

平成 29 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 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 28 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は甲土地を所有している。Aは、Bが甲土地の上に乙建物を建築し、完成した乙建物の引渡しと同時に請負代金2,500万円を一括でAがBに支払うことを内容とする請負契約（以下「本件請負契約」という。）を、Bとの間で締結した。

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、1,800万円の費用を投じて乙建物の建築を順調に進め、あと200万円分の内装工事を施せば乙建物が完成するという段階にまで至った。ところが、甲土地の隅でたき火をしたAの火の不始末により、完成間近であった乙建物は全焼してしまい、これにより、乙建物の建築は実現不可能となった。

この場合において、Bは、Aに対してどのような請求ができるか、論じなさい。

- (2) Bは、乙建物を完成させてAに引き渡し、それと同時にAは2,500万円をBに支払った。その後、AはCに、乙建物を月額20万円の賃料で賃貸して引き渡し、敷金としてCから100万円を受け取った（以下A C間の賃貸借を「本件賃貸借」という。）。さらにCは、転貸することにつきAの承諾を得た上で、乙建物を月額25万円の賃料でDに転貸して引き渡し、敷金としてDから125万円を受け取った。

Dは、毎月の賃料を期限どおりにCに支払っており、用法に違反することなく、乙建物を事務所として使用している。他方で、Cは、平成29年4月28日、5月31日及び6月30日にAに対してなすべきであった同年5月分、6月分及び7月分の賃料の支払を、連続して怠った。そこでAは、同年7月1日にCと会って、2週間以内に未払賃料の全額を支払うようCに求めた。しかし、Cは2週間以内にAに対し何も支払わなかったため、Aは同年7月20日に、本件賃貸借を解除する旨の通知をCに宛てて発し、その通知は翌21日にCに到達した。

Aは、平成29年8月1日に、所有権に基づき、乙建物からの立ち退きをDに請求した。Dはこの時に、CがAへの賃料支払を怠っていたことを初めて知った。

この場合において、AのDに対する立ち退きの請求は認められるか、論じなさい。

(参考) 民法(抜粋)

(債権者の危険負担)

第534条 特定物に関する物権の設定又は移転を双務契約の目的とした場合において、その物が債務者の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、その滅失又は損傷は、債権者の負担に帰する。(第2項略)

(停止条件付双務契約における危険負担)

第535条 前条の規定は、停止条件付双務契約の目的物が条件の成否が未定である間に滅失した場合には、適用しない。

2 停止条件付双務契約の目的物が債務者の責めに帰することができない事由によって損傷したときは、その損傷は、債権者の負担に帰する。

3 停止条件付双務契約の目的物が債務者の責めに帰すべき事由によって損傷した場合において、条件が成就したときは、債権者は、その選択に従い、契約の履行の請求又は解除権の行使をすることができる。この場合においては、損害賠償の請求を妨げない。

(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。

(第2項以下略)

(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。

(賃貸借の解除の効力)

第620条 賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。 (以下略)

(請負)

第632条 請負は、当事者の一方がある仕事を完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

(報酬の支払時期)

第633条 報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に、支払わなければならない。 (以下略)

問題2 (50点)

甲土地はAが所有し、A名義で所有権の登記がなされている。Aは外国に住んでおり、甲土地を使用する予定もないことから、甲土地は長年、空き地になっている。

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。

- (1) Aは、甲土地を誰かに貸して賃料収入を得たいと考え、不動産取引に詳しい友人Bに甲土地の賃貸に関する代理権を与えた。ところが、Bは、Aに無断で、甲土地の売買に関するAの代理人と称して、Cとの間で、甲土地を代金1,300万円でCに売却する旨の契約を結んだ。

この場合において、Cは、Aに対し、甲土地の所有権移転登記及び引渡しを請求することができるかについて、論じなさい。

- (2) 甲土地は乙土地と隣接している。乙土地はDが所有し、D名義で所有権の登記がなされている。

Dは、乙土地を建設資材の保管場所として使用していたところ、平成8年1月頃から、甲土地の一部（以下「本件部分」という。）について、Aの所有であることを知りつつも、建設資材を置いて本件部分の占有を始め、その状態が現在まで続いている。Aは、年に1度しか甲土地の様子を見に行かないこともあり、Dが本件部分を占有し続けていることに全く気付かなかった。

平成29年5月、甲土地の購入を希望するEが現れたことから、Aは、同月8日、Eとの間で、甲土地を代金1,300万円でEに売却する旨の契約を結んだ。そして、同月31日、この契約に基づき、甲土地についてAからEへの所有権移転登記がなされ、EはAに代金1,300万円を支払った。

平成29年7月、Eが甲土地の造成工事を始めたところ、Dが建設資材を置いて本件部分を占有し続けていることが判明した。

この場合において、Eは、Dに対し、本件部分に置かれたDの建設資材を撤去して本件部分を明け渡すよう請求することができるかについて、論じなさい。

(参考) 民法(抜粋)

(代理行為の要件及び効果)

第99条 代理人がその権限内において本人のためにすることを示してした意思表示は、本人に対して直接にその効力を生ずる。

2 前項の規定は、第三者が代理人に対してした意思表示について準用する。

(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。

(無権代理の相手方の催告権)

第114条 前条の場合において、相手方は、本人に対し、相当の期間を定めて、その期間内に追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。この場合において、本人がその期間内に確答をしないときは、追認を拒絶したものとみなす。

(無権代理行為の追認)

第116条 追認は、別段の意思表示がないときは、契約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。

(所有権の取得時効)

第162条 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

2 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

(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（平成十六年法律第二百二十三号）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。

(占有の態様等に関する推定)

第186条 占有者は、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定する。

2 前後の両時点において占有をした証拠があるときは、占有は、その間継続したものと推定する。

(以下余白)

