

平成 25 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4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 24 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、自己が経営するB社の事業資金を調達するため、Bの名においてC信用金庫から5,000万円の融資を受けることとしたが、CのBに対する本件貸金債権の担保として、Aの父親であるDが所有する甲不動産につき、Dに無断でCのために本件抵当権を設定し、その旨の登記が経由された。本件抵当権設定の経緯は、次のとおりである。Aは、かねてよりDが甲不動産を他に賃貸するに際してその管理を任されており、その事務処理のためにDから同人の実印及び印鑑証明書並びに甲不動産の登記済証の交付を受けて保持していたが、Aは、これらを利用してCに対する担保の提供を行うことを考え、さらに、Dの委任状を偽造した上で、Dの代理人と称して上記の実印及び書類一式をCの融資担当者であるEに示し、本件抵当権設定契約の締結に及んでいた。Eは、Aと取引するのはこれが初めてのことであったが、Aから提示されたDの実印、印鑑証明書及び甲不動産の登記済証並びに委任状を確認して、Aに本件抵当権設定のための代理権ありと信じるに至り、Aから「現在、Dは、いろいろと取り込んでいて電話に出られない状況にあるから連絡は控えてほしい。」と頼まれたため、それ以上に直接Dに対して意思確認を行うなどの措置を講じてはいなかった。その後、Bは経営不振により本件貸金債権の弁済ができなくなるに至った。上記の事実を前提として、次の設問(1)及び(2)につきそれぞれ論述しなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。

- (1) Cは、本件抵当権の実行を裁判所に申し立てた。Dは、その実行を阻止したいと考えているが、Cに対していかなる法的根拠に基づいてどのような主張をすべきか。これに対してCがなし得る反論を踏まえながら、その可否について論じなさい。
- (2) 本件抵当権設定の事実気づいたDがCに対して異議を唱えたため、Cは、本件抵当権を実行せずにAに対して責任を追及することとした。Cは、Aに対していかなる法的根拠に基づいてどのような請求をすることができるか。これに対してAがなし得る反論を踏まえながら、その可否について論じなさい。

(参考) 民法(抜粋)

(権限外の行為の表見代理)

第110条 前条本文の規定は、代理人がその権限外の行為をした場合において、第三者が代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときについて準用する。

(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ったときは、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ったとき、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ったときは、適用しない。

問題2 (50点)

2012年5月、Aが死亡し、その子B及びCがA所有の甲不動産を各自持分2分の1の割合で相続した。以上を前提に、相互に独立した次の問に答えなさい。なお、解答に際して、下記の参照条文のすべてに言及する必要があるとは限らない。

- (1) 2012年6月、Aの弟Dは、甲不動産をBから購入する契約を締結し、その代金の全額をBに支払った。2013年1月、Cがこの契約に異議を唱えたので、同年5月、Dは、自らCと交渉して甲不動産に関するCの持分をCから直接買い取った。その上で、同年7月、Dは、Bに対し、上記買取代金相当額の賠償を求めた。Dの損害賠償請求が認められるか、次の①及び②のそれぞれの場合につき論じなさい。
- ① Dは、「Bが甲不動産を単独所有する形で遺産分割協議は既にまとまった」とBから聞かされ、甲不動産がBの単独所有であると過失なく信じて甲不動産の売買契約をBと締結したが、その後、2013年1月にCから異議が唱えられ、Bの言葉に反して今なお遺産分割協議が未了であることを初めて認識した場合
- ② Dは、遺産分割協議が未了であることを知っていたが、「Bが甲不動産を単独所有する形でもうすぐ遺産分割協議はまとまる」とのBの言葉を信じて甲不動産の売買契約をBと締結したところ、その後、2013年1月にCから異議が唱えられ、甲不動産がBの言葉に反して今なお遺産分割の対象であると改めて認識した場合
- (2) 甲不動産は、Aの生前からFに賃貸されており、Aの死亡後、Bが今日に至るまでその賃料のすべてをFから取受している。2013年7月、遺産分割手続きを経て、甲不動産が最終的にCの単独所有となったことから、Cは、Bに対し、BがこれまでFから得た賃料の全額の返還を求めた。かかるCの請求は認められるか論じなさい。

(参考) 民法(抜粋)

(債権等の消滅時効)

第167条 債権は、十年間行使しないときは、消滅する。

2 債権又は所有権以外の財産権は、二十年間行使しないときは、消滅する。

(債務不履行による損害賠償)

第415条 債務者と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。

(分割債権及び分割債務)

第427条 数人の債権者又は債務者がある場合において、別段の意思表示がないときは、各債権者又は各債務者は、それぞれ等しい割合で権利を有し、又は義務を負う。

(不可分債権)

第 428 条 債権の目的がその性質上又は当事者の意思表示によって不可分である場合において、数人の債権者があるときは、各債権者はすべての債権者のために履行を請求し、債務者はすべての債権者のために各債権者に対して履行をすることができる。

(権利の一部が他人に属する場合における売主の担保責任)

第 563 条 売買の目的である権利の一部が他人に属することにより、売主がこれを買主に移転することができないときは、買主は、その不足する部分の割合に応じて代金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あれば買主がこれを買い受けなかったときは、善意の買主は、契約の解除をすることができる。

3 代金減額の請求又は契約の解除は、善意の買主が損害賠償の請求をすることを妨げない。

第 564 条 前条の規定による権利は、買主が善意であったときは事実を知った時から、悪意であったときは契約の時から、それぞれ一年以内に行使しなければならない。

(不当利得の返還義務)

第 703 条 法律上の原因なく他人の財産又は労務によって利益を受け、そのために他人に損失を及ぼした者（以下この章において「受益者」という。）は、その利益の存する限度において、これを返還する義務を負う。

(遺産の分割の基準)

第 906 条 遺産の分割は、遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮してこれをする。

(遺産の分割の効力)

第 909 条 遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。

(以下余白)