

1h15m30s

第1問

第1 設問1について

27(1017)

1. まず、Bは、CのBに対する契約①の残代金500万円の請求権に対して、

Aに対する~~甲土地~~乙建物の代金減額請求権(民法(以下民法)第563条(2項))をCに対して対抗できると主張することから

(1) まず、契約①を締結する際、Aの間において、乙建物の特許に備えた防音性能を備えた物件であることが合意の内容とされている。そして、乙建物を引渡したBは乙建物を業者(乙)に検査させたところ、乙建物が契約①において合意した防音性能を備えていないことが判明している。そこで、契約①の目的物が「品質」に関して契約の内容に適合しないものである、~~乙土地~~ (562条(2項))、乙建物(乙契約)との関係で契約不適合があるといえる。

(2) 次に、BはAに対し、契約①で定められた防音性能を乙建物に備えさせるための工事にかかる費用の負担を提示し、~~費用を負担~~ 工事を自ら手配することとを求め、¹²「瑕疵の催告」(563条(1項))をしている。しかしAからの応答が、Bが業者(乙)に検査させた令和2年10月10日から20日までの間は同年10月30日の時点¹²に至っても、ないことが、~~買主たる~~ Bが「履行の遅延を受ける見込みがたれ」とが明らか(同条2項4号)といえる。また、~~主たる~~ 契約不適合¹²のもと、Aは乙建物を使用していた際に近隣住民との間で業者の騒音トラブルを起していることがあり、乙建物状契約の内容として防音性能を有していたことを認識していたのであるから、~~乙土地~~ 乙契約①を締結¹²する引渡し前¹²に乙建物の防音性能とどの程度有する業者(乙)に検査させたことは当然であるから、上記の~~不適合~~ 契約不適合¹²が、買主たるBの権利のために備えらるべき事由となるもの(同条3項)であると

1

5分 10分 10分

（第1問）

はあらない。

そこで、BはAに対して~~上述~~2材物の代金減額請求権を享有するといふ。

問題の所記からして、

(3) として、BがCに対して、Aに対する上記の代金減額請求権を対抗することになっているのは、代金減額請求権が対抗要件具備時までに譲渡人に対して生じた事由^{(46条(2))}であることが必要である。この、対抗要件具備時までに譲渡人に対して生じた事由といいか解する問題となる。

ア ~~上述~~この点について、46条1項の趣旨は、債権譲渡をした債権の債権者に譲渡人に対して対抗せしめずの抗弁を譲渡人^{債権者}に受けるに代わって生じるようにすることにより、債権者を保護するにある。そこで、「対抗要件具備時までに譲渡人に対して生じた事由」とは、対抗要件具備時までに抗弁の発生原因が存在~~し~~するものを必要と解する。

イ ~~これ~~ ^{これ}を本件について見て、本件の抗弁たる代金減額請求権は令和2年5月20日にAB間で締結した契約①に基づいて生じた抗弁であり、契約①が発生原因であるといふ。そして、CがBに対して契約①に基づき残代金債権の債権譲渡を対抗要件を具備したのは、Cへの債権譲渡を通知する旨の催告証明郵便がBに送達した同年7月30日である。そうすると、同年7月30日の時点で契約①は存在から、その時点で代金減額請求権の発生原因が存在するといふ。上記の代金減額請求権は、「対抗要件具備時までに譲渡人~~に~~譲渡人に対して生じた事由」といふ。

第1問

(9) したがって、BのCに対する上記主張は認められる。

2. 次に、Bは、CのBに対する契約①の残代金5000B円を対価請求として、BのAに対する損害賠償請求権(564条、415条(項本文))を自働債権とする相殺(505条(項))を主張すると考えられる。

① まず、上述(1)のように、~~契約①~~乙建物は契約①(認許する契約)に適合する。よって、AはBに対し、契約①の内容通り「防音性能を備えていない」乙建物を引渡したにすぎないから、「債務の本旨に従った履行」(415条(項本文))をしていないし、Aは上述のように乙建物が契約①の内容となっていない防音性能を有していないことを認識していたことから、本件契約の債務不履行が債務者の責めに帰すべき事由によるとはいえない(同項ただし書)。よって、BはAに対して、債務不履行に基づく損害賠償請求権を有する。

受働債権である

(2) よって、自働債権である損害賠償請求権とCのBに対する残代金対価請求権はどちらも金銭債権であるから、同種の財を有する債権であり、ともに返済期にある。(505条(項))また、相殺禁止に当たらない事情もない。

よって、自働債権はBがAに対して有しているものだから、受働債権と対立する関係にないから、相殺が認められると考える。

よって、自働債権は乙建物の引渡しを怠った令和2年10月25日Bに発生しているのに対し、受働債権は同年11月30日に対抗要件を具備しているから、~~債権者~~自働債権は「債務者が対抗要件を具備した後に取得した債権」(469条2項柱書)といえる。よって、自働債権は、Cが取得した~~契約①~~の残代金5000B円を対価請求権の発生原因である契約①の~~債権~~債権に基づいて生じた債権(同項2号)であり、自働債権は他人の

第1問

債権を取扱したものでない(同項村をたてし主)

(3) したがってBの上述相対の主張は認めらる。

第2 設問3にかいて ← このあたりがポイント

1. BがGにA(2)契約①に基づいてBがGに所有権移転登記手続請求をするに於て主るのは、①Bが丁土地を所有し、②Gが丁土地について自己名義の所有権登記を有する場合である。

① まず、Bは無権代理人Fとの間で契約①を締結し、E所有する丁土地を購入しているから、Bは無権利者からの譲受人として丁の所有権を取扱しないのが原則である。

② もともと、FはEの配偶者であるから、契約①を締結する行為が「日常の家事」に關して第三者と法行爲をしたと主(761条)に当たり、Bは丁の所有権を取扱し得る。

ア 二つの点について、761条の趣旨は未婚間の日常生活について便宜を図るとともに、取引の相手方の信頼を保護することにある。そこで「日常の家事」に關して第三者と法行爲をした」が否かで判断するにあたっては、法行爲の性質や社会通念を考慮し、社会通念に従って判断すると解する。

イ 本件で契約①は土地を賣の売買契約であり、その代金は2000万円である。日常生活のうちで土地の売買をするとはごく稀であり、代金も高額であるから、契約①は社会通念上「日常の家事」に關して第三者と法行爲をした」とはいえない。このため、Bは丁の所有権を取扱しないと思ふ。

③ したがって、Bは無権代理(110条)をした。無権代理人Fの行為が主

ナリハのイ
ナハのイ
ナハのイ

(
第
1
問

本人Eに新米帰属する新米、契約④の新米がEに譲渡しBが丁の所有権を主張
取得する主張を考へよう。

まず、BはEからFがEの委任状及び印鑑登録証明書を示している
から、Eは「第三者に対して他人の代理権を与えたことを表示」している。

次に、FはEから与えられた権限内の行為である丁を売却した契約
④を締結している。

そして、「正当な理由」とは善悪無害過失をいふと解すると、FはEの面
会者であり、Eが入院中であり、医師長が父であることと説明しているし本
来本人が管理する新米印や印鑑登録証明書をFが所持していることから、
EはBがFが適法なFの代理人であると信じていたし、EがBに確認
しないことは不自然で、Fは善悪無害過失があるとは言えない。

つまり、BはEに譲渡した新米が丁の所有権を取得し、BはEの上
記主張が認められるように思える。

(イ) したがって、GはEを相続したものであるから、Bの上記請求を拒絶す
る主張を反論する考へよう。

この点について、相続人母と無権代理人の地位は依存するから無
権代理人ではないGはBの上記請求を拒絶し、相続人の地位に基づ
て拒絶できるとも思える。

しかしながら、GはFの母でありEの所有する丁土地を無断で売却す
ることと相談を受けているし、代金の一部を受領している者であるからすると
Fが契約④を締結したこと、Gは親権者に関わり、主権者たるGが後者
を承認しているから、FとGは実質的に同一人物と言え、上記の拒絶主張
とは信義則(1条2項)上許されないと解する。

第1問

2. したがって、Bは上記請求をGにすることを認めらる。

第3 設問2について

1. c)について

(1) A部分について → 交通コンクリートについて

まず、甲土地は丙土地と示すは一筆の土地であり、分割土地で袋地²になっているから、甲土地をDから譲り受けたAは丙土地の通行権を有している(213条1項・2項)。次

次に、甲土地をAから譲り受けたBは丙土地の通行権を有^{した}。

ここで、213条1項は、分割土地の一筆の土地に負担を負わせる規定であり、~~左~~一方の土地の所有者が変更して、通行権の存在に影響を及ぼさないこと、Bも同条に基づいて丙土地の通行権を取得^{した}。

そして、通行の場所時及^も法は通行権を有する者のために必要かつ他の土地のために最も損害が少いもので行わなければならない。^(214条)本件でA部分は幅が3メートルの通路であり、従って甲土地から公道に出るために必要かつ3メートルという幅は人が通行するため必要最小限の幅であるから、丙土地のために損害が最も少いものといえる。

したがって、A部分について、Bの主張は正しい。

(2) C部分について。

まず、上記の通り、Bは丙土地の通行権を有する。

次に、C部分が~~丙土地の右側~~ Bのために必要かつ丙土地のために損害が最も少ないといえる。

本件で、C部分は幅が3メートルほどあり、3メートルの幅を有する土地はそれ単体で売買の目的となし得るほどの価値を有すると考えらる。また、

よく
わかるようにする!

第 1 問

甲土地は鉄道駅から徒歩圏内であり、車を使用しなくてもBは生活が可能であると考えられるから、CがDに必要かつ損害が最小な場所ではいなければならないが、CがDに求むるDの受益は正値とは言えない

2. (2) (2) の 2 $\hookleftarrow$ 十分条件

(1) まず、Bは地役権設定契約の性質を、DのDに対する通行料支払債務のみを内容とする片務契約と捉えている。これに対し、Dは、DのBに対する通行地役権（受益権）をも内容とする双務契約と捉えている。

(2) 次に、BとDはどちらが解除の制度趣旨を双務契約の負担から受益の当事者を附随する点にあると理解していい。そうすると、Dは契約

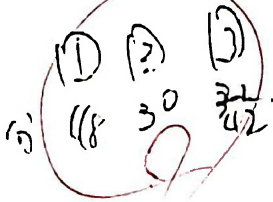
②により双務契約の当事者であるから、Bが債務不履行にあつた、Bに対する履行の催告(541条)をいいては、Dは契約②を解除(541条以下)することができる。以上

不當な段階皆で教問問の優劣度を見極め、
教問 2 を後回しにして 2 である。素直にいいよう。

実際には、教問 1、3 を少しづつに 2、

教問 2 を簡単にでも書いた上から全体の得点、は
高くなるので、時間内にまとめるように
しよう。

内容は全体に、よく書ける。



【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、40:25:35))

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。

なお、解答に当たっては、文中において特定されている日時にかかわらず、試験時に施行されている法令に基づいて答えなさい。

1

【事実】

1. Aは、甲土地上に乙建物を所有して居住していたが、令和2年5月20日、Bとの間で、甲土地及び乙建物をBに売却する契約(以下「契約①」という。)を締結した。Bは乙建物内でチェロの練習をする予定であったため、AB間において、乙建物が特に優れた防音性能を備えた物件であることが合意の内容とされ、代金額が6000万円と定められた。
2. 契約①において、Bは、契約時に1000万円を支払い、残額を甲土地及び乙建物の引渡しが行われた日から1か月以内に支払うこと、残代金の完済後直ちに甲土地及び乙建物につきAからBへの所有権移転登記手続を行うこととされた。
3. Aは、令和2年7月25日、契約①に基づく残代金債権(5000万円)をCに代金45000円で売却し、Cへの債権譲渡を通知する旨の内容証明郵便が同月30日にBに到達した。
4. 令和2年9月25日、Bは甲土地及び乙建物の引渡しを受けた。その後、Bは、昼間に乙建物内でチェロの練習をしていたところ、近隣住民から、音が漏れ聞こえてうるさいと苦情を申し立てられ、その際、以前Aとの間でも同様のトラブルがあったと言われた。
5. 令和2年10月10日、Bが業者に点検させたところ、乙建物が契約①において合意された防音性能を備えていないことが判明した。
6. そこで、Bは、Aに対し、契約①で定められた防音性能を乙建物に備えさせるための工事に要する費用の見積書を提示し、費用を負担するか、工事を自ら手配するかを選択して履行するよう求めたが、Aからの応答はない。
7. 令和2年10月30日、Cは、Bに対して契約①の残代金5000万円の支払を求めた。

【設問1】

【事実】1から7までを前提として、次の問いに答えなさい。

Bは、乙建物に住み続けることを前提に、上記【事実】5の防音性能の不備を理由としてCへの支払額を少なくしたいと考えている。このとき、契約①に基づくBの主張として考えられるものを複数挙げ、それぞれその主張が認められるかを検討しなさい。

II 【事実】1から7までに加え、以下の【事実】8から12までの経緯があった。なお、本件における土地の位置関係は別紙図面のとおりである。

【事実】

8. ところで、甲土地は、鉄道駅から徒歩圏内の住宅地にある。甲土地は、かつて、その隣地である丙土地と一筆の土地でありDが所有していたが、分割されて袋地になり、DからAに売却されていた。
9. Aから甲土地を購入したBは、丙土地の端のa部分(幅1メートル)を公道に至るための徒歩での通行路として利用していた。その後、Bは、自家用車の購入を計画したが、a部分の道幅は車両の通行には十分でなかったため、令和3年1月10日、Dとの間で、丙土地のa部分及びこれに隣接するb部分(幅2メートル。以下、a部分とb部分を合わせて「c部

分」という。)につき、通行を目的とする地役権を甲土地のために設定すること、Bは毎年1月に2万円をDに支払うことに合意した(以下「契約②」という。)。Bは、同日、Dに対して2万円を支払い、以後、c部分を徒歩及び自家用車で通行している。

10. 令和4年以降、Bは、毎年2万円の支払をしなくなった。

11. 令和6年3月1日、Bが毎年2万円を支払わないのであればc部分を花壇として利用したいと考えたDは、Bに支払を催告し、1週間以内に支払わなければ契約②を解除する旨の意思表示をしたが、同月8日を経過しても、Bは支払に応じなかった。

12. Bは、「⑦c部分、少なくともそのうちのa部分については、Bは、Dによる地役権の設定がなくても通行する権利がある。」、「仮に、地役権の設定がなければc部分を通行できないとしても、Dは契約②を解除することはできない。すなわち、確かに、Bは毎年2万円を支払っていないが、⑦地役権設定契約によって設定者が債務を負うことはなく、Dは契約②によって債務を負っていない以上、解除をすることはできない。」と述べている。

これに対して、Dは、Bが毎年2万円を支払わない以上、⑦契約②によってDが債務を負っていないかつ⑦契約②を解除することができるはずであるし、また、そもそも地役権設定契約によって設定者は債務を負い、したがって、契約②によってDも債務を負っていたと述べている。

【設問2】

【事実】8から12までを前提として、以下の(1)及び(2)に答えなさい。

(1) 【事実】12の下線部⑦のBの発言は、正当であると認められるか。a部分及びc部分のそれぞれにつき、検討しなさい。

(2) 【事実】12の下線部④及び⑦につき、B及びDが地役権設定契約の性質をどう捉え、それを踏まえて契約②の債権債務関係をどのように分析し、また、解除の制度趣旨についてどのような理解を基礎としているのかをそれぞれ発言者ごとに明らかにした上で、Dが契約②を解除することができるかを検討しなさい。

Ⅲ 【事実】1から12までに加え、以下の【事実】13から21までの経緯があった。

【事実】

13. Bは、甲土地に隣接する丁土地を購入することで、車の通行の問題を解決しようと考えた。

14. 丁土地はEの所有地であり、その旨の登記がされていた。

15. Eは長期入院加療中であったため、Eの財産の管理は、Eから依頼があったわけではないが、事実上、Eの妻FがEの姉Gに相談して行っていた。Bから丁土地の売買の申入れを受けたFは、丁土地はEが相続により取得したが誰も利用しておらず、また、Eの医療費が今後更に必要なことから、前向きに考え、Gに相談した。Gは、売却に賛成し、もし売却するならGの事業の資金のために売却金の一部を使わせてほしいと、Fに申し入れた。

16. Eには子がなく、Eの親族はFとGのみであり、EもFも日頃からGを頼りにしていた。そこで、Fは、Eの医療費に充てるほか、代金の一部をGの事業の資金に充てるために、丁土地を売却することにした。

17. 令和6年7月10日、Bは、Eから丁土地を2000万円で購入する契約(以下「契約③」という。)を締結したが、この契約は、FがEの代理人として締結したものであり、その締結の場にはFの求めに応じてGも同席した。Fは、Eの委任状及び印鑑登録証明書をBに示したが、実は、FはEに対して丁土地の売却のことを知らせておらず、丁土地に関してEからFに代理権が授与されたことはなく、委任状は自宅に保管されていたEの実印をFが勝手に利用して作成したものであり、Eの印鑑登録証明書はFが取り寄せたものであった。Fは、Bに対し、Eが入院加療中であって医療費が必要であること、丁土地の売却にはEの親族の

了解も得ていることを話し、Bは、夫が入院加療中であるから妻が取引をするのは通常のことと考え、それ以上にEに確認するなどの措置は採らなかった。

18. 契約③において、Bは契約時に400万円を支払うこと、残代金の支払及び丁土地の所有権移転登記手続は令和6年9月20日に行うこととされた。Bは、これに従ってFに400万円を交付し、Fは、このうち200万円をEの医療費に備えて取り置き、残る200万円をGの指定した銀行口座に振り込んだ。
19. 令和6年7月24日、Eは、容態が急変して契約③について知らずに死亡した。最期までEの判断力に衰えは見られなかった。その後、Fは相続を放棄し、Gは、同年8月24日、E名義の預金口座を解約して全額の払戻しを受けて、Eの医療費を弁済した。
20. 令和6年9月13日、Gは不動産業者から丁土地を2600万円で売ってほしい旨の打診を受けた。
21. 令和6年9月20日、Bは、Gに対し、残代金を提供した上、契約③に基づき丁土地の所有権移転登記手続を求めたが、Gはこれを拒絶した。

【設問3】

【事実】13から21までを前提として、次の問いに答えなさい。

契約③に基づくBのGに対する所有権移転登記手続請求は認められるか。FがEの配偶者であることを踏まえて、検討しなさい。

ね ①はいい。

B R 6.7.10 無代F
契約③

1. B→G sk 要件① B所有 ② GとFが③

(1) 対価なし → 所有権移転
次に 他/物主 → 所有権移転
もて 110

(2) 対価なしGは所有権移転する。
無代金F → 所有権移転
もて G = Bに代金 = 所有権移転
姉妹。

Twinn.

無効か否。

問題文の流し方 good 179

〇 構成の要素も、最終的に OK されていく。