

令和 8 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 7 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、甲土地を所有していた。Aは、家庭裁判所でB (Aの妻) を保佐人とする保佐開始の審判を受けた後に、Bの同意を得ることなく、甲土地を 1,000 万円でCに売り渡す契約を締結した。この契約を締結する際、Cは、Aに対して、「Bが甲土地で家庭菜園をしているようだが、Bの了解を得なくて良いのか。」と尋ねた。Aは、「自分の物を売るのに、なぜ妻に遠慮がいるのか。」と答えたので、Cはそれ以上詮索しなかった。この場合、保佐人Bは、Cに対して、被保佐人Aの行為の取り消しを主張できるか。根拠を示した上で、論じなさい。
- (2) Dは、Eとの間で、Dの所有する乙土地をEに売り渡す契約を締結し、Eに乙土地を引き渡し、登記もEに移転した。もっとも、この売買契約は虚偽表示によるものであり、実際にはDもEも契約をする意思がなかったにもかかわらず、Dがその債権者からの差押えを免れるために、Eと示し合わせて行われたものであった。Eは、この状況を悪用して、乙土地をFに売却し、Fに乙土地を引き渡し、登記もFに移転した。更に、Fは、乙土地をGに転売して、Gに乙土地を引き渡し、登記もGに移転した。

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 DとEの間の売買契約が虚偽表示によるものであることを、Fは知っていたが、Gは知らなかった。Dは、Gに対して、乙土地の売買契約の意思表示が無効であると主張して、乙土地の返還を求めている。この場合、Dの主張が認められるか。根拠を示した上で、論じなさい。
- ② DとEの間の売買契約が虚偽表示によるものであることを、Fは知らなかったが、Gは知っていた。Dは、Gに対して、乙土地の売買契約の意思表示が無効であると主張して、乙土地の返還を求めている。この場合、Dの主張が認められるか。根拠を示した上で、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。

(保佐人の同意を要する行為等)

第 13 条 被保佐人が次に掲げる行為をするには、その保佐人の同意を得なければならない。ただし、第 9 条ただし書に規定する行為については、この限りでない。

一 元本を領収し、又は利用すること。

二 借財又は保証をすること。

- 三 不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為をすること。
- 四 訴訟行為をすること。
- 五 贈与、和解又は仲裁合意（仲裁法（平成 15 年法律第 138 号）第 2 条第 1 項に規定する仲裁合意をいう。）をすること。
- 六 相続の承認若しくは放棄又は遺産の分割をすること。
- 七 贈与の申込みを拒絶し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、又は負担付遺贈を承認すること。
- 八 新築、改築、増築又は大修繕をすること。
- 九 第 602 条に定める期間を超える賃貸借をすること。
- 十 前各号に掲げる行為を制限行為能力者（未成年者、成年被後見人、被保佐人及び第 17 条第 1 項の審判を受けた被補助人をいう。以下同じ。）の法定代理人としてすること。

2～3 〔省略〕

- 4 保佐人の同意を得なければならない行為であつて、その同意又はこれに代わる許可を得ないでしたものは、取り消すことができる。

（制限行為能力者の詐術）

第 21 条 制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない。

（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。

（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つては、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 〔省略〕

（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。

二～五 〔省略〕

2 〔省略〕

（他人の権利の売買における売主の義務）

第 561 条 他人の権利（権利の一部が他人に属する場合におけるその権利の一部を含む。）を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。

## 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。

- (1) Aは自宅付近に甲建物を所有しており、甲建物の所有権登記はA名義である。甲建物は住宅であるが居住者はいない。令和7年5月初旬、Aは、友人Bから甲建物を賃借したい旨の申出を受けた。同年5月20日、Aは、Bに甲建物を期間3年、月額賃料14万円で賃貸する旨の契約（以下、「本件原賃貸借契約」という。）を締結した。同年6月1日にBは甲建物に入居した。

約3か月後、Bは、勤務先であるD社の突発的な事情により2年間、遠方にある事業所に急遽転勤することになり、転居せざるを得なくなった。BがD社の同僚Cに転勤を伝えたところ、Cから、Bの転勤期間中、甲建物を賃借したい旨の申出を受けた。令和7年9月11日、Bは、Aに断ることなく、Cに甲建物を期間2年、月額賃料14万円で賃貸する旨の契約を締結した。同年9月15日にCは甲建物に入居した。同年12月15日、Aが甲建物を訪れたところ、甲建物にはCが居住しており、BがAに断りなくCに甲建物を賃貸していたことが判明した。

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 AはBとの本件原賃貸借契約を解除することができるか、論じなさい。
- ② ①についてAはBとの本件原賃貸借契約を解除することが可能であると仮定する。このときAはCに対して甲建物の明渡しを請求することができるか、AとCとの法律関係を踏まえて、論じなさい。
- (2) Eは建設業を営んでいる。EはFから、Fの所有する乙土地に丙建物を建築する旨の注文を受けた。令和8年3月5日、Eは、丙建物の建築を請負う旨の契約（以下、「本件請負契約」という。）をFと締結した。本件請負契約の契約書では、以下のアからウの事項が定められたが、これら以外の事項は定められていない。
- ア Eが材料を提供して丙建物を令和8年6月末までに完成させる。
- イ Eは丙建物を令和8年8月1日にFに引渡す。
- ウ 報酬は2,800万円とし、丙建物の引渡時にFがEに支払う。
- Eは材料を提供して丙建物を令和8年6月末に完成させた。同年7月1日、EはFに、丙建物が完成し、同年8月1日に丙建物を引渡す旨を伝えた。ところが同年7月10日、FはEに、同年8月1日に報酬を支払うことができない旨を告げた上で、報酬2,800万円の支払いは同年9月30日まで延期するが、丙建物の引渡しは同年8月1日に行いたい旨、求めた。しかし同年7月11日、EはFに、報酬の支払いがない限り丙建物の引渡しは行わない旨を伝えた。このとき丙建物の所有権はE又はFのどちらに帰属しているか、論じなさい。

(参考) 民法 (抜粋)

(賃借権の譲渡及び転貸の制限)

第 612 条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

(以下余白)



