

次の事例につき、下記の問い（それぞれ独立した問いである）に答えなさい。

- 1 2009年5月1日、Aは、自己所有の本件土地甲上に建物乙を建設する資金として、甲上に抵当権を設定してXから10年間で元利金を均等分割弁済するとの約定で1億円を借入れ（利息・遅延損害金については略す）、抵当権は同日登記された。同年11月2日、乙が完成して、乙の建物保存登記と、Xに対する借入金返済債務を担保するための乙上の共同抵当権の追加設定登記が行われた。
- 2 同年11月4日、YはAとの間で乙の1階部分（2階部分以上はAの居宅）を、期間5年（自動更新特約付）、賃料月額50万円（前月末日払）、保証金300万円で借りる契約を結び、保証金と11月分の賃料を支払って乙に入居し、小売店営業を開始した。2014年にこの賃貸借契約は自動更新され、2017年8月現在もYが小売店を営業している。
- 3 2015年12月28日、Aは、乙をZに譲渡し、2階以上の部分をZに引き渡し、Yには以後はZが賃貸人となる旨の通知をし、同日乙の所有権移転登記が行われた。A Zは甲の地代を年額12万円と定めた。
- 4 2016年5月2日、Aは、店の経営に行き詰まり、Xに対する債務の返済ができなかった。

【設問 1】 2017年2月1日にXが甲について抵当権の実行を申立て、同年8月1日にX自身が買受人となって甲の所有権移転登記を備えたとする、XとZおよびXとYの間の法律関係はどうなるか（この順に論じなさい）。

【設問 2】 2017年2月1日にXが乙について抵当権の実行を申立て、同年8月1日にX自身が買受人となって乙の所有権移転登記を備えたとする、XとZおよびXとYの間の法律関係はどうなるか（この順に論じなさい）。

【出典】 2018年度立命館大学法科大学院中期入試民法論文選択問題より