

平成 28 年不動産鑑定士試験論文式試験

受	験	番	号

氏	名

民 法 (問 題) { 満点 100 点  
時間 2 時間 (10 時～12 時) }

[注意事項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 5 ページ、解答用紙は表紙を含めて 5 ページです。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 答案作成のためのメモ等は、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を使用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

\* この問題は、平成 27 年 9 月 1 日時点で施行されている法令及び諸規程により出題しています。

問題1 (50点)

Aは、Bとの間で、自己の所有する土地の上に、Bに建物を建築してもらう旨の請負契約を締結した。Bは建築工事を行って建物（以下「甲建物」という。）を完成させ、甲建物をAに引き渡し、Aから報酬の支払を受けた。ところが、甲建物は、建築工事におけるBの不注意により、建築法令が要求する構造上の最低基準を満たしておらず、建物としての安全性を欠く状態（以下「本件状態」という。）になっている。Aは本件状態を知らず、知らないことにつき過失もない。

以上の事実を前提として、次の設問(1)及び(2)のそれぞれに答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律の適用については考慮する必要はない。

- (1) Aが甲建物の引渡しを受けてから3年後、甲建物に本件状態が生じていることが判明した。この場合において、Aは、Bに対し、建築法令が要求する構造上の最低基準を満たすための補修工事を実施せよ、あるいは、そのための補修工事の費用相当額を支払えと請求することができるか、論じなさい。
- (2) 甲建物の引渡しを受けてから8年後、Aは、Cとの間で、甲建物をAがCに売却する旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を結び、甲建物をCに引き渡し、Cから代金の支払を受けた。その半年後、甲建物に本件状態が生じていることが判明した。Cは本件売買契約の当時、本件状態を知らず、知らないことにつき過失もなかった。この場合において、①Cは、Aに対し、建築法令が要求する構造上の最低基準を満たすための補修工事を実施せよ、あるいは、そのための補修工事の費用相当額を支払えと請求することができるか。また、②Cは、Bに対し、どのような請求をすることができるか。それぞれについて論じなさい。

(参考) 民法(抜粋)

(債務不履行による損害賠償)

第415条 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。債務者の責めに帰すべき事由によって履行をすることができなくなったときも、同様とする。

(損害賠償の範囲)

第 416 条 債務の不履行に対する損害賠償の請求は、これによって通常生ずべき損害の賠償をさせることをその目的とする。

2 特別の事情によって生じた損害であっても、当事者がその事情を予見し、又は予見することができたときは、債権者は、その賠償を請求することができる。

(地上権等がある場合等における売主の担保責任)

第 566 条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2 前項の規定は、売買の目的である不動産のために存すると称した地役権が存しなかった場合及びその不動産について登記をした賃貸借があった場合について準用する。

3 前二項の場合において、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が事実を知った時から一年以内にしなければならない。

(売主の瑕疵担保責任)

第 570 条 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第 566 条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

(請負人の担保責任)

第 634 条 仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に対し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。

2 注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。(以下略)

(不法行為による損害賠償)

第 709 条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

## 問題2 (50点)

Aは甲土地を所有しており、甲土地の所有権登記名義人であった。甲土地の上に建物はなく、Aは甲土地を家庭菜園に利用している。以上の事実関係を前提にして、次の設問(1)及び(2)のそれぞれに答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。

- (1) Aと同居していた子Bは、甲土地につき所有権移転登記をするために必要な書類をA宅の金庫から無断で持ち出し、また、実際にはAからおよそいかなる代理権も与えられたことがないにもかかわらず、「甲土地を売却する件につきAはBに代理権を与える」旨のA名義の委任状を勝手に作成し、それにAの実印を無断で押印した。Bは、Aの代理人と名乗ってCにこれらの書類を示し、BC間で甲土地の売買の交渉が持たれた。この結果、平成28年4月1日に、甲土地についてAからCへの所有権移転登記が経由され、同日、Cは売買代金の全額である1,000万円をBに手渡した。

上記の経緯をAは全く知らなかったところ、Bは平成28年4月15日に交通事故にあって死亡し、Aは単純承認してBを単独で相続することになった。Aは、Bの遺産の整理をしているうちに、甲土地のCへの売却に関する上記の経緯を知るに至った。Aは、甲土地は父祖伝来の土地であるから、少なくとも自分が生きている間は、全くの赤の他人であるCの手に甲土地が渡ってしまうのを見たくない、と考えている。

Cは平成28年8月5日に、Aに対し、甲土地の引渡しを求める訴えを提起した。Cの請求は認められるか、論じなさい。

- (2) Aは、平成28年6月1日に、Dに甲土地を売却する旨の契約を締結した。Aは同日、売買代金1,200万円のうちの700万円をDから受領し、甲土地をDに引き渡した。しかし、代金全額が支払われなかったため、Dのための登記手続(仮登記を含む。)は一切なされなかった。

その後Aは、甲土地を担保にして、Eから500万円の融資を受けることにし(利息や遅延損害金の定めはなかったものとする。)、平成28年7月1日に、甲土地につき、Aを抵当権設定者、Eを抵当権者とする抵当権設定登記(以下「本件登記」という。)が経由された。同日、EはAに500万円を貸し渡した。

平成28年8月1日、AはDから残代金500万円を受領した。Dは同日、甲土地の登記記録を確認し、このときに初めて、平成28年7月1日付けで本件登記がすでに経由されていることを知った。

Dは、平成28年8月5日に、Eを被告として、本件登記の抹消登記手続を求める訴えを提起した。このとき、Dの請求は認められるか、次の①と②の2つの場合のそれぞれについて論じなさい。なお、Dはまだ甲土地の所有権の移転登記を得ていないものとする。

① Aが、Eから借りた500万円を未だに全く返済していない場合

② Aが、平成28年8月1日にDから受領した500万円を充当して、Eから借りていた500万円を同日中に完済していた場合

(参考) 民法 (抜粋)

(無権代理)

第 113 条 代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、本人がその追認をしなければ、本人に対してその効力を生じない。

2 追認又はその拒絶は、相手方に対してしなければ、その相手方に対抗することができない。ただし、相手方がその事実を知ったときは、この限りでない。

(無権代理人の責任)

第 117 条 他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明することができず、かつ、本人の追認を得ることができなかつたときは、相手方の選択に従い、相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う。

2 前項の規定は、他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が知っていたとき、若しくは過失によって知らなかつたとき、又は他人の代理人として契約をした者が行為能力を有しなかつたときは、適用しない。

(不動産に関する物権の変動の対抗要件)

第 177 条 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法 (平成 16 年法律第 123 号) その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

(相続の一般的効力)

第 896 条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

(単純承認の効力)

第 920 条 相続人は、単純承認をしたときは、無限に被相続人の権利義務を承継する。

(以下余白)