参考資料

（参考資料）

弁護士研修向け
法律事務処理に関するAI出力結果のサンプル

参考資料

生成ＡＩへのプロンプトと回答のサンプル

弁護士　篠島　正幸

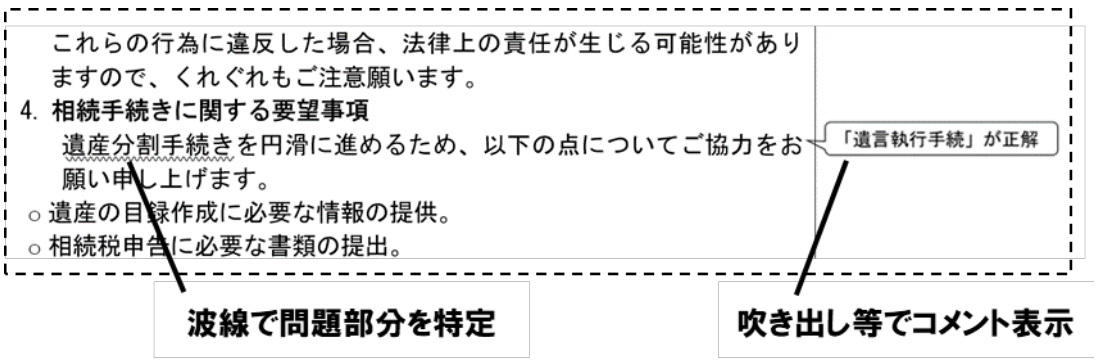
別冊の読みかた

１．別冊の概要

- この別冊には、研修内部で試みた、比較的著名な生成AI（LLM）サービスを利用した際の、プロンプト（指示）と回答が記載されています。
- 同一の指示に対して数回にわたりプロンプトを入力し、本講義の内容にとって最適と思われる回答を掲載してあります（最良質の回答を選んだわけではありません）。
- 「プロンプト」欄には、生成 AI（LLM）に入力した内容を記載し、「回答」欄の左側には LLM から出力された内容を転記してあります。
- 「回答欄」欄の右側には、講師からの感想コメントが付記されています。

２．別冊凡例

生成 AI（LLM）の回答部分は、だいたい次のような方法でコメントされています。



貸建物の明渡請求に関する訴状の起案　（R8.8.17 出力：ChatGPT 5.6-sol）

乙川次郎は所有するアパートA（××県〇〇市3丁目）の賃貸を業とするものであり、丙海三郎に対し、平成23年10月1日から、アパートAの201号室を賃料月額8万円、契約期間2年、ただし「期間満了の6か月前までに貸主・借主のいずれからも契約を終了させる旨の通知をしないときは、契約2年間更新されるものとし、以後も同様とする。」との自動更新とする約定（以下「本件賃貸借契約」という。）で貸し渡した。 丙海三郎は令和2年11月1日に死亡し、同人の死亡時には妻である丙海幸子、子である丙海珊瑚がいたが、賃貸借契約書は新たに作成されず、丙海幸子が乙川次郎に対し賃料を支払い続けた。しかしながら、令和4年2月、丙海幸子は病気がち隣就労することができず、賃料を支払わないまま現在に至っている。 乙川次郎が丙海幸子と丙海珊瑚に対しアパートA201号室の明け渡しと未払い賃料を求めたい。 それぞれの請求権の要件事実を意識し、日本の法律と日本の裁判所の書式に従い、令和6年8月1日を申立日と想定した訴状を作成してください。

（1分56秒考えました、との記載の後の記述）

ご提示の事実だけから訴状を作る場合、重要なのは、**丙海三郎死亡後も賃貸借契約が丙海幸子だけに移ったと決めつけないこと**です。賃借権は相続の対象となり、遺産分割等の事情が示されていない以上、妻・幸子と子・珊瑚が共同承継したものとして構成するのが基本です。相続開始後に発生する賃料債務については、共同相続された賃借権との関係から各共同相続人が全額について責任を負う不可分債務とする従来の判例・実務があります。[redacted]

NPO法人のサイト

また、裁判所の要件事実教材は、賃貸借終了に基づく明渡請求の請求原因を、①賃貸借契約、②契約に基づく目的物の引渡し、③賃貸借契約の終了、と整理しています。賃借人が現に占有していること自体は、この債権的明渡請求の要件事実ではありません。 今回事実には事前の催告・解除がありませんので、裁判所の建物明渡訴状の公式記載例に従い、**訴状による催告と停止条件付解除の構成**にしました。裁判所自身がこの方式を明示しています。

停止期限付き解除では？

公式記載例なのに引用がない。なぜ？

なお、契約上の賃料支払時期が示されていないため、民法 614 条により毎月末日払いとして計算しています。したがって、令和 4 年 2 月分から令和 6 年 7 月分まで 30 か月、**240 万円**が令和 6 年 8 月 1 日時点の既発生未払賃料です。（https://laws.e-gov.go.jp/law/129AC0000000089?utm_source=chatgpt.com）

e-gov 民法

以下が訴状案です。住所、登記事項、訴額等は設問から確定できないので、そこだけ空欄にしています。

訴　状

令和6年8月1日

××地方裁判所　御中

〒[原告住所]
原　告　乙 川 次 郎

〒[被告住所]
被　告　丙 海 幸 子

〒[被告住所]
被　告　丙 海 珊 瑚

建物明渡等請求事件

訴訟物の価額　金[　　]円
貼用印紙額　金[　　]円

請 求 の 趣 旨

1　被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載の建物部分を明け渡せ。
2　被告らは、原告に対し、各自、金240万円を支払え。
3　訴訟費用は被告らの負担とする。
との判決並びに第1項及び第2項につき仮執行宣言を求める。

明渡までの賃料相当損害金請求がない。
→後で説明アリ

請 求 の 原 因

第1　本件賃貸借契約

1　原告は、別紙物件目録記載のアパートAを所有し、その賃貸を業としている者である。

2　原告は、平成23年10月1日、丙海三郎（以下「亡三郎」という。）に対し、アパートAのうち別紙物件目録記載の201号室（以下「本件建物」という。）を、次の約定により賃貸し、同日、これを亡三郎に引き渡した（以下「本件賃貸借契約」という。）。

⑴　賃料　月額8万円
⑵　契約期間　平成23年10月1日から2年間
⑶　更新
期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも契約を終了させる旨の通知をしないときは、契約期間を2年間として更新し、以後も同様とする。

3　本件賃貸借契約については、その後、賃貸人及び賃借人のいずれからも上記更新拒絶の通知はされず、順次更新された。

第2　亡三郎の死亡及び被告らによる賃借人たる地位の承継

1　亡三郎は、令和2年11月1日、死亡した。

2　亡三郎の相続人は、その妻である被告丙海幸子及びその子である被告丙海珊瑚である。

3　被告らは、亡三郎の死亡により、本件賃貸借契約上の賃借人たる地位を共同して承継した。

4　亡三郎死亡後、本件賃貸借契約について新たな賃貸借契約書は作成されず、被告丙海幸子が原告に対して本件建物の賃料を支払い、本件賃貸借契約は従前の条件のまま継続した。

第3　賃料の不払

1　本件賃貸借契約の賃料は月額8万円であり、被告らは、本件賃貸借契約に基づき、その支払義務を負う。

2　被告らは、令和4年2月分以降、本件建物の賃料を一切支払っていない。

3　したがって、令和4年2月分から令和6年7月分までの未払賃料は、次のとおり合計240万円である。

8万円　×　30か月　＝　240万円

第4　本件賃貸借契約の解除

1　被告らは、令和4年2月分以降、2年6か月にわたり賃料を全く支払っておらず、本訴提起時における未払賃料は合計240万円に達している。

2　原告は、被告らに対し、本訴状をもって、本訴状が被告ら双方に送達された日の翌日から起算して7日以内に、前記未払賃料240万円を原告に支払うよう催告する。

3　原告は、被告らが前項の期間内に前記未払賃料の全額を支払わないときは、その期間の経過をもって、本件賃貸借契約を解除するとの意思表示をする。

4　被告らによる前記長期間かつ多額の賃料不払は、本件賃貸借契約における原告と被告らとの間の信頼関係を破壊するに足りるものである。

信頼関係破壊なら
無催告解除で
よかったのでは？
（難癖かも）

第5　結論

1　以上により、本件賃貸借契約は、被告らが第4の2記載の催告期間内に未払賃料を支払わないことを条件として、同期間の経過をもって解除により終了する。

2　よって、原告は、被告らに対し、本件賃貸借契約の終了に基づく目的物返還請求権として、本件建物の明渡しを求める。

3　また、原告は、被告らに対し、本件賃貸借契約に基づき、各自、令和4年2月分から令和6年7月分までの未払賃料合計240万円の支払を求める。

証　拠　方　法

1　甲第1号証　建物賃貸借契約書

2　甲第2号証　全部事項証明書（アパートA）

3　甲第3号証　亡丙海三郎の戸籍全部事項証明書等

4　甲第4号証　被告らの戸籍全部事項証明書等

5　甲第5号証　賃料入金履歴その他賃料不払を示す資料

附 属 書 類

1 訴状副本　　2通
2 甲号証写し　　各3通
3 不動産全部事項証明書　　1通
4 固定資産評価証明書　　1通
5 その他資格・戸籍関係資料　　各1通

証拠書類

物 件 目 録

所　在　××県〇〇市3丁目[　　]
家屋番号　[　　]
種　類　共同住宅
構　造　[　　]
床 面 積　[　　]
上記建物のうち
2階　201号室
床面積 [　　]平方メートル

以上

この案では、あえて**「幸子が賃料を払っていたから幸子だけが賃借人になった」**とはしていません。新たな賃貸借契約書が作られていないという事実だけでは足りず、遺産分割、賃借権承継についての合意、原告との契約変更などの事実が別途ない限り、共同相続を前提とする方が自然だからです。

また、相続後の賃料について「被告ら各2分の1の 120 万円」としていない点も重要です。共同相続後に発生した賃料については、共同賃借人の賃料債務を不可分債務とする従来の判例（大判大正 11 年 11 月 24 日）があり、各相続人に全額を請求する構成が採られています。もっとも、平成 29 年民法改正後の 430 条との関係については、金銭債務である賃料を「性質上不可分」とする従来判例をどこまで維持するかに理論上の議論があります。そのため、**要件事実の教材として使うのであれば、この論点は注記しておく価値があります。**[redacted]

栃木県の弁護士先生のサイト

さらに、裁判所の公式書式では、賃貸借終了後の「明渡済みまで月額賃料相当額の損害金」も併合請求するのが通常です。 今回は訴状送達後の条件付解除なので解除日が 8 月 1 日時点では確定せず、かつ設問が「未払い賃料」を求めているため、まず 240 万円までに絞りました。**実務的な訴状として完成度を上げるなら、解除後の月 8 万円の賃料相当損害金まで含めた請求の趣旨・請求原因にすることができます。**

なお、最高裁判例上、賃料不払があっても信頼関係を破壊しない特段の事情があれば解除が制限されますが、本件は設問上、令和 4 年 2 月から令和 6 年 8 月まで約 2 年 6 か月にわたる全面的不払いですので、その事情を請求原因に明示しておく構成にしています。https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-70445.pdf?utm_source=chatgpt.com）裁判所の訴状書式そのものも、賃料不払→催告→解除→明渡し、という順序で記載しています。

必要であれば次に、**司法研修所式に「請求権ごとの訴訟物・要件事実」を表にして、この訴状の各段落がどの要件事実に対応しているか**まで分解できます。

【参考】★2025 年 11 月 24 日の実験

賃貸建物の明渡請求に関する訴状の起

乙川次郎は所有するアパートA（××県〇〇市3丁目）の賃貸を業とするものであり、丙海三郎に対し、平成23年10月1日から、アパートAの201号室を賃料月額8万円、契約期間2年、ただし「期間満了の6か月前までに貸主・借主のいずれからも契約を終了させる旨の通知をしないときは、契約2年間更新されるものとし、以後も同様とする。」との自動更新とする約定（以下「本件賃貸借契約」という。）で貸し渡した。丙海三郎は令和2年11月1日に死亡し、同人の死亡時には妻である丙海幸子、子である丙海珊瑚がいたが、賃貸借契約書は新たに作成されず、丙海幸子が乙川次郎に対し賃料を支払い続けた。しかしながら、令和4年2月、丙海幸子は病気がち隣就労することができず、賃料を支払わないまま現在に至っている。乙川次郎が丙海幸子と丙海珊瑚に対しアパートA201号室の明け渡しと未払い賃料を求めたい。それぞれの請求権の要件事実を意識し、日本の法律と日本の裁判所の書式に従い、令和7年11月1日を申立日と想定した訴状を作成してください。

以下に、**日本の民事訴訟における通常の書式・構成に従った訴状（不動産明渡請求・賃料等支払請求事件）**を作成します。**
事案から導かれる要件事実（賃貸借契約の存続・賃料不払い・使用者の占有承継・更新合意等）**を網羅し、**令和7年 11 月 1 日申立日**として整えています。
必要があれば **Word 形式**や **訴状添付書類（物件目録）** も作成できますのでお知らせください。

あのなあ…知ったかぶりとしか思えない

訴　状（案）
（不動産明渡請求・賃料等支払請求事件）
令和7年11月1日
〇〇地方裁判所　民事部　御中
原　告
××県△△市□□町1丁目1番1号
乙川　次郎
電話　＊＊＊－＊＊＊－＊＊＊＊
被　告1
××県〇〇市3丁目5番6号
丙海　幸子
被　告2
××県〇〇市3丁目5番6号
丙海　珊瑚

未成年者かどうかにより、法定代理人の記載の要否が決まる。この点は指摘してほしいかも。

第1　請求の趣旨
1　被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載の建物を明け渡せ。
2　被告1は、原告に対し、下記金員を支払え。
(1)未払賃料
金80万円
（令和4年2月分から令和5年11月分まで　月額8万円　×　10か月）
(2)遅延損害金

事件名、訴訟物の価額、貼用印紙（手数料）額の記載は期待できないか。

一発勝負だったせいか、壮大にハルシネーションをかました！

上記未払賃料各月額に対し、各支払期日の翌日である各月2日から支払済みまで年5%の割合による金員。

3 被告らは、令和5年12月分以降、明渡完了に至るまで、月額金8万円の割合による建物使用料相当損害金を原告に支払え。

4 訴訟費用は被告らの負担とする。

5 仮執行宣言。

以上

10月1日から賃借という言葉に引きずられたか

請求の趣旨の記載、前より頭悪くなってる…？

第2 請求の原因

1 当事者関係

(1) 原告は、別紙物件目録記載の建物（アパートA201号室。以下「本件建物」という。）を所有し、賃貸業を営む者である。

(2) 被告1は、本件建物に居住する者であり、被告2は被告1の子であって同所に同居している。

2 本件賃貸借契約の成立および内容

(1) 原告は、平成23年10月1日、被告らの夫・父である**丙海三郎（以下「三郎」という。）**との間で、以下の内容の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）を締結した。

ア 賃料：月額8万円

イ 契約期間：2年間

ウ 自動更新特約：

「期間満了の6か月前までに貸主・借主のいずれからも契約終了の通知がない場合、契約を2年間更新し、以後も同様とする。」

(2) **同契約は一度も終了の通知がされていないため、2年ごとに自動的に更新され、令和2年10月1日に更新された。**

3 三郎の死亡と占有の承継

(1) 三郎は令和2年11月1日に死亡した。

(2) しかし、被告1はその後も本件建物に居住し、原告に対して賃料の支払いを継続した。

相続関係に関する主張がぐちゃぐちゃ

(3) よって、被告1は

民法602条・611条の趣旨により、

賃貸借契約上の地位を承継し、本件建物の占有を継続する者である。

(4) 被告2は被告1と同居し、本件建物を事実上共同占有する者であり、

不法行為または占有保持者として明渡義務を負う（民法706条等）。

誤り。民法602条は短期賃貸借、611条は契約不適合。706条は期限前弁済。
すべての条項がハルシネーションだし、そもそも不法行為ではない。

4 賃料不払い

(1) 被告1は、令和4年2月頃から病気により就労が困難となり、

同年2月分以降、賃料を支払っていない。

(2) 未払賃料は以下のとおりである。

対象期間	月額	月数	計
令和4年2月～令和5年11月	8万円	10か月	80万円

(3) 上記賃料の支払期日は毎月1日であり、

翌日である**各月2日から年5%の遅延損害金**が発生している。

旧民法の法定利率？

5 契約解除

(1) 賃料10か月分の不払いは、賃貸借契約上の義務違反として重大である。

(2) 原告は、令和7年8月1日、被告1に対し、内容証明郵便により本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。
(3) よって、本件賃貸借契約はこの時点で終了している。

書いてませんけど…てか、そこまで契約存続してるなら、未払い賃料請求と矛盾してますね

6 使用料相当損害金

契約終了後も被告らは本件建物を占有・使用しており、
使用料相当損害金として**月額賃料相当額8万円**を支払う義務がある。

7 結論

よって書き雑すぎ！

したがって、原告は被告らに対し、
本件建物の明渡し、未払賃料及び遅延損害金、契約終了後の使用料相当損害金の支払を求める。

以上

別紙物件目録

所在地：××県〇〇市3丁目1番2号
建物名称：アパートA
部屋番号：201号室
構造：木造2階建
種類：共同住宅
床面積：25㎡

以上

必要であれば、以下も作成できます：

- **内容証明郵便（解除通知）の案文**
- **証拠説明書**
- **訴状添付書類一覧**
- **請求の趣旨を金銭請求中心に再構成したバージョン**
- **簡裁・地裁いずれにも合う書式への修正**

追加の指示があればお知らせください。

以上