

司 法 試 験
重 要 問 題 習 得 講 座
添削オプション問題冊子
民法



AGAROOT
ACADEMY

第 5 問

民 法

- (1) Aの妻Bは、Aの実印とAが所有しアトリエとして利用する甲建物の権利証を持ち出し、AB間の売買を原因とするB名義の所有権移転登記を備えた。なお、AB間に売買の事実はなく、本件登記はBがAに無断で備えたものである。

Aは、B名義の所有権移転登記にすぐに気付き、Bと話合いの上、本件登記の抹消登記手続をすることにしたが、その手続に費用がかかるとの理由からしばらく放置することにした。

その後、Bは、本件登記があることを奇貨として、Cに対し甲建物を売却し、C名義の所有権移転登記が備えられた。売却の際、Cは、AB間に売買の事実がなかったことを知らなかった。

Cは、Aに対し、どのような請求をすることができるかについて論じなさい。

- (2) Dは、友人Eに対し、自己の所有する乙土地の賃貸に関する事務、自己の所有する丙土地についての所有権移転登記の手続を任せていたところ、必要がないのに乙土地の登記済証もEに預けて数か月にわたって放置していた。

その後、Dは、Eから丙土地についての所有権移転登記手続に必要であると言われて印鑑登録証明書をEに交付し、乙土地を売るつもりがないのにEの言うままに乙土地の売買契約書に署名押印をした。Dは、このような状況を顧みることなく、さらに、Eの言うままに実印を渡し、EがDの面前で当該実印を乙土地の登記申請書に押捺したのに、その内容を確認したりすることなく漫然とこれを見ていた。

さらにその後、Eは、Dから預かっていた乙土地の登記済証、印鑑登録証明書、作成した乙土地の登記申請書を用いて、乙土地についてDE間の売買を原因とするE名義の所有権移転登記を備えた。

その上で、Eは、Fに対し乙土地を売却し、F名義の所有権移転登記が備えられた。売却の際、Fは、Eが乙土地の所有者であると信じていたし、信じたことについて過失がなかった。

Dは、Fに対し、どのような請求をすることができるかについて論じなさい。

第 16 問

民 法

1 Aは、2020年4月1日、Bから同人所有の甲土地を購入し（以下「BA間売買」という。）、引渡しを受けたものの、BA間売買に関する紛争が生じたため、代金を支払っておらず、その旨の登記もされていなかった。Aは、2040年4月1日になっても、甲土地を利用している。

Cは、BA間売買の存在は知らなかったものの、Aが甲土地を20年間近く利用していることは把握しており、おそらくAが甲土地の所有者なのだろうと思ったが、A名義の登記がないことに気付いた。そこで、Cは、同年5月1日、Bから甲土地を著しく低額の値段で購入し（以下「BC間売買」という。）、その旨の登記をした。

その後、Cは、Aに対し、高額の値段を示しつつ、甲土地を購入するよう申し入れたが、Aに断られた。

そこで、Cは、Dに対し、同年6月1日、甲土地を売却し（以下「CD間売買」という。）、その旨の登記をした。その際、Dは、Aが甲土地を利用していること自体は把握していたが、どれくらいの期間利用しているのかまでは把握していなかった。

Aは、Dに対し、甲土地について所有権移転登記手続を請求することができるかについて、Dの反論を踏まえつつ論じなさい。

2 乙土地を所有するEは、丙土地を所有するFとの間で、丙土地を乙土地のための通路として使用するための通行地役権を設定することを合意した（以下「EF間契約」という。）。EF間契約の後、Eは、丙土地について、アスファルト舗装し、排水溝を設けるなど、乙土地からの通路として利用できるように整備した上、乙土地について、駐車スペースと自宅を建築し、自動車又は徒歩で丙土地を通行して公道に出入りする形で乙土地を継続的に使用している（以下「本件使用状況」という。）。

その後、EF間契約についての登記がないことに気付いたFは、Gに対し、EF間契約の存在を告げることなく、丙土地を売却し（以下「FG間契約」という。）、その旨の登記もした。なお、FG間契約の際、Gは、乙土地、丙土地から約100メートル離れた場所に住んでいたが、本件使用状況を認識していなかった。

Gは、Eに対し、EF間契約についての登記がない以上、Eが丙土地を通路として使用することはできないと主張することができるか。

第 28 問

民 法

Xは、Aが代表取締役を務めるB社に対し15億円の金銭債権（以下「本件債権」という。）を有するところ、本件債権を被担保債権として、B社所有の甲建物に抵当権の設定を受け、その旨の登記を設定した。その際、B社が甲建物を賃貸しようとするときはXの承諾を得ることが合意された。

ところが、B社は、Aが代表取締役を務めるY社に対し、Xの承諾を得ずに、甲建物を賃料月額100万円、賃貸期間5年、敷金1億円の約定で賃貸して（以下「本件賃貸借契約」という。）、Y社に甲建物を引き渡した。なお、本件賃貸借契約の賃料月額100万円は適正な額を大幅に下回るものであり、敷金1億円は本件賃貸借契約の賃料月額100万円と比べれば著しく高額なものであった。

その後、B社が本件債権を一切弁済しないため、Xは抵当権の実行としての競売を申し立てた。しかし、競売手続の中で甲建物の最低売却価額は5億円に引き下げられたにもかかわらず、その売却の見込みは立っていない。

〔設問〕

- (1) Xは、Y社に対し、甲建物のXへの明渡しを請求することができるか。
- (2) Xは、Y社に対し、(1)の請求以外にどのような請求をすることが考えられるか。
また、その請求は認められるか。
- (3) (1)の請求が認められ、甲建物を管理していたXが甲建物の管理に関する費用を支払ったとする。この場合、Xは、B社に対し、甲建物の管理に関する費用相当の金銭の支払を請求することができるか。

第 33 問

民 法

【事実】

Aは、500万円の借金を有するBから委託を受けて、その保証人となった。

Bは、甲自動車（時価300万円）以外の財産を有していなかったところ、Cに対して、甲自動車を50万円で売却した（以下「BC間売買」という。）。なお、BC間売買契約締結時、Cは、Bに500万円の借金があることを知っていた。

その後、Aは、Bの代わりに500万円を弁済した。

〔設問1〕

Aは、Cに対し、BC間売買の取消しを請求することができるか。また、BC間売買の金額が時価どおりの300万円であったが、BC間売買の際、BはCに「今すぐに現金が必要だ。」と焦った様子で伝えていた場合はどうか。

【事実（続き）】

Dは、EからE所有の乙土地を購入したが（以下「ED間売買」という。）、その旨の登記はしていなかった。

Eは、F、Gから借金をしているが、弁済をできない状況にあり、その後の弁済の見通しもない状況であった。また、Eには乙土地以外の財産も信用等もない。

そのような状況の中、Eは、Fとの間で、乙土地をFに譲渡し、借金の弁済に代えることを合意し（以下「EF間代物弁済」という。）、その旨の登記もした。その際、EはFに「乙土地はDに売ったが、Dは登記をしていないから、Fが登記をすれば乙土地を手に入れられる。また、Gからもお金を借りているのに返せない状況である。ただ、Fにだけはお金を返したいので、お金を返す代わりに乙土地を受け取ってくれないか。」と伝えた。これに対して、FはEに「それならば、D、Gには申し訳ないが、乙土地をいただくことにする。」と答えた。

〔設問2〕

Dは、Fに対し、どのような請求をすることができるか。なお、DはEに対し損害賠償請求権を有することを前提とする。

第 45 問

民 法

【事例】

Xは、Yとの間で、Yが新築住宅（以下「本件建物」という。）を建築することを内容とする請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結した。その際、代金は5000万円、そのうちの1000万円を契約締結時に、残額を本件建物の完成・引渡し後に支払うことが合意され、XはYに1000万円を支払った。

その後、Yは、本件建物を完成させ、Xに引き渡した。

引渡し後、Xが本件建物の内外を確認したところ、合計5か所の不具合（以下「本件不具合」という。）が見つかった。なお、本件不具合は、本件建物で全く生活できなくなるほどのものではない。

現在、Xは、残額の4000万円を支払っていない。

〔設問〕

あなたはXから法律相談を受けた弁護士であったとする。そこで、XY間の法律関係についての検討内容・結果を論じなさい。

第 54 問

民 法

【事実】

1. 甲土地を所有するAは、Bとともに婚姻届を提出した。Bには、婚姻届を提出する前から、Aを父、Bを母とする子Cがいた。AとBが婚姻届を提出したのは、これから夫婦、家族として暮らしていく目的の他に、Cに嫡出子としての地位を得させるとの目的もあった。
2. AとBが婚姻届を提出してからしばらくして、Bは、Dに対し、Aの代理人として、甲土地を売却した（以下「BD間契約」という。）。Dは、BD間契約の際、AとBは不動産取引さえも代理し合うような夫婦関係にあるのだらうと思っていた。

〔設問1〕

事実1、2を前提に、Dは、Aに対し、BD間契約の効果はAに帰属すると主張することができるか。

【事実（続き）】

3. その後、Aが死亡した一方、Cの祖父（Bの親）は自己の所有する乙土地をCに贈与した。贈与後、乙土地は、実質的にはB及びC（以下「Bら」という。）とその親戚を含む親族共同体の家産の性質を帯びる形で利用されていた。
4. その中、Bは、Eとの間で、Cの代理人として、乙土地について、Eの上記親戚に対する貸金債権を被担保債権とする抵当権設定契約を締結した（以下「BE間契約」という。）。なお、当該親戚は、これまでBらの面倒をみてきた者である。

〔設問2〕

事実1から4までを前提に、Cは、Eに対し、BE間契約の効果はCに帰属しないと主張することができるか。

