

〔民事系科目〕

〔第 1 問〕（配点：100〔〔設問 1〕、〔設問 2〕及び〔設問 3〕の配点は、35：30：35〕）  
次の文章を読んで、後記の〔設問 1〕、〔設問 2〕及び〔設問 3〕に答えなさい。

I

〔事実〕

1. 平成 29 年 5 月 10 日、注文者 A と請負人 B は、A 所有の土地に、B が鉄骨鉄筋コンクリート造 9 階建ての建物を代金 3 億 6 0 0 0 万円で建築する旨の請負契約（以下「本件契約」という。）を締結した。本件契約では、代金について、契約日に 10%，着工日に 30%，棟上げ日に 40%，引渡日に 20%を支払うこととされ、引渡日は、平成 30 年 6 月 11 日とされた。
2. A は、本件契約に従い、B に対し、請負代金債務の履行として、平成 29 年 5 月 10 日（契約日）に 3 6 0 0 万円、同月 17 日（着工日）に 1 億 8 0 0 万円、同年 8 月 9 日（棟上げ日）に 1 億 4 4 0 0 万円を支払った。
3. B は、必要な材料を全て自ら調達し、平成 30 年 6 月 1 日、本件契約で定められた仕様どおりに、建物（以下「甲建物」という。）を完成させた。
4. 平成 30 年 6 月 7 日、この地域で発生した震度 5 弱の地震により、甲建物の一部が損傷して落下し、甲建物に面する道路を歩行していた C を負傷させた（以下「本件事故」という。）。これにより、C は、治療費の支出を余儀なくされた。
5. 甲建物の一部損傷をもたらした原因は、甲建物に用いられていた建築資材の欠陥にあった。この資材は、定評があり、多くの新築建物に用いられていたが、本件事故を契機とした調査を通じて、その製造業者において検査漏れがあったこと、そのため、必要な強度を有しない欠陥品が出荷され、甲建物にはたまたまそのようなものが用いられていたことが、判明した。

〔設問 1〕

〔事実〕1 から 5 までを前提として、本件事故が発生した時点における甲建物の所有者は誰か、また、仮にその所有者が注文者 A であるとした場合、C は、A に対し、所有者としての責任を追及して、本件事故による損害の賠償を請求することができるか、理由を付して解答しなさい。

II

〔事実〕

6. D が所有する建物（以下「乙建物」という。）につき、D 名義の所有権の保存の登記がされていた。
7. 平成 24 年 10 月 1 日、D と E 県との間で、D が E に対し乙建物を期間 20 年、賃料月額 25 万円で賃貸する契約（以下「本件賃貸借契約」という。）が締結された。同日、E は同月分の賃料を支払い、D は乙建物を E に引き渡した。同年 11 月分以降の賃料については、本件賃貸借契約において、E は前月末日までに D が指定する銀行口座に振り込んで支払うこととされていた。E は、これに従い、同年 11 月分以降の賃料を、前月末日までに D が指定した銀行口座に振り込んで支払っていた。

8. 平成28年8月3日、Dは、Eから事前に了解を得て、Fとの間で、FのDに対する貸金3600万円の回収を目的として、本件賃貸借契約に係る同年9月分から平成40年（※令和10年に相当）8月分までの賃料債権をFに譲渡する旨の契約（以下「本件譲渡契約」という。）を締結した。平成28年8月3日、Dは、Eに対し、本件譲渡契約を締結したこと、及び、同年9月分以降の賃料をF名義の銀行口座に振り込んで支払うべきことを内容証明郵便で通知した。この通知は、翌日Eに到達した。

9. Eは、平成28年9月分以降の賃料を、【事実】8のDからの通知に従い、F名義の銀行口座に振り込んで支払った。

10. 平成29年12月1日、Dは、Gから、Gに対する弁済期が経過した債務6000万円（以下「本件債務」という。）の弁済を求められた。

Dは、古くからの友人であるHに相談し、D、G及びHの間で協議が行われた。Dは、Gに、財産と呼べるものは乙建物と本件賃貸借契約に基づきEから取得する賃料だけであるが、その賃料に関してFとの間で本件譲渡契約をした旨述べた。これに対し、Gは、乙建物を売りに出せば、買主は長期の安定した賃料収入を見込めることもあり相当な価格で容易に売れるのではないかと述べ、その売却によって得られる代金から本件債務を弁済するよう求めた。(7)Hは、本件譲渡契約にかかわらず、乙建物の所有権を取得し登記を備えることによって、Eから本件賃貸借契約に係るそれ以後の賃料の支払を受けることができると考え、自ら乙建物を購入することとし、D及びGとの間で、後日正式に契約をする前提で以下の合意をした。

① Dは、Hに、乙建物を、その収益性を勘案した価格である6000万円で売却する。

② Hは、Dに対して①の売買代金の支払をするのではなく、DのGに対する本件債務の弁済を引き受けることによって、①の売買代金債務を消滅させるものとする。

③ Gは、Dの本件債務を免除する。

④ Hは、②で引き受ける債務の弁済として、Gに対し、①の売買契約の締結後直ちに3600万円を支払い、また、以後10年間、毎月20万円を支払う。

11. 平成30年2月14日、【事実】10の①から④までの合意に従って、DとHとの間で乙建物の売買契約（以下「本件売買契約」という。）が、GとHとの間で本件債務に係る免責的債務引受契約（以下「本件債務引受契約」という。）が、それぞれ締結された。また、Gが、Dに対し、本件債務引受契約を締結した旨を伝えた。さらに、Hは、Gに対し、3600万円を支払った。

同月20日、乙建物について、本件売買契約を原因とするDからHへの所有権の移転の登記がされた。

12. 平成30年2月21日、Dは、Eに対し、乙建物をHに売却したこと、及び、同年3月分以降の賃料をH名義の銀行口座に振り込んで支払うべきことを通知した。

13. 平成30年2月22日、Eは、Fに対し、【事実】12の通知が来たことを知らせた。(イ)Fは、本件売買契約にかかわらず、本件賃貸借契約に係る賃料の支払を受けることができると考え、Eに対し、同年3月分以降の賃料を引き続きF名義の銀行口座に振り込んで支払うことを求めた。

**〔設問2〕**

【事実】6から13までを前提として、【事実】10の下線部(7)を根拠付けるためにHがどのような主張をすることが考えられるか、【事実】13の下線部(イ)を根拠付けるためにFがどのような主張をすることが考えられるかを述べた上で、下線部(7)と下線部(イ)のいずれが正当であるかを検討しなさい。

**〔設問3〕**

【事実】6から13までを前提として、仮に【事実】13の下線部(イ)が正当であるとした場合、Hは本件債務引受契約の無効を主張することができるか、理由を付して解答しなさい。