

令和 5 年度 春～夏学期 期末試験問題（筆記試験）

試験科目名	民法基礎 1	教員名（署名）	松井 和彦
-------	--------	---------	-------

以下の〔事実（前半）〕を読んで〔設問 1〕に答えよ。また、〔事実（後半）〕を読んで〔設問 2〕に答えよ。

〔事実（前半）〕

- 1 A は、大阪府内に甲土地を所有していた。B は、マンションの賃貸業を営んでおり、賃貸マンションの建設用地を探していたところ、甲の立地を気に入り、2020 年 5 月 1 日、A との間で、A から甲を買う旨の売買契約を締結した。代金は 1 億円であり、B は、そのうち 5000 万円を契約締結時に支払い、A は、これと引換えに甲の引渡しおよび所有権移転登記を行った。残代金については複数回に分割して支払うこととした。
- 2 B は、しばらくは分割払金を支払っていたが、2020 年 12 月ころから資金難に陥り、残代金 3000 万円の支払を滞るようになった。A は、B に残代金の支払を催促したが、B は金を準備できないとして支払期限の延期を懇請した。A は、支払期限を延期し、残代金の支払条件について B と交渉を重ねたが合意に至らなかったため、2021 年 3 月 1 日、甲の売買契約を解除する旨の意思表示をした。
- 3 B は、甲の立地が良く高い収益性が見込まれたため、甲を手放したくなかった。そこで、実兄である C に頼んで、同年 3 月 5 日、大阪府内にある C 所有の乙土地（約 1 億円相当）と甲との交換契約を結び、即日、甲の登記名義を B から C に移転した。乙は、C が居住している自宅建物の敷地であり、C は、交換契約の締結と同日に、B との間で、B から乙を無償で借りる旨の契約を締結した。
- 4 C は、上記交換契約締結の際、AB 間の売買契約が解除されたこと、B が甲を手放したくないために上記 3 のような画策をしたことを B から聞いて知っており、B の計画に協力して交換契約に応じた。
- 5 その後、C は、A からの再三にわたる甲の登記の回復および甲の明渡しの求めを無視して、甲の上に専有部分 20 戸からなる 1 棟の賃貸マンション丙を建築し、2022 年 1 月 20 日、これを B に無償で貸した。B は、丙の専有部分 20 戸を各入居希望者に賃貸した。丙の建築および B への使用貸借も、甲乙の交換契約締結の際に B と C が計画したものであった。

〔設問 1〕

2022 年 9 月 1 日、A は、甲の所有権に基づき、C に対して、改めて甲の登記の回復と、丙の収去および甲の明渡しを請求した。この請求は認められるか。なお、2021 年 3 月 1 日に A が行った解除の意思表示（上記 2）は有効であるものとする。

〔事実（後半）〕

- ※ その後、設問 1 の解答内容にかかわらず、AC 間で示談が成立し、A が甲を回復することとなった。
- 6 A は、甲を回復してからしばらくして、義兄 D から相談を持ちかけられた。これによれば、D は、自らが経営する工務店の運転資金について融資を受けるため、財産を多く見せかけたいとして、甲の登記名義を一時的に D に移転してほしいというものであった。
- 7 A は、甲を手放すつもりはまったくなかったが、普段から親しく付き合っている D からの頼みを受け入れ、融資を受けることに成功した後すみやかに甲の登記名義を A に戻すことを条件に、2023 年 1 月 10 日、甲を 1 億円で D に売る旨の売買契約書を作成し、甲の所有権移転登記に必要な書類一式を D に交付した。
- 8 同年 1 月 20 日、D は、これを用いて甲の登記を自己の名義にした。しかし、D の A に対する上記 6 の説明は虚偽であり、D は初めから甲を自分のものとして他に転売することを計画していた。
- 9 2023 年 2 月 25 日、D は、甲を E に 9000 万円で売却し、即日、所有権移転登記を済ませた。E は、D から甲を購入する際、甲の登記名義が A から D に移転された上記 6 ～ 8 の経緯を知らなかった。もっとも、E は、甲の登記を確認した際、不動産取引業者ではない D が、高額な土地を取得後わずか 1 か月という短期間で時価より安く転売しようとしていることに不審の念を抱いた。しかし、E は、甲を手に入れたいと気が急いていたため、このことについて D に説明を求めなかった。
- 10 2023 年 4 月 1 日、A は、甲の所有権に基づき、E に対して、甲の明渡しを請求した。

〔設問 2〕

E は、A からの請求を拒絶したい。E の立場に立って、どのような反論をすればよいかを答えよ。