

## オリジナル模試民事系第1問

2022/10/23

松岡 久和

次の文章を読んで、後記の〔設問1〕及び〔設問2〕に答えなさい（配点は50:50である）。

**I** 次の1から9までの事実を前提として、以下の〔設問1〕の問いに答えなさい。  
その際、〔設問2〕の事実は考慮してはいけない。

### 【事実】

1. 2019年初め、多数の土地を所有するAの住む地域では、大規模な都市再開発事業の計画が発表され、以後、近隣の土地の価格が高騰していた。
2. 2019年10月15日、Bは、転売を目的として、甲を5000万円で買い受ける旨の契約をAと結び、Bは手付金500万円をAに交付した。この契約では、Bは、翌2020年1月15日に2000万円をBの事務所で支払い、Aは甲の測量図を用意してBに交付することとされた。さらに、残代金2500万円は、翌2020年4月15日にAの自宅にて甲の移転登記に必要な書類の交付と引換えに支払うべきこと、および、残代金の支払時点で所有権がBに移転する旨が約された。この契約では、解除に関しては、特約は何もなかった。
3. 2019年11月、Aは、測量士に甲の測量を40万円で依頼して、測量図を作成させた。
4. 2019年の年末に、近隣の大規模な都市再開発事業の計画の延期が発表され、以後、近隣の土地の価格は一挙に低落した。
5. 2020年の1月初め、BはAに売買代金の10%の減額の希望を申し入れたが、Aは、この申入れを拒絶し、同月15日にBの事務所には行かなかった。Bは、何も言ってこなかった。
6. 同年3月20日、Bは、Aに代金10%の減額の申入れを再度行うとともに、甲の測量図面を直ちに交付するよう求め、Aが応じなければ訴訟で決着をつけることになる、と付言した。
7. Aは、Bの申入れを直ちに拒絶すると共に、契約はBの側から解除されたものとみなすとBに述べ、同月31日、Cとの間で甲を4500万円で売却する契約を結び、直ちにCへの移転登記を行ったが、Cは代金を支払っておらず、Cへの甲の引渡しも行われていなかった。
8. 同年4月15日には、BはAの自宅には来なかった。
9. 同年4月末に、中止になっていた都市再開発事業の再始動が発表され、近隣の土地の価格は再度上昇した。甲の現在の時価は約5000万円である。

### 〔設問1〕

小問(1) Bが、AB間の契約通りに甲の取得を望み、AC間の売買契約が本当に有効に結ばれたのかを疑う場合には、AおよびCに対して、どのような主張を行うことが考えられるか。これに対して、AおよびCは、AC間の契約の有効性を主張して争う以外に、どのような反論をすることができるか。

小問(2) Bは、甲の取得をあきらめた場合、Aに対して、何を請求することができるか。

**II** 次の10から18までの事実を前提として、以下の〔設問2〕に答えなさい。

**【事実】**

10. 2020年1月、Dは、都市再開発事業の延期を聞いて、その事業の1つとして計画されていたシネコン(複合映画施設)の建設中止を知り、別の町おこし計画の1つとして、この町では初めての映画館の開設を企画した。
11. Dは、この町でいろいろな事業を行っている友人のEら2人に「ふるさと映画館」の設立への協力を呼びかけ、自分は所有する土地と建物(時価3000万円。あわせて本件不動産という)と1000万円の資金を用意し、Eらには各人500万円を貸してもらうことを書面で合意した。
12. Dは、2020年2月1日、本件不動産に共同抵当権を設定して登記をしたうえで、F信用金庫から映画館開設の資金として3000万円を借り入れ、本件不動産を改装する工事を発注した。工事は同年5月1日に完成して、工事代金が支払われた。
13. Dは、Bが都市再開発事業のシネコン用にデジタル映写機を何台か確保していたが、計画の中止で持て余しているらしいという話を聞いていたので、同年4月1日に、Bと面識のあるEに価格交渉を含めてデジタル映写機の購入契約(1000万円以内と指定)の締結を依頼した。その際、DはEに購入資金として500万円を交付し、残りはEから貸してもらう予定の500万円で支払ってくれるように頼んだ。
14. 同月3日、Eは自分で現金を用意する余裕がなかったので、Bと交渉して、代金額を800万円とし、500万円を支払って、残代金は毎月末に30万円×10回の分割払としたデジタル映写機乙の売買契約を自らの名前で結んだ。この契約では、代金完済時に乙の所有権が買主Eに移転するとされていた。Eは、1000万円で乙を買い受けたとDに報告した。その後、EはBに割賦金を支払わなかった。
15. 同月29日、Bによって乙が完成間際の映画館に運び込まれ、設置された。
16. 乙は、Gの所有物であり、GがBに無償で貸し出していたものであり、製造者としての外国の会社の名前と輸入業者としてのGの名前だけ列記された小さなシールが本体の端に貼り付けられていた。
17. 同年6月1日、「ふるさと映画館」が開業し、しばらくは繁盛していた。しかし、同年秋から感染症の蔓延により営業の継続が困難になり、Dは、借入金の返済に窮するに至った。
18. 2021年10月1日、Fが本件不動産の競売を申し立てた。

**〔設問2〕**

D・E・Gが、それぞれ乙は自己の所有物であり、競売の対象でない、と主張して争った場合、乙はだれに帰属し、Fの抵当権の効力が及ぶのか及ばないのかを論じなさい。