

不動産鑑定士試験 論文式試験 民法

問題

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) 令和××年8月1日、AはBに対し、Cへ甲土地を売却することを依頼し、代理権を与えた。同年8月19日、BはAを代理して、甲土地をCへ売却する旨の契約を締結し、登記も移転した。当該契約締結当時、Bは、売却代金を着服する意図を有しており、Bは実際に甲土地の売却代金5,000万円を着服した。CはAに対し、甲土地の引渡しを請求することができるか。
- (2) 令和××年1月15日、AはBに対する債務を担保するため、自己が所有する甲土地（更地）に対し、Bの1番抵当権を設定した。同年10月5日、甲土地上にCが乙建物を建築し、Cの債務を担保するため、乙建物に対しDの1番抵当権が設定された。同年12月1日、Cは乙建物をAに譲渡し、AがEに対する債務を担保するため、乙建物に対しEの2番抵当権を設定した。その後、乙建物に対するEの2番抵当権が実行され、Fが乙建物を買受けた。また、甲土地に対するBの1番抵当権が実行され、Gが甲土地を買受けた。

Gは、現在乙建物に居住しているFに対し、乙建物を収去して甲土地を明け渡すよう求めた。これに対し、Fは自分には乙建物を存続させるための法律上の占有権原が認められると主張している。Gの請求は認められるか。なお、本問において必要とされる登記はいずれも適当な時機に行われているものとする。

(参考) 民法（抜粋）

(代理権の濫用)

第107条 代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。

(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。

(混同)

第179条 同一物について所有権及び他の物権が同一人に帰属したときは、当該他の物権は、消滅する。ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。

2 所有権以外の物権及びこれを目的とする他の権利が同一人に帰属したときは、当該他の権利は、消滅する。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

3 前二項の規定は、占有権については、適用しない。

(法定地上権)

第388条 土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす。この場合において、地代は、当事者の請求により、裁判所が定める。

(混同)

第 520 条 債権及び債務が同一人に帰属したときは、その債権は、消滅する。ただし、その債権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。