

2023 年度 民法演習 I 最終到達度確認試験問題

I 次の事実をふまえて後掲の問に答えなさい。(30点)

(事実)

1. Aは京都市中京区にある自己所有の甲土地(更地)を、自分が死んだらどうせ自分の息子Bが相続するのだからと思い、無断で贈与を原因としてBに所有権移転登記をした。
2. なお甲土地をAは柵で囲み、「私有地につき無断侵入厳禁」という掲示を柵に貼っていた。
3. 事実1から12年後、Bはたまたま甲土地の登記名義が自分の名前になっていることに気づき、Aに無断で、甲土地をCに売却し、登記も移転した。
4. CはAの知り合いであったので、甲土地を買わないかという話をBから持ちかけられた後に、Aに対して、「甲土地はAのものと思っていたが、息子のBさんに譲ったんだね」と念の為、確認すると、Aは「いやあれは、登記名義を移転しただけで、本当は、Bに贈与などしていないんだよ。まあいずれ自分が死んだらBが相続するのだけれどもね。」と答えた。
5. そこで、Cはどうせ甲土地はBの物になるのだからと思い、Bから甲土地を時価相当額で購入したのだが、このまま自分が所有していると紛争に巻き込まれるかもしれないと思い、事実3から半年後に事情を知らないDに甲土地を転売し、登記もDに移転した。
6. なお甲土地は依然としてAが囲った柵で囲まれ、「私有地につき無断侵入厳禁」という名前の掲示がそのまま残っている。

(問) 事実1から15年後に、Aは甲土地の登記名義がBからC、CからDに移転していることに気づいた。この場合、(1) AがDに対して甲土地の登記名義を自己に回復するためにすべき法的主張と、(2) それに対して予想されるDの反論を、それぞれの主張立証責任も踏まえて論じ、(3) どちらの主張が裁判では認められると考えるかを述べなさい。根拠条文もあげること。(30点)

II 下記の事実をふまえて、各問に答えなさい。各問は独立したものである。(70点)

(事実)

1. 2017年7月3日、Aは、自己所有の更地甲(時価5000万円相当)に20部屋のアパート乙を建設するため、B銀行から3000万円を借り入れて、この債務を担保するため、甲および完成後の乙に抵当権を設定する旨を約定し、甲の抵当権の設定登記を行った(契約内容の詳細は省略)。Bもこの貸付が乙の建設資金にのみ用いられることは了解していた。
2. 2018年4月2日、Aは、完成後の乙1棟まるごとを不動産業者のC社に20年間、月額300万円(前月末払)、敷金1800万円、各部屋の賃貸は自由、という内容で貸すことを約し、別途、Cから保証金という名目で1000万円の支払を受けた。
3. Cの支払った保証金については、利息を付けず、賃貸借契約開始の10年経過後から、毎年6月1日(当日が土日祭日の場合には直後の銀行営業日)に100万円ずつCの指定口座に振り込んで10年で返還する旨が定められていたほか、Aについて、差押え、倒産申立て等の経済的危機を示す事実が生じた場合には、Aは直ちに期限の利益を失って残額を一括してCに返済するべき旨の特約が付されていた。
4. 2018年5月28日、乙が完成した。Aは建設会社に残代金を完済して乙の引渡しを受け、ただちに同年6月1日にCに引き渡した。Cは引渡しと同時に、同月分の賃料と敷金の合計2100万円をAに支払った。同日以後、20世帯が、Cから月額20万円で借り受けて、乙の各部屋に入居して生活している(満室状態である)。
5. Aは、追加融資の条件をめぐってBと対立したため、2018年6月11日、D信用金庫から1000万円を借り入れ(契約内容の詳細は省略)、この借入債務を担保するため、乙に抵当権を設定して、Dが抵当権設定登記を備えた。そのため、AがBのために乙に抵当権を設定することはなかったが、Aの借入金の返済が順調に行われていたため、Bはそのことを問題にはしなかった。
6. 2023年6月30日、AはBおよびDに対する借入債務の弁済を怠り、それぞれに対する債務につき、期限の利益を失った。

(問1) Bが甲のみの競売を申し立てて、仮にEが3500万円で買い受けたとした場合、EとCおよびDの関係はどうなるか。(30点)

(問2) Bは、甲のみの競売の申立てとは異なる対応を考えることができるか。それにはどのようなメリットがあるか。(20点)

(問3) 同年7月3日、BがAの事業の推移を見定めるため甲の競売の申立てをしないでいる間に、Dが、AのCに対する賃料債権4か月分を差押え、Cに対して、自らに支払うよう求めた。Cは請求されたとおりDに支払う必要があるか。(20点)