

令和5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6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4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、Bと婚姻する前、自己の収入により、甲土地を買い受けてその所有権を取得し、その登記を経由した。Bは、Aと婚姻した後、Aに無断で、Aの代理人として、Cとの間で、甲土地につき、Aを売主、Cを買主とする売買契約を締結し、これに基づいてAからCへの所有権移転登記を経由した。Bは、Cにより支払われた売買代金を遊興費に使い果たしてしまった。

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は、Cに対し、甲土地の所有権移転登記の抹消登記手続を請求した。この請求が認められるか、Cの反論を踏まえつつ、論じなさい。
- (2) Bの無権代理行為の後、AがBの行為に対し追認も追認拒絶もしない間に、Bが死亡し、Aが単独相続した。そこで、Aは、Cに対し、甲土地の所有権移転登記の抹消登記手続を請求した。この請求が認められるか、Cの反論を踏まえつつ、論じなさい。

なお、(1)の解答にかかわらず、(1)のAの請求が認められる事例であることを前提とする。

(参考) 民法 (抜粋)

(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 [省略]

(代理権授与の表示による表見代理等)

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。

2 [省略]

(権限外の行為の表見代理)

第110条 前条第1項本文の規定は、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。

(無権代理)

第 113 条 代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、本人がその追認をしなければ、本人に対してその効力を生じない。

2 〔省略〕

(無権代理行為の追認)

第 116 条 追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。〔以下省略〕

(無権代理人の責任)

第 117 条 他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明したとき、又は本人の追認を得たときを除き、相手方の選択に従い、相手方に対して履行又は損害賠償の責任を負う。

2 前項の規定は、次に掲げる場合には、適用しない。

一 他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が知っていたとき。

二 他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が過失によって知らなかったとき。ただし、他人の代理人として契約をした者が自己に代理権がないことを知っていたときは、この限りでない。

三 〔省略〕

(日常の家事に関する債務の連帯責任)

第 761 条 夫婦の一方が日常の家事に関して第三者と法律行為をしたときは、他の一方は、これによって生じた債務について、連帯してその責任を負う。ただし、第三者に対し責任を負わない旨を予告した場合は、この限りでない。

問題2 (50点)

Aは、令和2(2020)年12月1日、その所有する甲土地について、Bとの間で、居住用建物所有目的、存続期間20年、借地料月額4万円との約定で賃貸する旨の契約(以下、この契約に基づく賃貸借を「本件賃貸借」という。)を締結し、Bに対して甲土地を引き渡した。なお、本件賃貸借については、その登記がされていない。

Bは、その翌日から、甲土地上に乙建物を建築し始めた。乙建物は、令和3(2021)年3月25日に完成し、Bは、乙建物について所有権保存登記をした。そして、その数日後から、Bの家族4人が、乙建物に居住してきた。

乙建物の完成から約2年後、Aが所有する甲土地を、Cに対して金2,000万円で譲渡する旨の売買契約が、AC間で成立した。そして、CはAに対して金2,000万円を支払い、それと引換えに、AからCに対して甲土地の所有権移転登記が経由された。

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) 甲土地の新所有者Cは、Bに対して、乙建物を取去して、甲土地を明渡すよう請求した。この請求が認められるか論じなさい。
- (2) 令和32(2050)年11月30日、Cは、Bの住む乙建物に赴き、Bに対して、「本件賃貸借は、当初の20年の契約期間満了後、相当の年月が経つため、すみやかに甲土地を明け渡してほしい」と請求した。これに対して、Bは、「ここを追い出されたら住むところなくなるので、これからも住み続けられるように、契約の期間を延長するか、契約の更新をしてほしい」とCに対して主張した。しかし、Cは、「長男が来年6月に結婚することになり、甲土地の上に建物を新築して、長男夫婦が住めるようにしてやりたいので、どうしても出て行ってほしい」と反論した。乙建物は、築30年弱ではあるが、未だ老朽化はしておらず、乙建物にはBの家族が4人で住み続けている。また、CはBに対して、立退料を支払うつもりはない。

この場合に、次の①及び②のそれぞれについて答えなさい。

- ① CのBに対する甲土地の明渡請求が認められるか、論じなさい。
- ② 仮に、Cの①の請求が認められない場合、CのBに対する甲土地の明渡請求が認められる可能性が次に生じるのは、それから何年後であろうか。乙建物の滅失やBの債務不履行等の問題は、一切生じないことを前提に論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(賃貸借の存続期間)

第 604 条 賃貸借の存続期間は、50 年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、50 年とする。

2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から 50 年を超えることができない。

(不動産賃貸借の対抗力)

第 605 条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

(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 3 年法律第 90 号) 第 10 条又は第 31 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 [省略]

3 第 1 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 [省略]

借地借家法 (抜粋)

(趣旨)

第 1 条 この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

二～五 [省略]

(借地権の存続期間)

第3条 借地権の存続期間は、30年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(借地権の更新後の期間)

第4条 当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から10年（借地権の設定後の最初の更新にあっては、20年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(借地契約の更新請求等)

第5条 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

2 〔省略〕

3 〔省略〕

(借地契約の更新拒絶の要件)

第6条 前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができない。

(強行規定)

第9条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

(借地権の対抗力)

第10条 借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

2 〔省略〕

(以下余白)