

受	験	番	号

平成 27 年不動産鑑定士試験論文式試験

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 6 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 26 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、自己の所有する甲土地の上に、Bに2階建ての住宅（以下この間において「本件住宅」という。）を建築してもらう旨の請負契約（以下この間において「本件契約」という。）を締結した。Bは、本件契約に基づき、本件住宅の建築工事を開始した。

以上の事実を前提として、次の設問(1)及び(2)のそれぞれについて答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。

- (1) Bは、本件契約に基づくAに対する請負代金債権（以下この間において「本件債権」という。）をCに譲渡し、その旨を確定日付のある証書によってAに通知した。その後、資金繰りが悪化したBは、建築工事に必要な材料や人件費を調達できなくなったことから、建築工事の工程が2割程度まで進んだ段階で建築工事を中断した。Aは、Bに対して建築工事を再開するよう何度も催告したが、Bがこれに応じないため、本件契約を解除した。この場合において、Cは、Aに対し、本件債権の履行を請求することができるか。Aからの反論も踏まえつつ論じなさい。
- (2) 本件住宅は完成し、Bから引渡しを受けたAは、本件住宅をDに賃貸し、Dにこれを引き渡した。その後、近隣の河川が氾濫したために、本件住宅の1階部分が浸水して使用することができない状態になり、この状態が1か月にわたり続いている。この場合において、①Dは、Aに対し、本件住宅の1階部分を使用可能な状態にするよう請求することができるか。また、②Aは、Dに対し、この1か月について賃料全額の支払を請求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)

(指名債権の譲渡の対抗要件)

第467条 指名債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。

2 前項の通知又は承諾は、確定日付のある証書によってしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない。

(指名債権の譲渡における債務者の抗弁)

第468条 債務者が異議をとどめないで前条の承諾をしたときは、譲渡人に対抗することができた事由があっても、これをもって譲受人に対抗することができない。この場合において、債務者がその債務を消滅させるために譲渡人に払い渡したのあるときはこれを取り戻し、譲渡人に対して負担した債務があるときはこれを成立しないものとみなすことができる。

2 譲渡人が譲渡の通知をしたにとどまるときは、債務者は、その通知を受けるまでに譲渡人に対して生じた事由をもって譲受人に対抗することができる。

(同時履行の抗弁)

第 533 条 双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。ただし、相手方の債務が弁済期にな
いときは、この限りでない。

(債務者の危険負担等)

第 536 条 前二条に規定する場合を除き、当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対
給付を受ける権利を有しない。

2 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債務者は、反対給付を受ける権利を失わない。この場合において、自己
の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。

(履行遅滞等による解除権)

第 541 条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、
契約の解除をすることができる。

(解除の効果)

第 545 条 当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う。ただし、第三者の権利を害することはできない。

2 前項本文の場合において、金銭を返還するときは、その受領の時から利息を付さなければならない。

3 解除権の行使は、損害賠償の請求を妨げない。

(賃貸借)

第 601 条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、
その効力を生ずる。

(賃貸物の修繕等)

第 606 条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

(賃借物の一部滅失による賃料の減額請求等)

第 611 条 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。

2 前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

問題2 (50点)

A は、B 男・C 女夫婦の子として、平成 4 年 6 月 30 日に生まれた。B は、平成 17 年 10 月 1 日に死亡した。A は、相続により、B が所有していた土地（以下この問において「本件土地」という。）を承継し、平成 17 年 12 月 1 日に、本件土地につき、相続を原因とする所有権移転登記を経由した。以上の事実関係を前提にして、次の設問(1)及び(2)のそれぞれについて答えなさい。なお、各設問は独立した別個の問である。

(1) C は事業を営んでいたが、平成 22 年 2 月頃に、事業経営の必要上、D から 1,000 万円を借り入れることになった。本件土地を譲渡担保に供するよう D に求められた C は、この求めに応じ、こうして平成 22 年 3 月 30 日に、D から C に金 1,000 万円が貸し渡され、また同日に、本件土地につき、売買を原因とする D への所有権移転登記が経由された（以下(1)において「本件登記」という。）。このような事情について、A は当時、何も知らされなかった。

C が D に対して負う金 1,000 万円の返還債務（以下(1)において「本件債務」という。本件債務につき、利息や遅延損害金の定めはなかったものとする。）の弁済期は、平成 24 年 3 月 30 日と定められていた。しかし、同日に、C は D に対して本件債務の弁済を全くすることができなかった。

平成 24 年 6 月 30 日に、D は、本件債務の残額が 1,000 万円であること、また、本件土地の評価額が 900 万円にすぎないこと、を記した通知を内容証明郵便で発送し、この通知は翌日である平成 24 年 7 月 1 日に C 宅に配達された。この郵便を開封して通知の内容を不審に思った A は、C を詰問し、A はこのときようやく、本件土地が本件債務の譲渡担保に供された事情を知るに至った。

Aは、平成24年7月31日に、Dを被告として、本件登記の抹消登記手続をすることを求める訴えを、裁判所に提起した。同日の時点で、本件土地の所有権の登記名義はDにあった。

このとき、現在（平成24年7月31日とする。）におけるAD間の法律関係とCD間の法律関係のそれぞれについて論じなさい。ただし、平成24年における本件土地の適正な評価額は900万円であったものとし、また、Dは現在のところ、本件土地について、第三者に対する処分行為をしたことはないものとする。

(2) Cは、平成24年に、更地であった本件土地上に建物を建築し、この建物（以下(2)において「本件建物」という。）は平成24年7月1日に完成した。しかし、本件建物についての登記記録は作成されなかった。本件建物の所有に伴う本件土地の利用関係についてAC間で取り決めがされたことはなく、AC間で賃料の授受が行われたこともなかった。

Aは、平成24年9月30日に、Eから700万円を借り入れた。AがEに対して負う金700万円の返還債務（以下(2)において「本件債務」という。本件債務につき、利息や遅延損害金の定めはなかったものとする。）を担保するために、Aは本件土地につき、Eを抵当権者とする抵当権を設定し（以下(2)において「甲抵当権」という。）、甲抵当権の設定登記が平成24年10月1日に経由された。

平成24年12月1日、Cが死亡した。AはCの相続を単純承認してCの単独相続人となり、本件建物の所有権を相続により承継した。しかし、本件建物についての登記記録は依然として作成されないままであった。

平成25年3月30日、AはFから500万円を借り入れた。AがFに対して負う金500万円の返還債務を担保するために、Aは本件土地につき、Fを抵当権者とする抵当権を設定し（以下(2)において「乙抵当権」という。）、乙抵当権の設定登記が平成25年3月31日に経由された。

本件債務の弁済期は平成26年9月30日と定められていたが、同日に、AはEに対して本件債務の弁済を全くすることができなかった。そこで、Eは、甲抵当権の実行を申し立て、本件土地が競売に付されたところ、Gが競落人となり、平成27年7月31日にGが代金を納付して本件土地の所有権を取得し、本件土地につきGへの所有権移転登記も経由された。

このとき、GはAに対して、本件建物を取去し本件土地を明け渡すよう請求することができるか。Aからの反論も踏まえつつ論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(成年)

第4条 年齢二十歳をもって、成年とする。

(法定地上権)

第388条 土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす。この場合において、地代は、当事者の請求により、裁判所が定める。

(親権者)

第818条 成年に達しない子は、父母の親権に服する。

2 子が養子であるときは、養親の親権に服する。

3 親権は、父母の婚姻中は、父母が共同して行う。ただし、父母の一方が親権を行うことができないときは、他の一方が行う。

(財産の管理及び代表)

第824条 親権を行う者は、子の財産を管理し、かつ、その財産に関する法律行為についてその子を代表する。ただし、その子の行為を目的とする債務を生ずべき場合には、本人の同意を得なければならない。

(利益相反行為)

第826条 親権を行う父又は母とその子との利益が相反する行為については、親権を行う者は、その子のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。

2 親権を行う者が数人の子に対して親権を行う場合において、その一人と他の子との利益が相反する行為については、親権を行う者は、その一方のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。

(以下余白)