

オリジナル模試民事系第1問

2020/11/12

松岡 久和

次の文章を読んで、後記の〔設問1〕、〔設問2〕及び〔設問3〕に答えなさい（配点はおおむね40：30：30である）。なお、解答に当たっては、文中において特定されている日時にかかわらず、模擬試験時に施行されている法令に基づいて答えなさい。

I

【事実】

1. 2020年9月、建設業者Aは、不動産業を営むBの注文に応じて、Bの所有地上に本件ビルを30億円で設計し施工する契約を結んだ。この建築請負契約では、本件ビルは、Bの希望に応じて、法定の耐震基準を上回る強化された性能を備えるものとされていたが、Bが本件ビルの賃貸や分譲に際してとくにそのことを広告や勧誘で強調したことはなかった。
2. Bは、当初、本件ビルの1階から3階までを企業に賃貸し、4階以上を住居として分譲することを企画していた。1・2階は、本件ビルの建築前の同年8月時点でCに月額440万円で賃貸する予約が結ばれており、BはCから、賃貸借契約開始の10年後から10年均等で返還することを約して、建設協力金1億円の預託を受けた。
3. 他方、3階は、Dが巨大で重い冷凍庫を設置する研究所として購入することを希望したので、2021年1月に、Bは、Dに3億円で売却することにした。冷凍庫の設置は、AB間の追加工事契約において、Dの希望する仕様の冷凍庫をAが製造業者Eから購入し、Aが予め床や電源等の補強を行った箇所に、Aの指示に従ってEが搬入し、それをAが固定・設置する工事を行うものとされた。同月に結ばれたこの追加工事契約の代金は冷凍庫4000万円を含む5000万円とされ、BD間の売買代金3億円は、この費用を考慮して合意された。追加工事代金の支払は、BD間の残代金5000万円の最終決済時期と合わせる形で、本件ビルの引渡しの3か月後とAB間で合意された。
4. この追加工事契約と同時期に、Bは、Cから1階を広間として使いたいので、当初予定されていた柱2本をなくして欲しい旨の要望を受けた。BがAにCのこの要望を伝えたところ、Aは、その変更は追加費用なく可能だと返事し、Cの希望に添う形で工事を変更した。
5. 2021年3月末に、追加工事を含めた本件ビルの全工事は終了し、追加工事費を除く残代金の支払と引換えにAからBへの引渡し、および、区分所有建物としてのBの所有権保存登記が行われた。
6. 同年4月1日、BからCに1・2階の、Dに3階のフロアがそれぞれ引き渡された。4階以上の分譲は計画通りには進んでいなかった。
7. 同年5月15日、Cが本件ビルの1階の壁にヒビ割れがあることを発見してBに連絡した。BがAに調査と修補を依頼したところ、6月20日、Aから、3・4の変更工事によって建物の強度に問題が生じたこと、1階に柱を増設すれば法定の強度は達成できること、および、補強工事費用はAが負担することがBに報告された。

〔設問 1〕

【事実】 1 から 7 までを前提として、次の問いに答えなさい。

2021年6月末に、7 の事実を知ったCは、本件ビルの強度不足による不安を理由に、補強工事完了まで賃料を支払わないこと、補強工事の間の営業の支障による損害の賠償、および補強工事後の広間の面積減少と使用の制約を理由に賃料の減額を請求した。Cの主張の当否を論じなさい。

II

〔設問 2〕

【事実】 1 から 7 までを前提として、次の問いに答えなさい。〔設問 1〕と共通する部分は、〔設問 1〕に対する記述を指示すれば、同じことを重ねて論じなくてよい。

2021年6月末に、7 の事実を知ったDは、本件ビルの強度不足による不安を理由に、補強工事完了まで残代金を支払わないこと、および代金の減額を主張した。Dの主張の当否を論じなさい。

III 【事実】 1 から 7 までに加えて、以下の【事実】 8 および 9 の経緯があった。

8. C および D から賃料や代金の支払拒絶を受けたBは、そのことをAに連絡し、速やかに補強工事を行うべきことを求め、それに加えて、代金の減額および損害の賠償を請求する旨を告げ、補強工事完了までは残代金5000万円を支払わないと主張した。
9. Aは、Bからの入金をあてにしていたので、Eに対する本件冷凍庫の代金3600万円を支払えなかった。本件冷凍庫についてA E間の売買契約には、代金が完済されるまでは冷凍庫の所有権をEに留保するとの条項があったが、本件冷凍庫の価値を損ねずに本件ビルから本件冷凍庫を撤去することは困難であった。

〔設問 3〕

【事実】 1 から 9 までを前提として、次の問いに答えなさい。

AもBも債務の弁済ができない状態となった場合、EはDに対して何らかの請求をすることができるか。