

中間到達度検証

2018/05/30

松岡 久和

次の未来の日付の仮想の設例を読んで下記の問いに答えなさい。

- 01 Aは夫の死後、賃貸住宅甲の管理人として甲に住んで、一人で暮らしてきた。2022年11月頃には、Aは、ゴミ分別処理を間違えたり、賃料を二重に請求しに行つて賃借人から苦情を言われたことから、賃貸経営をやめて一人息子のXと同居することを考えるようになっていた。そのような事情はXも承知していたが、Aはまだまだしっかりしていると思つて、とくに何の対応もとらなかった。
- 02 2023年4月10日にAが亡くなり、甲に引っ越したXが同月15日に調べたところ、Aが深夜に徘徊して警察に保護され入院した3月30日付で、Aから金融会社Yに対して、B（甲の賃借人の1人）を債務者とする同月28日の500万円の金銭債務（年利12%）を担保するため、Aが甲を譲渡した旨の登記がされていることを発見した。
- 03 同日、Xが連絡をとろうとしたがBは行方不明であった。Yに事情を尋ねたところ、Yは次の①～⑤の説明をした。①3月28日にAとBは連れ立ってYを来訪した。②YはBに500万円を3か月後に利息を付けて返す約定で貸し付ける契約を書面で結んだ。③AはBのYに対する債務の担保のために甲を譲渡し移転登記をする旨を同じ書面において約した。④BはAを「お姉ちゃん」と呼び、Aは、ニコニコ笑つて「Bに任せているからそのとおりに進めて欲しい。」旨だけを述べ、その場で自分で同書面に署名・捺印をした。⑤Yは、Bから4月末に利息の支払がない場合には、契約条項に従つて清算し、確定的に所有権を取得する。
- 04 翌日、Aが3月20日に診察を受けていたかかりつけの医師に話を聞いたところ、Aは認知症が進行して日常生活にも不自由を感じていたこと、甲の賃借人に元銀行員がいて相続税を節約するためには借金をして甲に担保を設定しておくといふと勧められているとAが話していたことなどを聞き出すことができた。
- 05 Aが残していた日記をXが調べたところ、3月10日の最後の記述には、「甲を売るか、借金して改装して賃貸を続けるか。Bさんは売るのはもったいないと言っている。Bさんに助けてもらつて借入れをしようか。」と書かれていた。

問1

同年4月28日にXから相談を受けたあなたは、Xが甲の所有権を失わないようにするためにどういふ主張が考えられるか複数の可能性を説明してあげてください。

問2

同年5月30日にXから初めて相談を受けたあなたは、上記01～05に加えて、次の06の事実をも聞いた。あなたはXに対してX Zの法律関係を説明してあげてください。

- 06 同年5月20日に、Y Z間の売買契約を登記原因として、YからZに移転登記が行われ、29日に、ZがXに甲の明渡しを求めてきた。