

受	験	番	号

平成 24 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 3 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 23 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は自己所有の甲建物をBに対して、契約期間3年、月額賃料30万円の約定において賃貸し(以下この問において「本件賃貸借」という。)、BはAに敷金として100万円を交付した(以下この問において「本件敷金」という。)。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) 本件賃貸借の締結から1年後、BはAの承諾を得て、甲建物を契約期間2年、月額賃料35万円の約定においてCに転貸借した。ところが、さらにその1年後、Aは老齢の両親を住まわせるために甲建物を自己使用する必要が生じたとして、Bとの間で本件賃貸借を合意解除した。このような場合における関係当事者間の法律関係につき、AのCに対する甲建物の明渡請求が認められるか否かを論じた上で、その後における甲建物の賃貸借関係について論及しなさい。
- (2) 本件賃貸借の締結から2年後、Aは甲建物をDに売却し、所有権移転登記が経由された。その際、AD間の特約により、本件賃貸借の終了まで賃貸人をAのままとした上で、建物及び本件敷金の管理、賃料收受などの事務処理についてはすべてAが引き続き行うこととされた。そのため、Bは従前通りAに対して賃料を支払い、甲建物の修補を求めるなどしていた。1年後に本件賃貸借は期間満了により終了したが、Aが事業の失敗により倒産して無資力状態に陥っていたため、BはDに対して本件敷金の返還を請求した。Dはこれを拒むことができるか。Dがなしうる反論も踏まえながら論じなさい。

(参考) 民法(抜粋)

(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。

(賃借権の譲渡及び転貸の制限)

第612条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

(転貸の効果)

第613条 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。

2 前項の規定は、賃貸人が賃借人に対してその権利を行使することを妨げない。

問題2 (50点)

AからA所有の甲土地を購入したBは、その引き渡しを受けた後、今日に至るまで甲土地を占有している。しかし、Bがその所有権移転登記をしないでいたことから、Bと感情的に長年対立していたCは、これを奇貨として、Bを困惑させる目的で、その旨明らかにしてAから甲土地を購入し、登記を経た後、事業用の土地を探していたDにこれを転売した。現在、甲土地の所有権移転登記はDに経由している。

Dは、甲土地がAの唯一の財産であったこと及びCに先行してBがAから甲土地を購入していたことは知っていたが、割安な価格を決め手にCから甲土地を購入しただけで、CがAから甲土地を購入した動機は知らず、また知るべき理由もなかった。

以上の事実関係において、①DはBに対して甲土地の明渡しを求めているが、逆に、②BはDに対して自己への甲土地の所有権移転登記を求めている。下の3つの条文すべてに触れながら、①及び②の請求の可否について論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(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。

(留置権の内容)

第295条 他人の物の占有者は、その物に関して生じた債権を有するときは、その債権の弁済を受けるまで、その物を留置することができる。ただし、その債権が弁済期がないときは、この限りでない。

2 前項の規定は、占有が不法行為によって始まった場合には、適用しない。

(詐害行為取消権)

第424条 債権者は、債務者が債権者を害することを知ってした法律行為の取消しを裁判所に請求することができる。ただし、その行為によって利益を受けた者又は転得者がその行為又は転得の時に於いて債権者を害すべき事実を知らなかったときは、この限りでない。

2 前項の規定は、財産権を目的としない法律行為については、適用しない。

(以下余白)