

令和6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7ページ、解答用紙は表紙を含めて5ページです。
- 4 解答は、解答用紙の所定の問番号の欄に、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。
解答用紙の所定の問番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。
- 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5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。なお、各設問は独立した別個の間である。

- (1) Aは、甲土地（その時価は2,000万円）及び銀行預金2,000万円を残して死亡した。その法定相続人は、B及びC（いずれもAの子）であった。

B・C間の遺産分割協議の結果、甲土地に関しては、Bがその全部を取得することになった。ところが、Bがその旨の登記を備えない間に、Cに対して債権を有しているDが、甲土地について、Cには持分2分の1があると考え、Cを代位して、B及びCの持分を各2分の1とする共同相続登記を行った。その上で、Dは、甲土地に対するCの持分権を差し押さえた。その際、Dは、B・C間で上記遺産分割協議が成立していたことを知らなかった。

この場合に、Bは、甲土地全部の所有権取得をDに対抗することができるであろうか。根拠条文を挙げながら論じなさい。

- (2) 令和5年5月30日、Wは、法定相続人として、X、Y、Z（いずれもWの子）を残して死亡した。Wの遺産の中には、N県にある一戸建ての別荘（以下、「本件別荘」という。）も含まれていた。

X、Y、Z3者の遺産分割協議の結果、本件別荘に関しては、X、Y、Zが持分3分の1ずつで共有することとし、各人は、他の共有者に対しあらかじめ利用期間を通知することで、本件別荘を利用することができる（利用希望が重なったときは調整する。）とされた。にもかかわらず、その後、Yが本件別荘を勝手に単独で使い続けており、そのことに対して、XとZが不満を抱いている。

この場合に、次の①から③のそれぞれについて答えなさい。

- ① Xは、本件別荘を勝手に単独で使い続けるYに対して、本件別荘の明渡請求をすることができるであろうか。根拠条文を挙げながら論じなさい。
- ② Xは、本件別荘を利用できなかった損失分について、Yに対して、金銭の支払を請求することができるであろうか。本件別荘を賃貸した場合、その家賃は、月額12万円が相当であることを前提に、根拠条文を挙げながら論じなさい。
- ③ Xが、Y及びZとの共有状態を続けたまま、本件別荘を利用したいと考える場合、Xはどのような方法を採用することができるであろうか。根拠条文を挙げながら論じなさい。

(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。

（共有物の使用）

第 249 条 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

2 共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。

3 共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をしなければならない。

（共有物の変更）

第 251 条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

2 〔省略〕

（共有物の管理）

第 252 条 共有物の管理に関する事項（次条第 1 項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第 1 項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。）は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

2～4 〔省略〕

5 各共有者は、前各項の規定にかかわらず、保存行為をすることができる。

（子及びその代襲者等の相続権）

第 887 条 被相続人の子は、相続人となる。

2～3 〔省略〕

（共同相続の効力）

第 898 条 相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する。

2 相続財産について共有に関する規定を適用するときは、第 900 条から第 902 条までの規定により算定した相続分をもって各相続人の共有持分とする。

（共同相続における権利の承継の対抗要件）

第 899 条の 2 相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、次条及び第 901 条の規定により算定した相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない。

2 〔省略〕

（法定相続分）

第 900 条 同順位の相続人が数人あるときは、その相続分は、次の各号の定めるところによる。

一～三 〔省略〕

四 子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとする。ただし、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の相続分は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の 2 分の 1 とする。

（遺産の分割の協議又は審判）

第 907 条 共同相続人は、次条第 1 項の規定により被相続人が遺言で禁じた場合又は同条第 2 項の規定により分割をしない旨の契約をした場合を除き、いつでも、その協議で、遺産の全部又は一部の分割をすることができる。

2 〔省略〕

（遺産の分割の効力）

第 909 条 遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。

問題2 (50点)

Xは、平成3年3月15日、Yから、その所有する土地（以下、「本件土地」という。）を買い受けた（以下、この契約を「本件売買契約」という。）。本件土地の土壤には、本件売買契約締結当時からふっ素が含まれていたが、その当時、土壤に含まれるふっ素については、法令に基づく規制の対象となっていなかったし、取引観念上も、ふっ素が土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されておらず、Xもそのような認識を有していなかった。

平成15年2月15日、土壤汚染対策法及び土壤汚染対策法施行令が施行された。これらによって、ふっ素は、特定有害物質（注1）と定められ、上記特定有害物質については溶出量基準値（注2）及び含有量基準値（注3）（以下、これらをあわせて「両基準値」という。）が定められた。

（注1）それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるもの

（注2）土壤に水を加えた場合に溶出する量に関する基準値

（注3）土壤に含まれる量に関する基準値

本件土地につき、土壤の汚染状況の調査が行われた結果、平成17年11月2日、その土壤に両基準値のいずれをも超えるふっ素が含まれていることが判明した。

上記事実について、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、これらに答える際、土壤汚染対策法等の公法上の規制については検討しなくてよい。また、上記年月日にかかわらず、令和5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) Xは、Yに対し、本件土地の土壤に、ふっ素が両基準値のいずれをも超えて含まれていたことが契約不適合に当たると主張した。この主張が認められるか、論じなさい。
- (2) 上記(1)の自身の解答にかかわらず、仮に、この主張が認められ、本件土地の土壤に、ふっ素が両基準値のいずれをも超えて含まれていたことが契約不適合に当たるとすれば、Xは、Yに対し、どのような請求ができるか、複数の請求を挙げた上で、その請求が認められるか、それぞれ論じなさい。

（参考）民法（抜粋）

（債務不履行による損害賠償）

第415条 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求するこ

とができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者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、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

一 債務の履行が不能であるとき。

二 〔省略〕

三 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

（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。

（催告によらない解除）

第 542 条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

一 債務の全部の履行が不能であるとき。

二 〔省略〕

三 債務の一部の履行が不能である場合〔中略〕において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

四～五 〔省略〕

2 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の一部の解除をすることができる。

一 債務の一部の履行が不能であるとき。

二 〔省略〕

（買主の追完請求権）

第 562 条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 〔省略〕

（買主の代金減額請求権）

第 563 条 前条第 1 項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

一 履行の追完が不能であるとき。

二～四 〔省略〕

3 〔省略〕

（買主の損害賠償請求及び解除権の行使）

第 564 条 前 2 条の規定は、第 415 条の規定による損害賠償の請求並びに第 541 条及び第 542 条の規定による解除権の行使を妨げない。

（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）

第 566 条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(以下余白)