

2018年度予想答練

2018年10月23日

松岡 久和

【民法】

配点100点。[設問1]、[設問2]の配点は、おおむね3：2である。

次の[事実1]読んで下記の[設問1]に、[事実2]を読んで[設問2]にそれぞれ答えなさい。

【事実1】

- 平成27年3月31日、Aは、B社との間で、その当時空地となっていた自己所有の甲土地（時価は約3億円）の上に賃貸マンションを建てる資金について2億円の融資を受ける契約を結んだ。この【第1貸付契約】の主要な約定は次のとおりであった。
 - 元本の返済期日は平成37年3月31日とする。
 - 利率は年利6%、Aは、毎月末までに利息100万円をBの指定口座に振り込む形で支払う。
 - 遅延損害金は年利12%とし、利息についても支払が遅滞すれば、遅延損害金が生じる。
 - Aは、この契約から生じる一切の債務を担保するため、Bのために、甲のうえに抵当権を設定して登記をする。Aは、築造予定の乙にも、竣工後に遅滞なくこの抵当権と共同抵当権となる最先順位の抵当権を追加設定して登記をする。
 - Aの利息の支払の遅滞その他Aがこの契約に定める義務に反したとき、または、Aについて差押え、税金滞納処分、破産、民事再生等の申立てがされるなどAの弁済資力に不安を生じる事実が生じたときは、Bは、Aの期限の利益を直ちに失わせることができる。
- 平成27年4月1日、Bは、抵当権設定登記がされたことを確認して、Aの指定口座に2億円を振り込んで上記1の貸付けを実行した。
- Aは、建設会社との間で乙の建築工事請負契約を締結し、平成28年3月半ばに乙が完成した。同月31日に、Aは、直ちに工事代金を支払って乙の引渡しを受け、乙の所有権移転登記を行った。
- 乙には、ほぼ同じ広さの20戸があり、Aは、乙の建設と並行して賃借人の募集を行っていた。賃貸借契約の内容は各戸で揃えられ、賃貸期間は入居時から2年間、賃料月額20万円、敷金100万円、更新料20万円であった。
- 平成28年3月31日までに乙には10世帯の賃借人CらがAと賃貸借契約を結び、それぞれ敷金と4月分の賃料の合計120万円をAに支払って、4月1日に乙の各戸に入居した。
- Aは、10戸が空室で賃貸事業をスタートすることになり、他に展開している事業の不調もあって、最初からやり繰りが苦しい経営となった。Aは、Bに追加融資を求めたが、融資条件で折り合わなかった。この交渉のゆえに、Bのための乙への共同抵

当権の追加設定登記は行われなかった。

- 7 平成28年5月2日、Aは、乙に第1番抵当権を設定登記して、Dから1億円を借り受けた【第2貸付契約（融資機関6か月、利率12%、遅延損害金20%、利息毎月末払）】。
- 8 平成28年5月6日、Dに対する7の抵当権設定を知ったBは、Aの違約を厳しく責めたが、再交渉の結果、Aとの間に次の内容の和解契約を締結した。
 - ① Bは今回のAの契約違反を有怨する。Aは以下のことを約束し確実に実行する。
 - ② 乙の上にBのために第2番抵当権を設定し、直ちに登記する。
 - ③ Aが現在および今後新たに入居する賃借人らに対して取得する賃料債権を、すべて、追加担保としてBに譲渡する。Aは、現在の賃借人Cらに対して直ちに譲渡を確定日付のある書面によって通知し、今後入居する賃借人ら（Eらとしておく）に対しても契約締結後に遅滞なく同様の手続をとる。
 - ④ Aは、Bからの実行通知があるまでは、賃借人から賃料を取り立てることができるが、取り立てた賃料から確実に利息をBに支払うものとする。
 - ⑤ Aは、Dに対する債務を繰り上げて弁済し、乙の上のDの抵当権を速やかに抹消するよう努める。
- 9 8の和解契約以降、乙には、上記5と同じ条件で新たに10世帯のEらが入居した。
- 10 上記和解契約は⑤を除き実行された。
- 11 AはBに対する利息の支払は続けられていたが、Dに対する毎月の利息が平成29年8月末には滞った。そこで、10月1日にDはAの期限の利益を失わせて、乙につき抵当権の実行としての競売を申し立てた。
- 12 これに対して、Bは、Aが期限の利益を喪失したと主張したが、甲について抵当権の実行としての競売を申し立てず、Aは10月以降、賃料の取立権を失ったとして、直接にCらおよびEらに賃料の支払を求めた。
- 13 Dは、Bの賃料請求について、この時点では何も主張せず、平成30年3月16日、D自身が買受人となって、乙の移転登記手続を備えた。この競売では、第2順位の抵当権者Bは配当を得られなかった。

【設問1】

以上の〔事実1〕をふまえて、平成30年4月末を基準時として、次の問いに答えなさい。その際、後の〔事実2〕を考慮してはいけない。

- (1) 甲の所有者Aと乙の所有者Dとの関係はどうなるか。
- (2) 乙の各戸の利用について、Dと賃借人CらおよびEらの関係はどうなるか。
- (3) CらおよびEらに対する賃料債権について、BとDとの関係はどうなるか。

【事実2】

【事実1】に加えて、次の【事実2】が生じた。これら【事実1】および【事実2】をふまえて次の問いに答えなさい。

- 14 平成30年9月、AはBに対する利息の支払ができなかった。
- 15 この時点において、乙の借借人であったCらの10戸のみが当初から継続して乙に居住しており、それ以外の10戸Gらは、同年4月以降に、Dと賃貸借契約を締結して新たに入居したものであった。

【設問2】

現在時点は平成30年10月23日である。Bは、今後どう対応しようか迷っている。この場面で次の問いに答えなさい。

- (1) Bが甲のみの競売を申し立てて、Hが買受人となったとすると、甲の所有者Hと乙の所有者Dおよび乙の借借人CらならびにGらとの関係はどうなるか。
- (2) Bが甲および乙の競売を申し立てて、Hが買受人となったとすると、甲の所有者Hと乙の所有者Dおよび乙の借借人CらならびにGらとの関係はどうなるか。