

令和4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3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)

次の設問(1)及び(2)のそれぞれについて答えなさい。

- (1) Aは、自己の所有する土地に、建物を所有しており（以下、「本件土地建物甲」という。）、いずれもA名義での所有権の登記がなされている。

Aは、本件土地建物甲の近隣に、ゴミ処分場ができるとの噂を耳にしたため、早期にその売却をしたいと考えていたところ、友人のBが、その購入を申し入れてきた。Aは、Bからの購入申出であったことから、近隣にゴミ処分場建設の噂があることを率直に話した。両者の交渉の結果、本件土地建物甲の時価は約4,500万円であるが、ゴミ処分場の建設予定があることを踏まえて、売買価額は3,800万円とする旨の売買契約が、AとB間で成立した。その後、Bは、売買代金をAに対して支払うのと引き換えに、Aから、本件土地建物甲の引渡しを受け、その所有権移転登記を経由した。

ところが、ゴミ処分場ができるとの噂は、実は誤りであることが、後になって判明した。もっとも、AとB間の売買契約当時も、地元の市役所に電話等で問い合わせることによって、その噂が誤りであることを極めて容易に確認することができた。

Aとしては、700万円近くも損をしているため、Bとの売買契約はなかったことにしたいと考えている。この場合に、Aは、本件土地建物甲の所有権は、自分に帰属すると主張することができるであろうか、論じなさい。

- (2) Cは、自己の所有する土地に、建物を所有しており（以下、「本件土地建物乙」という。）、いずれもC名義での所有権の登記がなされている。

Cと内縁関係にあったDは、Cの実印等を冒用して、本件土地建物乙の所有権の登記をCからDに移転してしまった。その約1カ月後、Cは、そのことに気づいた。しかし、司法書士にお願いしてC名義に戻すにも結構な費用がかかること、Dとの関係を壊したくないことから、本件土地建物乙の所有権の登記をC名義に回復することなく、Cは、そのまま放置してしまった。

その約3年後、Dが、Eから3,000万円の融資を受ける際、その担保を求められたため、DはEとの間で、本件土地建物乙について、Eのために抵当権を設定する旨の契約を締結し、その旨の登記がなされた。なお、Eは、上記抵当権設定契約締結当時、本件土地建物乙の真の所有者がCであることについて、知らなかったし、知らないことにつき過失もなかった。

その後、Dは、Eに対する上記金銭債務について、弁済期に履行することができなかった。そのため、Eは、本件土地建物乙の抵当権を実行し、競売の結果、以上の事情について一切知らないFが、その買受人になった。そして、Fは、裁判所に代金を納付した。

この場合に、本件土地建物乙の所有権は、誰に帰属するであろうか、論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(虚偽表示)

第 94 条 相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とする。

2 前項の規定による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。

(錯誤)

第 95 条 意思表示は、次に掲げる錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。

一 意思表示に対応する意思を欠く錯誤

二 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤

2 前項第二号の規定による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる。

3 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、次に掲げる場合を除き、第一項の規定による意思表示の取消しをすることができない。

一 相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき。

二 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。

4 第一項の規定による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。

(取消権者)

第 120 条 行為能力の制限によって取り消すことができる行為は、制限行為能力者（他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為にあっては、当該他の制限行為能力者を含む。）又はその代理人、承継人若しくは同意をすることができる者に限り、取り消すことができる。

2 錯誤、詐欺又は強迫によって取り消すことができる行為は、瑕疵ある意思表示をした者又はその代理人若しくは承継人に限り、取り消すことができる。

(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。

(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 16 年法律第 123 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。

## 問題2 (50点)

Aは、自己の所有する土地の上に建物を所有し（以下「本件土地建物」という。このうち、建物のみを「本件建物」という。）、それぞれについてA名義で所有権の登記がされていた。

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。また、問題文中の年月日にかかわらず、令和3年9月1日時点で施行されている法令に基づき、答えなさい。

- (1) Aは、その弟Bに対し、令和4年5月1日、本件土地建物を贈与すると口頭で約束し、Bは、Aに対し、即座に「ありがとう。」と口頭でこたえた。その際、1年後の令和5年5月1日に、本件土地建物に出入りする門と家の鍵を渡すこと、および、その所有権の登記を移転することについて、口頭で合意した。その後、AB間で兄弟仲が悪くなり、令和6年5月1日になっても、Aは、Bに対し、鍵も渡してくれなければ、登記も移転してくれない。

そこで、Bは、Aに対し、本件土地建物の所有権移転登記手続請求をした。次の①及び②のそれぞれについて答えなさい。

- ① この請求はどのような根拠に基づくものか、論じなさい。
- ② この請求に対し、Aは、どのような根拠に基づき、どのような反論をすることができるか、論じなさい。
- (2) Aは、その弟Cに対し、令和4年9月1日、本件建物を、期間を定めず、賃料を月額12万円、毎月1日に当月分をAのもとへ持参して支払うことと定めて賃貸した（以下、これを「本件賃貸借契約」という。）。

その10年後、Aは、令和14年9月分からの賃料を月額15万円に値上げすることを要求していたが、Cはこれに応じることなく、同月分の賃料として12万円をA方に持参して提供したところ、Aにおいてその受領を拒否したので、Cは同月分以降の賃料を月額12万円の割合で数か月分ごとに供託してきた。

その2年後、Aは、Cに対し、令和16年9月21日付け、同月22日到達の書面をもって、同年1月分から8月分までの賃料合計96万円（＝月額12万円×8月。月額15万円の要求を取り下げたことになる。）を同年9月末日までに支払うべしとする催告をした。しかし、Cは、この突然の催告に当惑したためもあって、これに応じないうちに同日を過ぎてしまった。そこで、Aは、Cに対し、同年10月1日付け、同月2日到達の書面をもって、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

なお、Cは、令和16年1月分から4月分までの賃料合計48万円を同年7月1日に供託しており、同年5月分から8月分までの賃料合計48万円も同年11月1日に供託していた。したがって、同年9月末日時点でみれば、同年5月分から8月分までの賃料合計48万円のみ延滞していたことになる。

次の①及び②のそれぞれについて答えなさい。

- ① Aは本件賃貸借契約を解除することができるか、Cの反論を踏まえて、論じなさい。
- ② ①の解答にかかわらず、Aが本件賃貸借契約を解除することができるならば、どの時点で契約が解除されたかについて論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(基本原則)

第1条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

3 権利の濫用は、これを許さない。

(意思表示の効力発生時期等)

第97条 意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる。

2 [省略]

3 [省略]

(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。

(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。

(贈与)

第549条 贈与は、当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる。

(書面によらない贈与の解除)

第550条 書面によらない贈与は、各当事者が解除をすることができる。ただし、履行の終わった部分については、この限りでない。

(以下余白)