

平成 30 年不動産鑑定士試験論文式試験

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 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰っても構いません。

\* この問題は、平成 29 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)

一戸建て住宅(以下「甲建物」という)を所有するAは、Bとの間で、甲建物を代金1,000万円でAがBに売却する旨の契約(以下「本件売買契約」という)を締結した。

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

- (1) 本件売買契約の締結後、甲建物の引渡し・移転登記と代金の支払がなされる前に、Aの火の不始末により甲建物が火災が発生し、甲建物は滅失した。この場合において、AとBの法律関係について、論じなさい。
- (2) 本件売買契約に基づき、甲建物の引渡し・移転登記と代金の支払がなされた後に、Bは、Cとの間で、存続期間を5年、賃料を月額12万円として、甲建物をBがCに賃貸する旨の契約(以下「本件賃貸借契約」という)を締結し、甲建物をCに引き渡した。

本件賃貸借契約の締結から2年後、Cは、仕事上の都合で1年ほど、外国に出張することになった。そこで、甲建物を不在にする間、旅行者に甲建物を使わせ、旅行者から対価の支払を受けることを考えた。そして、それから1年の間に、Cは、Bに無断で、合計120日間、さまざまな旅行者を甲建物に宿泊・滞在させ、それらの旅行者から対価の支払を受けた。なお、旅行者が甲建物に宿泊・滞在した際に、騒音やゴミ処理等に関して近所から苦情が来ることはなかった。

本件賃貸借契約の締結から3年後、Bはこれらの事実を知った。この場合において、Bは、本件賃貸借契約を解除することができるかについて、論じなさい。なお、解答に当たっては、民法以外の法律に関わる事項に言及する必要はない。

(参考) 民法(抜粋)

(特定物の引渡しの場合の注意義務)

第400条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

(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。

(履行遅滞による解除権)

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。

(履行不能による解除権)

第 543 条 履行の全部又は一部が不能となったときは、債権者は、契約の解除をすることができる。ただし、その債務の不履行が債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(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。

(借主による使用及び収益)

第 594 条 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

2 借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない。

3 借主が前二項の規定に違反して使用又は収益をしたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。

(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。

(使用貸借の規定の準用)

第 616 条 第五百九十四条第一項、第五百九十七条第一項及び第五百九十八条の規定は、賃貸借について準用する。

## 問題2 (50点)

Aは、甲土地及びそれに隣接する乙土地を所有しており、ともにA名義での所有権の登記がなされている。

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) Bは、翌年海外駐在から帰国する予定の長男の家族と同居するために、三階建の住宅を建築するに適した土地を探していたところ、A所有の甲土地が売りに出ていることを知った。Bは、Aの代理人である宅地建物取引業者と交渉を行い、Aに対しても上記土地利用の目的について伝えた上、1,500万円で買い受ける旨の申込みをしたところ、Aはこれを承諾し、Bは代金1,500万円をAに支払った。

ところが、売買契約に先立ち、Aの同席のもと宅地建物取引業者より行われた重要事項の説明が誤っており、甲土地の容積率・建蔽率ともに三階建ての住宅を建築するには不足するものであった。

この場合において、Bは、Aに対し、売買代金として支払った1,500万円の返還を請求したいと考えているが、Bの請求の根拠を示したうえで、その当否について論じなさい。

- (2) Cは、居住用の建物を立てる目的で土地の購入を計画していたところ、Aと旧知の仲であるDから乙土地を紹介され、Cは、Aとの間で、乙土地を、代金2,500万円で買い受ける旨の売買契約を締結した。ところが、Cは当初予定していた融資が受けられなかったため、代金のうち1,500万円のみを支払いしかできなかった。このためAは、Cに対し、乙土地の引き渡しは行ったものの、移転登記は行わなかった。その後も、Cは資金繰りのめどが立たず、残代金の支払は行われていない。

Aからこのような状況を聞かされていたDは、乙土地の登記がまだCに移転されていないことを奇貨として、自己が銀行から融資をうける際に利用しようと考え、Aには決して迷惑をかけないようにするとの念書を差し入れたうえで、Aから乙土地を譲り受け、登記を経由した。その後、銀行との交渉が不調に終わったDは、乙土地を、Eに転売することにし、登記も移転した。なお、転売の時点においてEは、AC間の売買の存在については認識していなかった。

この場合において、Cは、Eに対し、不動産移転登記手続請求をすることができるかについて、論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(錯誤)

第 95 条 意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。ただし、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。

(詐欺又は強迫)

第 96 条 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。

2 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。

3 前二項の規定による詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

(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 (平成十六年法律第百二十三号) 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。

(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。

(以下余白)





