は、被告がその義務に違反したかどうかである。このケースでは、**Donna**は当初、合理的な人物として行動していたように思われる。前述のように、彼女はオフィスビルを建設するために、その用途に適した地域で土地を掘削していたのである。しかし、**Ira**は掘削のせいで店の壁がさらにたわんでいると**Donna**に苦情を言った。**Donna**がこの損害を生じさせたことを知らされた後、合理的な人であれば損害を回避するために何かをしたであろうか、ということが問題になる。この場合、ドナは何もしていない。合理的な人であれば、掘削の位置をずらすとか、工事を調整するなどして、被害を回避することが可能かどうかを判断したはずである。ドナがこれを行ったという証拠がないため、裁判所はドナがアイラに対する義務に違反したと判断する可能性がある。

次の問題は、彼女の違反が損害の現実的原因および近接的原因であったかどうかである。実際の原因とは、**but-for-cause**のことで、違反がなければ、損害は発生しなかったであろうか？実際の原因は、2つ以上の原因があり、そのうちの1つでも損害を引き起こすのに十分であった場合には、実質的な原因となることもある。このケースでは、**Donna**の行動が建物の崩壊の原因であったかのように見えます。アイラは、ドナに、掘削が原因で

がさらに座屈した。最終的には、壁の座屈なのか掘削によるものなのかが問題になるかもしれませんが、陪審員への質問のために、裁判所はこの要素が満たされていると考えるでしょう。

次に、掘削が傷害の近因であったかどうか問題となる。近因とは、行われた行為と損害との間の哲学的な結びつきのこと、単なる現実の原因以上のものを必要とし、被告の行為から予見できるものでなければならず、被告にその行為に対する責任を取らせることが常識と正義の概念に適合するようなものでなければならない。Palsgrafの下では、損害が行為者にとって予見可能であったかどうか問題となる。少数意見では、行為に起因するものであれば、いかなる損害も予見可能であるとされる。このケースでは、ドナは掘削が引き起こす損害に気づいており、掘削は建物の真下で行われていたため、建物への損害は予見できたと思われ。したがって、近接原因の要素は満たされていると思われる。

最後に、アイラは違反の結果生じた損害があったことを示さなければならない。このケースでは、彼の建物の実際の破壊があり、実質的な損害が生じたので、この要素も満たされています。

なお、ほとんどの法域では、純粋な比較過失の基準に基づいて、アイラが受け取る損害賠償額を、原告の過失の大きさによって減額することになる。伝統的な比較過失の州では、原告に全く過失がない場合、回復額は完全に減額される。このケースでは、壁を強化せず、被害を避けるために何もしなかったアイラに一部責任があったように思われる。したがって、陪審員の調査結果に基づき、彼の損害賠償額は減額される可能性が高い。

2. アイラ対町

この条例は憲法上有効か？

アイラの町に対する訴訟は、オフィスビルや小売店は許可されているが、製造施設は許可されていない区域に機械工場を再建することを町が許可しなかったことに起因している。

第一の問題は、町によるゾーニング条例の採択が憲法の下で許されるかどうかである。憲法は、政府への利益供与ではなく、財産所有者への価値で測られる正当な補償が与えられることを条件に、国家主体が公共の利益のために私人の財産権を奪ったり、侵害したりすることを認めている。一般に、区画整理条例は、憲法上の完全な収奪ではないものの、この枠組みで分析されている。

一般的なルールとして、政府が私的行為者の財産を占有した場合、それがどの程度のものであっても、憲法上の収奪に該当し、財産所有者は補償を受ける権利を有するとされています。この場合、町はアイラの財産を物理的に所有していないため、完全な収奪には当たらない。

しかし、すべての経済的生存能力を破壊するような規制体制は、憲法上も完全な収奪となり、所有者に正当な補償を要求することになる。この場合、ゾーニング条例は規制である。しかし、アイラの財産価値を完全に破壊するものではない。なぜなら、アイラはまだオフィスビルや小売店を建てたり、その土地を売却したりすることができるからである。従って、この理論でも完全な収奪とは言えない。

最後に、部分的収用は、不動産所有者の財産的利益が阻害され、その財産価値が減少した場合、Penn Centralのバランステストに基づき補償が必要となる場合もあります。裁判所は、以下の点を考慮する。裁判所は、1) 不動産所有者の投資に裏付けられた期待、2) 政府の行為の性質、3) 公共の利益と個々の不動産所有者への損害、そして公共の利益のために所有者が正当に負担すべきもの、に注目する。この場合、アイラの財産権が減少したかどうかは不明である。明らかに、彼はその財産で好きなことができなくなったが、だからといって

したがって裁判所は、町の建築許可証の発行拒否が憲法上適切であると判断する可能性が高い。

分散は正当化されるか？

そこで問題となるのは、以前の使用に関するゾーニング・ヴァリアンスに従って、アイラがその施設の使用を継続する権利を有するかどうかである。ゾーニング・バランスは、不動産の所有者が、以前使用していた方法でその不動産を使用することが所有者に過度の苦難をもたらすこと、また、そのような使用が認められたとしても地域社会に大きな損害を与えないことを示すことができる場合に認められることがあります。注目すべきは、今回のようにゾーニング条例が有効である場合（前回の議論を参照）、町は申請者と地域社会への害のバランスをとるためにある程度の裁量権を持つということです。

この場合、条例では、オフィスビルや小売店は許可されているが、製造施設は許可されていない。製造施設は一般に規模が大きく、騒音やゴミを出す可能性が高いからだ。町は、人々が気晴らしや妨害なしに買い物や仕事ができるような、店舗やオフィスビルで構成されたコミュニティを好む合理的な根拠を持っているのである。従って、この許可が下りた場合、地域社会に対する害は非常に大きいと思われる。

しかし、アイラには、ジェーンによって機械工場が以前から使用されていたため、条例にグランドファザーされているという理屈で、分散を受ける権利があるという主張がある。しかし、この主張には3つの問題点がある。第一に、先に述べたように、町には小売・オフィス街に製造施設を置きたくないという正当な理由があり、分散は裁量の範囲内である。次に、ジェーン、アイラと町の間には、私法上の問題がある。条例が可決されたとき、建物を機械工場（おそらく製造施設と思われるが、アイラは分類の議論をするかもしれない）として使用していたのは、アイラではなくジェーンであった。第三に、一般に、既存の使用について分散が認められる場合、既存の使用は一貫していなければならない。機械工場が倒壊したとき、もはや機械工場として使用されていなかった。

製造施設として使用する権利を主張することができなくなり、アイラは既存使用法に基づいて製造施設として使用する権利を主張することができなくなったようだ。

結論から言うと、裁判所は、町が建築許可を出すようにというアイラの要求を拒否する可能性が高い。

3. ジェーン対銀行（差押え金の取り分について）

この問題が提起するのは、**Jane** と **Acme** が機械工場の不動産に対して有する担保権をどのように特徴づけるか、そしてそれらの担保権の優先順位はどうなるかということです。

一般に抵当権とは、抵当権者が抵当権設定者に対して発行した債務を担保するために用いる、不動産に対する担保権である。この場合、アイラはジェーンから機械工場を50万ドルで購入したが、明らかにそれだけの資金がなかったため、ローンを組んだ。ローンには、有担保と無担保がある。無担保ローンとは、債務不履行の際に貸し手が補償として使うことができる担保がないものである。有担保ローンは、返済のための担保として何らかの財産を持っているものである。無担保ローンは、不動産が差し押さえられると、有担保ローンに次ぐ座を占める。

一般に、住宅ローンは組まれた順に優先される。住宅購入者にお金を貸した銀行は、その住宅に第一抵当権を設定します。購入者が後でさらにお金を借りる場合、その貸し手も住宅に抵当権を設定して返済を確保することができますが、それは最初の貸し手に従うこととなります。第一の貸し手が全額返済すれば、第二の貸し手は収益を得ることができる。これは、第二抵当は、しばしば高い金利やその他の不利な条件である理由です - 彼らは、プロパティ内の他の人の利益に劣後しているため、彼らはより安全ではありません。収益は、債務を確保するプロパティが貸し手を返済するために売却されたときに発生する差し押さえ、販売から来る。

最後に、「購入代金抵当権」と呼ばれる特殊なローン／抵当権があります。抵当権者に貸し出されたお金は、アイテム自体の購入のために使用されているときに抵当権が発生します。これは通常、所有者の資金調達で発生します - 住宅所有者が彼女の家を販売し、それを購入する購入者にお金を貸す場合は、家の中で購入資金の抵当があります。購入資金の抵当権が発行される前に取り付けられた一次貸し手がある場合でも、抵当権のこれらのタイプは、優先されます。

この場合、アイラはジェーンから機械工場を50万ドルで購入しました。明らかに、Iraはその現金を前もって持っていなかった。その代わりに、彼はジェーンに5万ドルの現金を支払いました。これは彼女のものであり、差し押さえ処分で手に入るものではありません。次に、彼はジェーンに、信託証書を担保に、さらに5万ドルの約束手形を渡した。そして、さらに抵当権を記録したアクメ銀行から40万ドル。

もし、ジェーンからの\$50,000が、ローンが購入された不動産である機械工場の権利によって担保されていた場合、このローンが優先され、ジェーンは差押え売却で受け取った最初の\$50,000を受け取る権利を有します。

アクメは、自分が一次貸し手であり、差押えによる売却金が40万ドルの融資を超えるまでは、すべての売却金を受け取る権利があると主張するでしょうが、その場合、二次貸し手に波及する可能性があります。この主張には2つの問題がある。1) まず、前述の通り、Jane の Ira への融資は **purchase money mortgage** であり、銀行の融資より優先される。仮に、パーチェス・マネー・モーゲージでなかったとしても、Janeが第一順位の貸主であることに変わりはない。2) 第二に、Acme は、Jane の約束手形および信託証書をエスクロー終了前に知っていたことである。注目すべきは、Jane が抵当権設定登記をしなかったように見えるが、登記は権益を確保するために必要なものではない。むしろ、記録制度は、後続の抵当権者や購入者に通知する役割を果たすものであり、Acme は既にそれを行っていた。

そこで問題となるのは、Acmeがこの不動産に対する抵当権を知った場合の影響です。一般的に、抵当権者が優先権を持つためには、その不動産に対する他の権益を知らずに

抵当権を設定する、善意の抵当権者であることが必要です。この場合、アクメはジェーンの信託証書を知っていたため、アクメは

従って、**Acme**の抵当権はこの理由で劣後させることができる。

注：一般に、適法保有者の要件は、第一抵当権者から取得する後順位抵当権者を保護するためのものである。適法保有者は、保有者に向けて発行された譲渡可能な証券を、障害物の通知なしに、貴重な対価として、誠実に取得した場合に保護されます。適法保有者は、抵当権者が提起する人的抗弁（例：対価の欠如、権利放棄）から解放されるが、非人的抗弁（例：強迫）には従うことになる。この場合、**Acme**は他の抵当権者から抵当権を取得したのではなく、第一抵当権者であった。したがって、このドクトリンは適用されないが、その原則は依然として適用される。一般に、裁判所は、他人の土地に対する権利を知らずして取得した抵当権者やその他の財産所有者に報いることはない。

まとめると、**Acme** は、最初に記録されたものの、通知管轄権または人種別通知管轄権のいずれにおいても、**Acme** は **Jane** の抵当権を知っていたため、善意の購入者/抵当権者の地位を得ることはできない、ということである。さらに、**Jane** は、購入代金の抵当権者としての地位により保護されている。従って、裁判所は、**Jane**が以下の権利を有すると裁定する可能性が高い。

差し押さえ品から5万ドル。



カリフォルニア州弁護士会
司法試験委員会／入試事務局

180 Howard Street - San Francisco, CA 94105-1639 - (415) 538-2300
845 S. Figueroa Street - Los Angeles, CA 90017-2515 - (213) 765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2015年2月カリフォルニア

州司法試験

本書は、2015年2月のカリフォルニア州司法試験の論文問題6問と、各問題の厳選解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

<u>質問番号</u>	<u>テーマ</u>
1.	契約内容
2.	不動産
3.	民事訴訟法
4.	レメディー
5.	ビジネス・アソシエーション
6.	遺言書/信託書

QUESTION 2

AmyとBobは、Blackacreを生存権付きジョイント・テナントとして所有しました。Blackacreは、リース・ノーティス記録法のある司法管轄区に所在しています。

Bobに知られることなく、AmyはBlackacreの持分を証書によりCathyに贈与した。その後、AmyとBobはBlackacreの全持分を権利譲渡証書によりDavidに売却し、Davidはその証書を記録した。その後まもなく、Cathyは自分の証書を記録した。

Davidは、EllenとBlackacreの有効な15年間のリース契約を締結した。このリースには、Ellenが自分自身、自分の譲受人、および権利継承者のために、(1) 物件への損害をカバーする危険保険に加入すること、および(2) 物件への損害に対する支払いはその損害を修復するためにのみ使用することを約束することが含まれていました。エレンは、このリースを記録した。

5年後、エレンは残りの全株式をフレッドに譲渡しました。EllenとFredのいずれもBlackacreを対象とする危険保険に加入していませんでした。FredがBlackacreを所有していた時、落雷により敷地内の建物が焼失しました。

Davidは、Blackacreの危険保険に関する特約に違反したとして、EllenとFredを損害賠償で訴えた。

1. Cathy、David、Ellen および/または Fred が Blackacre の権利、権原、または利権を持っているとすれば、それはどのようなものですか？議論してください。
2. DavidはEllenとFredに対する訴訟で勝訴しそうですか？議論してください。

質問2：選択した回答A

1. Cathy、David、Ellenおよび/またはFredは、Blackacreに対してどのような権利、権原、または利益を有しているのでしょうか？

コモンローでは、記録法はなく、時間的に早い者が勝つという規則がありました。この裁判管轄では、レース・ノーティスという法律があり、このケースの事実を支配することになる。この法令が適用されない場合は、コモンローが適用されます。レース・ノーティス法は、善意の購入者（BFP）であり、最初に記録された場合、不動産の後続の購入者が取ることを提供します。BFPであるために、当事者は、値を支払うと、プロパティへの彼らのタイトルに影響を与える可能性があり、以前の記録の通知なしで取得する必要があります。通知は、以下の方法で行うことができます。(1) 実際の通知、(2) 推定的通知、または(3) 照会通知。実際の通知とは、当事者がその不動産に権利を主張する別の当事者がいることを知っていたことです。推定的通知は、土地に権利を主張する他の当事者がいることを、付与者・被付与者インデックスに記録されることによって当事者に通知される場合である。最後に、照会通知とは、当事者がその土地に他の占有者がいる可能性があるという事実を与えられ、その当事者がさらに照会する義務を負う場合である（例えば、土地に家が建っていて居住者がいるのを見た場合、その当事者はなぜその土地にいるのか照会する義務を負う）。

A. キャシー

共同借地権は、時間、権原、証書、占有という4つの単一性が満たされたときに、遺留分権利とともに発生する。つまり、当事者が同じ時期に、同じ量の所有権を持ち、同じ証書で共同借地権を取得し、それぞれが土地全体を所有する権利を有していなければなりません。遺留分は、共同借地人の一人が死亡した場合、遺産はすべて生存している共同当事者に帰属することを認めるものである。しかし、ジョイント・テナントが分離された場合、当事者は共有のテナントとなり、遺留分は存在しなくなります。ジョイントテナンシーは、ジョイントテナンツの一方が他の当事者に一方的に譲渡することで分離することができます。

ここでは、AmyとBobは遺留分権利付きのジョイント・テナントとして土地を所有

していた。この事実には、時間、所有権、道具、所有権の4つの単一性が満たされているかどうかについての詳細は記載されていない。しかし、事実関係はこれらの要素を前提としている。

が満たされていた。そのため、**Amy**と**Bob**は、そもそも**Blackacre**を生存権のあるジョイント・テナントとして所有していた。その後、**Amy**は自分の持分を**Cathy**に贈与した。この遺贈により、**Amy**と**Bob**の間のジョイント・テナンシーが解消された。この時点で、**Bob**と**Cathy**は**Blackacre**の所有権を共有のテナントとして持つことになった。しかし、次節で述べるように、**Cathy**が証書を記録しなかったため、記録法に基づいて**David**が**Blackacre**を取得し、**Cathy**は**Blackacre**に対する権利を有しないことになる。

B. デビッド

前述の通り、この司法権の記録法では、後発の購入者は**BFP**であれば取り、その権利を先に記録することになります。**Amy**と**Bob**は**Blackacre**の全区画を**David**に売却しました。**Amy**は**Blackacre**の持分を**Cathy**に譲渡したため、**Blackacre**の持分を持たなくなったが、**David**はその事実を知らないままであった。**David**は、法令に定められた**BFP**であった。第一に、彼はこの不動産に対価を支払った。そして第二に、事実に基づき、彼は **Cathy** の譲渡について知らなかったということである。**Cathy** への譲渡について彼が実際に知っていたことを示す事実はない。さらに、**David** は **Cathy** への譲渡について推定的通知を有していなかった。**BFP** は、自分に譲渡が行われたときのみ、譲渡人-被譲渡人インデックスを確認する義務がある。**BFP** は、譲渡が行われたときに、権利者のインデックスを確認する義務があるだけで、その後、権利関係が良好かどうかインデックスを確認する必要はない。従って、**BFP** が不動産を受け取る前にインデックスを確認した時点で、**Cathy** の証書を通知する必要はなかった。最後に、**David** は照会通知を受け取っていない。**Cathy**がその土地に住んでいたとも、その土地の所有権を主張したとも思われない。このように、**David**は、通知なしに土地を取得し、土地の対価を支払ったので、**BFP**として適格である。また、レース・ノーティス法の下で勝訴するためには、後発購入者は記録を残さなければならない。この場合、**David**は速やかに証書を記録した。その結果、**David**の土地に対する持分は**Cathy**のものよりも優位である。

C. エレン

Davidは、上述の通り、この不動産の良い所有権を有していたため、この土地で何をするのも自由でした。その後、**David**はこの土地を**Ellen**に賃貸しました。**Ellen** は記

録法上の **BFP** でもあります。彼女は、賃料の支払いにより賃貸の対価を支払っており、**Cathy** の権利について通知されることなく取得した。**David** と同様、上記の理由により、実際の通知も照会もない。さらに、彼女は

は、推定的通知を有しています。**Cathy** は現在、証書を記録していますが、**Ellen** が調査すべき権利の連鎖の範囲には入っていません。仮に**Ellen**が**Cathy**の権利を知っていたとしても、シェルター・ドクトリンにより保護される。これは、買主が**BFP**の地位を持っていなかったとしても、後続の当事者が前の譲渡から**BFP**の地位を引き受けることを認めるものである。この場合、**David**は**BFP**であり、その証書を記録しているので、**Ellen**は**David**の下で**BFP**となる。

しかし、**David**から**Ellen**への譲渡は、**fee simple**ではなく、**15年**の期間のリースでした。したがって、リースの条件により、**Ellen**は今後**15年間**、不動産の所有権を持つこととなります。リースの時点で、**Ellen**は**David**と契約上の私的関係（リースを通じて）にあり、**David**と財産上の私的関係（土地を占有していることによって）にあった。

D. フレッド

一般的に、当事者は契約やリースに基づく権益を自由に他の当事者に譲渡することができます。譲渡とは、当事者がリース契約上の残存持分を後任者に与えることである。また、サブリースとは、当事者がリースで残っている全利益よりも少ない利益を提供することである。このように、裁判所は、当事者が表示したであろう内容ではなく、実際に譲渡された権利に注目することになっています。

Davidと**Ellen**の間のリースには、譲渡禁止条項が含まれていませんでした。むしろ、このリースは、**Ellen**、彼女の譲受人、および土地の継承者に適用されました。従って、**Ellen**の権利の譲渡は、リース契約上有効であった。（そうでなかったとしても、**David**は**Fred**から家賃を受け取り続けていたので、譲渡禁止条項を放棄していた可能性が高い）。また、事実関係では、**Ellen**は「ブラックエーカーの残りの全権利を**Fred**に譲渡」したことになる。従って、**Ellen**の持分である残りの**10年間**の賃借権は全て**Fred**に譲渡されたことになり、譲渡となります。従って、**Fred** は土地に対する**Ellen**の権利を引き受けました。従って、**Fred** は今後 **10年間 Blackacre** の所有権を持つ合法的な賃借人となります。

E. 結論

これはレース・ノーティスの管轄であり、本件の事実関係の下ではこの法令が適用

されるため、**David**はこの土地に対して優越的な権原を有する。**Cathy**は、その権利を記録しなかったため、その土地に対するいかなる権利も有さない。**David**は、その所有権を譲渡した。

に譲渡し、Ellenはその権利をFredに譲渡しました。そのため、DavidはBlackacreの所有権を有し、FredはDavidとEllenの間のリース契約に基づいて今後10年間Blackacreの所有権を有します。

2. デイヴィッド対エレン&フレッド

前述の通り、リース契約におけるEllenのFredへの有効な譲渡があった。エレンは譲渡人としてDavidと契約上の私的関係が残っている。Fredは譲受人としてDavidとの間で不動産の私的関係が残っている。DavidとEllenの間のリース契約には、2つの特約が含まれていた。エレンは、自分自身、譲受人、後継者のために、(1)物件への損害をカバーする危険保険に加入し、(2)その保険に加入すること。

(2) 不動産の損害に対する支払いは、その損害の修繕にのみ使用すること。エレンもフレッドも、ブラックエーカーを対象とする危険保険には加入していなかった。不幸にも、この土地に落雷があり、土地上の建物を破壊しました。したがって、問題は、DavidがEllenとFredに対して、これらの特約に基づく損害賠償請求に勝てるかどうかということなのです。

A. エレン

前述のとおり、Ellenは、リース契約上、Davidとの間の契約上の私的関係が残っています。新化とは、2つの当事者が、一方の当事者が契約条項に基づく責任を負わなくなることに合意した場合に発生します。

事実の下では、EllenとDavidは15年間のリース契約を締結しました。リース開始から5年後、EllenはFredにその権利を譲渡しました。DavidとFredの間には、Ellenのリース契約上の責任を免除するような契約はないようです。従って、新化は発生していません。DavidとEllenは、依然として契約当事者であるため、Blackacreの危険保険に関する特約の違反に対する損害賠償をEllenに対して請求することができます。

B. フレッド

特約が土地と共に存続し、権利継承者を拘束するためには、負担不動産 (servient) または受益不動産 (dominant) のどちらの権利が譲渡されるかに応じて、一定の要件を満たす必要があります。サービエントエステートは、契約の負担を負う不動産であり、一方、ドミナントエステートは、次のようなものです。

の利益を享受します。契約は、次のような場合、土地とともに存続します。(1) 当事者が、契約は土地と共に存続すると意図していた場合、(2) 契約は土地に接触し、土地に関係している場合、(3) 賃借人が契約について通知を受けている場合、(4) 水平的私人間関係、および(5) 垂直的私人間関係が存在している場合である。

この場合、Ellenとその後継者／譲受人は危険保険を維持し、その保険で損害を修復することが求められるので、この特約は賃借人の財産に負担をかけることになる。したがって、DavidがFredから損害賠償を請求するためには、上記の5つの要素を示す必要がある。

i. 意図

原契約の当事者は、この特約が永久に続き、土地の権利継承者を拘束し続けることを意図していたはずである。ここで、当事者は、「エレンは、自分自身、譲受人、および権利継承者のために」危険保険を維持し、危険によって生じた損害を修理するためにその保険金を使用することを、書面によるリース契約に明確に含めている。したがって、リース契約における当事者の明示的な文言は、当事者が、この特約がすべての権利継承者を拘束することを意図していたことを示すものである。

ii. 土地に触れる、土地に関心を持つ

権利承継者を拘束するためには、契約は、土地に接触し、土地に関係していなければなりません。裁判所は、特約が土地に利益をもたらす場合、その特約は土地に接触し、土地に関係すると判断しています。例えば、賃料の支払いは、土地に接触し、土地に関係する十分な特約である。ここでは、損害が発生した場合に土地を保護するための保険を提供し、そのような危険な損害が発生した場合に土地を修理するという特約が定められています。これは、敷地を維持するための土地の利益のためのものであるから、土地に接し、土地に関係するものである。

iii. お知らせ

権利承継者が特約の条項に拘束されるためには、特約の告知を受ける必要があります。前述のように、通知には3つのタイプがあります。この場合、エレンは、権利者-被保有者インデックスに証書を記録したため、フレッドは推定的通知を有していました。

したがって、Fredは、所有権の連鎖の範囲内にあるため、リース条件を知ることができ、特約の推定的通知を得たとみなされるでしょう。

iv. 水平的私有権

水平的私法性は、権利者-被権利者、あるいは賃貸人-賃借人など、特約の本来の当事者間に存在しなければならない。特約の合意だけでは、水平的私情を立証するには不十分である。この場合、DavidとEllenは賃貸人-賃借人の関係であったため、水平的私的關係を有する。したがって、水平的私的關係が存在する。

v. 垂直的私有権

最後に、権利承継者と従前所有者の間に垂直的な私性が存在する必要がある。ここでは、EllenはFredにリース上の残余の権利を譲渡した。従って、Ellen と Fred の間には垂直的私權が存在する。

したがって、土地とともに存続する特約の5つの要素がすべて満たされ、Davidは特約の違反に対してFredに損害賠償責任を負わせることができるのです。

C. 結論

EllenはDavidと地縁関係にあるため、DavidはEllenに2つの特約の違反による損害賠償責任を負わせることができます。さらに、2つの特約は土地と共に存在し、Fredはそのような特約について通知を受けていたため、DavidはFredに損害賠償責任を負わせることができる。

質問2：選択した回答B

1. **Cathy、David、Ellen、Fredの4人がBlackacreに対して持っている権利、権原、権益があれば、教えてください。**

持分を分類する。遺留分権利付きジョイント・テナンツ

ジョイント・テナンシーとは、少なくとも2人の個人がその土地全体の未分割の権利を所有する場合、その土地に対する同時的な権利のことです。共同借地権は、生存権を伴うという明示的な文言で設定されます。遺留分とは、共同賃借人の一人が死亡した場合、他の共同賃借人が死亡した賃借人の財産上の権利を取得することを意味します。ジョイント・テナントは、創設時に4つのユニティが存在する場合に創設されます。これらの単一性とは、時間、所有権、利益、所有権の単一性です。

ここで、**AmyとBobはBlackacreを遺留分のあるジョイント・テナントとして所有したことが事実として示されている**。したがって、遺留分が明示的に規定されていたため、もともとの財産関係はジョイント・テナンシーであった。

共同借地権の解消

共同借地権は、時間、所有権、利益、および所有権の4つの一体性のうち1つでも乱されれば、いつでも切り離される。共同借地権の4つの性質のうち1つが阻害されると、共同借地権が発生し、遺留分は消滅します。この場合、共有の賃借人は財産全体に対して未分割の権利を所有することになり、この権利は自由に譲渡することができる。

ここで、事実は、**AmyがBlackacreの持分を証書によりCathyに贈与したことを示している**。ジョイント・テナンシーの権利を贈与することにより、**Amyは4つの単一性、特に所有権の単一性を乱した**。上記の通り、ジョイント・テナンシーが解消されると、共有のテナンシーが発生する。したがって、ジョイント・テナントが分離されたので、この特定の時点では、事実上

エイミーは持分を持たず、キャシーとボブは不動産を共有のテナントとして保有していた。遺留分は消滅し、CathyとBobの両者は不動産全体に対して未分割の持分を持つことになった。

エイミーのデイヴィッドへの譲渡／権利の記録／記録に関する制定法

この事実は、AmyがBlackacreの持分を証書によりCathyに贈与した後、Bobと共にBlackacreの持分を全てDavidに売却したことを示しています。これらの事実は、関連する記録像の規則を暗示するものである。

レース・ノーティスの法域では、後続の善意購入者（BFP）は、通知なしで取得し、証書の権利を最初に記録することを条件に、記録法によって保護されます。通知には3つの種類がある。実際の通知、記録通知、照会通知があります。実際の通知とは、BFPが、他人がその土地に対する権利を主張していることを実際に知っている程度を指します。レコード通知は、BFPはタイトルのレコードを調査することによって通知されている程度を指します。また、照会通知とは、BFPが不動産を調査して、他人がその不動産に対して権利を主張していることを発見する程度を指す。さらに、記録法は、後発のBFPを保護するためのものであり、不動産の無償譲与者を保護するためのものではないことに留意する必要があります。

この場合、AmyとBobは、Amyの持分を証書によりCathyに贈与した後、Blackacreの全持分をDavidに売却したことが事実として示されている。また、Cathyが証書を記録する前にDavidが証書を記録したことが示されている。従って、記録法が適用され、Davidが不動産の所有権を取得するためには、彼は通知なしに取得し、先に記録した後発のBFPである必要がある。事実は、DavidがCathyが記録する前に実際に記録したことを示している。従って、「先に記録した」という要素は満たされている。次に、DavidがAmyの権利について通知していたかが問題である。DavidがCathyの権利について実際に通知していたとする事実はない。また、Davidが不動産を調査したことを示す事実はないが、CathyがDavidに通知するために不動産を占有したことを示す事実もない。

は、その物件を視察していたのです。本当の問題は、David が記録的な通知をしていたかどうかということです。record notice の判断は 2 段階のプロセスで行われます。まず、BFPは郡記録官の事務所に行き、特定の不動産を探し、所有権の連鎖を構築する必要があります。権利の連鎖は、まず権利者インデックスを確認し、それから過去に遡って権利の連鎖を構築していきます。次に、BFPは、その連鎖の各リンクを不利にしなければならない。これは、Grantorのインデックスを見て、BFPが自分の権利に到達するまで、所有権の連鎖をたどることによって行われる。ここで、DavidはBlackacreにおけるCathyの権利を発見することができない。Cathyは、自分の証書を記録するのが遅すぎた。David が自分の証書を記録した後に彼女の証書を記録すれば、Blackacre に対する Cathy の権利について David は知ることができない。また、直接の関係はないが、Cathy は無償の譲受人であるため、記録法の保護を受けられない可能性があることに注意すべきである。

バランスよく、Davidは、通知なしに取得した後続のBFPとしてBlackacreの合法的な所有権を取得し、その権利を最初に記録したのである。

2. エレンとフレッドに対する訴訟でデイヴィッドは勝てるか エ

レンとの契約について

長期賃貸契約は、特定の開始日と終了日を持つ特定のタイプの賃貸契約です。年契約は、実際の年数である必要はなく、特定の開始日と終了日を設定するだけでよいのです。年契約は、指定された日付が終了すると、終了します。

この場合、DavidはEllenとBlackacreの15年間の有効なリース契約を締結したことになる。このリース契約は、開始日と終了日が特定されているため、長期の賃借権とみなされる可能性が高い。

エレンからフレッドへの移籍

サブリースとは、リース物件において、賃借人がリース契約上の権利の全部に満たない部分を譲渡した場合に発生する法律関係である。この場合、転貸人は賃貸人との間に私有財産を有する。譲渡は、賃貸人がリース期間中の持分の全部を譲渡したときに発生する。譲渡の場合、元の賃借人は、もはや賃貸人との間の所有権の特権を有しないが、状況によっては、賃貸人との間の契約の特権を維持することができる。不動産私的關係とは、2人の個人がリース物件との関係を通じて利害を共有することを意味し、契約私的關係とは、2人の契約当事者間の契約義務を意味する。

本事実、Ellen が Blackacre の残りの持分をすべて Fred に譲渡したことを示しています。従って、残りの持分の一部ではなく、全部が譲渡されたので、Ellen は有効な譲渡を実行しました。この譲渡の結果、FredはDavidとの間に所有権の帰属関係がなくなりました。しかし、EllenはDavidとの最初の契約当事者であったので、Davidとの契約上の私的關係が残っている。

契約違反エレン

制限条項は、土地に関して、積極的な行動をとるか、行動を控えるかを書面で約束するものである。制限約款に対する責任は、賃貸人との契約上の私的關係または財産上の私的關係のいずれかにある当事者に生じる可能性がある。契約上の私人間である場合、契約当事者は、契約理論に基づく回復の責任を負うことに変わりはない。賃貸人と賃借人との間の明示的な契約が、書面による特約を満たさないことによって破られた場合、家主は賃借人の立ち退きを求め、あるいは金銭賠償を請求することができる。

ここでは、上述のように、EllenはDavidと契約上の私的關係にある。彼女はリースの原契約者であり、リースに署名し、リースの特約について知っていた者である。彼女がFredに権利を譲渡したという事実は、彼女がDavidとの財産上の私的關係にはないことを意味するだけであり、契約上の私的關係に基づいて責任を負うことに変わりはない。リースには、Ellen が危険保険に加入すること、およびその支払いに充てることを約束する条項が含まれていた。

の損害が発生した場合、その損害を修繕する必要があります。エレンは、**Blackacre**をカバーする危険保険に加入しておらず、また、敷地内の建物が火災で焼失したため、リース契約に違反した。

したがって、エレンはデイビッドと契約上の私的関係にあるため、デイビッドは、明示的な契約上の特約の違反についてエレンを訴えることを選択することが可能です。

誓約書の破りフレッド・リスト

ラクティヴ・コベナンツ

制限条項は、特定の土地に対して、その土地で何かをすること、または何かをしないことを約束する書面です。制限条項は、その土地がより有益または有用である場合、連続した譲受人への土地と一緒に実行されます。制限条項の負担が適用されるためには、意図と通知が必要であり、条項が土地に接触し、関係していなければならない、垂直的私情と水平的私情がなければなりません。制限的特約の利益を適用するためには、意図、接触と関心、および垂直的私情の要素のみが必要である。垂直的私情とは、権利承継者がその不動産の全権利を有している場合です。水平的私法性とは、契約の元の当事者が、特約の契約外で、その不動産に対して相互に利害関係を有していたことを指す。

ここで、事実によれば、危険保険に加入し、その保険金を使用する特約は、「**Ellen, on behalf of himself, her assigns, and successors' interest**」に適用されると明示的に記載されていた。したがって、この特約が後順位者に適用されるとの意図があったため、意図の要素を満たしています。また、事実は、**Ellen**がリースを記録し、特約がリースに明示的に記載されたことを示している。従って、**Fred**はリース条項について通知していたと思われる。次に満たすべき要素は、接触・関心要素である。上述したように、特約が財産に接触・関与するためには、その財産をより有益に、またはより有用にするものでなければならない。この契約は、**Ellen**とその譲受人が、物件への損害をカバーする損害保険に加入することを条件としています。特定の不動産が

保険でカバーされている場合、その保険は利益を受ける可能性が高く、その結果、より価値が高くなる。前述の通り、垂直的關係も満たさなければならない。本件では、**Ellen** は **Blackacre** の残りの持分をすべて譲渡している。また、**Fred** 以外の者が現在この土地に居住していないことを示唆する事実は何もない。従って、垂直的私的關係が満たされている。最後に、水平的私的關係があることが必要である。**David**は、この不動産を完全に所有しています。さらに、**David**と**Ellen**は、リース以外の方法では、この不動産に何ら利害關係を有していない。したがって、水平的私的關係が満たされている。

上記の分析に基づき、危険保険に加入するという制限的特約の責任は、**David**と同等の地位にある当事者である**Fred**にあるように思われる。したがって、**Fred**が保険に加入しなかったため、また、物件が破壊され保険の必要性が示唆されたため、**David**は**Fred**に対する訴訟で勝訴する可能性が高いと思われる。



カリフォルニア州弁護士会
司法試験委員会／入試事務局

180 Howard Street - San Francisco, CA 94105-1639 - (415) 538-2300
845 S. Figueroa Street - Los Angeles, CA 90017-2515 - (213) 765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2015年2月カリフォルニア

州司法試験

本書は、2015年2月のカリフォルニア州司法試験の論文問題6問と、各問題の厳選解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

<u>質問番号</u>	<u>テーマ</u>
1.	契約内容
2.不動産	
3.	民事訴訟法
4.	レメディー
5.	ビジネス・アソシエーション
6.	遺言書/信託書

QUESTION 2

AmyとBobは、Blackacreを生存権付きジョイント・テナントとして所有しました。Blackacreは、リース・ノーティス記録法のある司法管轄区に所在しています。

Bobに知られることなく、AmyはBlackacreの持分を証書によりCathyに贈与した。その後、AmyとBobはBlackacreの全持分を権利譲渡証書によりDavidに売却し、Davidはその証書を記録した。その後まもなく、Cathyは自分の証書を記録した。

Davidは、EllenとBlackacreの有効な15年間のリース契約を締結した。このリースには、Ellenが自分自身、自分の譲受人、および権利継承者のために、(1) 物件への損害をカバーする危険保険に加入すること、および(2) 物件への損害に対する支払いはその損害を修復するためにのみ使用することを約束することが含まれていました。エレンは、このリースを記録した。

5年後、エレンはブラックエーカーの残りの持分をすべてフレッドに譲渡しました。EllenとFredのいずれもBlackacreを対象とする危険保険に加入していませんでした。FredがBlackacreを所有していた時、落雷により敷地内の建物が焼失しました。

Davidは、Blackacreの危険保険に関する特約に違反したとして、EllenとFredを損害賠償で訴えた。

1. Cathy、David、Ellen および/または Fred が Blackacre の権利、権原、または利権を持っているとすれば、それはどのようなものですか？議論してください。
2. DavidはEllenとFredに対する訴訟で勝訴しそうですか？議論してください。

質問2：選択した回答A

1. Cathy、David、Ellenおよび/またはFredは、Blackacreに対してどのような権利、権原、または利益を有しているのでしょうか？

コモンローでは、記録法はなく、時間的に早い者が勝つという規則がありました。この裁判管轄では、レース・ノーティスという法律があり、このケースの事実を支配することになる。この法令が適用されない場合は、コモンローが適用されます。レース・ノーティス法は、善意の購入者（BFP）であり、最初に記録された場合、不動産の後続の購入者が取ることを提供します。BFPであるために、当事者は、値を支払うと、プロパティへの彼らのタイトルに影響を与える可能性があり、以前の記録の通知なしで取得する必要があります。通知は、以下の方法で行うことができます。(1) 実際の通知、(2) 推定的通知、または(3) 照会通知。実際の通知とは、当事者がその不動産に権利を主張する別の当事者がいることを知っていたことです。推定的通知は、土地に権利を主張する他の当事者がいることを、付与者・被付与者インデックスに記録されることによって当事者に通知される場合である。最後に、照会通知とは、当事者がその土地に他の占有者がいる可能性があるという事実を与えられ、その当事者がさらに照会する義務を負う場合である（例えば、土地に家が建っていて居住者がいるのを見た場合、その当事者はなぜその土地にいるのか照会する義務を負う）。

A. キャシー

共同借地権は、時間、権原、証書、占有という4つの単一性が満たされたときに、遺留分権利とともに発生する。つまり、当事者が同じ時期に、同じ量の所有権を持ち、同じ証書で共同借地権を取得し、それぞれが土地全体を所有する権利を有していなければなりません。遺留分は、共同借地人の一人が死亡した場合、遺産はすべて生存している共同当事者に帰属することを認めるものである。しかし、ジョイント・テナントが分離された場合、当事者は共有のテナントとなり、遺留分は存在しなくなります。ジョイントテナンシーは、ジョイントテナンツの1人が他の当事者に一方的に譲渡することによって分離することができます。

ここでは、AmyとBobは遺留分権利付きのジョイント・テナントとして土地を所有

していた。この事実には、時間、所有権、道具、所有権の4つの単一性が満たされているかどうかについての詳細は記載されていない。しかし、事実関係はこれらの要素を前提としている。

が満たされていた。そのため、**Amy**と**Bob**は、そもそも**Blackacre**を生存権のあるジョイント・テナントとして所有していた。その後、**Amy**は自分の持分を**Cathy**に贈与した。この遺贈により、**Amy**と**Bob**の間のジョイント・テナンシーが解消された。この時点で、**Bob**と**Cathy**は**Blackacre**の所有権を共有のテナントとして持つことになった。しかし、次節で述べるように、**Cathy**が証書を記録しなかったため、記録法に基づいて**David**が**Blackacre**を取得し、**Cathy**は**Blackacre**に対する権利を有しないことになる。

B. デビッド

前述の通り、この司法権の記録法では、後発の購入者は**BFP**であれば取り、その権利を先に記録することになっています。**Amy**と**Bob**は**Blackacre**の全区画を**David**に売却しました。**Amy**は**Blackacre**の持分を**Cathy**に譲渡したため、**Blackacre**の持分を持たなくなりましたが、**David**はその事実を知らないままであった。**David**は、法令に定められた**BFP**であった。第一に、彼はこの不動産に対価を支払った。そして第二に、事実に基づき、彼は **Cathy** の譲渡について知らなかったということである。**Cathy** への譲渡について彼が実際に知っていたことを示す事実はない。さらに、**David** は **Cathy** への譲渡について推定的通知を有していなかった。**BFP** は、自分に譲渡が行われたときのみ、譲渡人-被譲渡人インデックスを確認する義務がある。**BFP** は、譲渡が行われたときに、権利者のインデックスを確認する義務があるだけで、その後、権利関係が良好かどうかインデックスを確認する必要はない。従って、**David** が不動産を受け取る前にインデックスを確認した時点で、**Cathy** の証書を通知する必要はなかった。最後に、**David** は照会通知を受け取っていない。**Cathy**がその土地に住んでいたとも、その土地の所有権を主張したとも思われぬ。このように、**David**は、通知なしに土地を取得し、土地の対価を支払ったので、**BFP**として適格である。また、レース・ノーティス法の下で勝訴するためには、後発購入者は記録を残さなければならない。この場合、**David**は速やかに証書を記録した。その結果、**David**の土地に対する持分は**Cathy**のものよりも優位である。

C. エレン

Davidは、上述の通り、この不動産の良い所有権を有していたため、この土地で何をするのも自由でした。その後、**David**はこの土地を**Ellen**に賃貸しました。**Ellen** は記

録法上の **BFP** でもあります。彼女は、賃料の支払いにより賃貸の対価を支払っており、**Cathy** の権利について通知されることなく取得した。**David** と同様、上記の理由により、実際の通知も照会もない。さらに、彼女は

は、推定的通知を有しています。**Cathy** は現在、証書を記録していますが、**Ellen** が調査すべき権利の連鎖の範囲には入っていません。仮に**Ellen**が**Cathy**の権利を知っていたとしても、シェルター・ドクトリンにより保護される。これは、買主が**BFP**の地位を持っていなかったとしても、後続の当事者が前の譲渡から**BFP**の地位を引き受けることを認めるものである。この場合、**David**は**BFP**であり、その証書を記録しているので、**Ellen**は**David**の下で**BFP**となる。

しかし、**David**から**Ellen**への譲渡は、**fee simple**ではなく、15年の期間のリースでした。したがって、リースの条件により、エレンは今後15年間、不動産の所有権を持つこととなります。リースの時点で、エレンは**David**と契約上の私的関係（リースを通じて）にあり、**David**と財産上の私的関係（土地を占有していることによって）にあった。

D. フレッド

当事者は一般的に、契約やリースに基づく自分の利益を他の当事者に自由に譲渡することができます。譲渡とは、当事者がリース契約上の残存持分を後続の当事者に与えることです。また、サブリースとは、当事者がリースで残っている全利益よりも少ない利益を提供することである。このように、裁判所は、当事者が表示したであろう内容ではなく、実際に譲渡された権利に注目することになっています。

Davidと**Ellen**の間のリースには、譲渡禁止条項が含まれていませんでした。むしろ、このリースは、**Ellen**、彼女の譲受人、および土地の継承者に適用されました。従って、エレンの権利の譲渡は、リース契約上有効であった。(そうでなかったとしても、**David**は**Fred**から家賃を受け取り続けていたため、譲渡禁止条項を放棄していた可能性が高い)。また、事実関係では、エレンは「ブラックエーカーの残りの全権利をフレッドに譲渡」したことになっている。従って、エレンの持分である残りの10年間の賃借権は全てフレッドに譲渡されたことになり、譲渡となります。従って、**Fred** は土地に対するエレンの権利を引き継いだこととなります。従って、**Fred** は今後 10 年間 **Blackacre** の所有権を持つ合法的な賃借人となります。

E. 結論

これはレース・ノーティスの管轄であり、本件の事実関係の下ではこの法令が適用

されるため、**David**はこの土地に対して優越的な権原を有する。**Cathy**は、その権利を記録しなかったため、その土地に対するいかなる権利も有さない。**David**は、その所有権を譲渡した。

に譲渡し、Ellenはその権利をFredに譲渡しました。そのため、DavidはBlackacreの所有権を有し、FredはDavidとEllenの間のリース契約に基づいて今後10年間Blackacreの所有権を有します。

2. デイヴィッド対エレン&フレッド

前述の通り、リース契約におけるEllenのFredへの有効な譲渡があった。エレンは譲渡人としてDavidと契約上の私的関係が残っている。Fredは譲受人としてDavidとの間で不動産の私的関係が残っている。DavidとEllenの間のリース契約には、2つの特約が含まれていた。エレンは、自分自身、譲受人、後継者のために、(1)物件への損害をカバーする危険保険に加入し、(2)その保険に加入すること。

(2) 不動産の損害に対する支払いは、その損害の修繕にのみ使用すること。エレンもフレッドも、ブラックエーカーを対象とする危険保険には加入していなかった。不幸にも、この土地に落雷があり、土地上の建物を破壊しました。したがって、問題は、DavidがEllenとFredに対して、これらの特約に基づく損害賠償請求に勝てるかどうかということなのです。

A. エレン

前述のとおり、Ellenは、リース契約上、Davidとの契約上の私的関係が残っています。新化とは、2つの当事者が、一方の当事者が契約条項に基づく責任を負わなくなることに合意した場合に発生します。

事実の下では、EllenとDavidは15年間のリース契約を締結しました。リース開始から5年後、EllenはFredにその権利を譲渡しました。DavidとFredの間には、リースに基づくEllenの責任を免除するような契約はないようです。従って、新化は発生していない。DavidとEllenは、依然として契約当事者であるため、Blackacreの危険保険に関する特約の違反に対する損害賠償をEllenに対して請求することができます。

B. フレッド

特約が土地と共に存続し、権利継承者を拘束するためには、負担不動産 (servient) または受益不動産 (dominant) のどちらの権利が譲渡されるかに応じて、一定の要件を満たす必要があります。サービエントエステートは、契約の負担を負う不動産であり、一方、ドミナントエステートは、次のようなものです。

の利益を享受することができます。契約は、次のような場合、土地とともに存続します。(1) 当事者が、契約は土地と共に存続すると意図した場合、(2) 契約は土地に接触し、土地に関係している場合、(3) 賃借人が契約について通知した場合、(4) 水平的私人間関係、および(5) 垂直的私人間関係が存在する場合である。

この場合、Ellenとその後継者／譲受人は危険保険を維持し、その保険で損害を修復することが要求されるため、この特約は賃借人の財産に負担をかけることになる。したがって、DavidがFredから損害賠償を請求するためには、上記の5つの要素を示す必要がある。

i. 意図

原契約の当事者は、この特約が永久に続き、土地の権利継承者を拘束し続けることを意図していたはずである。ここで、当事者は、「エレンは、自分自身、譲受人、および権利継承者のために」危険保険を維持し、危険によって生じた損害を修理するためにその保険金を使用することを、書面によるリース契約に明確に含めている。したがって、リース契約における当事者の明示的な文言は、当事者が、この特約がすべての権利継承者を拘束することを意図していたことを示すものである。

ii. 土地に触れる、土地に関心を持つ

権利承継者を拘束するためには、契約は、土地に接触し、土地に関係していなければなりません。裁判所は、特約が土地に利益をもたらす場合、その特約は土地に接触し、土地に関係すると判断しています。例えば、賃料の支払いは、土地に接触し、土地に関係する十分な特約である。ここでは、損害が発生した場合に土地を保護するための保険を提供し、そのような危険な損害が発生した場合に土地を修理するという特約が定められています。これは、敷地を維持するための土地の利益のためのものであるから、土地に接し、土地に関係するものである。

iii. お知らせ

権利承継者が特約の条項に拘束されるためには、特約の告知を受ける必要があります。前述のように、通知には3つのタイプがあります。この場合、エレンは、権利者-被保有者インデックスに証書を記録したため、フレッドは推定的通知を有していました。

したがって、Fredは、所有権の連鎖の範囲内にあるため、リース条件を知ることができ、特約の推定的通知を得たとみなされることになる。

iv. 水平的私有権

水平的私法性は、権利者-被権利者、あるいは賃貸人-賃借人など、特約の本来の当事者間に存在しなければならない。特約の合意だけでは、水平的私情を立証するには不十分である。この場合、DavidとEllenは賃貸人-賃借人の関係であったため、水平的私的關係を有する。したがって、水平的私的關係が存在する。

v. 垂直的私有権

最後に、権利承継者と従前所有者の間に垂直的な私性が存在する必要がある。ここでは、EllenはFredにリース上の残余の権利を譲渡した。従って、Ellen と Fred の間には垂直的私權が存在する。

したがって、土地とともに存続する特約の5つの要素がすべて満たされ、Davidは特約の違反に対してFredに損害賠償責任を負わせることができるのです。

C. 結論

EllenはDavidと地縁関係にあるため、DavidはEllenに2つの特約の違反による損害賠償責任を負わせることができます。さらに、2つの特約は土地と共に存在し、Fredはそのような特約について通知を受けていたため、DavidはFredに損害賠償責任を負わせることができる。

質問2：選択した回答B

1. **Cathy、David、Ellen、Fredの4人がBlackacreに対して持っている権利、権原、権益があれば、教えてください。**

持分を分類する。遺留分権利付きジョイント・テナンツ

ジョイント・テナンシーとは、少なくとも2人の個人がその土地全体の未分割の権利を所有する場合、その土地に対する同時的な権利のことです。共同借地権は、生存権を伴うという明示的な文言で設定されます。遺留分とは、共同賃借人の一人が死亡した場合、他の共同賃借人が死亡した賃借人の財産上の権利を取得することを意味します。ジョイント・テナントは、創設時に4つのユニティが存在する場合に創設されます。これらの単一性とは、時間、所有権、利益、所有権の単一性です。

ここで、**AmyとBobはBlackacreを遺留分のあるジョイント・テナントとして所有したことが事実として示されている**。したがって、遺留分が明示的に規定されていたため、もともとの財産関係はジョイント・テナンシーであった。

共同借地権の解消

共同借地権は、時間、所有権、利益、および所有権の4つの一体性のうち1つでも乱されれば、いつでも切り離される。共同借地権の4つの性質のうち1つが阻害されると、共同借地権が発生し、遺留分は消滅します。この場合、共有の賃借人は財産全体に対して未分割の権利を所有することになり、この権利は自由に譲渡することができる。

ここで、事実は、**AmyがBlackacreの持分を証書によりCathyに贈与したことを示している**。ジョイント・テナンシーの権利を贈与することにより、**Amyは4つの単一性、特に所有権の単一性を乱した**。上記の通り、ジョイント・テナンシーが解消されると、共有のテナンシーが発生する。したがって、ジョイント・テナントが分離されたので、この特定の時点では、事実上

エイミーは持分を持たず、キャシーとボブは不動産を共有のテナントとして保有していた。遺留分は消滅し、CathyとBobの両者は不動産全体に対して未分割の持分を持つことになった。

エイミーのデイヴィッドへの譲渡／権利の記録／記録に関する制定法

この事実は、AmyがBlackacreの持分を証書によりCathyに贈与した後、Bobと共にBlackacreの持分を全てDavidに売却したことを示しています。これらの事実は、関連する記録像の規則を暗示するものである。

レース・ノーティスの法域では、後続の善意購入者（BFP）は、通知なしに取得し、証書の権利を最初に記録することを条件に、記録法によって保護されています。通知には3つの種類がある。実際の通知、記録通知、照会通知があります。実際の通知とは、BFPが、他人がその土地に対する権利を主張していることを実際に知っている程度を指します。レコード通知は、BFPはタイトルのレコードを調査することによって通知されている程度を指します。また、照会通知とは、BFPが不動産を調査して、他人がその不動産に対して権利を主張していることを発見する程度を指す。さらに、記録法は、後発のBFPを保護するためのものであり、不動産の無償交付者を保護するためのものではないことに留意する必要があります。

この場合、AmyとBobは、Amyの持分を証書によりCathyに贈与した後、Blackacreの全持分をDavidに売却したことが事実として示されている。また、Cathyが証書を記録する前にDavidが証書を記録したことが示されている。従って、記録法が適用され、Davidが不動産の所有権を取得するためには、彼は通知なしに取得し、先に記録した後発のBFPである必要がある。事実は、DavidがCathyが記録する前に実際に記録したことを示している。従って、「先に記録した」という要素は満たされている。次に、DavidがAmyの権利について通知していたかどうかの問題である。DavidがCathyの権利について実際に通知していたとする事実はない。また、Davidが不動産を調査したことを示す事実はないが、CathyがDavidに通知するために不動産を占有したことを示す事実もない。

は、その物件を視察していたのです。本当の問題は、David が記録的な通知をしていたかどうかということです。record notice の判断は 2 段階のプロセスで行われます。まず、BFPは郡記録官の事務所に行き、特定の不動産を探し、所有権の連鎖を構築する必要があります。権利の連鎖は、まず権利者インデックスを確認し、それから過去にさかのぼって権利の連鎖を構築することができます。次に、BFPは、その連鎖の各リンクを不利にしなければならない。これは、Grantorのインデックスを見て、BFPが自分の権利に到達するまで、所有権の連鎖をたどることによって行われる。ここで、DavidはBlackacreにおけるCathyの権利を発見することができない。Cathyは、自分の証書を記録するのが遅すぎた。David が自分の証書を記録した後に彼女の証書を記録すれば、Blackacre に対する Cathy の権利について David は知ることができない。また、直接の関係はないが、Cathy は無償の譲受人であるため、記録法の保護を受けられない可能性があることに注意すべきである。

バランスよく、Davidは、通知なしに取得した後続のBFPとしてBlackacreの合法的な所有権を取得し、その権利を最初に記録したのである。

2. エレンとフレッドに対する訴訟でデイヴィッドは勝てるか エ

レンとの契約について

長期賃貸契約は、特定の開始日と終了日を持つ特定のタイプの賃貸契約です。年契約は、実際の年数である必要はなく、特定の開始日と終了日を設定するだけでよいのです。年契約は、指定された日付が終了すると、終了します。

この場合、DavidはEllenとBlackacreの15年間の有効なリース契約を締結したことになる。このリース契約は、開始日と終了日が特定されているため、長期の賃借権とみなされる可能性が高い。

エレンからフレッドへの移籍

サブリースとは、リース物件において、賃借人がリース契約上の権利の全部に満たない部分を譲渡した場合に発生する法律関係である。この場合、転貸人は賃貸人との間に私有財産を有する。譲渡は、賃貸人がリース期間中の持分の全部を譲渡したときに発生する。譲渡の場合、元の賃借人は、もはや賃貸人との間の所有権の特権を有しないが、状況によっては、賃貸人との間の契約の特権を維持することができる。不動産私的関係とは、2人の個人がリース物件との関係を通じて利害を共有することを意味し、契約私的関係とは、2人の契約当事者間の契約義務を意味する。

本事実、Ellen が Blackacre の残りの持分をすべて Fred に譲渡したことを示しています。従って、残りの持分の一部ではなく、全部が譲渡されたので、Ellen は有効な譲渡を実行しました。この譲渡の結果、FredはDavidとの間に所有権の帰属関係がなくなりました。しかし、EllenはDavidとの最初の契約当事者であったので、Davidとの契約上の私的関係が残っている。

契約違反エレン

制限条項は、土地に関して、積極的な行動をとるか、行動を控えるかを書面で約束するものである。制限約款に対する責任は、賃貸人との契約上の私的関係または財産上の私的関係のいずれかにある当事者に生じる可能性がある。契約上の私人間である場合、契約当事者は、契約理論に基づく回復の責任を負うことに変わりはない。賃貸人と賃借人との間の明示的な契約が、書面による特約を満たさないことによって破られた場合、家主は賃借人の立ち退きを求め、あるいは金銭賠償を請求することができる。

ここでは、上述のように、EllenはDavidと契約上の私的関係にある。彼女はリースの原契約者であり、リースに署名し、リースの特約について知っていた者である。彼女がFredに権利を譲渡したという事実は、彼女がDavidとの財産上の私的関係にはないことを意味するだけであり、契約上の私的関係に基づいて責任を負うことに変わりはない。リースには、Ellen が危険保険に加入すること、およびその支払いに充てることを約束する条項が含まれていた。

の損害が発生した場合、その損害を修繕する必要があります。エレンは、**Blackacre**をカバーする危険保険に加入しておらず、また、敷地内の建物が火災で焼失したため、リース契約に違反した。

したがって、エレンはデイビッドと契約上の私的関係にあるため、デイビッドは、明示的な契約上の特約の違反についてエレンを訴えることを選択することが可能です。

誓約書の破りフレッド・リスト

ラクティヴ・コベナンツ

制限条項は、特定の土地に対して、その土地で何かをすること、または何かをしないことを約束する書面です。制限条項は、その土地がより有益または有用である場合、連続した譲受人への土地と一緒に実行されます。制限条項の負担が適用されるためには、意図と通知が必要であり、条項が土地に接触し、関係していなければならない、垂直的私情と水平的私情がなければなりません。制限的特約の利益が適用されるためには、意図、接触と関心、および垂直的私情の要素が必要であるのみである。垂直的私情とは、権利承継者がその不動産の全権利を有している場合です。水平的私法性とは、契約の元の当事者が、特約の契約外で、その不動産に対して相互に利害関係を有していたことを指す。

ここで、事実によれば、危険保険に加入し、その保険金を使用する特約は、「**Ellen, on behalf of himself, her assigns, and successors' interest**」に適用されると明示的に記載されていた。したがって、この特約が後順位者に適用されるとの意図があったため、意図の要素を満たしています。また、事実は、**Ellen**がリースを記録し、特約がリースに明示的に記載されたことを示している。従って、**Fred**はリース条項について通知していたと思われる。次に満たすべき要素は、接触・関心要素である。上述したように、特約が財産に接触・関与するためには、その財産をより有益に、またはより有用にするものでなければならない。この契約は、**Ellen**とその譲受人が、物件への損害をカバーする損害保険に加入することを条件としています。特定の不動産が

保険でカバーされている場合、その保険は利益を受ける可能性が高く、その結果、より価値が高くなる。前述の通り、垂直的關係も満たさなければならない。本件では、**Ellen** は **Blackacre** の残りの持分をすべて譲渡している。また、**Fred** 以外の者が現在この土地に住んでいないことを示唆する事実は何もない。従って、垂直的私的關係が満たされている。最後に、水平的私的關係があることが必要である。**David**は、この不動産を完全に所有しています。さらに、**David**と**Ellen**は、リース以外の方法では、この不動産に何ら利害關係を有していない。したがって、水平的私的關係が満たされている。

上記の分析に基づき、危険保険に加入するという制限的特約の責任は、**David**と同等の地位にある当事者である**Fred**にあるように思われる。したがって、**Fred**が保険に加入しなかったため、また、物件が破壊され保険の必要性が示唆されたため、**David**は**Fred**に対する訴訟で勝訴する可能性が高いと思われる。



カリフォルニア州弁護士会
司法試験委員会／入試事務局

180 Howard Street - San Francisco, CA 94105-1639 - (415) 538-2300
845 S. Figueroa Street - Los Angeles, CA 90017-2515 - (213) 765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2015年7月カリフォルニ

ア州司法試験

本書は、2015年7月のカリフォルニア州司法試験の論文問題6問と、各問題の厳選解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

<u>質問番号</u>	<u>テーマ</u>
1.	民事訴訟法
2.	不動産
3.	刑事法・刑事訴訟法
4.	共同財産
5.	企業団体／職業上の責任
6.	憲法・不動産

QUESTION 6

市議会（以下、シティ）は、あるブロックの区画を "商業 "から "住宅 "に変更するために、区画に関する条例を改正しました。一部の保護者から、そのブロックを歩く子供たちに交通の危険があるとの苦情があったため、市が動いた。改正された条例では、新たな商業利用を禁止し、既存の商業利用は3カ月以内に中止するよう求めている。

このブロックに住む複数の不動産所有者が、改正された条例に異議を唱える訴えを起こしたのです。

この訴訟で、裁判所は次のような判決を下しました。

1. 大型の人気レストランを運営していた物件所有者Aには、その使用を継続する権利はなく、3ヶ月の猶予期間中に秩序正しく移転する時間があったのです。
2. 不動産所有者Bは、修正前に未開発の土地に関するエンジニアリングとマーケティング調査に100万ドルを誠実に費やしており、いかなる救済も受けることができませんでした。
3. 改正条例の結果、土地の価値が65%下落した不動産所有者Cは、規制による収奪を受けなかった。

それぞれの裁定は正しかったか？議論してください。

質問6：選択した回答a

憲法の保護

憲法は、私的行為ではなく、政府・国家の不正な行為を禁止しています。国家の行為によって、憲法上の保護が生じる。

ステートアクション

ここでいう国家の行為とは、市議会がそのゾーニング条例を改正することである。

タキングス条項

政府が公共のために私有財産を取得する権限は、土地収用として知られています。米国憲法修正第5条の収用条項は、「いかなる財産も正当な補償なしに公共の目的のために奪われてはならない」と定めている。政府は、公共の目的のために奪われた財産に対して正当な補償をしなければならない。**Kelo**判決以降、連邦最高裁は公共利用を広く解釈し、古典的な高速道路や軍事基地だけでなく、「経済開発」までも公共利用とみなしている。この**Taking Clause**は修正14条により州や地方公共団体に適用される。規制は通常**Taking**とみなされないが、特定の状況下では**Taking**とみなされることもある。

ここでは、「公的利用」のために政府によって物理的に土地が奪われたわけではありません。市議会は、あるブロックを商業地から住宅地に変更するために、ゾーニング条例を改正した。この区画の財産が実際に差し押さえられたのではなく、その土地での活動が規制されたのである。不動産所有者は、この規制が規制による収奪にあたると主張する。

規制対応

規制による収奪とは、所有者からその財産の経済的利用を奪うことである。規制による収奪は、規制によって所有者から実質的な経済的利用が完全に奪われる場合に認められることが多い。規制による収奪の分析は、憲法修正第14条を通じて、州および地方公共団体に適用することができる。(フロリダ州水道局を参照)

規制による収奪が起こったかどうかを判断するために、裁判所は、（1）規制による収奪が財産に与える経済的影響、（2）財産に対する投資収益に対する所有者の合理的期待、（3）規制による負担が利害関係のある地域住民にどう分配されるかに注目することになる。

1. 物件所有者A

不動産所有者Aは、市議会の改正されたゾーニング条例が、**Non-conforming use**の権利を侵害する規制的奪取を構成すると主張する予定です。

飲食店の規制対応

上記ルール参照

規制による収用が発生したかどうかを判断するために、不動産所有者Aは、規制による収用が不動産に与える経済的影響を証明する必要がある。ここでは、所有者はその敷地内で人気レストランを経営していた。人気レストランにとって立地は重要であり、規制が土地に与える影響は深刻である。レストランがある土地に価値があり、居住要件に適合させるために改築や建て替えをしなければならない場合、条例が不動産価値そのものに与える実際の経済的影響を判断する必要がある。

不動産所有者の投資収益に対する合理的な期待。人気のあるレストランを長期間経営しているのであれば、不動産から期待される経済的リターンは達成されたと主張することができ、裁判の判決は支持される。しかし、そのレストランが新規にオープンし、人気を博しているのであれば、オーナーはそのレストランに期待される投資収益率を達成できていない可能性が高い。レストランは資本集約的であり、資本コストを回収するのに時間がかかる。

最後に、裁判所は、規制の負担が地域全体の所有者にどのように適用されるかを分析する必要がある。この区画の所有者が影響を受けたのは明らかだが、新条例が周囲の区画に影響を与えたという兆候はない。

実際、この条例の目的は、子供への交通の危険を減らすことでしたが、これは、道路の片側だけを区画整理することで達成されるとは思えません。政府は、合理的な根拠を示せばよいと主張するだろう。

非適合使用

不適合使用とは、事業所や住宅が現存し、市の条例の適切な使用範囲内にある場合、その時点でその後条例が変更され、その土地の現在の使用が現行の法令に違反するようになることである。不適合使用は、公共の安全/健康に対する実質的な脅威がない限り、継続が許可されなければならない。不適合使用は、事業や用途が停止しない限り、または不動産の所有者に変更が生じない限り、継続することができる。

この場合、飲食業は不適合使用としてしか営業できない。オーナーAは、人気レストランとしての使用を続けることを許可されるべきであった。公共の安全や健康に対する大きな脅威はなかった。実際、レストランはその人気により多くの住民を食べさせていたと思われる。交通の危険は、必ずしもその土地の商業的用途と関係がない。

結論裁判所は、不動産所有者がその使用を継続する権利を有しないとした判決は誤りであった。不適合な使用を許可しないことには、公共の安全に対する緊急性や脅威はなかった。

2. 物件所有者B

財産権

現行のゾーニング条例に基づいて多額の投資を行い、開発に必要な許可を得た当事者は、その間にゾーニング条例が変更されたとしても、合理的な期間内にプロジェクトを完成させる権利があります。いったん政府が許可を与え、当事者がその許可に依存した後は、新しい条例によって任意に取り上げられることはありません。そのようなアクションが発生した場合、当事者は、プロジェクトが許可され、開始された時点で支配するゾーニングと条例に依存することができます。

この場合、物件Bは、エンジニアリングとマーケティング調査に100万ドルを投資し、商業ゾーニング条例に実質的に依存した。この投資は、商業ゾーニング条例に基づく未開発の土地に対するものであった。これは相当な額であり、所有者は、以前の条例に不利に依存したと主張することもできるが、そのような主張は支持されないだろう。

裁判所は、開発者が実質的にゾーニング条例に依存していると判断する前に、何らかの許可や審査会によるプロジェクトの承認が必要であるとすることが多い。将来的に使用が許可されると誠実に信じるだけでは十分ではなく、許可や審議会の承認によって何らかの確実性を獲得しなければならない。物件所有者Bにとって残念なことに、事実は、彼が未開発の土地に関する計画を地元の役人に提出し、審査を受けたことを示すものではありません。申請書も提出されておらず、残念ながら、すべての調査が商業利用を前提としていた場合、所有者は損失を軽減することができない。

結論所有者Bが将来の投資について政府の許可を得なかったことを踏まえれば、裁判所の判決は正しいと思われる。所有者Bは、市議会がゾーニング条例を改正する前に許可が下りていた場合のような保護を受けることはできない。

3. 物件所有者C

規制対応

上記ルール参照

規制による収奪が起こったかどうかを判断するために、裁判所は、(1) 規制による収奪が財産に与える経済的影響、(2) 財産に対する投資収益に対する所有者の合理的期待、(3) 規制による負担が利害関係のある地域住民にどう分配されるかに注目することになる。

経済効果

オーナーCの不動産に対する住居専用地域条例の経済的影響は大きい。新しい条例のために65%の価値の下落がありました。これは

の半分になる。しかし、経済的価値が著しく低下しても、その価値の**35%**を維持していれば、その不動産は何らかの経済的利用が可能である。裁判所は、規制による収奪を認める場合、規制によってその不動産から経済的利益が得られないことを好む。これらの事実から、この条例がもたらす経済的影響は、市議会に有利である。

投資収益への期待

この分析は、不動産所有者 **C** の投資収益に対する合理的な期待に依存する。これは事実に基づく分析である。不動産価格が **65%** 減少した事実を考慮すると、これは所有者の期待とは言えない。このような不況下において、不動産の価値が半減することは、相当なことであり、合理的な期待とは言い難い。

この要因は、土地所有者の主張を支持するものである。

負担の分散

最後に、裁判所は、規制の負担が地域全体の所有者にどのように適用されるかを分析する必要があった。この区画の所有者が影響を受けたのは明らかだが、新条例が周囲の区画に影響を与えたという兆候はない。

実際、この条例の目的は、子供への交通の危険を減らすことでしたが、これは、道路の片側だけを区画整理することで達成されるとは思えません。

結論裁判所は、投資に対する期待値の低下と分散された負担が十分に深刻であれば、土地所有者は規制による収奪を被ったと判断すべきであった。

質問6：選択した回答B

ゾーニングの権限

最高裁判所は、歴史的に、ゾーニング条例の策定に携わる自治体に大きな敬意を払ってきた（*Euclid v Ambler Realty*を参照）。（*ユークリッド対アンブラー不動産事件*参照）。一般に、地方自治体は、合法的な政府の目的、すなわち地域社会の一般的福祉、安全、健康を守ることに合理的に関連している限り、ゾーニング条例を制定する警察権を有しています。

ここで、市は、子供を危険にさらす可能性のある交通に対応して、商業地域を住宅地に変更するために、ゾーニングの修正を制定した。明らかに、このゾーニング条例は、子供の歩行者を保護するという政府の正当な利益と関係がある。このような理由から、この条例は支持される可能性が高いと思われる。

しかし、この条例が適用されるのは「1つのブロック」だけであることが事実として示されている。このことは、スポットゾーニングの可能性を示唆している。スポットゾーニングは、地権者を特定したり、一般市民が負担すべき負担を一握りの地権者に不均衡に負わせるために用いられる場合、許されない可能性があるのである。土地所有者の財産利用を違法に阻害するよう見えるゾーニングに異議を唱える場合、土地所有者は、ゾーニング条例の表面上または適用上の合憲性に異議を唱えるテイクン・クレームを提起することができる。ユークリッドで示されたように、表面的な異議申し立ては失敗するに違いない--ゾーニングは何十年も支持されてきたのである。しかし、「適用された場合」の異議申し立ては可能であり、以下に説明する。

テイキング

修正5条と修正14条によって州にも適用されているが、政府は正当な補償なしに私有財産を取得することはできない。通常、政府による収用は土地収用によって行われ、政府は収用のための有効な公共目的を示し、政府が公共目的のために取得した土地に対して土地所有者に補償をしなければならない。

ここでは、条例は土地収用を採用していないため、奪取の法理に基づき分析される。

物理的なテイクダウン

土地所有者の土地または不動産（空域を含む）の物理的占有を被るいかなる政府法令も補償されなければならない（*Lorretto Teleprompter*）。しかし、ここでは、条例は、いかなる不動産所有者の物理的空間内にも政府の存在を設置したり、賦課したりするものではないので、この厳格なルールは、原告には適用されない。

レギュラトリー・テイクス

裁判所は、このように負担の大きい条例や、公衆全体に利益をもたらすために一人の土地所有者に不当に負担をかける条例は、規制による収奪であり、補償されなければならないとしている。ルーカスの下では、「経済的抹殺」、つまり、土地所有者からその土地の経済的に有益な利用を奪う規制は、規制による収奪であり、補償されなければならないとしている。ただし、条例が州内の既存の慣習法に基づいている場合は、**Total wipeout**ルールの例外となる（*Lucas*）。

今回の条例は、土地の用途を商業地から住宅地に変更するものであり、コモンローの原則に基づくものではない可能性が最も高い。ルーカス事件では、海岸の開発を制限する条例が、迷惑行為の軽減を図るものであれば、コモンローの原則に基づくものであるとの主張が認められている。しかし、今回の事実は類似していない。それにもかかわらず、この条例はまた、経済的に全面的な打撃を与えてはいない。所有者A、B、Cは、たとえそれが彼らの予想した用途でなかったとしても、経済的に有益な方法で彼らの財産を利用することができるのである。

ルーカスが役に立たないので、テーキング分析はペン・セントラルのマルチ・ファクター・バランス・テストに移行することになる。

差異と償却

最後に、土地所有者は、**Penn Central**の下で憲法上の請求をしたくない場合、変更と償却によって救済を求めることもできます。分散には面積分散と用途分散があります。**Area Variance**は、不適合な使用を、使用する地域によって変えることを可能にし、**Use Variance**は、その目的のためにゾーニングされていない地域での不適合な使用を可能にします。**Use variances**は一般的に確保が難しく、土地所有者は**Use variances**が認められないと不当な負担になることを示さなければなりません。

償却は、土地の所有者が変わるまで不適合使用を存続させ、所有者が許可された不適合使用を拡大または変更することを禁止するものです。償却は、突然のゾーニング変更により、土地所有者から財産の経済的利用を奪う可能性がある影響を緩和し、また、テーキングス訴訟の可能性を低減する働きをします。

物件所有者A、B、Cへの申請について

物件所有者A

この場合、裁判所は、不動産所有者に、建物から退去するか、または建物を変更するためのわずか3ヶ月の期間を認めました。ルーカス法では、不動産所有者は請求権を持たない可能性が高い。というのも、彼はまだ住宅地として土地を売ることができるからだ。

Penn Centralの下では、彼の主張がより強い。子供たちを保護するという政府の関心は高いが、その対象は一区画であるため、地域社会全体ではなく、不動産所有者Aにその負担を強いることになる。さらに、このレストランは人気があり、経営も順調で、物理的な資産や調理器具など、多額の投資に裏打ちされた期待を持っていることがほとんどである。政府は、新しいレストランが同等の利益を生むことを保証する必要はないが、ゾーニング改正の厳格で狭い適用により、レストランがテーキングの主張を行う場合、事実上有利となる。

Penn Centralの支配下における所有権侵害の訴えを回避するためには、裁判所は、その土地だけの使用許可を出すか、償却を行い、最終的に所有者が自らの意思で閉鎖するまで営業を続けることを認めるのが賢明であったと思われる。このままでは、移転まで3ヶ月しかなく、また、所有者を特別扱いしているように見える条例に照らして、裁判所は、実行可能なテーキングの主張をする危険性がある。

結論：ゾーニングは有効な行政措置と思われるので、裁判所は条例と3ヶ月の猶予期間を支持することができる。しかし、これらは強権的な手段であり、3ヶ月の猶予期間は非常に短い。裁判所は、**Penn Central**に基づく収奪の主張を回避するために、償却または使用許可を認めることを検討するかもしれない。償却を行えば、経済的な影響を軽減しつつ、徐々に市が制定したゾーニングに準拠させることができる。

物件B

この場合、所有者は未開発の土地を持っているので、その損失は最小である。また、ユークリッドの法理によれば、たとえ許容される用途が変更され、不動産の価値が著しく低下したとしても、ゾーニング条例は有効である。

しかし、所有者は改正前に「誠実に」自分の土地を評価するために100万ドルも投資しているのです。ユークリッド社は、このような場合でもゾーニング条例を支持することができる」と明言している。しかし、**Penn Central**の下では、この巨額の投資に裏打ちされた期待は、**Takings Claim**に重大なウェイトを与えることになる。前述のように、政府の目的は公共の安全という点で有効であるが、政府の行為の性質上、単一のブロックにしか適用されないため、対象が限定され、押しつけがましいものとなっている。対照的に、**Penn Central**では、所有者は他の場所に建物を建てることができ、しかも、ニューヨークの他の誰もがその制限によって等しく負担を受けると判断し、歴史的建造物に対する開発制限が支持された。しかし、この場合、負担を強いられているのは一区画だけであり、一握りの地権者が街全体の負担を負っているにもかかわらず、その補償がなされていないのである。**Penn Central**は事実に基づく調査であり、ここでの投資に裏付けられた期待は非常に高いので、地権者はかなり強力なケースを持っている。

それでも、裁判所の判断は妥当である--所有者は、投資したにもかかわらず、まだ土地を売ることができるため、救済を受ける権利はないのだ。しかし、後発的な土地収用請求を防ぐために、裁判所は、所有者がゾーニング委員会に地域分散を提出することを認めるかもしれない。所有者がその土地を何に利用する予定であったか、その利用による交通への影響、その土地が周囲の利用や交通とどのように適合するかにもよるが、区域差異は、費用のかかる収奪訴訟を回避し救済を与えつつ、市の目的を達成することができるかもしれない。

プロパティC

ここでは、地権者は規制による収奪を受けなかったと、裁判所は適切に判断しています。全滅したわけではないので、この土地はまだ住宅用として価値がある。また、事実上、投資に裏打ちされた期待もない。そのため、**Penn Central**の分析では、**65%**の価値の減少という影響と、子供を保護するという政府の正当な利益を考慮しただけである。全体として、有効な規制の主張は存在しない。

最後に、**Euclid**は直接的にポイントを押さえており、裁判所の判示を裏付けている。市は、警察権を用いて、地域社会の一般的な安全、福祉、健康を促進するために、たとえその条例が不動産所有者の土地の価値を大きく低下させる場合でも、ゾーニングを制定することができる。ユークリッドでは、所有者の土地は産業目的に使用できないため、大きく価値が下がったが、それでも最高裁判所はゾーニング条例を支持した。

ここでは、規制による収奪はなかった。また、土地所有者がどのような被害を受けたのか、現在の土地の利用状況が不明であるため、何らかの分散が救済につながるかどうか不明である。



カリフォルニア州弁護士会
司法試験委員会／入試事務局

180 Howard Street - San Francisco, CA 94105-1639 - (415) 538-2300
845 S. Figueroa Street - Los Angeles, CA 90017-2515 - (213) 765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2015年7月カリフォルニ

ア州司法試験

本書は、2015年7月のカリフォルニア州司法試験の論文問題6問と、各問題の厳選解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

質問番号

テーマ

- | | |
|----|-------------|
| 1. | 民事訴訟法 |
| 2. | 不動産 |
| 3. | 刑事法・刑事訴訟法 |
| 4. | 共同財産 |
| 5. | 企業団体／職業上の責任 |
| 6. | 憲法・不動産 |

QUESTION 2

Oscar は Greenacre の純然たる絶対的権利を所有していた。彼は、「マーサとレニーがGreenacreを譲渡しない限り、生存権付きジョイント・テナントとして」Greenacreの抵当権付き権利をマーサとレニーに譲渡した。そのような譲渡があった場合、Greenacreは自動的にオスカーに戻るものとする」。

その後、マーサはレニーに知られることなく、グリネイクルの全権利をポールに譲渡した。彼女はその後も死亡した。ポールの存在を知らないレニーは、固定資産税を支払った。

Paulは、SallyとGreenacreの権利を2年間、月500ドルの賃料で賃貸する契約を書面により締結した。リース期間終了後、サリーは家賃の支払いをやめたが、ポールの同意なしにGreenacreを占拠しつづけた。3ヶ月後、PaulはSallyに詰め寄った。新しい賃貸契約には合意しなかったが、SallyはPaulに3ヶ月分の未払い家賃を支払い、毎月の家賃の支払いも再開した。

そして、LennyはGreenacreの持分を売却しようとした。やがて彼は、サリーがGreenacreを占拠していること、ポールがマーサの持分を取得したことを知る。

Lennyは、Greenacreに関する財産権の主張が対立することを懸念し、Oscar、Marthaの遺産、Paul、Sallyに対して所有権の取り消しを求め、Sallyが支払った家賃の分配とLennyが支払った不動産税の分配についてPaulから説明と貢献を得るために訴訟を開始しました。

1. Greenacreに対するOscar、Lenny、Paul、Sally、およびMarthaの財産があるとすれば、裁判所はどのような財産権を有すると判断するでしょうか。議論してください。
2. LennyはPaulから会計と貢献を得る可能性が高いか？議論してください。

質問2：選択した回答A

1. グリーンエースへの関心

Greenacre (G)の誰がどのような権利を持つかを決定するためには、それぞれの譲渡/契約の有効性と効果を判断する必要があります。一般的に、財産は売買、贈与、遺言、または遺留分によって譲渡されることがあります。また、リースにより不動産の所有権が発生することもあります。

オスカー

まず、オスカー (O) がどのような権益を有していたかを判断する必要があります。単純所有権とは、可能な限り最大の財産権であり、OはGに対する単純所有権から出発した。

フィー・シンプル 決定可能

fee simple defeasibleは、後発事象によって短縮される可能性のある単純な権利である。fee simple defeasibleに期間 (as long as, for the time that, untilなど) が含まれている場合、それはfee simple determinableとなります。確定可能不動産は、指定された事象が発生するまでは、単純不動産となります。ここで、Oのマーサ (M) とレニー (L) への譲渡は、"for so long as "というフレーズが含まれていたため、fee simple determinableであった可能性が高いです。したがって、この譲渡は、MとLに単純確定持分を譲渡したことになる。

リバーサルの可能性

単純確定持分の付与者は、復帰の可能性を保持する。ここで、Oの譲渡には、さらに、返還の可能性を保持するとの明確な文言が含まれていた。復帰可能性とは、指定された事象が発生した時点で、単純所有権が自動的に譲渡人に復帰することを意味する。権利付与者は、この権利を主張するために裁判を起す必要はなく、権利は自動的に後発事象の発生時に確定する。ここで、Oには返還される可能性があった。したがって、Oの復帰可能性が有効であれば、MがGの持分をPaul (P) に譲渡した時点で、OはGの単純所有権を取得したことになる。

エイリアン化の抑制

しかし、ここでの復帰の可能性は、疎外に対する不当な拘束となる可能性があるため、有効でない可能性があります。一般に、裁判所は、将来の譲渡を絶対的に禁止するような権原証書/譲渡を認めません。疎外の制限は、次のとおりです。

条件付き／適度な期間（例えば、今後50年間は譲渡しない）のみの拘束であれば許容される。しかし、絶対的な譲渡制限は無効です。そのような絶対的な制限を示す文言は証書から削除されるため、結果として利益が残ることになります。ここで、提案された制限は絶対的なものであった--Oは、どちらもGを譲渡しない限り、MとLに譲渡する。この制限には条件も期間の制限もなく、絶対的なものであった。そこで、この条項は証書から削除され、残りの持分は存在することになる。この条項が削除されたことにより、Oに復帰の可能性を与えるような将来の事象は存在しない。むしろ、MとLの持分がフィーシンプル持分に変更され、Oの返還の可能性が剥奪されるのである。したがって、無効な利息制限法が適用されたため、OはGをLとMに単純に譲渡し、本件不動産に対する持分を有しない。つまり、OはGに対して利害関係を有しない。

レニー

前述のとおり、疎外文言の削除が必要であったため、LはOからGのMとともにfee simple interestを取得した。

ジョイントテナンシー

共同借地権には、さまざまな形態があります。各フォームは、それぞれがプロパティの少ない、分割された共有のみを保持しているが、すべての共同借家人は、プロパティの全体を所有することができます。共通で借地権は、デフォルトの形式です。共同借家人は、共同借家人の間で生存権の追加の権利を運びます。この生存権とは、ある共同借地人が死亡した場合、生き残った共同借地人が、死亡した共同借地人の財産上の権利を自動的に受け取り、死亡した共同借地人の権利は、もはや彼女の遺産の一部ではないため、検認を通じて渡すことはできないというものである。ジョイント・テナントは、財産を遺留分付きのジョイント・テナントとして保有する意図を示す証書によって財産が譲渡され、かつ、①占有、②持分、③時間、④所有権の四つの単一性が存在する場合に成立する。ここで、OはGをMとLに「生存権のあるジョイント・テナンツとして」譲渡した。つまり、ジョイント・テナンシーとして譲渡し、遺留分を譲渡する意図を示す明示的な文言が存在するのである。

1. 所有権

占有の一体性とは、すべての共同賃借人が不動産全体を所有する権利を等しく有することをいう。ここで、LとM（およびMの後継者としてのP）はGを様々な程度で占有していたが、いずれの者も他方を追い出した形跡はない。

を取得することを妨げたことはありません。従って、所有の一体性があった。

2. 興味

利害の一致とは、各ジョイント・テナントが不動産に対して同等の持分を持つこと、すなわち、2人のジョイント・テナントの場合、1人が40%、1人が60%の持分を持つのではなく、それぞれが50%の持分を持たなければならないことをいう。この場合、LとMがそれぞれGに対してどのような持分を持っていたかは示されていないので、おそらくそれぞれがGの50パーセントの持分を譲渡されたのであろう。

3. 時間

時間の単一性とは、各借主が不動産に対する権利を同時に取得したことを意味する。ここで、当初、LとMは、OからGを譲り受けたときに、同時にその持分を取得した。しかし、その後、Mはその持分をOに譲渡した。

Pつまり、PはL（残りの共同借家人）とは異なる時期にGの持分を取得したことになり、時間の一体性が崩れる（詳しくは後述）。

4. タイトル

所有権の単一性とは、各借主が同一の証書によってその持分を取得したことを意味する。しかし、MがPにGの持分を譲渡したとき、PはMの譲渡により所有権を取得し、LはOの譲渡により所有権を取得したままであったため、所有権の単一性が失われた。そのため、その時点で所有権の一体性も崩れてしまった。

したがって、MとLは、4つの単一性が存在し、関連する文書に意図的な共同借地権および生存権の文言が含まれていたため、もともと共同借地権者であったが、MがGの権利をPに譲渡したことにより、時間および所有権の単一性が崩れたため、共同借地権は終了した。

テナンシー・イン・コモン

ジョイント・テナンシー（共同借地権）を構成する要素のいずれかが破壊された場合、その借地権は共有の借地権に戻ります。共有の借地権はデフォルトの形態です。共有の借地権の下では、各共同借家人は、不動産の全体を所有する平等な権利を有しますが、不動産の少ない分割された持分のみを有します。普通借地権では、各共同借地人は、以下のものを譲渡することができます。

共有持分は遺留分を持たないので、彼女の持分がなければ遺留分継承されることとなります。

ここで、MがGの持分をPに譲渡した時点で、時間的・所有権的な一体性が崩れたため、借地権は普通借地権に戻りました。つまり、その時点で、LとPはGを遺留分のない共有の借家人として保有していたことになる。ただし、それぞれの不動産に対する持分（すなわち、50%の持分）には影響がない。

そこで、訴訟当時、LはGの50%の持分を共有持分として保有していた。

ポール

次に、Pがどのような利害関係を有していたかを判断する必要がある。

インタービボス転送

Pは、Mからの生前贈与によりGの持分を取得したが、この持分が有効かどうか判断する必要がある。まず、Oからの譲渡において、MとLのいずれもが譲渡しない限り、本件不動産を譲渡するとの規定があることから、譲渡を禁止することができる。しかし、前述したように、Oの譲渡のその条項は、無効な絶対的譲渡制限であるから、証書から削除されなければならない。したがって、Mは、Oの譲渡条項によって譲渡を制限されることはなかった。次に、ジョイント・テナンツの性質上、Mがその持分を譲渡することができない場合がある。一般に、共同借家人は、共同借家人の同意がなくても、その持分を譲渡することができる。譲渡の効果は、共同借家権を共有借家権に変更することですが、譲渡には許可が必要ではありません。これに対し、結婚している配偶者が持つ共同借地権である**tenancy by the entirety**は、他の**tenancy by the entirety**の同意がなければ財産権を譲渡することができないことになっている。この場合、MとLが婚姻関係にあったことを示すものではなく、共同借地権ではなく、全部借地権であることを示すものはない。第三に、不動産の権利の移転として、詐欺行為防止法は、通常、移転は書面であることを要求する。しかし、Pが、不動産の占有、代金の支払い、不動産の改良の3つのうち2つを行った場合、不正競争防止法は履行部分によって充足される可能性がある。従って、MのPへの譲渡は有効であると考えられる。

テナンシー・イン・コモモン

したがって、上記のとおり、Pは、Lとの共有の賃借人としてGの50%の持分を保有しています。

サリーへのリース

しかし、Pはサリー（S）との間でも賃貸借契約を結んでおり、Pの利益に影響を及ぼす可能性がある。借地借家には、(1)一定期間の賃貸借である年借家、(2)一定期間（例えば1ヶ月）の賃貸借で期間満了ごとに自動更新される定期借家、(3)借地終了後に借主が不動産を保有することによる借地権である被貸借権という3種類があります。一般に、賃貸契約は、1年を超える年数の賃貸契約でない限り、書面を作成する必要はない（詐欺の禁止法により、1年以内に履行できない契約には書面が必要なため）。ここでは、最初の賃貸借契約は2年であったが、書面であった。Pは当初、2年の期間を定めた年季借家としてGをSに貸した。年契約の借家権は、固定期間が終了すると自動的に終了する。つまり、ここでは、この借家契約は2年経過した時点で終了した。

定期借家契約は、借主が每期家賃を支払い、貸主がそれを受け入れると、暗黙のうちに成立します。通常、定期借家権は、借主が賃料を支払い、貸主が承諾した時点で、何年かの借家契約が終了した時点で発生する。しかし、ここでは、Sは2年間の賃貸借契約が終了した時点で家賃を支払わなくなったが、持ち家としてGに残っていた。そこで、その時点で、スフェアランスのテナントが発生した。しかし、その後、Sがその3ヶ月分の家賃をPに支払い、月々の家賃の支払いを再開したとき、Pがその家賃を受け入れると、定期借家権が発生する。これに反する情報はないので、Pはその賃料を受け入れたと推定される。

このように、訴訟当時、PはGの50%の持分を共有の借主として所有していたが、Gの占有を定期借地権としてSに賃貸していたのである。

サリー

SのGに対する持分は、Pとの賃貸借により認められたものに過ぎず、Pは共有者であるため、不動産全体を占有する権利を有しており、借主に不動産全体を賃貸することができる。さらに、前記のとおり、本件訴訟当時、SとPは、定期的な

黙示の借地権である。したがって、Sは、定期借地権としてGの全部を所有する権益（所有権はない）を有する。

マーサ・エステート

最後に、上述の通り、MのPへの生前贈与は有効であった。したがって、その財産は、Mが死亡した時点では、もはやMの財産にはない。つまり、Mの遺産はGに対して何の利害関係もない。

2. レニーがポールから会計と貢献を得ることができる可能性

次に、Lが共有者であるPから会計と貢献を得ることができるかどうかを判断する必要があります。

第三者貸与の権利

一般に、共有の賃借人は、それぞれが不動産全体を所有する権利を持っています。したがって、あるテナントは、共同テナントが不動産の全体を独占的に所有しているため、共同テナントに賃料を要求することはできません。しかし、共同借家人は、第三者から受け取った賃料の計算を要求することができます。ここで、共有者であるPは、第三者であるSにGを賃貸し、Sから賃料を受け取っている。そこで、Lは、Sから受け取った賃料について、その持分割合に応じて会計処理を請求することができる。ここでは、LはGの50%の持分を有していたので、Sから受け取った賃料の50%を請求することができる。

営業費用負担金

一般的に、共有のテナントは、不動産を修復または改善するために費やされた費用のために他の共同テナントから寄与する権利を有しない。しかし、基本的な運営費（固定資産税を含む）については、寄与する権利がある。ここでは、Mが死亡した後、LがGの固定資産税をすべて支払った。固定資産税は営業費用であるから、LはPに対して、その持分（不動産の持分に比例する）に対する寄与を要求する権利を有する。ここでは、PはGの50%の持分を持っていたので、LはPに対して固定資産税の50%分の寄与分を支払うよう請求することができる。

質問2：選択した回答B

1. Oscar、Lenny、Paul、Sally、Marthaの遺産が所有していると裁判所が判断しそうな Greenacreの財産権について

オスカー

フィー・シンプルの決定可能性とリバーターの可能性

問題は、オスカーがGreenacreに対して返還請求権を持つ可能性があるかどうかである。OscarはGreenacreのfee simple absolute interestを所有していた。彼は、MarthaとLennyにGreenacreのfee simple defeasible interestを生存権のあるジョイントテナントとして譲渡したが、fee simple determinable（「FSD」）を含んでおり、MarthaまたはLennyがGreenacreを譲渡した場合、その不動産は自動的にOscarに返還されるものとする。

このように、オスカーはマーサとレニーにFSDを与え、自分には復帰の可能性を残そうとしたのである。FSDの後には、復帰の可能性はある。復帰可能性とは、ある事象が発生すると、財産が自動的に贈与者に戻ることを意味し、したがって、贈与者は財産へのアクセスを回復するために行動を起こす必要がない。

けんこんいつてき

問題は、OscarのMarthaとLennyに対するFSDに、不適切な異種族交配の抑制が含まれているかどうかである。もし、オスカーのFSDが完全に異化を制限するものであると判断された場合、その条件は解除され、MarthaとLennyはGreenacreを所有することになります。オスカーにはGreenacreの権利が残らないことになります。

不動産の所有者は、一定の条件下で不動産の持分を与えることができます。これは、defeasible feeと呼ばれ、fee simples determinables（「FSD」）やfee simples subject to conditions precedents（「FSCS」）などが含まれます。裁判所は、そのような条件が、使用に対する合理的な制限であり、完全な禁止でない限り、一般的に支持します。

疎外について公序良俗は、財産の自由な疎外を支持するものである。従って、裁判所は、一般に、条件として、財産の疎外を完全に制限するものが含まれている場合には、FSDを無効とする。裁判所は、このような条件を解除し、譲受人に不動産に対する単純絶対権益を残す。

ここで、オスカーは、マーサもレニーもGreenacreの譲渡をすることはできないと述べている。そこで、レニーとマーサの遺産は、この条件は、異動の完全な禁止であり、無効であると主張する。二人は、万が一、Greenacreを売却することになった場合、自動的にオスカーに返還されると主張する。したがって、この条件は、オスカーがGreenacreを引き取るかどうかを決定するための行動を必要とせず、この不動産が譲渡されると自動的にオスカーに戻るだけであるため、完全な疎外制限であると主張するのである。

しかし、オスカーは、これは完全な疎外禁止ではない、と主張します。マーサとレニーはこの不動産を好きなように使用することができ、借主に貸すこともできるが、唯一の制約は、この不動産を完全に譲渡してはならないということである、と彼は主張する。したがって、マーサがGreenacreの持分をポールに譲渡した時点で、Greenacreは自動的にポールに戻ったと主張することになる。しかし、この主張は弱い。この条件は、完全な疎外を禁止するものであると思われるからである。

結論

もし裁判所がOscarの主張を説得力のあるものだと判断した場合、OscarはGreenacreのfee simple absoluteを持つこととなります。なぜなら、MarthaがGreenacreをPaulに譲渡したときに、GreenacreはOscarに戻ったからです。この場合、Paul、Lenny、Martha's Estate、およびSallyはGreenacreに対する権利を有しない。しかし、裁判所は、Oscarの異化の抑制が完全で不合理であると判断する可能性が高くなります。従って、裁判所は、OscarがGreenacreをLennyとMarthaにfee simple absoluteで譲渡し、OscarはGreenacreに対する権利を保持していないと判断する可能性が高いと思われます。

レニーのグリーンエーカーへの関心

ジョイントテナンシー

問題は、LennyがGreenacreを所有するのが単純所有権なのか、それともPaulとの共有の10年物なのかである。オスカーはGreenacreをLennyとMarthaに「遺留分のある共同借地権」として与えた。前述のように、オスカーがGreenacreに付けた条件は、おそらく異化を制限する無効なものであり、したがって、オスカーはLennyとMarthaに土地を所有権のあるジョイント・テナントとして付与したことになる。ジョイント・テナンシーは、共同所有者に不動産に対する平等な権利と占有を与える。共同借地権の特徴である生存権により、ある共同借地人の土地に対する権利は、死亡時にもう一人の共同借地人に譲渡される。ジョイント・テナンシーは、ジョイント・テナントの持分、占有権が等しいこと、同じ持分によって所有権を得たこと、同時に所有権を得たこと、という4つの単一性が存在することによって成立する。したがって、当初、LennyとMarthaは、Greenacreを生存権のあるジョイント・テナンツとして、所有権を絶対的に有していた。

ジョイント・テナントの解消

ジョイント・テナンシーは、上述の4つの一体性のいずれかが分離されたときに分離されます。ジョイント・テナンシーは、あるジョイント・テナントがその権利を他のテナントに譲渡することによって分離されることがあります。分離は、他のジョイント・テナントの許可を得ずに行うことができます。分離が行われた場合、土地の新しい所有者は、残りのジョイント・テナントと共有のテナントとして利用することになります。

ここで、MarthaはGreenacreの全権利をPaulに譲り渡した。こうして、彼女はジョイント・テナンシーを解消した。マーサが共同借地権を解消すると、レニーとポールは共有の借地権者となった。

テナンシー・イン・コモン

共有のtenancyでは、存在する唯一の統一は、所有の統一である。遺留分の権利はない。したがって、MarthaがPaulに持分を譲渡したとき、PaulとLennyはGreenacreにおいて同等の所有権を持つ共有の借家人となった。Lennyは、MarthaがPaulに持分を譲渡し

た時点で、遺留分の権利を喪失した。レニー

は、Marthaの譲渡に同意しなかったため、Marthaが亡くなったとき、彼らはまだ共同借家人であり、彼女の権利は遺留分によって彼に渡されたと主張するかもしれませんが。しかし、この主張は失敗します。上述の通り、分離にはジョイント・テナーの同意は必要ない。

結論

したがって、裁判所は、LennyがGreenacreのfee simple absolute interestを有し、Paulと共有のテナントであると判断する可能性が高いと思われます。

ポールのグリーンエーカーへの関心

前述の通り、Marthaは生前にGreenacreの持分をPaulに譲渡した。そのため、彼女はジョイント・テナンシーを解消した。従って、PaulはLennyと同様にGreenacreの所有権を持ち、Lennyと共有の賃借人となる。

マーサ・エステートのグリーンエーカーに対する持分

裁判所は、Marthaの遺産はGreenacreに何の権利も残っていないと判断する可能性があります。Marthaの生前、MarthaはGreenacreの全権利をPaulに譲渡した。したがって、MarthaはGreenacreに残存する権益を有しません。

サリーのグリーンエーカーへの関心

問題は、SallyがPaulに毎月の家賃を支払うことを再開したときに、新たな定期借家権が発生したかどうかということである。Greenacreの共同所有者であるPaulは、Sallyとの間でGreenacreを月500ドルの賃料で2年間賃貸する契約を書面により締結した。リース期間終了後、サリーは家賃の支払いを止めたが、ポールの同意なしにGreenacreを占拠し続けた。PaulがSallyと対立した後、二人は新たな賃貸契約を締結しないまま、SallyはPaulに未払い分の3ヶ月分の家賃を支払い、毎月の家賃の支払いを再開した。

リースとは、借主がその不動産に対する現在の利益を維持し、貸主が将来の利益を維持する所有権のことです。リースやテナンシーには、tenancy at will、tenancy at sufferance (a holdover tenancy)の4種類があります。

定期借家契約と、年単位の借家契約。ここでは、当初、サリーとポールは、2年の期間の借家契約を締結したようです。したがって、二人は、2年の期間が終了した時点で終了することになっている年単位の借家契約を結んでいたことになります。

ホールドオーバーテナント-スフェアランスでのテナント契約

Sallyが家賃を払うのをやめたが、Paulの同意なしにGreenacreを占め続けたとき、Sallyはholdover tenantとなった。家賃を払うのをやめたが、敷地内に残っている場合、holdover tenantになる。holdover tenantとは、かつて家主の敷地にきちんといたにもかかわらず、敷地を占有する許可を超えてしまい、不法に敷地に留まっている人のことである。家主は、ホールドオーバー・テナントを退去させ、過去の家賃を請求する権利を有する。また、家主は、法律の運用により、そのテナントに新たな定期借家権を設定することもできる。

定期借家契約

新しい賃貸契約には合意しなかったが、サリーとポールは法律の運用により新しい定期借家契約を締結した。PaulはSallyの3ヶ月分の家賃の滞納を受け入れたようで、SallyはPaulに毎月支払うことを再開しました。こうして二人は、毎月家賃が発生する新しい月極め定期借家契約を締結しました。この定期借家契約は、解約の通知を必要とする。必要な通知期間は、賃貸契約上の1期間に相当する1ヶ月間である。PaulがSallyの3ヶ月分の未払い家賃を本当に受け入れ、来月分の家賃も受け入れたのであれば、Sallyは借主であり、Paulは貸主であると言えます。

結論

SallyはGreenacreに対して定期借地権に基づく現在の所有権を有しています。しかし、適切な通知がなされる限り、彼女またはPaulは、いつでも定期借地権を終了させることができ、SallyはGreenacreに対する権利を保持しません。

2. LennyはPaulから会計と貢献を得る可能性があるか？

レニーが支払った固定資産税の分担金をポールから得ることができるかどうか、レニーがサリーが支払った家賃の分担金をポールから会計監査で得ることができるかどうか争点です。

貢献度

寄与分とは、物件の維持管理に必要な費用を、ある共同借家人から他の共同借家人に支払うことです。現在その不動産を使用していない（そこに住むか、または敷地内でビジネスを行う）共同所有者は、必要な改善、住宅ローンの元本の支払い、および不動産に支払われる税金の費用を共有することが要求されます。ある共同借家人がこれらの費用を前払いした場合、その共同借家人から寄与を受ける権利があります。

ここで、LennyはGreenacreの税金を支払いました。したがって、彼はPaulから支出した金額の半分を弁済するための寄付を受ける権利があります。

会計

会計とは、2人のテナントが共同で所有する不動産から得られる利益を共有することです。不動産の共同所有者は、その不動産を第三者に賃貸することによって得られる利益を共有する権利があります。

ここで、PaulはSallyに物件を賃貸した。彼は2年間毎月500ドルを得て、さらに上述の通り、2年間の期間が終了した時点でSallyと新たな定期借家契約を開始した。従って、LennyはGreenacreをSallyに賃貸したことによって得た利益の半分を受け取る権利がある。

結論

レニーはポールから会計と寄付の両方を得ることができそうです。



カリフォルニア州弁護士会
司法試験委員会／入試事務局

180 Howard Street - San Francisco, CA 94105-1639 - (415) 538-2300
845 S. Figueroa Street - Los Angeles, CA 90017-2515 - (213) 765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2016年7月カリフォルニ

ア州司法試験

本書は、2016年7月のカリフォルニア州司法試験の小論文問題6問と、各問題の厳選解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

<u>質問番号</u>	<u>課題</u>
1.	民事訴訟法
2.	不動産
3.	契約内容
4.	憲法
5.	共同財産
6.	プロフェッショナルの責任

QUESTION 2

アルは農場を営んでいた。

1990年、アルは農場の北側に沿った道路用の地役権を隣人のベンに譲渡した。ベンはすぐにその地役権に道路を敷設したが、その時は証書を記録しなかった。アルとベンの二人は、日常的にその道路を使用していました。この地役権により、農場の公正市場価値は5,000ドル減少しました。

2009年、アルは農場を娘のキャロルに譲り、彼女はその証書を記録した。

2011年、ベンは地役権に対する証書を記録した。

2012年、キャロルはポリーに農場を10万ドルで売却する契約書を作成した。契約書には、次のように書かれていた。"売り手は例外なく抵当権に対する誓約をすること"農場の視察の際、ポリーはベンが農場の北側の道路を走っているのを確認したが、何も言わなかった。

2013年、キャロルは農場の南側にある水道管の地役権を、地元の水道会社であるウォーター社に譲渡した。この水道管は、農場を含む近隣の土地に水道を供給するものである。そして、**Water Co.**は、その証書を記録した。この地役権により、農場の公正市場価値は1万ドル上昇した。

2014年、長い間待たされた末、**Carol**は農場の保証証書を実行し**Polly**に引き渡し、**Polly**は**Carol**に10万ドルを支払った。証書には、**Water Co.**への地役権を除くすべての抵当権に対する特約が含まれており、その他の権利特約はない。**Polly**は、この証書を記録した。

2015年、ポリーはベンの道路使用を妨害し、ウォーター社の水道管建設に異議を唱えた。

Benは、**Polly**に対して、農場が地役権によって負担されているという宣言的救済を求める訴訟を開始した。一方、**Polly**は**Carol**に対して契約違反および保証証書に基づく特約の違反に対する損害賠償を求める訴訟を開始した。

1. ベンの行動の結果、どのようなことが起こりそうですか？議論してください。
2. ポリーの可能性が高いのは。
 - a. 契約違反の主張？議論してください。
。
 - b. 保証証書に基づく特約違反の主張？議論してください。

質問2：選択した回答A

QUESTION ONE (クエスチョンワン

争点は、Ben (B) がAl (A) から使用地役権を得た道路へのアクセスを妨害したとしてPolly (P) を訴えた結果である。

エクスプレス・イースメント

地役権とは、他人の土地に立ち入り、その土地の一部を特定の目的のために使用する権利のことです。地役権は、証書によって個人に明示的に付与されます。証書による明示的な地役権は、有効な書面、および詐欺の要件の他の法令を含む、有効であるために証書の形式を満たしている必要があります。また、地役権は、別段の定めがない限り、永続的なものとみなされる。ここで、1990年、AはBに対し、自分の農場の北側に沿った道路を使用するための地役権を証書化した。この証書が有効な書面としての形式を備えているか否かを示す事実はないが、これに反する事実がないため、ここではこれを推定することができる。したがって、Aが証書により地役権を設定し、その証書において地役権の名称を明示したことから、Bの使用のために明示の地役権が設定された可能性が高い。したがって、Aの有効な証書の後の1990年に、Bは農場内の道路を使用するための明示の地役権を取得した。

合理的な使用／範囲

地役権は、通常、明示的な地役権の場合、付与文書の範囲内で合理的に使用されなければならない。これは、通常、地役権の保有者が地役権のある土地を改良し、それを修理するために立ち入ることを認めるものである。この例では、AがBに地役権を与えた後、Bは直ちに自分の使用のために道路を整地し、舗装した。このような行為は、Bが道路を舗装するために敷地内に立ち入ったことを考えれば、有効であると思われる。この道路使用地役権の所有者は、土地を改良し、道路を整地し、維持するために土地に立ち入ることができることが暗示されていることになる。したがって、Bは地役権を有効に利用し、その効力を遵守していたと考えられる。

終了

次の問題は、**B**の地役権は、**P**がその上にあった土地の所有権を取得した後、何らかの形で終了したと言えるかどうかである。地役権の終了は、地役権が放棄された場合、付与文書に発生する特定の条件が記載されている場合、または地役権が存在する不動産と隣接する不動産所有者が合併された場合に発生する可能性がある。一般的に地役権は、他に記述がない限り、永続的なものである。ここでは、**A**が**B**に地役権を証書で付与した。証書には、地役権が終了する可能性があるかどうかについて、いかなる種類の条件も記載されていない。したがって、何の条件も発生していない。また、**B**は地役権を付与されて以来、ずっとその道路を使用しているので、地役権の放棄は存在しない。最後に、**B**は現在も自分の所有地を維持しており、地役権のある土地は現在**P**が別途所有しているため、これらの事実の下では合併は起こっていない。したがって、地役権は終了しなかった。

土地の譲渡 - お知らせ

一般に、地役権によって負担されている土地 (**servient estate**) が所有権を移転した場合、地役権は土地と一緒に移動する。従って、**A**がキャロル (**C**) に土地を譲渡し、その後**C**が**P**に土地を譲渡したとしても、譲渡のたびに地役権は自動的に土地とともに実行される。しかし、善意の後発購入者は、地役権の告知を欠いていたと主張することができる。もし、後続の善意の購入者がそうして、地役権の通知を持っていなかったと述べることができれば、彼らは通常、地役権者の所有権を打ち負かすことができる。目標は、後続の善意の購入者が、その土地に地役権の通知を持っていなかったことを示すことである。したがって、**P**は、彼女が通知を持っていなかったことを示さなければならない。これは、記録行為によって行われる。

レコーディング法

コモンローのもとでは、土地の所有権は、時間的、権利的に早い者勝ちで計られていました。しかし、近代的な記録法の下では、土地に対する権利を記録する人は、その土地に対する権利を世間に知らせることによって、その所有権を維持することができます。どのような種類の記録法が使用されるかについては管轄が分かれており、人種、人種-通知、および通知の3つの主要なものがあります。レース記録法は、法域の少数派

でのみ使用されています。 したがって、通知とレース通知の管轄区域は、一般的に最も

が一般的に使用されている。ここで、録音法を利用するためには、Pは自分がSBPであること、各録音法の要件を満たしていることを示す必要がある。

後発善意購入者(SBP)

実際に地役権の通知を受けなかったと主張するためには、SBPでなければならない。通常、SBPとは、現在の土地の所有者に続いて土地の所有権を取得した者のことであり、彼らは価値に対してそうしたのである。この場合、Pは、Bの地役権が存在する農場の所有権の対価を支払った。また、Bの持分は1990年に受領され、Pの持分は2014年に受領されたので、彼女は後続者です。

したがって、PはSBPであり、記録法を利用して土地の優越的所有権を取得し、Bの地役権を無効にしようとすることができる。

通知とレース通知の管轄地域

通知管轄と競争通知管轄では、SBPは、土地の所有権を取得した時点で、競合する利害関係についての通知を持っていなかったことを証明しなければなりません。通知には、照会的通知、現実的通知、仮説的通知の3種類があります。照会通知は、SBPが不動産を調査するために見ることを課され、もし調査していれば競争益を発見していたかもしれない場合に発生します。実際のお知らせは、SBPが実際に利害関係を認識している場合に発生し、記録通知は、競合する利害関係が記録された場合に発生するため、SBPは記録を通じて推定的通知を受けたこととなります。この場合、PはBが敷地内に建設した道路を実際に見ており、Bがその道路を使用していることを確認しています。したがって、Pは、誰かがその土地を運転しているのを物理的に見たので、実際のお知らせを受けた可能性が高い。さらに、Bは2011年に証書を記録しており、Pは2014年まで記録していない。したがって、彼女は推定的な通知も受けたことになる。最低限、PはCにBが誰で何をしているのかを聞くべきだった。したがって、通知はPに請求される可能性が高い。

したがって、SBPであるPは、競合する権利の存在を知らされずに土地の所有権を取得したと主張することはできない。

レース管轄

レースの管轄では、先に記録した人が勝ちとなるため、その分

不公平な結果になることが多いため、多くの法域で使用されています。ここで、**B**は2011年に録音し、**P**は2014年に録音しています。したがって、レース管轄では**B**が勝つこととなります。

結論

Pは、記録法を利用して、**SBP**である自分が**B**の利害関係者なしに所有権を取得すべきであると主張することは、全体としてできない。**P**は、**B**が土地を使用していることを認識しており、しかも、先に登記を行ったわけでもない。したがって、コモンローの時間的、権利的な先取特権のルールが適用され、**B**の利益が優位となる。**B**の地役権は自動的に土地とともに存続するため、**P**は**B**の請求に負けることになる。

シェルタールール

シェルター・ルールの下では、**SBP**は、以前の授権者の立場に立ち、以前の授権者が以前の請求を破るために有効に録音を使用できたと主張できる可能性があります。シェルタールールは、**SBP**が実際に知っていたにもかかわらず、使用することができる。この場合、**P**は、**C**が録音法上の**SBP**であり、したがって、**P**は**C**の立場に立って**B**の請求を無効にすることができると主張することができる。

CをSBPとして

SBPは、通常、土地の所有権に対して価値を支払い、その後、競合する権益を取得しなければならない。この場合、**B**は1990年に地役権を取得し、**C**は2009年に所有権を取得した。従って、**C**は後続者である。しかし、**C**が土地の対価を支払ったかどうかは明らかでない。彼女の父親は**A**であり、彼は彼女に土地を譲り渡しただけである。もし、**C**が土地の対価を支払わなかったのであれば、彼女は単なる受贈者であり、有効な**SBP**ではない。しかし、誰かが実際に価値を与えなかった場合、その人は**SBP**ではありません。したがって、**C**が**SBP**でなければ、記録行為を利用することはできない。したがって、シェルター・ルールがここで使用される可能性は低い。

録音クレーム

レース通知と通知管轄の下では、**C**は照会通知で告訴される可能性が高いです。**B**が農場に道路を建設・舗装し、それが自分の農場から**C**の農場まで続いていたのだから

ら、Cが所有権を取得することになる農場の検査が行われれば

を、彼女の問い合わせの通知と一緒に請求する。彼女は道路を見たはずであり、それが何であるかを尋ねるために請求されたのである。さらに、**B**がその道路を使用していたことを考えると、彼女は**B**を見た可能性が高く、特に、この農場が彼女の父親の農場であった場合は、彼女の農場である前に、**B**の農場であった可能性が高い。このように、人種や人種に関する通知のある裁判管轄では、**C**は通知を受けて所有権を取得した可能性が高いので、**C**が勝訴することはないと考えられる。

しかし、レース録画法の下では、**C**は2011年に録画し、**B**は2014年に録画しているので、**B**より先に録画しているので、おそらく**C**が勝訴することになるでしょう。

結論 - シェルター・ルール

このように、**P**は、**C**が**SBP**でなかった可能性が高いため、シェルタールールを使って**C**の後釜になることはできない。さらに、通知およびレース通知記録法の下では、彼女はおそらく**B**のクレームの通知で起訴されるだろうから、彼女は勝てないだろう。しかし、彼女は最初に記録したため、彼女が**SBP**であった場合、レース記録法の下で勝つことができるかもしれません。

全体的なまとめ

結論として、**B**の**P**に対する請求は有効であると思われる。**B**は、有効な明示の地役権を有しており、それが**A**から**C**、そして**P**に譲渡されたときに自動的に土地とともに走ったことを立証できる。また、**P**は、地役権の通知を受けていなかったと主張することも、記録法令を用いることもできない。また、**C**は**SBP**ではなかったと思われるので、シェルター・ルールも使用できない。

質問2

問題は、**P**の**C**に対する訴訟の起こりうる結果である。

パートA

争点は、契約違反に対する**P**の請求である。当事者が土地を譲渡する場合、それは二

ステップ：まず、土地の売買契約を締結し、その後、エスクローの期間を設けます。エ

スクローの後、クローリングが行われる。クローリングでは、実際に証書が引き渡され、その時点で取引は終了となる。Pの最初の請求は、以下の条項に基づき発生する。

土地売買契約書

土地売買契約書 - 市場性のある権利

土地の売買契約は、詐欺の禁止法を満たす有効な書面であることが必要である。ここでは、2012年にPとCは、農場を\$100,000でPに売却する契約を書面で締結した。契約書には、売主が「例外なく抵当権に対する誓約をすること」と記載されていた。この明示的な規定は、本質的に、土地に抵当権が設定された状態で売却されないことを述べたものである。抵当権とは、地役権を含むものである。しかし、土地の売買契約には、市場性所有権の原則がある。これは、閉鎖時に、土地は地役権を含む、そのタイトルの任意の欠陥を持っていないことを意味します。したがって、契約書には、土地に抵当権が設定された状態で売却されないと記載されていたとしても、このことは契約書に暗示されていることになる。本件では、契約締結時に、土地には、前述のBの地役権に加え、水道会社による地役権が設定されていた。したがって、契約締結時には、土地に2つの地役権が存在した。

しかし、問題は、クロージング時に、合併の原則により、土地契約は証書に合併され、買主を救済するために使用することができないことである。

合併

合併法理では、契約は証書に合併され、買主は契約の内容を利用して不動産の瑕疵を回復することができないとされている。ここでは、クロージング時にCとPが締結した土地売買契約は、証書に統合されるとされている。したがって、契約締結時に契約違反があったとしても、契約条項に基づく救済は受けられない。そのため、Pは契約違反を主張することができない。

結論

合計すると、合併の法理によって契約が証書に統合され、Pに救済を与えることができなくなったため、Pの契約違反の請求は失敗することになる。

Bパート

そして、次の問題は、買主が、その保証に基づき回復することができるかということなのです。

証書に含まれている。証書には買い手への回復を可能にする特約が含まれています。

買い手が回復できるかどうかは、証書の種類と、証書に含まれる特約によります。

証書種別

証書には、一般保証証書、特別保証証書、クワイトクライム証書の3種類があります。Quitclaim証書は、特約の下で任意の救済を提供していません。一般保証証書は、いくつかの異なる種類の特約の下で救済を提供する。ここで、Pに与えられた証書には、水道会社（W）に対する地役権を除き、土地に抵当権が設定されないという特約が含まれていた。したがって、その特約を検討する必要があります。

抵当権に関する誓約書

抵当権設定禁止特約は、クロージング時に、不動産に抵当権が設定されないことを明記しています。これは、クロージング時に直ちに破られ、不動産に存在する特約とみなされます。ここでは、クロージングの時点で、敷地内に2つの地役権が含まれていました。両方が敷地内にあったため、両方とも抵当権に対する特約の対象となります。

Bのイーズメント

上記のように、BはPが購入した農場に対して有効な地役権を有している。したがって、この地役権は不動産上に存在することになり、したがって、クロージング時に、抵当権に対する証書の特約に違反したことになる。したがって、Pは、Bの地役権に関してこの特約に違反したとして、Cに対して有効な訴因を有している。契約成立時にPがBが道路を使用しているのを見たかどうかは問題ではなく、告知は特約の目的には重要ではない。Cは、権利証に抵当権設定禁止特約を具体的に記載していた。したがって、本件の存在はその特約に違反する。

Wのイースメント

上記で説明したように、地役権は明示の証書によって設定することができる。ここでは、2013年にCがWに対して、敷地に沿った水道管のための地役権を証書化した。これは、エスクロー期間中のことである。Wへの証書によって明示的な地役権が設定された可能性が高いことから、クロージング時にWは敷地内に地役権を有していた。しかし、特約は、Wの地役権に対する責任を明確に否認していた。Cは、その特約において地役権を明確に否認し、Pはその時点でクロージングを受け入れたことから、Pは、Cがこの特約に違反したという彼女のいかなる主張も放棄したと思われる。

これが現存する特約である限り、その時効はクロージングの時点から進行していた。したがって、Pは、この抵当権が存在する時点で異議を唱えるべきであった。しかし、Pは、Wの地役権が記載された権利放棄を含む証書を受領し、クロージングを行った。したがって、Pは、証書の特約に基づくWの地役権を回収できない可能性が高い。

Pは、Cの行為に対して詐欺やその他の抗弁を主張することができるが、そのような主張が勝つことはないだろう。Cは、契約書に所有権に抵当権が設定されないという条項を盛り込みながら、エスクローの際に実際に別の抵当権を設定したことは不公平に思われる。しかし、Cは、証書の保証書に、この抵当権の放棄を明確に記載している。したがって、Pは、保証書を読み、そのような権利放棄を確認する責任を負うことになる。もしPがこの放棄を好まないのであれば、クロージングの際に問題を提起し、証書をそのまま受け入れないようにすべきだった。したがって、Pは、権利放棄が記載された証書を受領したことから、Wの地役権に対するいかなる主張も放棄したと思われる。

レメディー

通常、Bの地役権によって生じたような土地の権利の瑕疵に対する救済措置は、地役権が設定された土地の価値と、地役権が設定されていない土地の価値の差である。この場合、土地の価値の差は次のようになる。事実は、Bの地役権により農場の価値が5,000ドル低下していることを示しているため、5,000ドルを支払う。したがって、Pは、証書の特約に違反したBの地役権について、Cから5,000ドルを回収することができると思われる。

しかし、Pは、Wの担保権設定により減少した10,000ドルを回収することはでき
な

Pは、上記のとおり、この抵当権を放棄した可能性が高いので、この特約はこの抵当権には適用されませんので、土地の価値は、この抵当権によって決まります。

結論

合計すると、Pは、Bの地役権のみについて保証証書の特約に基づき回収することができ、5,000ドルしか得られないと思われます。

全体的なまとめ

PのCに対する契約違反の訴因は、合併の法理に基づき失敗することになる。しかし、Pは、Cに対して、Bの地役権については証書に基づき回復できるが、Wの地役権については回復できない。

質問2：選択した回答B

1.ベン対ポリー

地役権

地役権とは、第三者に認められた土地の権利である。地役権は、明示的または黙示的に設定することができる。黙示的な地役権は、時効によって、先行使用によって、または必要性によって作成されることがあります。地役権はさらに、付随的なものと総体的なものに分類することができる。総体的な地役権は、支配的な財産を持たず、本質的に個人的なものであり、一般的に譲渡不可能である。

Appurtenant easementsは、ある不動産（**servient estate**）に負担をかける一方で、別の不動産（**dominant estate**）にも利益を与えるものである。**Appurtenant easements run with the land to subsequent takers who take with notice of the easement**（付随的地役権は、地役権の通知とともに取得する後続の取得者にまで及ぶ）。通知には、実際のお知らせ、推定的通知、または照会がある。実際のお知らせは、後続の取得者が地役権を実際に認識している場合に生じる。みなし告知は、地役権が適切に記録されたときに生じる。地役権が適切に記録された場合、取得者は、実際に地役権を認識していたかどうかにかかわらず、地役権の存在について推定的通知に置かれる。最後に、問い合わせ通知は、プロパティの事実または状況に基づいて合理的な人は、任意の地役権または土地の利益の存在について照会しているであろうときに発生します。

エクスプレス・イースメント

明示的地役権は、書面でなければなりません。

ここでは、1990年にAIが農場の北側に沿った道路のための地役権を隣人のBenに譲渡した。この事実は、AIがBenに地役権を譲渡したことを示しており、書面に記載する要件を満たし、明示的地役権が成立している。さらに、AIとBenは隣人であるため、地役権は土地に関係し、アクセス道路を許可することでBenの土地に利益を与える一方、第三者へのアクセスを許可することでBenの土地に負担を与えることから、附随地役権に分類されることになる。

さらに、事実は、地役権がAIの土地の公正市場価値を5,000ドル減少させたことを示しており、これは、地役権が農場（承役地）に負担をかけたことをさらに示しているため、従前からの地役権が確立されたことになる。Benに付与された地役権は動産としての地役権であったため、土地に通知して取得する連続取得者まで、土地と共に存続することになる。

優先順位

ここで、AIは、Benが地役権を記録する前に、Carolに証書を記録したため、誰が優先権を有するかを判断する必要があります。異なる司法管轄区における記録法には、レース、レース・ノーティス、ノーティスの3つの方法があります。管轄区域で適用される記録法が適用されない場合、裁判所は、優先権を決定するために、時間的に先行のコモンローの原則に頼ることになります。シェルター・ルールでは、土地の後発購入者は、土地の前発譲受人が記録法によって保護されるはずの場合、シェルターを利用し、記録法によって保護されることができる。

レース

レース・ノーティスの管轄下では、先に記録した者が優先される。ここで、Carolは2009年に証書を記録し、Benは2011年になってから証書を記録しました。したがって、BenとCarolの間では、レース管轄では、CarolがBenより優先されることとなります。そして、Pollyは、シェルタールールが適用される場合、記録法の下でCarolの優先権によって保護されるため、PollyはBenに対して優位な所有権を持つこととなります。しかし、PollyとBenの間にシェルタールールが適用されない場合、Benは2011年に証書を記録し、Pollyは2014年まで証書を記録しなかったため、Benが優先され、Pollyは地役権によって負担を受けることとなります。

お知らせ

通知記録法の下では、通知なしに財産を取得した後続の善意の買主に優先権が与えられます。通知は、実際の、推定的、または照会的である。実際の通知は、取得者がその権利を実際に知っていた場合に生じます。推定的通知は、権利者-被保有者インデックスを調べれば、権利者-被保有者を特定することができる場合に発生します。

を通知することになります。最後に、照会通知は、事実または状況が合理的な人にその土地の他の利益について照会させたであろう場合に生じます。

通知法の下では、Pollyは、Benの権利の通知なしに不動産を取得したことを立証できれば、Benに対して優先権を持つことになります。しかし、Benは、Pollyが推定的通知と照会通知の両方で地役権の通知を持っていたことをうまく主張するでしょう。Benは、2011年に地役権を記録しているため、Pollyは、その土地の区画の権利者-権利者インデックスを見て、Benの地役権を確認したはずである。さらに、Pollyは、Benが道路を走行するのを観察していたため、Paulが問題の土地に存在する権利を照会するように通知された可能性が高い。さらに、AlはCarolに農場を譲渡し、彼女が農場に何らかの価値を支払ったという証拠はないので、彼女は記録法によって保護される善意の購入者ではなく、Pollyは通知管轄区域でシェルタールールを使用することはできない。

レース告知

レース通知記録法の下では、通知なしで最初に記録した善意の購入者に優先権が与えられます。ここで、Carolは2009年に証書を記録し、Paulはその後2011年に証書を記録し、Pollyは最後に2014年に証書を記録しています。Carolは農場に対価を支払っていないため、善意の購入者ではない可能性が高く、通知なしに記録した次の善意の購入者が優先されることになります。しかし、キャロルは自分の権利を記録しているため、Pollyは、Benがキャロルへの譲渡を通知されたと主張するでしょう。しかし、Benは1990年に証書を受け取っているため、地役権を受け取った後、付与者-被付与者インデックスを調べる必要はなかったと思われます。しかし、もしそうであれば、彼は通知を受けたとみなされるでしょう。さらに、Pollyは、上述の通り、Benに対して優先権を主張することができません。したがって、レース・ノーティスの管轄では、優先権はコモンローの時間的先取のルールに依拠し、BenがPollyに対して優先権を持つことになります。

したがって、3つの法域のいずれにおいても、BenがPollyに対して優先権を有すると判断される可能性が高く、BenはPollyに対する訴訟で成功することになります。

時効による地役権

あるいは、**Ben**は、時効によって地役権を取得したと主張することができます。時効による地役権は、所有者が、法定期間中、真の所有者に敵対する方法で、実際に、公然と、継続的に土地を使用することを要求します。コモンローでは、逆占有の法定期間は20年である。したがって、**Ben**は、1990年から現在まで継続的かつ公然と土地を使用したため、時効によって地役権を取得したと主張することになる。しかし、**Ben**はAIの許可を得て道路を使用したので、その使用は敵対的なものではなく、そのような主張では成功しないでしょう。

2a. ポリー対キャロル(契約不履行)

ここで、**Polly**は、**Carol**と**Polly**の契約書にある「売り手は例外なく抵当権に対する誓約をする」という条項に基づいて、契約違反の損害賠償を求める訴訟を**Carol**に対して開始した。このような違反に対するポリーの請求は、市場性のある所有権の概念または契約の明示的な条件の違反のいずれかにあると思われる。

土地の売買には、クロージング時に売主が市場性のある所有権を与えるという保証が含まれています。市場性のある所有権とは、その土地に抵当権が設定されていないことを保証するもので、土地の価値や使用を低下させるが、その土地の所有権の付与と一致する第三者の利害として定義される。売主は、クロージング時に市場性のある所有権を伝えなければならないが、不動産に対する証書が交付され受理されると、土地売買契約は証書と統合され、契約に基づいて訴える権利は消滅し、買主は証書に基づいてのみ訴えることができる。

ここで、**Polly**は、**Carol**に対して、抵当権に対する契約条項の違反に対する損害賠償を求める訴訟を開始した。**Polly**の請求は、**Ben**に対する地役権または**Water Co.**に対する地役権に基づいて所有権が市場性のないものであるという請求、または契約書の特定の条項の違反から発生する可能性がある。**Ben**と**Water Co.**への地役権は、契約違反または市場性のある所有権を保証する抵当権であるが、**Polly**がその時点でそのことを知らなかったとすれば、**Ben**と**Water Co.**への地役権は、契約違反または市場性のある所有権を保証する抵当権である。

2014年にCarolが保証証書を作成しPollyに交付し、Pollyがそれを受理したことを示す事実があるため、土地売買契約は証書と統合され、Pollyはもはや契約に基づいて訴えることができず、証書に基づいて訴える必要がある。ただし、Pollyは、後述する証書に基づく請求権を有する可能性がある。

2b. ポリー対キャロル（保証証書による誓約の不履行）

証書種別

土地の譲渡に際し、売主は、一般保証書、特別保証書、または権利譲渡証書の3種類の証書を作成し、買主に交付することができる。証書に基づく当事者の権利は、売主に付与された証書の種類によって異なる。クワイトクライム証書は、買い手に対する特約や約束がなく、基本的には、買い手に売り手を訴える権利を与えない「現状のまま」の証書である。また、保証証書には、所有権に関する6つの特約（封土特約、譲渡権特約、抵当権特約、一般保証、追加保証、平穩享有）が含まれる。保証証書は、一般保証証書と特別保証証書に分類される。一般保証証書は、最も保護的な証書であり、売主、または権利の連鎖の誰もが証書に含まれる契約に違反していないことを保証する。あるいは、特別な保証証書は、売主が権利の特約に違反していないことを保証するものである。

ここでは、Pollyは保証証書に基づく特約の違反に対して訴訟を起こしている。事実関係は、証書が抵当権に対する特約のみを含む保証証書であったことを示している。この契約は証書に含まれていたため、Pollyは保証違反のためにCarolを訴えることができる。

抵当権に関する誓約書

証書の抵当権に関する特約は、不動産に未知の抵当権が存在しないことを保証するものです。権原では、抵当権とは、不動産の価値を低下させたり、その使用や享受を妨害する第三者のあらゆる権利と定義されています。

土地。このような抵当権には、抵当権、先取特権、地役権、契約書が含まれます。ここで、**Polly**は抵当権に対する契約違反で訴えている。この土地には、**Water Co.**への地役権と**Ben**への地役権という、彼女の請求の対象となり得る2つの地役権が存在する。証書は、水道会社に対する地役権以外の担保を明示的に保証しているので、**Polly**は、証書で明示的に除外されているため、その条項に関して条項違反をうまく主張することができない。しかし、**Polly**は、**Ben**に対する地役権に基づく違反を主張することができるかもしれない。**Ben**の地役権が有効かどうかの判断は前述の通りであり、有効である場合、**Carol**は、**Ben**が北側の道路を走行するのを観察したが、何も言わなかったという事実があるため、照会通知に基づいて**Polly**が当該地役権を知らされていたと主張する可能性が高い。**Polly**は、そのような状況だけでは、彼が土地に対する権利を主張しているとの疑いを抱くには至らないと主張するだろうが、彼が土地の上を通過していることを彼女が認識していたことを考えると、買い手がその状況を照会したと考えるのが妥当である。さらに、**Carol**は、**Ben**の利害関係を照会通知していなかったとしても、**Carol**と**Polly**が土地売買契約を締結する前の2011年に地役権の証書を記録していることから、**Ben**の利害関係について推定的利害関係を有すると主張するだろう。したがって、**Polly**は、**Carol**が受け取った保証証書に基づき、規約違反を適切に主張することができますが、それが有効である限り、地役権について十分な通知をしていたと判断される可能性が高いと思われます。



カリフォルニア州弁護士会
司法試験委員会／入試事務局

180 Howard Street - San Francisco, CA 94105-1639 - (415) 538-2300
845 S. Figueroa Street - Los Angeles, CA 90017-2515 - (213) 765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2018年2月カリフォルニア

州司法試験

本書は、2018年2月のカリフォルニア州司法試験の小論文問題5問と、各問題の厳選解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

<u>質問番号</u>	<u>課題</u>
1.	専門家責任／契約
2.	憲法
3.	不動産
4.	刑事法・刑事訴訟法
5.	遺言書／共有財産

QUESTION 3

料理上手なレンは、3年前に裏庭にスモークハウスを設置し、友人たちに燻製肉を提供するようになりました。レンの隣人のミッシェルは、温暖な気候を好み、ほとんどの時間を屋外で過ごしていた。彼女は、レンの敷地から出る煙と臭いが非常に気になり、何人かのゲストから苦情が来てから、屋外でパーティーをするのをやめました。彼女はLenに何度も燻製小屋の使用をやめるように頼みましたが、Lenは彼女の要求をはねつけました。

レンは、飼い犬が家から迷い込んだ時に、ミッシェルの中庭に頻繁に侵入して、飼い犬を回収しています。ミッシェルは「立ち入り禁止」の看板を立て、二人の区画の間に金網を張った。犬がフェンスの下に穴を開けた後、レンはワイヤーの一部を切り、とにかくミッシェルの敷地に入り、少なくとも10年前からパティオに迷い込んだ犬を連れてきていて、今もやめないのだと告げました。

先週、町はミッシェルの土地を公共の公園にするために強制収用するよう訴えた。その補償金として、最近近所で売られた同等の区画の価格を大幅に上回る金額を法廷に提示した。ミッシェルは、この金額は数年前に彼女が断った区画の価格よりかなり低く、移転費用の補償も含まれていないため、不十分であると主張している。

1. 燻製小屋の継続使用に関してミッシェルがレンを訴えた場合、ミッシェルが合理的に主張できる主張、レンが合理的に主張できる抗弁、そして起こりうる結果は何か。議論しなさい。
2. ミッシェルがレンの犬の引き取りに関して訴えた場合、ミッシェルが合理的に提起できる主張、レンが合理的に主張できる抗弁、そして起こりうる結果は何か。議論せよ。
。
3. ミッシェルは、タウンからの追加報酬の要求に対して勝算があるか？議論してください。

質問3：選択した回答a

財産・不法行為（迷惑行為）、不法行為（不法侵入・SL）、財産（時効による地役権）、コン法（テイキングス）

1. スモークハウス

a. 私的迷惑

私的な迷惑行為とは、財産の使用や享受に対する実質的かつ不合理な妨害のことです。

i. 大幅な

干渉は実質的なものでなければなりません。妨害は、コミュニティの平均的なメンバーにとって不快であるか、または迷惑である場合に、実質的なものとなります。これは客観的な基準です。原告が実際に迷惑を被ったという要件はありませんし、実際に迷惑を被ったり気分を害したりした場合の特別な手当ではありません。

ここで、Mは煙や臭いが気になり、パーティーをしなくなった。しかし、これは関係ない。

地域の「平均的」な人が燻製小屋に迷惑をかけるかどうかは、事実関係からは不明である。バーベキューの香りを心地よいと感じる人は多いが、不快を感じる人も同じように多い。燻製所から発生する煙の量や、Mの敷地内に吹き込む煙の量も不明である。もし、その煙が、一般人がMの裏庭を楽しむことを困難または不可能にするような量であると判明すれば、実質的な妨害が生じることになる。Mがこれほど深刻な程度に迷惑していることを考えると、一般人であれば少なくとも迷惑や不快を感じる可能性が高いと思われます。

ii. 理不尽

迷惑行為の原因となる行為は不合理でなければなりません。これはバランス・テストです。活動の有用性が原告の財産権への干渉を上回れば、それは

合理的である。そうでなければ、理不尽です。

ここで、Mは、燻製室があると、長年行ってきたアウトドアの楽しみができなくなるため、不合理であると主張する。さらに、パーティーを開くことができなくなり、財産が多少減価する可能性がある。

しかし、Lは、燻製工房のおかげで、シェフとしての腕を磨き、燻製肉を友人に提供することができるかと反論するだろう。彼は、これらの活動は実質的な利益であると主張するだろう。

しかし、Lの活動はMの財産の享受を実質的に妨害しており、Lとその直系の友人だけが燻製所から実質的に利益を得ているため、燻製所は不合理であると判断される可能性が高いでしょう。

iii. 妨害・不法侵入

土地の利用を実際に妨害する行為であること。一般的に、これはその活動が不法侵入の要素を持つことを要求するものとして表現されてきました。光へのアクセスを妨害することは、伝統的にこの基準を満たしません。しかし、原告の土地に粒子状物質や音波を持ち込むことは、この要件を満たします。

ここで、Lは、煙は光を遮るという点で不快なだけであり、したがって干渉はないと主張することになる。

Mは、鼻の働きからして、迷惑行為の臭いの成分は基本的に粒子状物質であると反論する（論評は省略）。さらに、煙は粒子状物質からなり、その粒子状物質の一部は実際に彼女の敷地に侵入していると主張するだろう。

物理的な侵入がある程度あるため、Mは妨害の立証に成功する。

iv. 財産の使用と享受

実質的かつ不合理な妨害は、私有財産の使用を直接妨害するものでなければなりません。公共スペースへの干渉は、私的な迷惑行為にはなりません。

ここでは、Lの活動は、Mの個人的な自分の財産の使用を妨害している。したがって、それは彼女の財産の使用と享受を妨害している。

合理的な人がLの燻製所とその結果生じる流出物に迷惑していると仮定すれば、Mは私的迷惑の訴えで成功する可能性がある。(後述の消滅時効を参照)

仕様

一般的に、私的な迷惑行為に対する救済措置は、差止命令です。その活動が地域社会の経済的健全性に不可欠である場合、あるいは例外的に有用である場合は、代わりに金銭賠償が与えられることがあります。

ここで、Lの燻製小屋は経済的な目的が限られており、地域社会全体に利益をもたらすものではない。したがって、Mは差止命令を受ける可能性が高い。

b. 公害

公害とは、広く一般市民の健康や安全を阻害する行為をいいます。

i. スタンディング

公害には厳格な立件要件があります。私人が公害を訴えるには、一般市民とは異なる種類の損害を被ったことを証明しなければなりません。程度が違うだけでは十分ではありません。

ここで、Mは、煙や臭いの被害を受けたのは自分だけであり、パーティーをしなくなったのも自分だけであると主張するだろう。しかし、燻製屋が煙や臭いを自分の敷地内にしか堆積させないということは極めて考えにくいし、仮に堆積させたとしても、地域全体に影響を与えることはない(したがって、公害は関係ない)。また、パーティーができないというのは、同じような被害の結果であり、強まったに過ぎず、独自性のある別の被害というわけでもない。したがって、Mは、公害の訴えを提起する資格を有しない。

c. 時効

時効は、法的措置の絶対的な禁止として機能します。ほとんどの原因に対して

アクションの場合、時効は訴因の発生から1年です。ただし、継続的な訴えは、前年度内の違反について回収することができます。

ここで、Lは3年前に燻製庫の使用を開始した。この最初の使用は時効期間外であるが、Lは継続的に燻製室を使用している。Mは、現在および将来の使用に対する差止命令を取得することができる。

2. 犬を飼う

a. トレスパス

トレスパスとは、許可なく不動産を物理的に占有することです。

i. 意図

不法侵入は、不法侵入者が実際にその土地を占有することを意図していた場合にのみ発生します。土地の所有権に関する不法侵入者の知識は関係ありません。彼らは土地を入力する権利を持っていたという誤解は、抗弁ではありません。要するに、不法侵入は厳格な責任犯罪なのです。

ここで、Lは、立入禁止の看板のある塀を越えてMの敷地に入った。Lは敷地内に入ることを意図していたので、意図の要件を満たしている。

ii. 物理的な存在感

不法侵入者は、敷地内に物理的に存在する必要があります。

ここでは、Lは実際にMの敷地内に入った。物理的存在感テストは満たされている。

iii. 許可なく

所有者は、黙示的または明示的に不法侵入を承諾していないことが必要です。

Mは不法侵入に明示的に同意していない。両者の土地の隣接性からくる暗黙の了解は、Mが柵を設置した時点で撤回された。Mは不法侵入に同意していない。

iv. 損害賠償

実害の要件はない。名目的な損害は回復可能である。

ここで、Mは、Lの不法侵入に対して名目上の損害賠償を請求することができる。また、Lがフェンスのワイヤーを切断した際に被った実害（修理費）も回復できる。

b. ディフェンス

i. 必要性

a. 私的必要性

私的必要性は、緊急事態が不法侵入を引き起こした場合に存在します。例えば、暴風雨の中で船を停泊させることは私的必要性に該当するし、道路上の障害物を避けるためにハンドルを切ることも私的必要性に該当する。私的必要性により、名目的な損害賠償や退去を回避することができる。

ここで、Lは自分の犬を引き取るために不法侵入をした。Lは、自分の犬が安全であることを確認するため、また、自分の監督下でないMの所有物に損害を与えないようにするため、不法侵入をする必要があった。そのため、私的必要性が存在し、MはLを追い出したり、名目的な損害賠償を請求したりすることはできない。

1. 私的必要性 - 制限事項（実損害）

私的必要性は、基本的に、侵入しないことのリスクと侵入することによって与えられる損害のバランスをとることが必要です。これらの要素のバランスについて最終的な判断を下すのは不法侵入者である。そのため、不法侵入者は、不法侵入の結果生じた実損害について責任を負うのが通例である。

ここで、Lは、自分の犬を引き取るためにMのフェンスを切り裂き、実損害を発生させた。そのため、Lは必要性があったにもかかわらず、現実の損害について責任を負う。

b. 公共的必要性

公共の必要性は、不法侵入が広く公衆への危害を防止するために必要である場合に存在します。私的必要性と異なり、土地所有者は公共的必要性から実損害を回収することはできない。

ここでは、その必要性は、あくまでもLの犬を保護し、Lの責任を回避するためであった。
はなかった。

公衆全体に対する利益であり、公共の必要性はない。Lは実損害賠償の責任を負う。

ii. イースメント

a. 時効による黙示の地役権

地役権は、支配地（または限定された状況下にある当事者）に、限定された目的のために従属地を使用する権利を与えるものである。黙示の地役権は、書面による要件がありません。時効による地役権は、不動産の有害な占有と同様に機能しますが、唯一の限られた使用のために。時効による地役権の存在を証明するために、地役権の探求者は、**(1) 従属不動産の継続的な使用、(2) 法定期間、(3) 公然かつ悪名高かった、および(4) 敵対的であったことを証明しなければならない。**地役権は、土地所有者の権利を完全に排除するものではないので、逆占有の場合とは異なり、地役権者がその土地を排他的に使用していたことは要求されない。

i. 連続使用

法定期間中、継続的に使用されていたこと。恒常的である必要はないが、求める地役権の範囲に対して十分に信頼できるものでなければならない。

ここで、Lは、10年前から犬を取ってきていたと主張する。頻繁に「やっていたので、これは継続使用と思われる。

ii. 法定期間

使用期間が法定期間（通常7～14年）であること。

ここで、当該裁判管轄における有害所有権の法定期間が不明確である。平均的なAPの法令に基づくと、10年以下と思われる。そのため、法定期間の要件は満たされている。

iii. オープン&ノトーリアス

その使用は、観察力のある土地所有者がそれに気づくようなものでなければなりません。要するに、土地所有者がその使用について照会通知を受けたことが必要なのです。

ここで、LはMの中庭に侵入した。10年間のうち7年間、Mは定期的に外で過ごしており

を観察していた可能性が高い。さらに、Mが煙のために外を放棄した後も、Lが中庭を歩いているのを観察していたはずである。このように、公然かつ著名な要件は満たされている。

iv. 敵対的

土地所有者の許可なく使用されたものであること。そうでなければ、自由に取り消し可能なライセンスが存在します。

ここで、Mがフェンス設置前に使用を承諾していたかどうかは不明である。

b. イースメント保護権

地役権者は、たとえ地主からの妨害であっても、その地役権を保護する権利を有する。これには、その地役権の障害として建てられたバリアの解体が含まれます。

LがMの土地に侵入する許可を得ていなかった場合は、（法定期間が満たされていると仮定して）地役権を有している可能性が高い。しかし、Lが犬を引き取る許可を得ていたのであれば、地役権は存在しないことになる。

地役権がある場合、Lは、不法侵入が自分の犬を引き取る目的である限り、不法侵入による名目的な損害賠償や退去を受けることはない。また、LはMのフェンスなどのバリケードを破壊したり回避したりして地役権を保護する権利を有している。そのため、実損害賠償の責任もない。

3. タウンズスーツ

政府機関は、「正当な補償」が提供されることを条件に、財産を「収奪」する権利を持っています。取得するためには、政府は、その取得が政府の正当な目的に合理的に関連していることを示すだけでよい。

町は行政機関です。

a. リーガルテイキング

もし、不法占拠であれば、Mは自分の財産を取り戻したり、追加的な損害を受けたりすることができるかもしれない。上記のように、土地収用は、政府の正当な目的と合理的に関連していなければならない。ここで、Tは、公共の公園を建設する目的で財産を取得した。公共の公園を建設することは、正当な目的である。さらに

b. ジャストコンペンセーション

一般的に、補償は単に、改良物の価値を含む、取得時の完全な市場価値と等しくなければなりません。公正な市場価値は、鑑定または比較不動産の売却によって決定することができます。

ここでは、政府は、その地域の比較可能な不動産に基づいて支払うことによって、FMVを決定しました。仮に、それらの不動産が実際に比較可能であったと仮定すれば、その補償は正当である。もし、他の物件に欠陥があったことを証明できれば、Mはもっと多くの補償を受けることができる。

しかし、Mの不動産を購入するための事前の申し出は、おそらく関係ない。公正な補償の指標となるのは現在のFMVであり、以前のFMVではない。価値が上がったのが鉱業権などによるものであれば、Mはもっと回収できる可能性が高いですが、そうでなければ、おそらく運が悪いと思います。

c. 移転費用

政府は、土地収用が行われなかったという前提を信頼した結果生じた損失に対して責任を負う可能性があります。例えば、政府は、最近行った改良の費用を当事者に補償するよう要求される場合があります。しかし、政府は、代替りの不動産を見つける費用など、その他の費用については責任を負いません。

ここで、Mは移転費用を求めている。しかし、これらの費用は、彼女の財産が取り上げられないという前提に依存して発生したものではない。さらに、これらの費用は、彼女の財産に対する最近の改良に基づいて発生したものでもない。このような費用は、ほとんどすべての土地収用で発生する費用であり、そのため、Mは追加補償を受け

る権利を有しない。

質問3：選択した回答B

1. MicheleがLenに対して燻製所の件で何らかの請求を行うことができるかどうか。

ミシェルがレンに対して成功する可能性が最も高いのは、私的迷惑の請求です。私的迷惑の請求を行うには、原告は被告の行為が彼女の財産の使用と享受に対する実質的かつ不当な妨害であることを主張しなければなりません。干渉は、それがコミュニティの平均的なメンバーに迷惑または不快である場合、実質的である。妨害は、原告への害が被告の活動の利益を上回る場合、不合理である。コミュニティ内の他のメンバーがある場合、ミシェルはまた、公害のための請求を行うことができる。しかし、これらの閾値の要素を主張するのはより困難です。公害の主張には、被告の活動が一般市民の財産の使用と享受に対する実質的かつ不当な妨害となり、少なくとも1人の住宅所有者が、地域社会が被る共通の損害とは異なる特定の損害を被ることが必要とされます。この事実は公害の主張を裏付けるものではなく、また住宅所有者の共同体を主張するものでもないため、ミッシェルは私的な公害の主張をするのが最善であると考えられます。

迷惑行為とは？

Michelleは、Lenが裏庭に設置した燻製小屋は、肉を燻す一方で煙と臭いを発生させ、Michelleの土地に漂わせ、その使用と楽しみを妨げるので迷惑であると主張します。Lenは3年前に燻製室を設置し、友人たちに燻製肉を提供するために使っている。レンは優秀なシェフなので、おそらく彼の燻製肉は高い需要があるのだろう。ミッシェルさんは、自宅近くの気候が好きで、屋外で過ごすのが好きだ。以前は屋外でパーティを開いていたが、客から苦情が来てからやめてしまった。レンに燻製小屋の使用をやめるようお願いしても

を拒否しました。

これらの事実に基づき、**Michelle**は、**Len**の燻製所からの煙と臭いが、外で過ごすことを妨げるため、彼女の財産の使用と享受に対する実質的かつ不合理な妨害であると主張する必要があります。

実質的な妨害なのか？

妨害は、その妨害が地域社会の平均的な人にとって迷惑または不快なものである場合、実質的なものです。これらの事実に基づけば、**Len**の燻製所からの煙と臭いは実質的なものです。妨害は、原告の特定の特性や感受性のために、原告にとって迷惑または不快である場合は、実質的ではありません。ここでは、ミシェルが特別な感受性を持っていることを示唆する事実は何もありません。さらに、彼女はゲストを招きますが、彼らも匂いや煙に悩まされ、外に出るのが不快だと感じています。燻製小屋は、彼女が屋外でディナーパーティーをするのを妨げるだけでなく（**Len**は、これは不動産の特殊な使用であり、迷惑行為にはあたらないと主張するでしょう）、彼女が楽しむように屋外で時間を過ごすのを妨げるのです。

Michelleにとって重要なのは、コミュニティの平均的なメンバーとして彼女が被る損害に焦点を当てることである。もし彼女が、その害とは屋外のディナーパーティーができなくなったことだと主張すれば、**Len**はその害は彼女の特別な事情から生じたものだと主張するので、彼女の迷惑行為に対する請求は失敗する可能性があります。ミシェルにとっては、数人の友人を夕食に招くことは、家の所有者であることの通常の一部であることを示すことが重要である。

Michelleの最も強い主張は、煙と匂いのせいで、外に出て自分の所有物を楽しむことができないというものです。彼女は、煙や臭いが普通の人にとって不快であることを示す証拠として、彼女の友人を利用すべきです。

不当な妨害行為なのか？

原告への損害が原告への利益を上回る場合には、妨害は不合理である。被告である。ここでは、ミシェルが受ける害は、レンにとっての利益を上回る可能性が高い。ミシェルは自分の所有地で、彼女が楽しんでいたアウトドアを楽しむことができなくなりました。したがって、彼女は自分の所有物の使用と享受を奪われたのです。ミシェルは、Lenの損害は軽微であると主張するだろう。彼女は単に、裏庭の燻製小屋の使用をやめるよう求めているだけだからだ。Lenはシェフですが、事実からは、彼が商業的利益や生計の一部として肉を燻製にしていることはわかりません。Lenは、燻製した肉を友人に無償で提供しているに過ぎない。したがって、燻製小屋の使用を中止しても、Lenの損害はわずかです。レンは、燻製小屋には多額の費用がかかっており、その利益を享受できなくなるため、大きな損害を受けると主張する。の投資です。バランスよく考えると、おそらくミッシェルは妨害が不合理であると勝てるでしょう。

ディフェンス

Lenはおそらく、Lachesの抗弁を主張し、Michelleがこの請求を主張するには時間が経過しすぎていると主張することでしょう。彼は3年前に燻製小屋をインストールし、これは彼女がそれは迷惑だと主張していることを初めてであることを主張する予定です。これに対し、Michelleは、彼女はそれと共存しようとしたが、3年後、燻製小屋が彼女の使用と享受を永久に奪うことは明らかであったと主張することでしょう。の財産です。彼女はまた、レンに何度も燻製小屋を使わないように頼み、妥協点を見出そうとしたことを持ち出すでしょう。しかし、Lenは彼女の取引を拒否しました。レンと個人的に解決することができなかったため、ついに彼女は訴訟を起こすことになりました。Lenはおそらく無気力という抗弁で勝ち目はないだろう。

成果

ミッシェルは、私的な迷惑行為の請求で勝訴する可能性が高いです。迷惑行為に対する救済措置は差止命令であることが多く、また、行動する、しないを指示する裁判所

の命令であるので

裁判所は、害悪のバランスをとることができます。レンの燻製所使用を完全に差し止める代わりに、裁判所は、ミシエルの財産の使用と享受を実質的かつ不当に妨げないよう、レンの使用を制限することができる。差止命令は、レンが燻製小屋を一定時間使用することを許可したり、レンが使用することをミシエルに通知することを許可することができる。また、燻製所からの煙や臭いを制限するための技術を導入するよう、**Len**に命じることもできます。ミシエルが勝訴する可能性が高い一方で、レンが所有する土地の使用と享受に関する自身の権利により、完全な差止命令を得ることはおそらく不可能でしょう。

2. ミシエルは、自分のパティオから犬を連れてきた**Len**に対して、何らかの請求をすることができるかどうか。

ここで問題となるのは、**Michelle**が**Len**に対して、犬を取ってきたこと（犬そのものではなく）に対する不法侵入を主張できるかどうか、また**Len**に有効な抗弁があるかどうかという点です。

不法侵入の要素は、1) 故意行為、2) 他人の土地への立ち入り、3) 因果関係、4) 損害賠償です。損害賠償は、財産権の侵害で十分です。事実関係としては、**Len**の犬が何年も前から敷地内に侵入していたこと、**Len**が犬を連れてくるために何度も敷地内に侵入していたことが挙げられています。ミシエルは、これらの事実から、不法侵入の正当な訴因を述べたと主張します。**Len**は故意に彼女の土地に入り、彼女の犬を連れてきました。彼女の損害/傷害は、彼女の財産権に対する傷害であり、不法侵入者を彼女の土地から締め出す権利です。**Len**の行為は、彼女の傷害の実際の原因である。

レンのディフェンス

プリビレッジ

レンは、この土地に入ったのは回収のためであり、特権的であったと主張することでしょう。

彼の所有物である犬しかし、動物が他人の土地にいるとき、所有者は土地の所有者に通知することなく、自分で取りに行く特権はない。レンがその土地に入ったのは、ミシェルに自分の犬が彼女の土地にあり、回収するつもりであることを知らせた場合のみ、特権が与えられることになる。そうすれば彼女は、妥当な時間に妥当な方法で犬を回収することを許可せざるを得なくなるでしょう。事実上、そのようなコミュニケーションは行われていない。したがって、レンの土地への立ち入りは特権的なものではありません。

地役権 (Prescriptive easement)

Lenは、Michelleの土地に入り、パティオから犬を回収する時効による地役権を有していると主張するだろう。地役権は、土地に非所有権である。ここで、Lenは、附属地役権があることを主張する。彼の土地は支配的な長屋であり、ミシェルの土地は従属的な長屋である。彼は、地役権の範囲内で使用する権利を有する。

時効による地役権は、長期間の使用によって取得される地役権であり、その要素は、有害な占有と同様である。土地の使用は、法定期間（通常、有害な占有と同じ）、公然かつ悪名高い、および土地所有者に敵対的であるために継続的である必要があります。ここでは、Lenが過去10年間、敷地に入り、中庭から犬を回収していたことが事実として記載されています。多くの法域では、10年間が時効の適用期間となります。したがって、第一の要素は満たされる可能性が高い。第二に、彼の侵入は公然かつ悪名高いものであった。まず、ミッシェルは、犬がいるときといないときがあるので、レンが定期的に彼女の敷地に入ることを承知している。レンのミシェルに対する供述によれば、彼は定期的に彼女の敷地に入り込んでいることを秘密にしようとはしていない。さらに、Michelleはフェンスと「立ち入り禁止」の看板を設置し、不法侵入を認識していたことを示しています。したがって、公然かつ悪名高いという要素は満たされている可能性が高い。最後に、レンは自分の土地ではないことを知りながら、またミシェルが自分を不法侵入者と見なしていることを知りながら侵入しているため、入口は敵対的である。

ミシェルは、Lenは単に彼女の土地に入り、パティオから犬を追い出すライセンスを持ってただけで、フェンスを建て、看板を設置したときにそのライセンスを剥奪したと主張するかもしれません。ライセンスは土地に関する権利ではなく、他人の土地に立ち入ることを許可しているに過ぎない。ミシェルは、自分が暗黙のうちにLenにパティオから犬を回収するライセンスを与えたが、そのライセンスを取り消すことを選択し、犬が自分の土地に入らないように柵を作り、Lenが犬を回収しないようにしたと主張するでしょう。しかし、Lenはそのフェンスを切り裂き、彼女の土地に侵入したのです。

ミシェルは、Lenが彼女の土地に侵入したすべてが不法侵入にあると主張する訴訟では成功しないかもしれません。しかし、Lenがフェンスを切り取って再び彼女の土地に入った後に発生した不法侵入については、おそらく彼女が勝訴することになるでしょう。さらに、Michelleの土地でフェンスを切り取ったことは、動産への不法侵入（個人資産の使用と享受の妨害）にあたり、訴えられる可能性があります。

3. タウンからの追加報酬を求めるミシェルの主張が勝つ可能性があるかどうか。

ここでの問題は、タウンがミシェルの財産に対して正当な補償を行ったかどうかである。

テイキング

憲法修正第5条のもと、政府は、土地所有者に正当な補償を提供する限り、公共利用のために私有地を非難することが許されています。正当な補償とは、強制執行の際の公正な市場価値として測定される。この場合、政府は公共の公園を作るという公共の目的のために土地を取得しているので、強制執行が有効であると思われる。事実によると、町はミシェルに「最近近所で売られた同等の区画の価格を大幅に上回る」金額を提示した。一般に、不動産の公正な市場価格を決定する方法は、その地域の類似した区画の最近の売買を見ることである。この場合、ミッシェルはさらに多くの金額を受け取ることになる。

同程度の土地の販売価格より高い。これは、公正な市場価値を保証するものではありませんが、彼女が公正な市場価値を受け取っている可能性が高くなります。しかし、ミッシェルは数年前に断られた金額をまだ指摘するだろう。数年前の市場は現在の市場ではないし、パス・オファーはテーキング法の下で財産の価値に影響を与えないということだ。また、彼女は、この価格は移転の補償にならないから不十分だと主張するだろう。しかし、**Taking Clause**は、政府が土地所有者に移転費用を補償することを求めている。したがって、町の土地収用に対するミッシェルの異議申し立ては、おそらく勝ち目はないだろう。もし、購入価格に異議を唱えたいのであれば、彼女は自分の土地を鑑定してもらい、政府が提示したものは市場補償を下回っていると主張して、裁判所に訴えなければならない。



カリフォルニア州弁護士会
司法試験委員会／入試事務局

180 Howard Street - San Francisco, CA 94105-1639 - (415) 538-2300
845 S. Figueroa Street - Los Angeles, CA 90017-2515 - (213) 765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2019年2月カリフォルニア州司

法試験

本書は、2019年2月のカリフォルニア州司法試験の小論文問題5問と、各問題の厳選解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

<u>質問番号</u>	<u>課題</u>
1.	遺言と信託 / 共有財産
2.	不法行為
3.	不動産
4.	証拠/民事訴訟法
5.	プロフェッショナルの責任

QUESTION 3

ロイスは、自分の住むビルの家具付きアパートを、医学生のタミーに6月1日から9ヶ月間貸した。タミーは最初の月の家賃を前払いしていた。6月1日にタミーがアパートに到着すると、ラルフの賃貸期間は5月15日に終了していたにもかかわらず、前の賃借人であるラルフがまだそこにいた。TammyはLoisに苦情を言い、Loisは6月15日までにRalphを立ち退かせることができた。6月16日、Tammyはこのアパートを手に入れた。

タミーのアパートの上階には、新進気鋭のバンド「ジャイレーションズ」のメンバーであるココが住んでいた。バンドの練習が毎日のように行われるため、タミーは勉強の妨げになり、その騒音について何度もロイスに苦情を言った。7月15日、ジャイレーションズはココのアパートで、平和を乱したとして逮捕された。それ以来、タミーはリハーサルの騒音から解放された。

7月16日から、タミーのアパートのシャワーが冷たい水しか出なくなった。タミーが苦情を言うと、ロイスはすぐに配管工を雇い、問題を解決した。しかし、修理がうまくいったのは1週間だけだった。タミーは勉強で忙しく、ロイスには言えなかった。

8月30日、タミーのアパートのストーブが動かなくなった。8月31日、これらの出来事に嫌気がさしたタミーは、ロイスの部屋をノックして鍵を渡し、「ここは動物園だ、金を貰ってもここには住まんぞ！」と言った。ロイスは鍵を受け取り、「もちろん、わかったよ、君がそう思うなら」と言った。タミーは家賃を払うのをやめ、そのアパートには戻らなかった。

LoisはTammyに対し、リース契約違反と、滞納家賃および見込み家賃の特別損害賠償を求める訴訟を開始しました。

ロイスは訴訟を支持するためにどのような主張をすることができるか、タミーはどのような反論や抗弁をすることができるか、そしてどのような結果になる可能性が高いか。議論してください。

質問3：選択した回答a

ロイスとタミーの権利と義務

貸主の義務

一般に、家主はテナントに対して所有権を引き渡す義務を負っている。伝統的な規則では、物件の鍵を提供するなどの仮の所有権の引渡しのみを要求していたが、ほとんどの州では、実際の物理的な所有権の引渡しを要求する現代の規則が採用されている。したがって、Loisは、リース期間終了後にホールドオーバーのテナントとなった先住者のRalphを立ち退かせないことで、この義務に違反したことになります。Tammyは6月16日までに占有することができたが、彼女のリースは6月1日に開始された。ラルフのリース期間は5月15日に終了しており、ロイスはタミーのリース開始の2週間以上前からラルフを退去させることができなかった。従って、Tammyは6月1日から6月15日までアパートから建設的に追い出されたとしてLoisに対して有効な主張・抗弁をすることができる。Tammyはこの期間の家賃の支払いに責任を負うべきではない。

居住用賃貸契約における家主も、一般的に修繕義務を負っています。賃貸契約がこの義務をテナントに課している場合でも、裁判所は、この義務が家主にあると判断します。家主は修繕を専門家に依頼することが許されており、家主が自ら行う義務はない。ロイスは、お湯の問題に関して、すぐに配管工を雇うことで、この義務を果たしたと思われる。Loisは、（後述するように）ストーブの不具合に気付いていなかったため、その修理を合理的に手配することができず、この義務に違反したとは判断されないはずである。

修理の詳細については、下記（暗黙の保証）をご参照ください。

静かな享受の誓い

また、家主は一般に、平穩享受の特約を遵守することが要求される。この原則は、家主が所有権を使用、所有、享受する権利を妨害したり、他人（複数ユニットの物件の他のテナントなど）が妨害することを許可しないことを要求しています。タミーは、ロイスが上階のアパートで毎日バンドの練習をすることを許可しており、ロイスは家主としてそのような練習を止める権利を持っているので、この契約に違反したと主張するでしょう。Loisは、Tammyは医学生という特殊な学習条件のために被害を受けただけであり、LoisはGyrationsがTammyの所有物の静かな楽しみを妨害するような客観的レベルの騒音を引き起こすことも許すこともなかったと反論するかもしれないが、これはGyrationsがリハーサル中に上のアパートで平和妨害のために全員逮捕されているので失敗する議論である。一般に、平和を乱したという理由で逮捕されるようなことがなくても、借主は特約違反を被ることがあるが、タミーの主張にはそれで完全に足りるはずである。しかも、ロイスはタミーから繰り返し苦情を受けていたため、この問題を知っていた。

Loisはこの特約に違反した可能性が高いので、Tammyは救済措置を求めることができます。この特約に違反したテナントは、家主に対して是正措置を講じるよう通知しなければなりません。救済措置がとられない場合、借主は推定退去を通知し、家賃の支払いを停止することが認められています。損害賠償については、以下を参照してください。

この間、タミーは家賃を下げる可能性があるが、ジャイレーションズが逮捕された時点で、建設的立ち退きの根拠は消滅した。

居住性の黙示的保証

住宅用賃貸物件のみ、居住性の暗黙の保証が適用されます。これは、通常の住宅使用に適した状態で物件を引き渡すことを家主に要求するものです。この暗黙の保証は、一般に、電気、暖房、給湯、水道などを提供することを家主に要求しています。違反があった場合、借主は家主に通知しなければならず、違反期間中の家賃を拒否するか、修理をしてその費用を家賃から差し引くか、または改善されるまで建物を明け渡す

かのいずれかを選択することができます。ここでは、お湯が出なくなった

7月16日、Tammyのアパートで起きた。Tは速やかにLoisに必要な通知をし、Loisは速やかに配管工を雇い、問題を修理した。しかし、この問題は1週間後に再び発生した。ここでもタミーはロイスに問題を通知する義務があった。タミーは勉強が忙しかったため、この点については失敗した。ロイスは（前週に解決したと合理的に考えていた）問題を知らされていなかったため、ロイスは水に関する黙示の保証に違反したと判断されるべきではない。

タミーはまた、ストーブが故障したため、ロイスが黙示の保証に違反したと主張する可能性がある。これは暖房や電気の不足ほど重大な故障ではないし、暗黙の保証は通常、食品を作るのに役立つ家電製品まで含まれない。さらに、ストーブは壊れたが、タミーはその事実をロイスに知らせていない。

むしろ、タミーはストーブの件には触れずに翌日退去しており、ロイスに保証違反はないと判断されるはずです。

テナントの義務

一般的に、借主には家賃を払うことと、浪費をしないことの2つが重要な義務です。LoisはTammyに対して、両方の理由で請求することができます。

廃棄物

まず、LoisはTammyが2回目のお湯の故障を知らせなかったことで廃棄を犯したと主張するかもしれません。廃棄物には3つのタイプがある：肯定的（借主が故意に財産の価値を破壊または低下させる）、許容的（借主の過失により損害を与え、または財産の価値を低下させる）、改善的（経済的に価値のある方法でも、貸主の許可なく財産を変更する）。

ここで、ロイスは、タミーがお湯が出ないことに気づいていながら、忙しさを理由にロイスに知らせたり、問題を解決する手段をとらなかったことから、タミーが許容的浪費を行ったと主張することができる。彼女の主張する過失は、以下の原因となる可能性がある。

このままでは、水に関する潜在的かつ継続的な問題が発生する可能性があります。したがって、ロイスはこの廃棄物請求権を満たすために損害賠償を求めることができます。

賃料

前述のとおり、テナントは家賃を支払う義務を負っています。しかし、前述したように、テナントが家賃の支払いを拒否したり、減額したり、その他の方法で（エスクロー口座など）留保することができる場合があります。

一般

事実によると、Lois と Tammy は数年間のリースまたは借家契約を締結したことになります。このリースはその名前とは裏腹に、このケースでは9ヶ月といった一定期間の単なる賃貸契約である。(リースは、不動産に対する権利であるため、一般に、長さが1年未満であっても、詐欺の禁止法を満たすために書面でなければならない)。このリースは、当事者が合意した明確な終点があるため、月極めなどの定期的なリースとは異なります。

リース終了

年単位の借家契約は、その期間の満了とともに自動的に終了します。リース契約後に借家を継続すると、定期借家契約または保留借家契約を生じさせることができます。リース契約は、立ち退きを求める訴訟や当事者間の合意によって終了することもあります。ここでは、Tammyは、8月31日に代わりにリースが終了したと主張することになります。

タミーは、「ここは動物園で、お金を払ってまで住む場所ではない」と賃貸契約を終了させたい意向を明らかにし、ロイスが「わかった、わかった」といって鍵を取り上げたので、8月31日に賃貸契約を終了させることにお互い合意したと主張するだろう。ロイスは、自分の発言は解約の合意ではなく、「タミーの気持ち」に驚いただけであ

り、解約と見なすべきではないと主張することもある。しかし、Tammyの

ロイスは、自分がそこに住み続けたいことを表明し、鍵を渡したのだから、合理的な家主なら異議を申し立てることができるような、沈黙による合意であると見なすことができる。タミーは、家賃を払わなくなり、アパートに戻ってこないで、もう家賃を払う義務はないと主張することになる。

タミーの抗弁の最終的な処分にかかわらず、ロイスはタミーが退去した後に物件を貸し出すための合理的な措置をとることで損害を軽減することが求められますが、合理的な措置をとっても適切な借り手が見つからなかった場合にはロイスは責任を負いません。

損害賠償

上述の通り、**Tammy**は**Ralph**のホールドオーバーのテナント期間中に仮立ち退きをしたため、家賃を差し控える権利があった。その場合、**Tammy**は6月16日以降の家賃を負担することになる。しかし、**Tammy**は6月16日から7月15日までの平穩享受の特約の違反に対する有効な請求権も持っているため、**Tammy**の家賃義務は、6月16日以降の家賃となります。したがって、**Tammy**の家賃の義務は、代わりに7月15日に始まることとなります。タミーは、前述の通り、水やコンロに関する黙示の保証違反の請求権を持たないので、家賃の支払い義務は7月15日からリース終了まで続くことになる。リース契約は、前述のように最短で8月31日に終了する。しかし、**Tammy**は1ヶ月分の前払い家賃しか払っていないため、少なくとも半月分の家賃を滞納したままである。さらに、タミーがロイスに知らせなかったためにお湯が出ないこと、タミーがロイスにストーブのことを知らせなかったこと、ジャイレーションとの問題は1ヶ月以上前に止まっていることなどから、8月31日にはタミーの建設的退去要求は無関係か無意味であると思われる。タミーの仮説的立ち退き請求は解決済みで、その後もアパートに住み続けており、タミーには他にリース契約を解除する理由はない。しかし、リースの相互解約が認められた場合、ロイスはバックレントを請求することはできるが、プロスペクティブレントを請求することはできない。

質問3：選択した回答B

Lois の Tammy に対する請求

リースの種類

年単位のリースとは、特定の日に終了するものです。

ここでは、6月1日から9ヶ月間という特定の期間でのリースであった。このため、年単位のリースとなります。

テナントの義務

定期借家契約では、借主は、貸主の何らかの義務違反によってその義務が免除されない限り、借地期間中の賃料を支払う義務を負う。伝統的には、賃貸借に基づく義務は互いに独立しており、一方の義務違反が他方の義務を免除することはなかった。しかし、現代では、賃貸契約上の義務は互いに依存しあっている。したがって、家主が賃貸契約上の義務に違反した場合、賃借人は家賃を支払い続ける義務を免れる可能性があります。しかし、借主が適切な理由なく義務に違反した場合、貸主の再貸付による損失軽減義務に従い、貸主はリース期間の残りの期間の未払い賃料の損害賠償を請求することができる。

ここで、ロイスは、タミーが正当な理由なく不適切にリースを破ったので、タミーはロイスに対して残りのリース期間の賃料を支払う責任があると主張することになります。

Tammyは8月30日に賃貸契約を放棄するまで、3ヶ月分の家賃を支払った。このため、Tammy が Lois に支払うべき家賃は残り 6 ヶ月分となる。

サレンダー

賃借人が賃貸借契約を破棄して明渡す場合、一般的に賃貸借期間が1年以上であれば、書面での明渡しが必要です。今回の契約は9ヶ月間であったため、明渡しは書面である必要はなかった。

テナントがリース契約を明け渡し、家主がその明け渡しを受け入れた場合、家主は損

失を軽減する義務を負います。ここで、LoisはTammyの明渡しに次のように対応した

。

"そう思うなら"とっています。これは明け渡しを受け入れたことになり、ロイスはその建物を再貸付することで、損害を軽減する義務が生じます。

タミーのディフェンス

タミーの残りの期間の家賃を支払う義務は、ロイスがリース契約上の義務に違反したことを示すことができれば、軽減または排除される可能性があります。

貸主の義務

所有の義務

貸主は、借主に建物の占有を引き渡す義務を負っています。伝統的には、これは単に占有権を提供することであり、実際の占有は必要ではありませんでした。しかし、現代では、家主は実際の占有を提供する必要があります。

を取得し、賃貸開始前に滞留テナントを撤去することが求められています。

ここで、**Lois**はリース開始時に敷地の占有を提供しなかった。代わりに、**Ralph**がリース開始時に物件を所有していた。**Lois**は15日後にようやく**Ralph**を退去させ、**Tammy**はその建物を所有することができるようになった。厳密には、**Lois**は占有を提供しなかったことにより、リース上の義務に違反した。このことは、**Tammy**に賃貸借契約を破棄する機会を与える可能性があったが、**Tammy**はこの行動を取らなかった。

修理の義務

一般に、家主には物件の修繕や維持のための一般的な義務はありません。しかし、居住義務や平穏享受義務に関連して、以下に述べるような特別な義務があり、これが修繕義務を生じさせる可能性があります。

居住性の黙示的保証

すべての住宅の賃貸契約において、家主は建物を人間の居住に適したものにすることを暗黙の居住義務を負っています。

ここで、タミーは、シャワーが冷水しか出なくなったとき、あるいはストーブが動かなくなったときに、ロイスがこの義務に違反したことを立証できるかもしれない。しかし、これらの問題が原因でアパートが人の居住に適さなくなるとは考えにくい。また、タミーがロイスにシャワーの問題を知らせると、ロイスは速やかに配管工を派遣し、問題を解決した。そして、修理がうまくいかなかったとき、タミーはロイスにその問題を再度知らせなかった。

ストーブについては、タミーはロイスに問題を知らせなかったため、ロイスは修理する機会がなかった。

問題が軽微であり、人が住むには不適當な施設であった可能性が高く、また、タミーが問題を追及せず、ロイスに継続的な問題を通知しなかったため、裁判所がタミーに家賃の支払いを停止させるような形でロイスに居住性の保証違反があったと認める可能性は低いと思われます。

しかし、仮にこれらの問題が十分であると裁判所が判断した場合、タミーの家賃支払い義務は消滅するか、あるいはタミーが残って修繕費を請求するか、修繕費を家賃から差し引くことも可能であっただろう。

静穏享受の黙示的保証

すべての賃貸契約には、家主がテナントに対して不動産の使用と享受の能力を妨げないという、平穏享受の保証が黙示されています。この特約の違反は、家主がテナントを全面的または部分的に追い出した場合、あるいは家主がテナントの不動産の使用および享受能力を著しく損なう状態を修復しなかった場合に発生する可能性があります。

みなしご退去

ロイスがタミーの所有地の一部または全部の使用を妨げたような、タミーに対する実際の立ち退きがあったことを示す事実はありません。しかし、Tammyは2つの理論に基づいて推定的立ち退きを主張することができます。建設的立ち退きとは、1) 義務違反など家主による不正行為があり、2) 借主が家主にタイムリーに問題を通知し、3) その違反や問題によって借主の不動産の使用や享受が著しく妨げられ、4) 借主が不動産を放棄した場合に発生します。

ザ・バンド

まず、タミーは、ザ・ジャイレイションズのバンド練習が、彼女の勉強の妨げとなり、財産の使用と享受を著しく妨げたと主張することができる。しかし、タミーはこの問題についてロイスに何度も訴えたが、ロイスがタミーに対する義務に違反したとは到底思えないので、この主張が成功する可能性は低いと思われる。バンドはTammyが入居してわずか1ヶ月後に撤去された。この撤去がロイスによるものなのか、他のテナントによるものなのかは、すぐには分からない。しかし、ロイスがバンドに対するタミーの苦情を聞き入れなかったことは、事実上、直ちに明らかではない。また、バンドが敷地の使用と享受を妨げたにもかかわらず、タミーはその時敷地を放棄しなかった。バンドが撤去され、彼女の楽しみが妨げられなくなった1カ月半後まで、彼女は敷地を放棄しなかった。

したがって、Tammyは十分な時間をかけて物件を放棄したわけではなく、この問題は開始後すぐに改善されたので、バンドの騒音による建設的立ち退きを示すことはできないと思われます。

マンションにおける問題点

第二に、タミーは、ロイスがアパートの問題点を修理せず、物件の使用と享受に実質的な支障をきたしたことを理由に、仮説的退去を主張することができる。しかし、上述の通り、タミーはロイスにシャワーが使えないこと、ストーブが壊れていることを通知しなかったため、この理論も成功する見込みはない。コンロが動かなくなった時、彼女はロイスに知らせず、問題を解決する機会も与えず、単に引っ越したただけである。適切な通知なしに。

ロイスはこの問題を知らなかったのだから、タミーに対する義務に違反することはありえない。

通知の欠如とロイスによる義務違反がなかったため、タミーがロイスに対する仮説的立ち退きの請求で成功する可能性は低い。

ロイスの損害賠償

ここで、ロイスが権利を有する損害賠償は、軽減する義務に基づくものです。契約上の損害は、因果関係があり、予見可能で、確実に、避けられないものでなければならぬ。賃貸契約のもとでは、家主は建物を再貸与することによって損害を軽減する義務を負っている。さらに、家主は確実にかつ不可避な損害のみを受ける権利を有する。

したがって、**Tammy** は、**Lois** が損害を軽減するために他の人に建物を再貸付できた場合、その建物の将来の家賃について責任を負うべきでなく、また、将来の家賃損害はリース契約から予見できなかったため、リースで負っていない将来の家賃について間違いなく責任を負うことはない。また、見込み賃料の損害は確実にない可能性が高い。

事実関係から、**Lois** が再賃貸を試みたかどうかは不明である。しかし、もしそうしなかったのであれば、**Tammy** はこのことを抗弁として主張し、**Lois** がリース契約に基づいて支払うべき損害賠償金を減額することができます。

詐欺行為防止法

詐欺師法では、1年以上の賃借を含め、土地の利益を生み出す契約は書面でなければならぬと定めています。

この契約は9ヶ月間であるため、詐欺罪の抗弁の対象にはならない。したがって、書面でなければ、この抗弁を主張することはできません。



The State Bar of California

司法試験委員会入試課

180 ハワードストリート、サンフランシスコ、CA
94105
845 South Figueroa Street, Los Angeles, CA
90017

415-538-2300
213-765-1500

きじゅつもんだいととうごう

2020年10月カリフォルニア

州司法試験

本書は、2020年10月のカリフォルニア州司法試験で出題された5つのエッセイ問題を収録しています。

試験と、各問題に対する選択解答2つ。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

質問番号

テーマ

1. プロフェッショナルの責任
2. 事業者団体
3. 不動産
4. 刑事法および刑事訴訟法
5. レメディー

サンフランシスコ, CA
94105

www.calbar.ca.gov

ロサンゼルス事務所
845 S. Figueroa Street
Los Angeles, CA 90017

QUESTION 3

Andrewは男やもめで、3人の成人した子供（Bobby、Carol、Dylan）がおり、Havenwoodという40エーカーの森林地帯の土地を所有していた。1988年、Andrewは、書面により、Havenwoodの北半分を弟のElmoに有効に譲渡した。

1989年、アンドリューは「私の全不動産をボビー、キャロル、ディランに生存権のあるジョイント・テナントとして譲渡する」という有効な遺言を残して亡くなった。キャロルとディランは州外に住んでいた。ボビーは、ヘブンウッドの近くに住んでいた。

1990年、ボビーは誰の許可も得ずに木を切り倒し、ハベンウッドの北側と南側の両方にいくつものキャンプサイトを用意した。ボビーは、春から夏にかけて、キャンプ場の1つを自分で使い、もう1つのキャンプ場を貸し出すこともあった。ボビーは、集めたレンタル料で敷地全体の税金を払い、残りの利益は手元に残した。

2017年、ディランがボビーに土地のことを尋ねると、ボビーはディランに「自分には関係ないことだ」と言った。ボビーは、"土地は私が改良したし、とにかく、私が一番若いから、最終的には私のものになる"と言いました。ディランはその後、書面によってハヴンウッドの権利を友人であるフレッドに有効的に譲渡し、贈与した。ディランはキャロルに事情を話し、キャロルはヘブンウッドの権利を「共同借主であるキャロルから共有借主であるキャロルへ」有効に譲渡する証書を作成させた。

2018年、ボビーは全財産を息子であるサムに譲るという有効な遺言を残して亡くなりました。サムは、父親と同じように、キャンプ場を借りて税金を払い、残った利益を残し、時には自分で1つのキャンプ場を使い続けました。

1. エルモ、フレッド、キャロル、サムが現在所有しているハヴンウッドの権利、所有権、権益があれば、それは何ですか？議論してください。
2. 税金の支払いやレンタル料の回収について、Samに対して何らかの請求が可能か？議論してください。

質問3：選択した回答a

ウィル要件

公正証書遺言は、①書面であること、②遺言者が遺言能力および意思をもって署名していること、③遺言者の行為を理解する2名の証人が共同して立ち会うこと、が必要です。

ここでは、Aの遺言とBの遺言が有効であったという事実が記載されています。これらの要件は満たされている。

証書要件

不動産を譲渡する証書が有効であるためには、(1) 書面であること、(2) 譲渡人が署名していること、(3) 譲渡する土地を特定していること、(4) 譲受人を特定していること、(5) 譲渡人の現在の譲渡意思を示す文言を含むこと、(6) 譲受人に交付され受領されたこと、の5点が必要です。

ここでは、問題となった証書はすべて有効であったとする事実があり、上記要件に問題はない。

アドバンスド・ポゼッション (AP)

個人がAPを通じて土地の所有権を取得できるのは、(1) その土地の占有が独占的であること、(2) その占有が法定期間継続していること、(3) その占有が敵対的、すなわち権利主張の下にあること、(4) その占有が公然かつ悪名高いものであること、の4つの場合です。これらの要素については、後述する。

1) ハヴンウッド (H) に興味がある方

1988年から2018年にかけてのいくつかの出来事の結果、Hに対する当事者の利害が変化した。各事象について順次説明する。

1988年 - ノースハーフ (ノースH) をエルモ社に移管

1988年、Hを単独で所有していると思われたAは、北Hを弟のエルモに有効に譲渡する証書を作成した。

この訴訟の後、AはHの南半分 (South H) を有償で所有した。エルモは北Hを有償で所有した。

1989年 - ボビー、キャロル、ディランにA社が移籍

1989年、Aは「全不動産をボビー、キャロル、ディランに生存権付きジョイント・テナントとして譲渡した」。

前述のとおり、Aが譲渡しなければならなかったのは、南Hの所有権だけである

。

ジョイント・テナンシーとは、不動産の共同所有の一形態である。ジョイントテナンシーを作成するには、テナントは、所有権、利益、時間、およびタイトルの単一性を持っている必要があります。財産を譲渡する証書には、生存権も明記されていなければなりません。

共同借地人全員が等しく土地を占有する権利を有する場合に、占有の一体性が成立する。ここで、Aの遺言は、ボビー (B)、キャロル (C)、ディラン (D) に土地を与え、平等な占有権を持つこと以外は示していないので、この一体性は満たされている

。

利害の一致とは、共同借地人全員がその土地に対して同じ利害を持つということです。ここでは、Aの遺言により、ボビー、キャロル、ディランに等しく土地が譲渡されたので、彼らはそれぞれ

土地に対して共同借地権者と同じ権利を有する。

時間と所有権の統一は、ジョイントテナーの権利が同じ時期に、同じ譲渡で作られたことを要求する。この場合、**Bobby**、**Carol**、**Dylan**の3人は、**A**の遺言による同一の譲渡により、同時に権利を取得した。

最後に、**A**の遺言は、この共同相続に遺留分があることを明示していた。したがって、**A**の遺言は有効なジョイント・テナンシーを形成した。

結論

1989年末時点で、**A**は**H**に対する持分を持たず、**Bobby**、**Carol**、**Dylan**は共同借家人として**South H**を保有していた。

1990年 - ボビーの行動

1990年、**Bobby**は**North H**と**South H**に木を切り倒し、キャンプ場を作りました。

H.春から夏にかけては、1つのキャンプ場を自分で使い、他のキャンプ場を貸し出すこともあるそうです。

ノースH

上記の通り、この時点では**Elmo**が**North H**を所有していたので、**Bobby**は地役権（土地に入る非所有的権利）または**profit a prendre**（土地に入り特定の天然資源を土地から除去する非所有的権利）がなければ**North H**に入る権利を有しないことになった。後述するように、この時点で**B**の土地の使用は敵対的であり、このことは、有害な占有（**AP**）の目的にとって重要である。

サウスエイチ

Bは南**H**の共同賃借人として、南**H**の対等な占有権を有しており、彼が木を伐採して賃

借料を得たことは、寄与分の目的に関連している

(質問2で説明)。しかし、Bの土地の立ち入りや使用は、キャロルとディランの権利に敵対するものではないので、彼らの占有権や所有権に影響を与えることはない。

2017年 - ボビーからディランへの発言

共同借地人は、通常、他の共同借地人に敵対することはありませんが、共同借地人が他の共同借地人の土地へのアクセスを拒否した場合、敵対的になることがあります。これを追い出しという。

ここで、BがDylanに対して、土地は「自分には関係ない」、「末っ子だから最終的にはBの土地になる」と言ったことは、Bの土地の使用・占有をC・Dに敵対的なものとするには十分であると主張できる。しかし、後述のように、敵対的であるためには、権利者の占有は、権利主張に基づいている必要がある。ここで、Bは、この土地を「自分には関係ない」と言ったり、いずれ自分のものになると言ったり（実際にはそうならなかったが）して、Dに対して失礼な態度をとっていただけではないか。Bは、当時、南Hが自分のものであると主張したことはない。したがって、Bの発言は、DやCにAPの主張を通告するほど敵対的なものではなかった。

2017年 - Dのフレッドへの譲渡

また、2017年にDは南Hの持分をFred (F) に譲渡した。共同借家は、その共同借家人が第三者にその持分を譲渡したときはいつでも、共同借家人について分離される。その時点で、第三者は共有の賃借人となる。共有の賃借権は、所有の単一性を必要とするのみである。ここで、Dは、South Hの持分をFredに譲渡した時点で、自分に関する共同借地権を分離した。

したがって、この時点では、BとCが南Hの2/3を共同借地権者として保有し、Fが南Hの1/3を保有し

を共有の借主としています。

2017年 Cの自分への譲り合い

最後に、2017年にCは南Hの持分を共有の借主として自分自身に譲渡した。法域によっては、証書によって個人が自分自身に土地を譲渡することを認めているところもある。そうであれば、Cは、以下の規則に基づき、共有の賃借人となる。

上記のとおりです。しかし、そうでない場合、分離は無効であり、所有権に変化はない。しかし、不動産の所有者は、その所有権について（一部の例外を除き）好きなようにすることができるという一般的なルールに基づけば、Cの譲渡は有効であったと考えられる。このことは、Cが共同借地人としての持分を共有者である自分に有効に譲渡する証書を作成したとの事実があることから、補強される。

Cの譲渡が有効であったと仮定すると、Bとの共同借地権は消滅した。したがって、この時点で、B、C、Fはそれぞれ共同借地権者として南Hの持分3分の1を保有することになった。

2018年～Bの死～北H

2018年、Bが亡くなり、全財産を息子のサム（S）に遺した。サムはキャンプ場のレンタルと納税を続け、利益を確保し、時には自らもサイトを利用した。

この時点で、Bは1990年から少なくとも28年間、季節的に北Hでキャンプ場を営業していたことになる。そこで、Bが北Hを占有していたかどうかが問題となる。もしそうであれば、彼の遺言により、その権利はSに譲渡されることになる。

逆有権については、上記のルールを参照してください。

独占

まず、サムはBの占有が排他的であったことを主張する。排他的であるためには、正当な所有者と占有を共有することはできません。この場合、エルモがBの所有地を訪れ、Bと所有権を共有したという証拠はない。エルモは、Bがキャンプ場を他のキャンパーに貸し出しているため、Bの占有は独占的ではなかったと答えるでしょう。しかし、Bは、ノースHが自分の独占的な貸し出し対象であるという信念に基づいてそうしたのである。したがって、この要素は満たされている。

連続

次に、サムは、Bの占有が法定の継続的なものであったことを主張する。

の期間です。事実関係には法定AP期間が記載されていないが、多くの法域では、6年から20年の間である。本件では、Bの所持期間は28年であり、この要件を満たしていると思われる。

そこで、裁判所は、「付け足し」のルールにより、SがBの権利承継者であることから、Bの占有時期をSの占有に「付け足し」ることになる。そして、裁判所は、SとBの共同占有が法定期間を満たせば、継続性の要件を満たすと判断することになる。

エルモ社は、Bは時々キャンプ場を自分で使うだけなので、Bの占有は実際には継続的ではなかったと答えるかもしれません。しかし、裁判所は、財産が季節的な使用に適したタイプのものであれば、季節的な使用で十分継続性の要件を満たすと判断しています。ここでは、キャンプ場は年間を通じて使用されるものではない

を丸で囲む。したがって、Bが季節ごとにキャンプ場を利用していたと仮定すれば、この要件は満たされる。

敵対的

次にSは、Bの占有が敵対的であることを主張する。敵対的であるためには、権利の主張に基づく占有であることが必要である。ここで、Bは北Hを自分のもののように使い、木を切り倒し、キャンプ場を作り、キャンパーに貸した。このように、Bは北Hが自分のものであり、自分だけのものであるかのように行動した。この要件は満たされている。

オープン&ノトーリアス

最後に、Sは、Bの占有が公然かつ悪名高いものであったと主張する。Bが土地の占有を隠そうとした形跡はない。エルモは、占有の事実を知らなかったと主張するだろう。しかし、エルモがノースHを訪問していれば、切り倒された木とキャンプ場を見ただけである。彼が訪問しなかったからと言って、Bの占有が開放的でなくなることはない。この要素は満たされている。

結論

BはNorth Hを逆有償で所有し、Elmoのfee simple interestを取得した。Bの死後、Bの有効な遺言により全財産がSamに譲渡されたため、SamはNorth Hのfee simple interestを取得した。

2018年～Bの死～南H

上記のとおり、Bは南Hを共同借家人、次いで共有者として占有する権利を有していたので、APの目的上、その使用は排他的・敵対的なものではありません。

2017年にディランに「土地は自分には関係ない、どうせ最後はBが手に入れる」と言ったことで、彼の所持が敵対的になったということはできるだろう。しかし、上述したように、この発言はAPを満たすほどの敵対的なものではありません。

の要件を満たしている必要があります。

したがって、Bの死後、Bの共有者としてのSouth Hの1/3の持分はSamに承継されることとなります。共同借地権に適用される遺留分は、上述の通り、Bの死亡前に共同借地権が完全に分離されていたため、これを妨げることはないだろう。

結論

以上の経緯から、エルモ社はハヴンウッドに対して何ら利害関係を有しません。SamはNorth Hを所有し、所有権はNorth Hにあります。Fred、Carol、SamはそれぞれSouth Hの1/3の権利を共有のテナントとして持っています。

(2) 租税公課に関する請求権

ノースH

上述のとおり、Sは現在、北Hをfeely simpleで所有している。他のどの当事者も北Hに対して何の権利も有していないため、Sは、Bが稼いだ賃貸料について、他の当事者に対して責任を負うことはない。また、Sは、Bが北Hのために支払った税金の支払いを求めることもできない。

サウスエイチ

南Hは違う。共同借家中の出来事と共有借家中の出来事にに基づき、お互いに請求権を持つことがあります。

ジョイントテナンシー

1989年から2017年まで、B、C、Dは南Hを共同借地人として保有していた。共同借地人は、全員が納税義務を負い、共同して保有する土地の利益を得る権利を有する。したがって、Sは、Bの遺産を代表して、当事者の比例配分による納税額の償還を

求めることができる。BとCはまた、Bが所有する土地から得られる利益の比例配分をを求めることができる。

1989年から2017年まで南Hで稼いだテ

ナンシー・イン・コモン

2017年から2018年にかけて、F、C、Bの3人が南Hを共有の借地権者として保有していた。

Bが死亡したとき、その共有持分はSに渡った。

共有の借主には、その敷地を所有する権利があります。しかし、土地を単独で所有している賃借人は、その土地が収入を生み出す範囲内で税金を納める必要がある。ここで、Bは、徴収した賃貸料で敷地全体にかかる税金を納め、残りの利益を留保した。

したがって、Sは、Bが支払った税金の償還をいかなる者にも求めることはできない。

レンタル利益について、F及びCは、Bが南Hのキャンプ場を経営した結果、2017年から2018年にかけて受けた純利益の比例配分について、Sに寄与を求めることができる。

パーティション

FとCがこれ以上Sと共有の賃借人になることを望まない場合、分割を求めることもできる。この場合、Sの同意は必要ありません。共有の賃借人であれば、一方的に不動産を分割することができます。裁判所は、不動産の強制的な売却とは対照的に、現物分割を好む。

ここで、Cは州外に住んでいる。Dも県外に住んでおり、Fと友人であることを考えると、Fも県外に住んでいると思われます。したがって、裁判所は、キャンプ場部分をBに与え、残りの2/3をCとFで分けるという分割を行うことができる。彼らは州外に住んでおり、明らかにキャンプ場部分を使用したくないし、その土地を訪れることさえ望まないからである。

分割に際し、裁判所は、**S**に対し、**C**と**F**の**B**の不動産からの税引後利益の比例配分に対する寄与分を支払うよう命じることができます。

また、**C**と**F**は、**B**が共有者としての義務を負っており、**B**が自分たちの関与のために不動産を貸したことに対する損害賠償を求めることができる。しかし、上記の分割救済や寄与分救済を考慮すると、この主張は失当であろう。

結論

Sは、単独所有者である**B**が不動産から得た所得が支払った税金を上回ったため、おそらく**C**や**F**から純額で支払いを受けることはできない。しかし、**C**と**F**は、キャンプ場として土地を貸したことによる**B**の純利益の比例配分について、**S**に寄与分を求めることができる。

質問3：選択した回答B

ハヴンウッド・プロパティ

不動産が完全に個人の支配下にあり、返還や再入国の利益がない場合、**fee simple absolute**として所有されます。不動産所有者の意向により、不動産所有者は不動産を自由に譲渡することができます。不動産所有者は、有効な証書に基づいて不動産の一部を譲渡し、2つの不動産を作成することができます。

Andrewは、有効な証書に従って、**Havenwood**の北半分を彼の弟**Elmo**に譲渡した。

Elmoは1988年時点で北半分の所有者であった。

ジョイントテナンシー

ジョイント・テナンシーとは、複数の当事者が不動産全体の所有権を等しく持ち、生存権も持つことです。したがって、共同借地人の誰かが死亡した場合、その相続人は自分の取り分を受け取らず、代わりに生き残った共同借地人に行くこととなります。

ジョイント・テナントは、有効な文書による作成者の明示的な意思によって創設されます。コモンローの下では、共有の財産の贈与は自動的にジョイント・テナンシーであると推定されました。現代法では、共有の不動産の贈与は、有効なジョイント・テナンシーを伝えるという贈与者の意図を示す証拠がない限り、テナンシー・イン・コモンであると推定されます。通常、遺留分の設定だけでは、ジョイント・テナンシーを設定する意図を示すのに十分ではありません。その代わりに、通常、ジョイント・テナンシーという言葉が必要です。共同借地権の設定には、従来から、時間、所有権、持分、所有権の4つの単一性が必要である。まず、ジョイント・テナントは同時に取得しなければなりません。第2に、共同借地人は、以下の方法で所有権を取得しなければなりません。

同じ文書であること。第三に、共同借家人は、プロパティに同じ利益を取る必要があります。最後に、テナントは、全体の財産の占有に等しい権利を持っている必要があります。ジョイントテナントが4つのユニティを失敗した場合、それは代わりに共有のテナンシーになります。財産の権利の譲渡には、詐欺の法規を満たすことが必要です。有効な書面による遺言は、遺言者の署名（認証されたものであれ、ホログラフィックなものであれ）を必要とするため、詐欺行為防止法を満たします。

Andrewは、1989年の時点でBobby、Carol、Dylanに有効なジョイントテナナーを設定した。アンドリューの明確な意図は、「私の全不動産をボビー・キャロルとディランに生存権のあるジョイント・テナントとして譲渡する」という有効な遺言に示されている。遺留分権利付き」と「ジョイント・テナントとして」という用語の使用は、この意図を明確に示している。この譲渡は、4つの単一性を満たしている。当事者は、1989年のAndrewの死後、同時に譲り受けた。当事者は、同じ文書である遺言書を通じて取得した。3分の1の持分という同じ権利を取得した。最後に、当事者は不動産全体の所有権を等しく取得した。共同借地権は4つの単一性を満たし、共同借地権を創設する明確な意図を持って創設されたので、1989年に有効な共同借地権が存在した。遺言は有効であり、従ってBobbyによって署名されたので、詐欺の時効に問題はない。

オウスター

賃借人は、他の賃借人を追い出す意図をもって、かつて共有であった不動産全体を占有する場合に、追い出し行為を行うことがあります。追い出し行為には、追い出されたテナントへの通知（推定的通知か現実的通知か）と、他の当事者を追い出す意図、および不動産の完全な占有の取得が必要です。いったん追い出されると

追放された当事者は、不動産の分割を求めることができます。また、追放された当事者は、不動産を所有する権利を失います。

ボビーの行動は、ボビーとキャロルの両方を追放する明確な意図を示したものではありません。ボビーとキャロルは2017年に追放の可能性を知らされていたかもしれないが、ボビーがディランにハブンウッドは自分には関係ないと言ったとき、そしてディランがキャロルにその出会いを話したとき、ボビーは兄弟を追放する十分な意図を示したわけではない。彼は単に、その土地はディランには関係ないこと、そして自分もその土地を改良し、いずれは手に入れるだろうと述べただけであった。これらの発言は、ボビーがディランに、自分は共同借地人であるが、財産を管理するために近くにいなかったのもので、ボビーを信じてくれと言っただけと整合的である。Bobbyは、DylanやCarolを敷地内に入れなかったことは一度もない。従って、彼は追放の要件を満たしていない。

テナンシー・イン・コモン

共同借地権は、共同借地人の所有権が他の者に譲渡されるなど、共同借地権の取り決めが解除されると終了し、共有借地権に変更されます。共同借地権の解消は、両当事者の同意を必要とせず、一方的に行うことができます。共有の借地権は、複数の当事者が不動産に対して同等の権利を保有し、不動産全体を所有する権利を有する場合に存在します。共有のtenancyは、全体のプロパティの所有権を与えるが、遺族の権利は含まれません。持分は、共有のtenancyを壊すことなく譲渡することができます。共有のテナントが他のテナントにその持分を譲渡する場合、新しい共有のテナントがその所有者とともに作成されます。

の譲渡。共有のtenancyの作成は、4つの単一性を必要としません。

ディランは、この不動産の権利をフレッドに譲渡することで、共同借地権を終了させた。こうして、FredはHavenwoodの南半分の1/3の権利を取得し、CarolとBobbyは残りの2/3について共同借家権を維持した。キャロルは、自分の持分も譲渡しようとしたが、自分自身に譲渡した。ジョイント・テナンシーの解消は、当事者全員の同意を必要とせず、第三者への譲渡などの任意行為により可能であるため、Carolはジョイント・テナンシーを解消し、Havenwoodの南半分の1/3の持分を共有のテナントとして取得したと思われる。彼女は、共同借地権を解消する意思を示し、共同借地権者として自分自身に譲渡することで解消したのであり、4つの単一性の遵守は必要ない。従って、彼女は現在、共有の賃借人として3分の1の権利を有している。

アドバンスド・ポゼッション

ある者は、ある要件を満たすと、他人の土地の法的所有権を取得する「有害な占有」を立証することができる。まず、その占有が公然かつ悪名高いものでなければならない。第二に、占有は敵対的でなければならない。第三に、占有は排他的でなければならない。第四に、継続的な使用を示す必要があります。最後に、所持は法定期間（多くの州では7年または10年）を満たしていなければなりません。不動産の私的関係がある場合、利害関係における先行者の占有期間は、この法定期間を満たすために、利害関係における後継者の請求に上乗せすることができる。また、州によっては、逆有害占有者が主張する不動産にかかる税金を支払うことを要求する場合もある。逆有占拠の要素を立証できれば、平穩所有権訴訟を通じて、公然と所有していた土地全体の所有権を取得することができる。逆有権

共有または共同借地権の土地を所有する場合、まず他の借地人を追い出さなければならず、そうでなければ排他的占有を確立したことにはならない。

Bobbyは、兄弟に対して、逆有占拠の主張を成立させていない。他の兄弟を追放していないため（あるいは**2017**年に追放していたとしても、その時点から法定期間を満たしていない）、彼は**Havenwood**の南半分に対する有害所有権の請求権を有していない。しかし、サムはハヴンウッドの北半分について有効な占有の権利を確立している可能性が高い。サムとボビーの占有は、ボビーがハヴンウッドの北半分で木を切り倒し、いくつかのキャンプ場を用意したため、公然かつ悪名高いものでした。彼はまた、土地全体に対する税金を支払っていた。エルモ社は、**Bobby**が自分の財産を不法占拠していることを推定的に知っており、合理的な検査によってそれを発見することができたはずである。第二に、**Sam**も**Bobby**もキャンプ場を建設する許可を得ていなかったため、敵対的な意図を持って所有していた。第三に、彼らは、その土地を使用する他の人々から賃料を徴収していたため、独占的に所有しており、したがって、許可やライセンスなしに他人が所有権を維持することを許可しなかった。第四に、彼らが継続的に敷地を使用していなかったことを示唆する事実はない。実際、**Sam**はキャンプ場を借り、自分のキャンプ場を使用し、税金を払い続けていたことが事実として示されている。最後に、彼らの所有は、いかなる法定期間にも合致する可能性が高い。

Samは、遺贈による私的継承者として、**Bobby**の占有期間を自分の占有期間に上乗せすることができる。したがって、**2**人は**28**年間の占有を立証したことになり、これはほとんどの州で法定期間を満たすのに十分な期間である。事実関係は、**Sam**と**Bobby**が**Havenwood**の北半分全体を使用していたことを示唆している。従って、**Sam**は、**Havenwood**の南半分の**1/3**の所有者であるだけでなく、**Havenwood**の北半分の全所有者でもあります。

現時点での残存持分

DylanとCarolは2017年に彼らの譲渡によって共同借家権を切り離したため、CarolはHavenwoodの南半分の1/3の権益を維持しています。Dylanは、その権利をFredに有効に譲渡したため、FredはHavenwoodの南半分の1/3の権利を維持します。サムは、ボビーの全財産を譲渡した有効な遺言書を使って、ボビーから譲り受けたヘブンウッドの残りの3分の1の権利を保持します。また、Samは、Havenwoodの北半分に対して、有害な占有によって完全な権利を確立しており、この権利は平穩所有権によって行使することができます。そのため、エルモには何の権利も残っていません。

税金またはレンタル料の支払い

ジョイント・テナントとテナント・イン・コモンは、不動産全体を所有する平等な権利を有します。したがって、彼らは税金の支払い、メンテナンス、およびプロパティの所有から生じるその他の義務に等しく責任があります。彼らはまた、発生した賃貸料を含む不動産からの利益を得る権利があります。テナントは、不動産に施された改良のための償還を受けることはできませんが、不動産が売却された場合、それらの改良による価値の上昇を回収することができます。テナントは、義務を超えた支払いを回収するため、または適切に分配されていない支払いを回収するために、寄与分を求める訴訟を起こすことができます。

Samは、Bobbyが共有財産に対して行った税金の支払いについて、DylanとCarolに拠出を求めることができます。また、サムは、2017年にフレッドに持分を譲渡した後に行った税金の支払いについて、新たな共有の借主であるフレッドに寄与分を求めることができる。DylanとCarolは、サムに対して、不動産からの利益、すなわち所有期間中の賃貸料の拠出を求めることができる。Fredは、賃貸料の支払を求めることができ

る。

を手にした**2017**年から、手数料を徴収しています。



2021年2月カリフォルニア州司法試験論文式問題集

本書は、2021年2月のカリフォルニア州司法試験で出題された論文問題5問と、各問題の選択解答2問を収録しています。

答案には高いグレードが与えられ、一読して試験に合格した応募者が書いたものである。解答は、読みやすくするために綴りや句読点に若干の修正を加えた以外は、申請者が提出したものをそのまま作成した。著者の了解を得て、ここに転載する。

質問番号

テーマ

- | | |
|----|--------------|
| 1. | エビデンス |
| 2. | 契約/償還 |
| 3. | 共同財産 |
| 4. | プロフェッショナルの責任 |

QUESTION 5

Edは、田舎のハイウェイの北側に土地を所有していた。高速道路は、Edがその土地で経営する小さな田舎宿と車道でつながっていた。10年前、Edは、その区画の北側の隣人であるFranにその車線に対する通行地役権を譲渡する署名入りの書面による契約を締結した。Franは、自分の土地で、農場労働者のための小さな寝床を備えた商業農場を経営していた。彼女は、ハイウェイから農場と寝床にアクセスするために、しばしばEdの車線を使用していた。

最近、フランは、農場を50区画の分譲住宅地に、寝床をコンピューター・サーバー・センターに改造すると言い出した。彼女はエドに、新しい電線と光ケーブルを車線に沿って引きたいと告げた。

15年前、ハイウェイの南側に住んでいたエドとグロリアは、グロリアとその後継者が彼女の土地を商業用の有機農園としてのみ使用し、その代わりにエドがグロリアから農産物を購入して彼の田舎の宿で使用するという内容の署名入り契約を結んでいた。その後まもなく、グロリアは自分の土地をヘンリーに売却した。Edは引き続きHenryから農産物を購入した。

最近になってヘンリーは、フランが計画していたより大規模な開発とハイウェイ沿いの交通量の増加により、ヘンリーの庭をトラックストップとダイナーの複合施設に改造することが正当化されるとエドに告げた。

エドは、フランとヘンリーの意図した変更にも異議を唱え、自分の権利を行使するために、両者を訴えることにした。

1. EdとFranはそれぞれ車線に対してどのような権利と利益を持ち、FranはEdの反対を押し切って車線の計画を実行することができるか。議論しなさい。
2. EdとHenryはそれぞれ庭の土地に対してどのような権利と利益を持ち、Edの反対を押し切ってHenryがその土地に対する計画を実行することができるか。議論しなさい。

質問5. 選択回答

地役権

地役権は、他のプロパティを所有していない誰かに土地の使用を許可する財産権です。地役権には、他の土地に付随しているものと、地役権を持つ人に付随しているものがある（in gross）。一般的に、地役権は付随的なものですが、今回の論争には関係ないようです。

10年前、エドとフランは、特急の契約を結びました。

地役権である。フランの土地は地役権の恩恵を受けたので、優占地であり、エドの土地は負担を受けたので、サービエントエステートである。これは署名された文書であり、詐欺行為防止法に準拠するという要件を満たしているように思われる。有効な明示的地役権が存在する。

この地役権により、Franは過去10年間（二人が合意した通り）、車線を使用する権利を有する。また、彼女は、その状況下で合理的である限り、使用方法を少し変更する権利も持っている。彼女の車線使用权は排他的なものではない（エドも使用できる）。そして、Franは、地役権に必要な支払いをしたり、修理をしたりする義務がある。

用途変更

地役権が設定された場合、通常、合意された用途に限定されます。車線の使用を確立することは、彼女が適切と考えるどのようにそれを使用するためにフランの絶対的な権利を与えるものではありません。裁判所は、地役権の使用の変更は合理性のテストに基づいて許可されているかどうかを判断します。

フランは、農場を50区画の分譲住宅地にするため、新しい電線と光ファイバーケーブルを車線に沿って引く必要があるという。しかし、裁判所は、それが当事者間の合意に基づく合理的な調整であるかどうかを問うだろう。

このような状況を踏まえると、合理的であるとは思えません。これは、地役権の使用を、以前とは違うものに変えているのです。以前は、高速道路から小さな農場と寝床にアクセスするために使用されていた。今、**Fran**は重要な電気インフラを設置しようとしている。重要なのは、これは地役権の署名者の一人であるエドが自分の土地をどのように使っているかということと矛盾していることだ。彼は、田舎で小さな宿を営んでいる。フランの古い農場と寝床、およびそれに到達するための小道は、エドの土地の楽しみには影響しなかったが、小道に沿ってケーブルや電線を設置することを強いられると、彼の宿は大きく損なわれることになる。エドは、フランが自分の土地で何をするか（農場と寝床を大規模な宅地に変更すること）を指示する権利はないが、電線（そして潜在的にはケーブルもだが、裁判所が地下化できて目障りにならず、結果としてエドへの害が最小限になると考えれば認められるかもしれない）を追加しようとする行為は、状況的に妥当ではないことを裁判所に納得してもらうことになる。

Edは、**Fran**との間で、現在の用途に応じた地役権を維持する権利を行使することができるようになります。

リアルコベナンツ

不動産の所有者が、互いの所有物について一定の行為を行う、または行わないことを誓約する場合に、不動産特約が発生します。というのが登場しました。

は、15年前にEdとGloriaの間で締結された。ここで、Edは、Gloriaの利益継承者であるHenryが、Gloriaとの契約に違反して、自分の土地をトラックストップと食堂に変更するのを防ぐために、契約に基づく権利を行使しようとしている。

Edは単にGloriaとの契約上の権利を行使することができましたが、Henryはその契約の当事者ではないので、Edは実際の契約に基づいて彼の権利を行使しようとします。規約の負担を強制するためには、私性があること、規約が利益の後継者に土地と一緒に実行するための意図、通知、規約が土地に触れると懸念、そしてそれが詐欺の法令を遵守することを示す必要があります。以下、それぞれについて説明します。

プライバシー

不動産特約において利益が土地とともに存続するためには、最小限の縦の私的関係があればよいが、負担が土地とともに存続するためには、水平的で完全な横の私的関係が必要である。ここでは、最初の契約の当事者ではない（したがって、土地とともに存続する場合にのみ特約の対象となる）Henryに対して、不動産特約に基づく権利、すなわち負担を行使しようとするのはEdであるから、負担が存続する。

水平的私法性は、地権者間の不動産の水平的取引の実際の成立に特約が関与していた場合に発生します。このケースに該当するかどうかを確認する一般的な方法は、その特約が証書に記載されているかどうかを確認することである。ここでは、EdとGloriaは、土地に関する必要な取引を行わず、単に特定の方法で不動産を使用する契約を締結したに過ぎない。従って、要件である水平

privityを満たしていない。

の負担を強制するためには、完全な垂直的私的関係も必要である。

を誓約します。完全な垂直的私法性とは、財産権全体が、負担を行使しようとする利害関係者の後継者に引き継がなければならないということである。ここでは、Gloriaは全持分を売却したようなので、垂直的私有性は満たされている。

完全な垂直的私的関係が存在する一方で、水平的私的関係は存在しない。したがって、私的独占の要件は満たされていない。

意図

とともに実行されるという契約当事者の意思がなければならない。

の土地である。ここでは、契約書に、この特約がGloriaとその権利継承者に適用されると記載されていることが、事実として示されています。これは、意図の要件を満たしていることを示すのに十分な証拠である。

お知らせ

ヘンリーのような土地の購入者は、この特約が存在することを同様に知らされていなければならない、そうでなければ強制力を持ちません。ここでは、事実関係が不明確である。一方では、エドがヘンリーから果物を買いつけ、ヘンリーがエドに通知して、変更を進める前に法的義務を評価する機会を与えたと述べている。一方では、ヘンリーはエドに一種の警告を与えただけかもしれず、エドの行動はヘンリーが何を知っていたかの証拠とはなりえない。これらの事実は、どちらかに決定されるわけではないが、ヘンリーがグロリアとエドの間の合意を本当に知っていた可能性が高いと思われる。

通知の要件を満たしている。タッチ&

コンサーン

また、不動産特約は、土地に触れ、土地に関係していなければなりません。つまり、各当事者は、財産とは無関係な個人的行為に関する無関係な契約関係を結ぶのではなく、自分たちの土地に利益をもたらすために契約を結ぶということである。ここでは、エドは国に奉仕するための農産物の一貫した供給者を持つことで利益を得、グロリアは自分のビジネスのための商品の一貫した購入者を持つことで利益を得ている。これらは両方とも財産の一部と結びついている。

タッチ・アンド・コンセントの要件を満たす。

詐欺の定款

不動産に関するすべての契約と同様に、契約は詐欺の法則に準拠する必要があります。ここでは、事実によると、署名入りの書面による契約を締結しており、詐欺の法則を遵守していることがわかります。

結論：真の契約

以上のように、**Ed**は**Henry**に対して権利を行使するために必要な意図、通知、接触と関心、詐害行為法規の要件を満たしている。しかし、最後の要件である「私人間性」の立証には至らず、現実の契約として権利を行使することはできない。しかし、現実の特約を行使する際に利用できる救済措置は損害賠償である。**Ed**は現状維持を望んでいるようであるが、これは別の選択肢があることを意味する。

平等な隷属

equitable servitudeは**real covenant**と似ていますが、次の2つの重要な特徴があります。の相違点である。まず、意図、通知、接触と関心、詐欺の法則の遵守（Edが示したもの）を示す必要がある一方で、私人間性は要求されない。**Privity**は、Edに欠けていた問題であり、つまり、彼は、**equitable servitude**に基づく権利を行使することができるようになる。

第二に、損害賠償は、衡平法上の救済措置ではないが、差止命令は可能である。ここで、EdはHenryの変更に異議を唱えており、Henryが土地を有機農園としての用途から変更することを阻止する差止命令は、まさにEdが求めていたものである。

が望んでいる。したがって、EdはHenryがその財産について計画を実行するのを阻止することができるだろう。

事情変更の原則

Henryは、状況の変化に関する原則があるので、契約に従う必要はないと反論するかもしれません。これは、土地や周辺環境に劇的な変化があり、コベナンツ、イクイティブルサーヴィチュード、インプライド・レシプロサーヴィチュードによる以前の制限を遵守することが不可能になったような場合に適用されます。しかし、これを立証するのは非常に高いハードルである。事実関係を見ると、商業的な有機農園として運営を継続することが不可能である、あるいはそれに近いというわけではありません。むしろ、外的要因によって、トラックストップと食堂に切り替えた方が、より良い商業的選択肢があるように思われる。より良い商業的機会が存在するだけでは、Henryを法的義務から解放するのに十分ではない。

Edは、**equitable servitude**に基づき、差止命令によって彼の権利を行使することができます。

質問5:選択回答B

地役権

エクスプレス・イースメント

地役権とは、特定の目的のために土地に立ち入る権利ですが、土地に対する所有権や享受権を与えるものではありません。

明示的地役権とは、詐欺の法令を満たすために、請求される当事者が署名した書面で与えられる地役権のことです。

この場合、EdはFranが高速道路に向かう車線を使用することに署名入りの同意書を提出した。従って、これは有効な明示的地役権である。

イースメントの終了

地役権は永久に存続すると推定されています。しかし、それらは放棄、通知なしに善意の購入者へのservient不動産の販売、または支配とservient不動産（受益と負担不動産、それぞれ）の合併の書面、口頭文、および行為によって終了することができます。

ここでは、この明示的な地役権を終了させようとした形跡はない。Franは、地役権を放棄すると言ったり書いたりしていないし、Ed（承役者）は自分の土地を売っていない。

したがって、Franは地役権がまだ有効であることをうまく主張する。

イースメントの使用--イースメントの割増しについて

地役権は、それが与えられていることを目的のために合理的な方法で使用することができます。支配不動産の所有者が地役権の合理的な使用を超えて、その結果、地役権を充電する場合は、サービエント不動産ホルダーは、差止命令を強制し、合理的なものを超えて使用することを防ぐために訴えることができます。

さらに、地役権の使用人は、地役権の維持のために合理的に必要なことを、たとえそれが承役地所有者に負担をかけるものであっても行うことができる。

ここで、エドは、フランがハイウェイから農場や寝床にアクセスできるように、この通行地役権を与えたのであって、電線やケーブルを通すためではないと主張するだろう。したがって、彼女は、その使用範囲を超えることによって地役権を課金している。

さらに、これらのケーブルの追加は、地役権の維持ではなく、地役権に何かを追加することになります。

ここで、**Fran**は、通行地役権は、彼女が農場およびバンクハウスとして敷地を使用し続けることを条件としていないと主張するだろう。したがって、車線に沿ってケーブルを通すことは、現在、彼女の敷地の使用にとって合理的であり、したがって、地役権はまだ適用されるべきです。

この場合、裁判所は、通行地役権は、フランが自分の土地にアクセスするためのものであり、それを横切ったり、それに沿って線やケーブルを通すためのものではないと判断する可能性が高い。従って、フランが車線に沿ってケーブルを設置しようとすることは、地役権の合理的な使用を超えていることになる。したがって、**Ed**は、**Fran**の車線に関する計画の実行を阻止するために差止命令を得ることができると思われる。

契約とサビチュード

コベナンツ (covenant) またはサービチュード (servitude) は、土地の使用に関する条件です。コベナンツは、コベナンツを行使しようとする者が損害賠償を求めている場合です。衡平法上の地役権は、差止命令を求めている場合です。

ここで、EdとGloriaは、Gloriaが彼女とその後継者がその土地を庭として使用し、Edがその対価として彼女から農産物を購入するという契約を締結した。しかし、GloriaはHenryにその土地を売却したが、Edは引き続きHenryから農産物を購入することができるようになった。

今、ヘンリーはこの契約から抜け出したいと思っている。誓約書

ランニングの負担

損害賠償を求める有効な特約が存在するためには、負担を受けた不動産の後発所有者は、1) 通知 2) 書面 3) 水平的私益 4) 垂直的私益を有している必要がある。5)意図 6)であり、契約は土地に触れ、関係していなければならない。

お知らせ

所有者は通知（実際の、推定的、または問い合わせ）を持っている必要があります。

--Actual

Actualとは、譲渡時に新しい所有者がその特約を実際に知っていることを意味します。

ここでは、Henryは土地を購入した後もEdの農産物を販売していたため、この特約を実際に知っていたと思われるし、それを示唆する事実もない。

を後から知ったということである。グロリアは、エドとの契約の中で、自分の後継者も拘束されることを考えると、土地の売却の際にヘンリーにこのことを知らせたのだろう。

--Constructive

みなし告知とは、特約が権利の連鎖に記録されることを意味します。

この特約は、証書そのものではなく、署名された契約書の中にあっただけなので、不動産の権利に何かがあるということは、ここでは示されていません。

--お問い合わせ

照会通知とは、合理的な人がさらに物件について照会するような事実や状況がある場合です。

ここでは、HenryはEdに製品を販売しているので、特約を認識していると思われ、したがって照会通知は適用されない。

したがって、ヘンリーはこの契約について実際に知っていたことになる。

ライティング

ここでは、特約は署名入りの書面に記載されていた。

水平的私有権

水平的私法性とは、その特約が最初の付与者と被付与者の間の土地の譲渡に規定されていたことを意味します。

ここでは、そのような気配はない。

事実によれば、EdとGloriaは、単なる隣人であり、契約書に署名したに過ぎない。したがって、これは、付与者と被付与者の間で定められた特約ではなく

は、単なる隣人同士の契約であり、水平的な私的関係は存在しない。

垂直的私有権

Vertical privityとは、新しい所有者が元の所有者と同じ権益を所有することを意味する。ここでは、**Gloria**は**Henry**に土地をすべて売却したと思われ、これに反する事実はない。

したがって、**Henry**は**Gloria**と同じ利害関係をもっている可能性が高く、垂直的私的関係が成立する。

意図

意図とは、特約の対象が影響を受けるという意図があることを意味します。

ここでは、**Gloria/Henry**の土地に、**Ed**が彼女の農産物を買う代わりに彼女の使用を庭に限定するという農産物特約が適用される意図が明確に契約書に書かれていた。

タッチ&コンサーン

タッチアンドコンサーンとは、その特約が受益者にとって価値のあるものであることを意味します。

この場合、契約は、受益者である**Ed**にとって価値がある。なぜなら、彼は、自分の土地で経営する田舎宿のために有機野菜を購入することができるからである。さらに、**Ed**の「田舎の宿」は、庭に隣接しているため、トラックストップと食堂の組み合わせよりも、田舎の宿泊客にとって魅力的であるという利点もある。

このように、この契約は土地に触れ、土地に関わるものである。

しかし、水平的な私的関係がないため、**Ed**はこの特約に違反したことによる損害賠償を求める権利を有しない。

ベネフィット・トゥ・ラン

受益区画の後発所有者に利益が及ぶかどうかを判断するには、1) 通知 2) 意図 3) 垂直的私情 4) 土地に接触し関係していることが必要である。

ここでは、Edはこの特約の最初の当事者であり、それを行使しようとしている者である。したがって、利益が及ぶかどうかを分析する必要はない。それは、受益財産の後代所有者にのみ適用される。

ここでは、Edはこれを示すことなく、特約の行使を求めることができる。衡平法上の隷属関係

ランニングの負担

また、Edは、このequitable servitudeの差止命令を求め、Henryが土地を商業用有機庭園からトラックストップと食堂に変更することを阻止することもできます。

地役権にかかる負担は、1) 通知 2) 書面 3) 意図 4) が必要で、土地に接触し関係するものである必要があります。私人間性についての要件はない。

お知らせ

ルール説明については、上記をご参照ください。

ヘンリーがこの契約について実際に知っていたと思われる理由については、上記を参照。

ライティング

この衡平法上の地役権は、GloriaとEdの間の契約書に記載されているため、書面上のものであることについては、上記を参照。

意図

ルール説明については、上記をご参照ください。

なぜ意図があったのかについては、上記をご参照ください。

タッチ&コンサーン

ルール説明については、上記をご参照ください。

この衡平法上の地役権は、なぜ土地に接触し、関係する可能性が高いかについては、上記を参照してください。

したがって、これらの4つの要素すべてが満たされていると考えられるので、**Ed**はこの **equitable servitude** を行使して、**Henry** が商業用庭園以外のものとして土地を運営することを妨げる差止命令を得ることができる。

ベネフィット・トゥ・ラン

この便益が等価使用であるためには、1) 通知、2) 意図、3) 土地に接触し関係していること、が必要です。

ここで、**Ed** が隷属の原当事者であるため、実行のための利益を示す必要がない理由については、上記を参照してください。

契約/奉仕の終了

契約または衡平法上の地役権は、放棄、状況の変化、禁反言、書面による解除、および支配地と被支配地の合併に基づいて終了させることができます。

状況の変化

ここでヘンリーは、この契約/奉仕は終了しており、したがって、この契約/奉仕はありえないと主張している。

状況の変化を理由に強制される。ヘンリーは、フランの区画の変更と交通量の増加により、この地域の状況が変化し、この契約はもはや適用されるべきではないと主張します。

フランはこの土地を農場と寝床として使っていたが、今は50軒の住宅とコンピュータ・サーバー・センターに変えており、この地域の性質は農業や農地から変わっているとヘンリーは主張する。したがって、人が増え、農場が減るのだから、トラックストップとダイナーは、この新しい状況に適合することになる。

さらに、フランの土地にある1つの農場に何人かの労働者がいるのではなく、50軒の住宅に人が住むことになるので、多くの人がこの地域に住むこととなります。

Edは、自分の土地を大多数の住宅に変えているのであって、トラックストップや食堂とは全く異なる種類の商業用施設とは性質が異なる、と反論してくる。Edは、ここは農業地域であり、トラックストップや食堂はこの地域に合わないのに、庭を維持することはまだ適用可能であり、施行されるべきだと主張するだろう。この地域は、住宅が増えたとしても、「田舎」である。

ここでは、フランの土地で行われるであろう大規模な工事の変更、50軒の住宅が使用されることによる交通量の増加、農業/農業を目的とした土地使用から別の用途への変更により、裁判所は、以前は強制力があつたとしても、ヘンリーの土地にはもはや規約/奉仕が適用されるべきでないほど状況が変化したと判断できる可能性が高いです。

したがって、ヘンリーはエドの反対を押し切って自分の計画を実行することができるだろう。