

令和2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、令和元年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)

資産家である A は、その 17 歳になる子 B のために不動産業についての経験を積ませることを目的として、B に対して、自己の所有する甲不動産について修繕等のための契約締結に必要な範囲で代理権を与えている。また、A は、同じく自己の所有する乙不動産についてはその管理及び処分のための代理権を B に与えている。

以上の事実を前提として、次の設問(1)及び(2)のそれぞれについて答えなさい。各設問は独立した別個の間である。なお、設問及び参照条文は令和元年 9 月 1 日時点で施行されている法令に基づくものであり、解答の際には、それ以降に施行された法令に言及する必要はない。

- (1) B は A に無断で、C に対して、A から甲の処分についての代理権を与えられていると自称して、甲を代金 1,500 万円で C に売り渡す旨の申込をした。C は、B の代理権の有無について確認はしていないものの、相場に比して安い提案に魅力を感じ、これを承諾した。この契約に基づいて、代金の支払いと同時に所有権移転登記が経由された。なお、この B の行為について A は事後にも承諾を与えていない。

この場合において、A は C に対して、所有権移転登記の抹消登記手続を請求することができるかについて、論じなさい。

- (2) D は、A から乙不動産をだまし取ろうと考え、乙を管理する B に対して「乙土地を含む周囲の土地に産業廃棄物が埋設されていること近く明らかになる」などと虚偽の事実を述べ、「地価が下落する前に 1,000 万円で買い取ろう」と B に持ち掛けた。なお、乙の実際の評価額は 2,000 万円程度である。

B は、D の欺罔行為により、地価が下落すると誤信し、それによって D との間で乙を代金 1,000 万円で売り渡す旨の契約を締結した。D は、乙の引渡後ただちに、乙を E に転売し、これを引き渡した。所有権移転登記についても、A から D、D から E へと順次経由され、現在は E のもとにある。なお転売の際に、E は、D から B との取引の経緯について何ら説明を受けていなかった。

その後、B は、D にだまされたことに気づき、この件を A に報告した。そこで、A は、D との売買契約を取り消したことを理由に E に対して乙の引き渡しを請求した。

この場合において、A の E に対する請求が認められるかについて、論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(成年)

第4条 年齢二十歳をもって、成年とする。

(未成年者の法律行為)

第5条 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。

2 前項の規定に反する法律行為は、取り消すことができる。

3 第一項の規定にかかわらず、法定代理人が目的を定めて処分を許した財産は、その目的の範囲内において、未成年者が自由に処分することができる。目的を定めずに処分を許した財産を処分するときも、同様とする。

(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。

(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。

(代理行為の瑕疵)

第101条 意思表示の効力が意思の不存在、詐欺、強迫又はある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人について決するものとする。

2 特定の法律行為をすることを委託された場合において、代理人が本人の指図に従ってその行為をしたときは、本人は、自ら知っていた事情について代理人が知らなかったことを主張することができない。本人が過失によって知らなかった事情についても、同様とする。

(代理人の行為能力)

第 102 条 代理人は、行為能力者であることを要しない。

(代理権授与の表示による表見代理)

第 109 条 第三者に対して他人に代理権を与えた旨を表示した者は、その代理権の範囲内においてその他人が第三者との間でした行為について、その責任を負う。
ただし、第三者が、その他人が代理権を与えられていないことを知り、又は過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(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。

(取消しの効果)

第 121 条 取り消された行為は、初めから無効であったものとみなす。ただし、制限行為能力者は、その行為によって現に利益を受けている限度において、返還の義務を負う。

問題2 (50点)

Aは、一戸建て住宅(甲建物)を所有しており、A名義での所有権移転登記がなされている。AはBに対して、甲建物を賃貸した。

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) A B間の賃貸借契約に際して、BはAに対して敷金を支払った。その後、賃貸借契約が終了することとなったが、BはAに対して、敷金が返還されない限り甲建物を明け渡さないと主張している。

この場合において、AはBに対して、敷金を返還することなく甲建物の明渡しを請求することができるか、論じなさい。

- (2) BはAの承諾を得て、甲建物をCに転貸した。ところが、BはAへの賃料支払が滞り、6か月分の賃料が未払いとなった。そこで、AとBが話し合いをした結果、甲建物の賃貸借契約は合意解除された。

この場合において、AはCに対して、甲建物の明渡しを請求することができるか、論じなさい。

(参考) 民法(抜粋)

(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。

(以下余白)

