

令和元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30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、自己の所有する土地上に建物を所有しており（以下「本件土地建物」という。）、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。また、宅地建物取引業法の適用については考慮する必要はない。

- (1) Bは、Aとの間で、2月15日、Aの所有する本件土地建物を、自らの住居とするため、代金2,000万円で買受ける契約を締結した。この際に、Bは、契約時に手付金として200万円を支払い、残代金については所有権移転登記と引き換えに、6月15日に支払うこととされた。ところが、4月頃、近隣への商業施設の出店計画が明らかとなり地価の急騰が見込まれるようになった。このため、Aは、Bとの契約を解消したいと考えるにいたった。他方、Bは、Aとの売買契約が締結されたことを前提に、現在居住しているマンションを売却する準備を始めていた。

上記事実のもとで、残代金支払い・移転登記までの間に、AがBとの売買契約を解消するための手段としてどのようなものがあるかについて、論じなさい。

- (2) Cは、Aとの間で、8月1日、Aの所有する本件土地建物を、代金4,000万円で買い受ける契約を締結した。この際に、Cは、契約時に手付金として400万円を支払い、残代金のうち1,100万円については9月1日に支払い、2,500万円については所有権移転登記と引き換えに9月30日に支払うこととされた。Cは、9月1日に、1,100万円を支払ったものの、9月30日に残代金の支払いを行うことができなかった。このため、Aは、Cに対して、10月15日までに残代金2,500万円の支払いを求め、また、同日に改めてこれと引き換えに移転登記手続を行う旨伝え、その用意をしていたが、同日までにCからの支払いはなかった。

上記事実のもとで、Aは、Cとの売買契約を解除することができるかについて、論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(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。

(解除権の行使)

第 540 条 契約又は法律の規定により当事者の一方が解除権を有するときは、その解除は、相手方に対する意思表示によってする。

2 前項の意思表示は、撤回することができない。

(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。

(手付)

第 557 条 買主が売主に手付を交付したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。

2 第 545 条第 3 項の規定は、前項の場合には、適用しない。

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は甲土地から離れた場所に住んでおり、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) 甲土地に、BがAに無断で乙建物を建て、乙建物の所有権保存登記をし、甲土地を不法占拠した。その後、Bが乙建物をCに売却し、乙建物の所有権はCに移転したが、登記名義はBのままであった。

この場合において、AはCに対し、乙建物の除去及び甲土地の明渡しを請求することができるかについて、論じなさい。

- (2) 甲土地は丙土地と隣接している。丙土地はDが所有し、D名義で所有権の登記がなされている。Dは甲土地の一部(丁土地)につき、自らの土地であると信じ、平成10年1月頃から、通路としてアスファルト舗装をし、占有を続けている。平成29年11月2日、AはEに甲土地を売却し、同年同月10日、所有権移転登記が行われた。平成30年2月、EはDに対して、Dが占有する丁土地はEの所有であることを告げ、明渡しを求めた。

この場合において、DはEに対して、丁土地の時効取得を主張できるかについて、論じなさい。

(参考) 民法(抜粋)

(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)

