

## 2020年度 民法演習 I 最終到達度検証試験問題

2020年8月20日

吉村良一・松本克美・松岡久和

[ 1 ] 次の事実をふまえて問に答えなさい。改正民法を適用し、根拠条文をあげること。  
各問は独立の間である。

- 1 東京に住むAは父親から相続して、自己が単独で所有する京都市にある土地付きの一軒家（甲）の管理を地元に住むAの友人Bに任せていた。
- 2 Bはこのまま甲を空き家にしておくのももったいないから甲を誰かに賃貸借したらどうか、自分がAの代理人として賃貸借契約を締結してあげるとAに提案した。そこでAはBに言われるままに、Aが京都を訪問した際に、Aの実印や白紙委任状、甲の登記済権利証などをBに預けた。

（問1） 2の事実から半年後に、BはAの代理人と称して、事情を知らないCに甲を時価の4000万円で売却し引渡しをするとともに登記も移転した。後でこれを知ったAが登記名義をCから回復するためにどのような法的主張ができるかをCからなされ得る反論をふまえて検討しなさい。（20点）

（問2） 2の事実から半年後に、BがAに無断で甲の登記名義をA B間の架空の売買契約を原因として、AからBに移転した後で、事情を知らないCに対し、甲を自己所有の不動産として売却し引渡しをするとともに、Cに所有権移転登記手続をした。この事実を知ったAはCに所有権に基づく真正な登記名義の回復手続と甲の返還を請求したいと考えた。この場合のAの法的主張をCからなされ得る反論をふまえて検討しなさい。（20点）

（問3） Aが問2の事実を知ったのはBからCへの移転登記がされてから12年後であった。CはBから甲を購入した半年後に、甲を息子Dの結婚を契機にDに贈与し引き渡していたが、登記名義はまだ移転していなかった。AからDへの甲の引渡請求に対して、Dがなし得る反論を検討しなさい。（10点）

[2] 次の事実をふまえて問に答えなさい。改正民法を適用し、根拠条文をあげること。

(事実)

- 1 AはBから甲土地を賃借して本件アパート乙を建ててその所有権の保存登記を備え、乙の10部屋をCら賃借人10世帯に各月額5万円で賃貸していた。
- 2 2020年4月10日、Aは、アパート乙に抵当権を設定して登記し、1000万円をD信用金庫から借り入れた（借入条件の詳細は省略）。
- 3 2021年3月29日、Bは甲土地に抵当権を設定して登記し、3000万円をE銀行から低利で借り入れ、借入金の中から1000万円をAに貸し付けた（いずれについても借入条件の詳細は省略）。AはBに対する借入金を担保するため、抵当権の設定されたままで乙アパートの所有権をBに譲渡し、移転登記を行った。この譲渡はCら乙の賃借人には知らせず、引き続きAが賃料を取り立てて、そこからBへの利息を支払うことが合意された。
- 4 2021年7月12日、Aは、Dに対する借入金の利息の支払ができなくなり、期限の利益を失った。同月29日、Aは、Bに対する借入金の利息の支払もできなくなり、期限の利益を失った。
- 5 2021年7月30日、BはAに対して清算金が生じないことを示した計算書を添付して、以後は乙が確定的に自分に帰属する旨を通知した。同日、Bは、Cらに対しても、乙アパートの所有権がすでにBに移転していることを登記事項証明書の写しを添付して通知し、8月分からは自分に賃料を支払うように求めた。
- 6 2021年9月23日、D信用金庫が、乙アパートの抵当権に基づく物上代位権を行使してAのCらに対する賃料債権を差し押さえ、同月30日にCらに賃料を自分に支払うよう求めた。

次の2問は2021年9月30日を現在時点として考えること。

(問1) 9月30日に弁済期が来る10月分の賃料について、CらはA・B・Dのいずれに支払うべきか。(20点)

(問2) Cらが8月分・9月分をBの求めに応じて支払っていたとすれば、この2か月分の賃料はどうなるか。(10点)

- 7 2021年10月29日、Bは、E銀行に対する借入金の利息の支払ができなくなり、期限の利益を失った。そこで、E銀行がその後に甲土地の抵当権の実行を申し立て、2022年5月17日、Fが甲土地を買い受けて登記を備えた。

(問3) この時点での甲土地の所有者F、乙建物の所有者Bおよび乙建物の賃借人Cらの法律関係はどうなるのか説明しなさい。(20点)

## 2020年度 民法演習 I 最終到達度検証試験追試験問題

2020年8月 日

吉村良一・松本克美・松岡久和

[ 1 ] 下記の事実をふまえて、改正民法を適用して後の問に答えなさい。各問は独立の問である。根拠条文をあげること。なお特別法の適用は検討しなくて良い。

(事実)

- 1 最近、物忘れがひどくなったひとり暮らしの女性A（85歳）のところに、不用品を高く買いますと言ってBが訪問してきた。Bは壺甲を見て、これはとても良い品だと言って10万円で売ってくれと言うので、Aは甲をBに10万円で売った。
- 2 実は甲は亡くなったAの夫が趣味で収集していた壺の1つで、その購入代金は500万円であったことをAはすっかり忘れていたのである。
- 3 1の事実を後から聞いて知ったAの甥のCは、なんとかAが甲をBから取り戻せる法的手段はないかと考えた。

(問1) 1の時点で、Aは被保佐人で、Cが保佐人であった場合はどうか。(10点)

(問2) 1の時点で、Aについての保佐開始の審判はなされていなかったが、医師の診断によるとAに認知症が進行していて、判断能力が相当劣っており、時には相手の言っていることの意味がわからない場合もあると言う。この場合はどうか。(10点)

(問3) Aには保佐開始の審判の申し立てはされておらず、また、認知症もまだ軽度であった場合に、Aが甲を取り戻すための法的主張を検討しなさい。(30点)

[2] 次の事実をふまえて問に答えなさい。改正民法を適用し、根拠条文をあげること

。

(事実)

- 1 2018年10月1日、Aは、Bから500万円を借り入れた（借入条件の詳細は省略）、その担保として、自らの経営する本件アパート甲に本件抵当権を設定してその登記をした。しかし、Aは、同年12月には約定した利息を支払うことができず、期限の利益を失った。
- 2 C政治問題研究塾（略称C塾）は、代表であるDの政治思想を学ぶという目的で、DおよびE・Fら9名の合計10名が出資をし、10名の相談により方針を決めて活動していた。同年12月20日、C塾は、Aから本件アパート甲の1室を他の部屋と同等の条件で借り、以後、同室を事務所として使用している。
- 3 2019年7月10日、Bがアパート甲の抵当権の実行としての競売を申し立てた。そのことを知ったEは、特攻服を着た若い「塾生」を連れてAに面会し、「貸主としての責任をどう取るのか」と詰め寄った。また、Bにも面会し、「ワシらの居住権を踏みにじる気か、血も涙もない守銭奴が！」と怒鳴り散らした。Aは、C塾の実体を知って怖くなり行方をくらましたが、Bは、Eを相手にしなかった。
- 4 その後、C塾が露骨な嫌がらせを続けたので、アパート甲からは賃借人が次々に退去し、悪い噂が流れて、競売価格を下げても買受人が現れないまま約1年が経過した。
- 5 Bは、調査により、DがEの行動には賛成できないとして2019年8月にC塾の代表を降りC塾からも離れたこと、現在はEがC塾の代表となっていること、および、C塾には事務所の備品程度しか財産がなさそうであることを知った。

(問1) 2020年のCOVID-19の影響で業績が悪化したBは、本件を解決して貸付金と利息・遅延損害金の500万円の早期回収を願っている。問2の訴訟の内容を含めて、Bが取れる手段を複数検討し、その成否を論じなさい。(30点)

(問2) BがC塾にアパート甲からの退去を求める訴訟を起こすとした場合には、だれを相手にすることになるのか。(10点)

(問3) Bが退去までの相当賃料額の支払を求めるとすれば、誰にいくら請求することができるか。(10点)