

令和 7 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題番号の欄に、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題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 6 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 から 300 万円を借り受け、ちょうど 1 年後に全額を返済することを約束した。このとき、B が A に対して有する 300 万円の金銭債権を担保するために、A の親戚 C は自らが所有する甲土地に、B のための抵当権を設定し登記を経由した。それから 1 年が過ぎたが、A は B から借りた 300 万円を弁済しなかった。

以上の事実を前提として、次の設問(1)～(3)のそれぞれに答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。

- (1) 返済の期日から 3 か月が経過した日に、B は A に 300 万円を返済するよう求める電子メールを送り、当該電子メールは A に到達した。しかし、A からは何の反応もなかった。B は A が借金を返済する余裕がない状態にあると判断し、その後、特に連絡をすることもないまま数年が経過した。返済の期日から 5 年 2 か月が過ぎた時、B の側の経済状況が悪くなったため、B は A に対して 300 万円を返済するよう求めた。

これに対して、A は、時効を援用し、B が A に対して有する 300 万円の金銭債権は消滅したと主張した。

A の主張が認められるか、根拠条文を挙げながら論じなさい。

- (2) B と A との間に何の連絡もないまま、返済の期日から 5 年 2 か月が経過した。そこで、C は、B が A に対して有する 300 万円の金銭債権について消滅時効を援用し、B に対して甲土地の抵当権抹消登記を求めた。C の請求が認められるか、根拠条文を挙げながら論じなさい。

- (3) 返済の期日から 3 か月が経過した日に、B が A に 300 万円を返済するよう求める電子メールを送ったところ、A は 1 万円だけ返済した。その後も、B が数か月に 1 度返済を求めるたびに、A が 1 万円だけ返済をするという状態が 20 年余り続いた。返済の期日から 21 年が経過した時、A の借金の残額は 220 万円となっていた。しびれを切らした B が甲土地の抵当権を実行しようとしたところ、C は、抵当権は時効により消滅したと主張し、甲土地の抵当権抹消登記を求めた。C の請求が認められるか、根拠条文を挙げながら論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(時効の援用)

第 145 条 時効は、当事者（消滅時効にあつては、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含む。）が援用しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない。

(催告による時効の完成猶予)

第 150 条 催告があつたときは、その時から 6 箇月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。

2 催告によって時効の完成が猶予されている間にされた再度の催告は、前項の規定による時効の完成猶予の効力を有しない。

(承認による時効の更新)

第 152 条 時効は、権利の承認があったときは、その時から新たにその進行を始める。

2 前項の承認をするには、相手方の権利についての処分につき行為能力の制限を受けていないこと又は権限があることを要しない。

(債権等の消滅時効)

第 166 条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

一 債権者が権利を行使することができることを知った時から 5 年間行使しないとき。

二 権利を行使することができる時から 10 年間行使しないとき。

2 債権又は所有権以外の財産権は、権利を行使することができる時から 20 年間行使しないときは、時効によって消滅する。

3 前 2 項の規定は、始期付権利又は停止条件付権利の目的物を占有する第三者のために、その占有の開始の時から取得時効が進行することを妨げない。ただし、権利者は、その時効を更新するため、いつでも占有者の承認を求めることができる。

(抵当権の消滅時効)

第 396 条 抵当権は、債務者及び抵当権設定者に対しては、その担保する債権と同時になければ、時効によって消滅しない。

(消費貸借)

第 587 条 消費貸借は、当事者の一方が種類、品質及び数量の同じ物をもって返還をすることを約して相手方から金銭その他の物を受け取ることによって、その効力を生ずる。

問題2 (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2024年2月1日、自己の所有する甲建物の一室（以下、「乙部屋」という。）を、Bに対して、期間2年、賃料月額20万円の約定で賃貸する旨の契約を締結した。

以上を前提に、次の①と②のそれぞれについて答えなさい。

- ① 同年5月31日に、乙部屋の天井から雨漏りが発生した。そのため、BはAにその旨を通知するとともに、Cに急遽連絡をして、その修理を行ってもらい、修理代として40万円（本件修理代は適正金額である。）をCに支払った。Bが直接Cに修理を依頼した理由は、当日も翌日以降も降雨が予想されていたからであった。

この場合に、Bが立て替えた修理代40万円をAに請求することができるか、根拠条文を挙げながら論じなさい。

- ② ①の請求が認められるものと仮定する。この場合に、Aがその支払いを拒絶したので、これに対して、Bは、BがAに対して支払うべき、向こう2か月分の賃料と上記修理代を相殺する旨を主張した。このBの主張が認められるか、根拠条文を挙げながら論じなさい。

- (2) Dは、2021年7月1日、自己の所有する丙建物の一室（以下、「丁部屋」という。）を、Eに対して、期間5年、賃料月額20万円の約定で賃貸する旨の契約（以下、「本賃貸借契約」と呼ぶ。）を締結した。そして同日、Fは、本賃貸借契約によりEがDに対して負う一切の債務を保証する旨の保証契約をDと書面により締結した。この保証契約においては、極度額を200万円とすると定められ、その旨が契約書に明示された。

2024年1月分以降、EはDに対して賃料の支払いを怠った。そのため、DはEに対して再三、未払賃料を支払うよう請求した。にもかかわらず、EはDに対して1円も支払わなかった。そこで、同年11月1日、Dは同月末日をもって本賃貸借契約を解除する旨の意思表示をEに対して行った。そして、同年11月30日、Eは丁部屋をDに明け渡した。

この場合に、DはFに対して、Eが弁済を怠った11か月分の賃料として、合計220万円を請求することができるであろうか。できないとすれば、いくら請求することができるか、根拠条文を挙げながら論じなさい。

(参考) 民法（抜粋）

(期限の利益及びその放棄)

第136条 期限は、債務者の利益のために定めたものと推定する。

- 2 期限の利益は、放棄することができる。ただし、これによって相手方の利益を害することはできない。

(保証人の責任等)

第 446 条 保証人は、主たる債務者がその債務を履行しないときに、その履行をする責任を負う。

2 保証契約は、書面でなければ、その効力を生じない。

3 保証契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、その保証契約は、書面によってされたものとみなして、前項の規定を適用する。

(個人根保証契約の保証人の責任等)

第 465 条の 2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。

2 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。

3 第 446 条第 2 項及び第 3 項の規定は、個人根保証契約における第 1 項に規定する極度額の定めについて準用する。

(個人貸金等根保証契約の元本確定期日)

第 465 条の 3 個人根保証契約であってその主たる債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務（以下「貸金等債務」という。）が含まれるもの（以下「個人貸金等根保証契約」という。）において主たる債務の元本の確定すべき期日（以下「元本確定期日」という。）の定めがある場合において、その元本確定期日とその個人貸金等根保証契約の締結の日から 5 年を経過する日より後の日と定められているときは、その元本確定期日の定めは、その効力を生じない。

2 個人貸金等根保証契約において元本確定期日の定めがない場合（前項の規定により元本確定期日の定めがその効力を生じない場合を含む。）には、その元本確定期日は、その個人貸金等根保証契約の締結の日から 3 年を経過する日とする。

3 個人貸金等根保証契約における元本確定期日の変更をする場合において、変更後の元本確定期日がその変更をした日から 5 年を経過する日より後の日となるときは、その元本確定期日の変更は、その効力を生じない。ただし、元本確定期日の前 2 箇月以内に元本確定期日の変更をする場合において、変更後の元本確定期日に変更前の元本確定期日から 5 年以内の日となるときは、この限りでない。

4 第 446 条第 2 項及び第 3 項の規定は、個人貸金等根保証契約における元本確定期日の定め及びその変更（その個人貸金等根保証契約の締結の日から 3 年以内の日を元本確定期日とする旨の定め及び元本確定期日より前の日を変更後の元本確定期日とする変更を除く。）について準用する。

（相殺の要件等）

第 505 条 二人が互いに同種の目的を有する債務を負担する場合において、双方の債務が弁済期にあるときは、各債務者は、その対当額について相殺によってその債務を免れることができる。ただし、債務の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、当事者が相殺を禁止し、又は制限する旨の意思表示をした場合には、その意思表示は、第三者がこれを知り、又は重大な過失によって知らなかったときに限り、その第三者に対抗することができる。

（相殺の方法及び効力）

第 506 条 相殺は、当事者の一方から相手方に対する意思表示によってする。この場合において、その意思表示には、条件又は期限を付することができない。

2 前項の意思表示は、双方の債務が互いに相殺に適するようになった時にさかのぼってその効力を生ずる。

（賃貸借）

第 601 条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

（賃貸人による修繕等）

第 606 条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

（賃借人による修繕）

第 607 条の 2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 二 急迫の事情があるとき。

（賃借人による費用の償還請求）

第 608 条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第 196 条第 2 項の規定に従い、その償還をしなければならない。
ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(賃借人の通知義務)

第 615 条 賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。
ただし、賃貸人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(以下余白)

