

令和3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2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)

Xは、令和3年2月1日、Aより甲土地(時価1,500万円)を譲り受け、その引渡しを受けた。Yは、同年4月1日、同じくAより甲土地を譲り受け、その所有権移転登記を経由した(以下、この段落の事実を「本件事実」という)。

- (1) Xは、Yに対し、甲土地につき所有権に基づく所有権移転登記手続請求をした。この請求が認められるか論じなさい。
- (2) 本件事実に加えて、つぎの事実が判明している。

Yは、甲土地はXが買い受けたものであることを十分熟知していたにもかかわらず、他の土地のことでXとの間に争いがあり、Xに対し恨みをいだいていたところより、甲土地につきXがいまだその所有権取得登記を了していないのを奇貨として、Xに対し復讐する意図の下に、甲土地を自己が取得しようとするため、Aに対し甲土地の売却方を懇請した。Aは、甲土地はすでにXに売渡し済みのものであるから、いちおうはYの上記申入れを拒絶したものの、Yが「もし訴訟になっても自分が責任をもつゆえ売り渡してもらいたい」と強く要求するのに拒みかね、かつ、なにがしかの売却代金を入手できる利欲も手伝って、ついに、令和3年4月1日、Yとの間に甲土地の売買契約を締結した。しかし、当時甲土地は少なくとも1,500万円程度の価額を有していたにもかかわらず、YはAよりわずか代金130万円というはなはだ低廉な価格で甲土地を買い受けた。

Xは、Yに対し、甲土地につき所有権に基づく所有権移転登記手続請求をした。この請求が認められるか論じなさい。

- (3) 本件事実および(2)の事実とは独立に、つぎの事実が判明している。

Aは、自分の財産をその子らに分与した際、令和3年2月1日、その子らの1人であるXに対し乙土地(時価1,500万円)を贈与した。ところが、その直後に、AとXを含むその子らとの間に紛争が生じたので、AとXとはBを仲裁役として示談解決に努めた結果、次のような和解が成立した。すなわち「乙土地に関してはその所有権がXに帰属していることを確認し、AはすみやかにX名義に所有権移転登記をする」というのである。その際、和解条項と題する書面が作成され、Bはこれに立会人として他の関係人とともに署名捺印した。

しかし、令和3年4月1日、上記事実についてまったく知らず、かつ、知らないことにつき過失がないYに対し、Aは乙土地を1,000万円で売却し、その所有権移転登記を経由した。

その後すぐ、BがわざわざY方を訪れ、Yに対し乙土地の売却方を懇請したのを受けて、Yは、令和3年5月1日、Bに対し、乙土地を1,100万円で売却し、その所有権移転登記を経由した。

Xは、Bに対し、乙土地につき所有権に基づく所有権移転登記手続請求をした。この請求が認められるか論じなさい。

(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れば、第三者に対抗することができない。

不動産登記法 (抜粋)

(登記がないことを主張することができない第三者)

第 5 条 詐欺又は強迫によって登記の申請を妨げた第三者は、その登記がないことを主張することができない。

2 他人のために登記を申請する義務を負う第三者は、その登記がないことを主張することができない。ただし、その登記の登記原因 (登記の原因となる事実又は法律行為をいう。以下同じ。) が自己の登記の登記原因の後に生じたときは、この限りでない。

## 問題2 (50点)

Aは、店舗用建物（以下「甲建物」という）を所有している。BはAとの間で、飲食業を営むことを目的として、甲建物を賃料月100万円で賃借する旨の契約（以下「本件賃貸借契約」という）を締結した。Bは甲建物の引渡しを受け、営業を開始した。

以上の事実を前提として、次の設問(1)及び(2)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、営業の不振からAへの賃料を6か月にわたり支払わなかった。最初の不払い以降、AはBに対して複数回にわたり支払いの催告を行ったが、いまだ賃料は支払われていない。

この場合において、Aは本件賃貸借契約を解除できるか、論じなさい。

(2) Aは、甲建物をCに売却し、Cへの所有権登記の移転も為された。Cへの売却後、甲建物の一部に雨漏りが生じたため、Bは、9月1日から30日までの1か月間、甲建物の2分の1を使用できなかった。雨漏り発生の原因は甲建物の欠陥によるものであった。

この場合において、CはBに対して9月分の賃料を請求することができるか、論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(催告による解除)

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。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(不動産の賃貸人たる地位の移転)

第605条の2 前条、借地借家法（平成三年法律第九十号）第十条又は第三十一条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

2 前項の規定にかかわらず、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及びその不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

- 3 第一項又は前項後段の規定による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。
- 4 第一項又は第二項後段の規定により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、第六百八条の規定による費用の償還に係る債務及び第六百二十二条の二第一項の規定による同項に規定する敷金の返還に係る債務は、譲受人又はその承継人が承継する。

(賃借物の一部滅失等による賃料の減額等)

第 611 条 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人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、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

- 2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

借地借家法 (抜粋)

(建物賃貸借の対抗力)

第 31 条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

(以下余白)





