

## 最終到達度検証試験問題

2019年7月26日

松岡久和・吉村良一

第1問 以下の事実を読んで、下記の問いに答えなさい。（50点）

〔事実1〕

1. 町工場を営むAは、土地甲を所有し、その地上建物乙に家族で居住している。甲および乙は、合計で時価3000万円相当であった。
2. 2018年9月末、Aは、製品納入先が倒産して事業資金が不足したため、甲および乙に共同抵当権を設定して1000万円の融資を受けようと取引銀行を訪れた。ところが、Aは、取引銀行から事業不振を理由に新規融資を断られてしまった。
3. Aは、やむなく、金融業者B社に融資を頼むこととした。Bは、甲および乙についての売買と再売買予約をする方法でならば応じてよい、との意向であった。
4. そこで、同年10月1日、Aは、Bとの間で、甲および乙を1000万円で売る旨の契約を締結して、Bから代金全額の支払を受け、甲および乙について売買を原因とする所有権移転登記を行った。A・B間の当該契約には、2019年6月1日（8か月後）までAは甲および乙を使用・収益することができるとする条項が含まれていた。同時に、AとBは、甲および乙についての再売買を予約し、Aが、2019年6月1日までに1200万円を提供して予約完結の意思表示をしたときは、再売買の効力を生じる旨を合意した。しかし、再売買の予約に基づく請求権保全の仮登記はされなかった。

【問1】（20点）

- (1) 事実4のA・B間の契約は、どういう趣旨のものと考えられるか。
- (2) 事実4の契約に基づき、AおよびBは、甲および乙についてどのような権利を有するか。①法形式を重視する考え方、および、②実質を重視する考え方のそれぞれによって簡潔に説明しなさい。

〔事実2〕

〔事実1〕に引き続いて、以下の〔事実2〕が生じたとした場合、下記の問いに答えなさい。

5. 2019年4月以降、Aは、甲および乙を取り戻すべく再売買代金1200万円の調達に奔走したが、6月1日までにBに対して1200万円を提供することができなかった。
6. Bは、以前に同社の取締役をしていたCから多額の借入れをしており、2019年5月末日の時点で2000万円が未返済であった。そこで、Bは、6月2日、〔事実1〕についてCに説明を行ったうえで、Cとの間で、甲および乙の所有権の移転をすることで2000万円の債務の弁済に代えてもらう旨を合意し、翌3日に、甲および乙についてCへの所有権移転登記がされた。これと引換えに、CからBには、B・C間に債務が残っていないことを確認する旨の内容の書面が交付された。
7. 2019年7月26日、CがAに対して甲および乙の明渡しを請求する訴えを提起した。

2019年度民法総合演習（HA・HB）

【問2】（30点）

AがCの請求を拒めるかどうかを検討しなさい。

第2問 以下の事実を読んで、下記の問いに答えなさい。（50点）

〔事実〕

1. Aは、2015年11月5日に、亡くなった父から甲土地と乙土地を相続し、2016年3月3日に両土地の登記を取得した。
2. Aは、甲土地と乙土地を、2017年6月5日に、一括して、不動産業者であるBに売却した。契約によれば、甲土地の代金が1500万円、乙土地が1800万円であり、代金は、契約時にあわせて500万円を登記と引換えにBがAに支払い、残金は、1年後に1000万円、2年後に、残りの1800万円を支払うことになっていた。
3. Bは2017年6月5日に500万円をAに支払い、同日、両土地について所有権移転登記を終えた。
4. Bは、甲土地についてはCに1600万円で転売することにした。Cとの契約は2017年6月20日に締結され、Cが頭金として200万円を支払うが、残代金の支払は分割払となっており、登記の移転は代金完済の時点に行うこととし、土地の登記はB名義のままであった。
5. Bから甲土地を買ったCは、甲土地を、子どもが大きくなったので1戸建ての住宅に住みたいと考えて土地を探していたDに賃貸することとした。Dは、甲土地についてCに登記がないことに気づいてはいたが、Cが、「残代金をちゃんと払って登記を取得する。あなたには迷惑をかけない」との説明をしたこと、また、土地を借りるだけで買うわけでもないので問題ないだろうと考え、特に、そのことを問題にすることもなく、2017年7月10日、宅地として利用することを目的とし、賃料は月20万円、賃貸期間20年という内容の賃貸借契約を締結した。なお、Dは、Cとのやりとりの中で、Cを通じて、BがAから土地を手にいれた経過も聞いている。
6. 甲土地をCから賃貸借したDは、早速、甲土地に住宅を建てることにし、建設会社と建築請負契約を結び、2018年3月21日に完成した建物の引渡しを受けた上で、同建物のD名義での保存登記をして、その後、家族とそこで暮らしはじめたが、2018年12月に勤務先のリストラで子会社に出向になり、収入が減ったことと、建物建築費用の支払が嵩んだため、2019年2月分以降の賃料が不払になっている。
7. 一方、Bは、乙土地については自ら家を建ててそれを賃貸に出すこととし、住宅建設を建設業者に依頼し、建物は2018年4月15日に完成し、新築建物の引渡しを受け、保存登記も終えた。
8. Bが賃借人を募集したところ、すぐにEが借りたいと申し出てきた。BEの協議の結果、同建物は、賃料月15万円、賃貸期間5年で、Eに賃貸することになり、2018年5月10日に賃貸借契約が締結され、2018年6月以降、同建物には賃借人Eとその家族が住んでいる。

2019年度民法総合演習（HA・HB）

9. Bは、事業が思わしくなくなり、甲土地と乙土地を購入1年後の2018年6月5日に残代金のうち1000万円は、何とか工面して払ったが、残りの1800万円は、2年後の2019年6月5日になっても、支払うことができなかった。
10. そこでAは、2週間以内に残代金を支払うように求める内容証明郵便を、2019年6月7日に出した。
11. 同郵便は、翌8日にBに配達された。この郵便を見たBは、すぐにAに電話をかけてきて、「せめて1か月待つてほしい」と懇願した。しかし、Aが、「すでに2年待っているのだから」といって取り合わず、結局、Bは「分かりました、何とか金策してみます」といって電話を切った。
12. しかし、その後、残代金が送金されることもなく、Bからは何の音沙汰もないままに、2週間が経過した。
13. そこで、AはBに対し、契約を解除する旨の内容証明郵便を2019年7月1日に出した。この郵便は、翌日にB宅に配達されている。
14. 現在は2019年7月26日である。

【問1】（35点）

Aは、Cに対し甲土地の返還、および、甲の借地人Dに対し甲土地上の建物取去ならびに土地明渡しを請求したいと考えている。これらの請求は認められるか。相手方の反論をも踏まえて検討しなさい。その際、Dが賃料支払を怠っていることは問題となるかどうかについても検討すること。

【問2】（15点）

Aは、Bに対する乙土地の返還（建物取去ならびに土地明渡し）、およびEに対する建物からの退去（建物退去ならびに土地明渡し）を請求したいと考えている。これらの請求は認められるか。相手方の反論をも踏まえて検討しなさい。