設問1.

第1. 1. BはCに対し、乙建物の売買代金の~~減額~~につき、代金減額請求(以下「本件請求①」とする。)(民法(以下法名略)563条1項)を主張することが考えられる。（←冒頭で全体を明示した方がよい）

(1) 本件請求①が認められるには、~~BがAから引き渡された乙建~~引き渡された目的物が「契約の内容に適合しない」ものであること(562条1項本文)、履行追完の催告をすること、及び催告後相当期間内に履行の追完がないことを要する。

(2) ~~BがAから引き渡された乙建物~~ AB間で締結された契約①における目的物は乙建物である。Bは、Aから令和2年9月25日に乙建物の引渡しを受けているところ、乙建物は契約①に照らし「契約の内容に適合しない」ものか。（←争点になっていないので簡潔に）

ア 契約不適合であるかは、契約締結の当事者の意思を考慮して決する。

イ 本件において、Bはチェロの練習をするため乙を購入しようとしていたのであり、実際の合意の内容として乙が特に優れた防音性能を備えていることが含まれていた。Bは、乙の上記防音性能こと~~目的~~を目的として契約①を締結したものといえる。

実際に引き渡された乙~~建物~~では、Bがチェロの練習した際に近隣住民から騒音であるとの苦情を申し立てられるトラブルが生じていた。かかるトラブルはAが所有していたときにも生じていた。Bが~~[illegible]~~同年10月10日に業者に点検させたところ、契約①の合意内容たる防音性能を乙が備えていないことが明らかになった。これらのことから、契約①でBが目的物としていた

特に優れた防音性能を有する乙と、引き渡されたとして引き渡された乙は「契約①に適合しない」防音性能を有しない建物であるといえる。

(3) 同年10月10日の点検後、BはAに対し、契約①で定められた防音性能を乙に備えさせるための工事費用について、これを負担するか、A自身が工事を手配するかを選択するよう求めた。Bの行為は、Aが契約①で負った債務の「履行の追完の催告」といえる。それにもかかわらずAは、当該催告に対して何らの応答もしていない。同年10月30日に~~[illegible]~~Cが支払を求めた時点で、BのAに対する催告から「相当の期間」が経過したものといえる。

2. Aから契約①に基づく残代金債権を取得したCは、Bの上記主張に対し、代金減額請求権は、AC間の~~当該~~債権譲渡の対抗要件具備後に生じたものであるから、468条1項にあたらず、Bの主張は認められないと~~主張~~反論しうる。

(1) 468条1項は、債務者が譲受人に対抗できるのは「対抗要件具備時までに…生じた事由」に限定している。C(譲受人)への対抗要件であるAからBへ債権譲渡の通知が到達したのが令和2年7月30日である(467条1項)。一方、乙の契約不適合は同年10月10日に判明している~~ため~~。そこで、468条1項にいう「事由」が問題となる。（どのように問題となるのか）

3. 「対抗要件具備時までに…生じた事由」とは、発生原因が対抗要件具備時までにあれば足りると解する。（なぜ?）

イ. 本件では、契約①に基づいて引き渡された乙につき、Bは点検するには苦情を受けるまでその契約不適合性を知らなかった。もっとも、かかる~~[illegible]~~乙の契約不適合性は、Aが所有していた時期にも苦情等のトラブル（関係あるか?）

（第　問）

として現れていたといえる。そうだとすると、~~Bの請求~~本件請求①の基礎となる事実は既に生じていたといえる。

ウ. そのため、本件請求①は発生原因はCの対抗要件具備時以前に生じていることから、Cに対して対抗できる（468条1項）。

(2) よって、Cの反論は認められない。

論理がわかりにくい

相殺も

第2. 1. BはCに対し、契約①のAの債務不履行に基づく損害賠償請求権を~~主張するものか~~。相殺を主張する。（415条1項本文、505条、506条）

(1). 契約①に基づくAの債務について。Aは、契約内容と異なる防音性能が不足している乙を引渡していることから、「債務の本旨に従った履行」をしていなかったといえる。

そもそも前述のように、乙はBに引渡される以前から騒音によるトラブルが生じていた。これはAが乙の防音性能の不足について認識し得る機会であり、~~また認識~~これによって認識できたはずであった。にもかかわらず、AはBと契約①を締結し、「特に優れた防音性能」をもつとして乙を引渡している。これらのことから、Aには「債務者の責めに帰することができない事由」が存しないというべきである（415条1項但書）。

(2) したがって、上記損害賠償は認められる。（以下「本件請求③」）

2. また、Bは乙に居住し続けることを望んでいるから、上記請求権とCのBに対する残金全額の代金支払請求権とを相殺（505条1項）する旨主張する。（以下「本件債務」と称。）

(1). 相殺が認められるには、対立する同種の債権があり、~~それらのうち~~受働債権が弁済期にあること及び（相殺の意思表示）相殺が禁じられていないことを要する。

（第　問）

(2) 本件において、金銭債権である本件請求債務は、令和2年9月25日に乙が引渡されてから1ケ月後である同年10月25日以降に弁済期が到来した~~これに対立する~~受働債権である。他方、これに対立する本件請求②は、金銭債権であり自働債権である。契約①でその他の手段で相殺も禁じられていない。Bが相殺の意思表示をすれば当該主張も認められうる。

長い

(3) もっとも、債権譲渡における相殺は469条1項に服さねばならない。同項に照らすと、Bの自働債権たる本件請求②は「対抗要件具備時より前に取得した…債権」でなければならない。

本件請求②は、前述のように、その発生原因がCのためになされたAのBに対する債権譲渡通知以前に発生している。

そのため、本件請求②は「対抗要件具備時より前に取得」されたものである。

詳しく

(4) 以上より、Bの上記主張は認められる。

設問2

第1 (1)について

㋐のBの発言の正当性

1. aの部分について

(1) 甲土地は、丙土地と分割されて袋地となっている。そのため、「分割によって公道に通じない土地」（213条1項）といえる。BはAから甲土地を購入しているから213条2項により囲繞地通行権を有する。

(2) したがって、Dによる地役権の設定がなくとも通行できるとして、この発言は正当である。

2. Cの部分について

問題の所在を書く

（第　問）

この事案ではCに囲繞地通行権が認められるか。

どういう意味があって？

C：CはBD間で締結した契約②に基づき通行目的の地役権が設定された結果利用できるようになった部分である。BはCについても地役権なくして通行できると主張しており、Cにおいても囲繞地通行権が認められると考えている。囲繞地通行権は「公道に至るための最低限通行を保障するものである」（210条1項）。最低限であるために「他の土地のために損害が最も少ない」ことを要する（211条1項）。

あてはめの前に規範定立

3 本件において、Bは徒歩ではなく自家用車によって公道に至るため契約②を締結している。自家用車の通行には幅1mのAでは不足すると考えられる。幅2mのCは自家用車の通行に必要であるといえる。現代において、交通手段は鉄道・徒歩だけではなく自動車も一般的でかつ重要なものである。このことから、Dの意向次第で地役権の有無が左右されることはBにとって酷といえる。そのため、幅2mのCも囲繞地通行のため「損害が最も少ない」といえる。

(4) よって、妥当である。

第2. (2) について。

Dは契約②を解除できるか。

1. Bの理解

Bは契約②について、(イ)において地役権設定契約が無償契約であると捉えていると解する。そのため、Bは、2万円の支払いについて、地役権行使の対価ではないと捉えているといえる。解除の制度趣旨も、不履行に対する措置と解している。

2. Dの理解

どのような？

Dは、契約②を有償契約と捉えていると考えられる。解除の制度趣旨については、契約の拘束力からの解放と捉えているといえる。毎年の2万円の支払は、契約②に基づく対価であると認識していると考えられる。

3. 以上を踏まえて、Dは契約②を解除できるか。

(1) 解除の制度趣旨は、541条ないし543条を参照すれば、BではなくDの理解が適切である。なぜ？ そうだとすれば、契約②の性質がいずれの理解をとったとしても、その解除は有効である。

(2) また、541条に則った解除も要件を充足し、可能である。

(3) 以上より、Dは契約②を解除できる。

設問3

第1. 契約③に基づく、BのCrに対する所有権移転登記請求が認められるか。

1. 契約③はBF間で行われたものである。契約③は有効か。

Fは、Eから授権を受けていないが、婚姻関係にある配偶者である。そこで、Fの契約締結行為が「日常の家事」（761条）として有効か否か検討する。

(1) 「日常の家事」とは、夫婦がその共同生活を送る上で必要な事務をいう。該当性判断には、客観的事情・内部事情及び行動の目的を考慮すると解する。客観か主観か？

(2) 本件においては、令和6年7月10日に締結された契約③は、2,000万円で土地を売買する契約（555条）である。土地の売買は、不動産を夫婦で取り扱っているというわけでもないEにおいて、夫婦の共同生活を送る上で必要な事務とはいえない。（目的も関係のない事柄であり）

(3) したがって「日常の家事」とはいえない。

2. もっとも、BはEが入院中であるから妻たるFが取引をすることは通常と考慮して契約③を締結している。そこで、表見代理(110条)があったとして、契約③は有効であるといえないか。

(1) 民法において、夫婦の財産は、相互独立性を保つため夫婦別産制をとっている。~~110条は~~、そこで、夫婦別産制に照らし、日常の家事であると信ずべき正当の理由があれば、外観が(契約③締結行為が)備えられており、これを信じることに過失なしとして契約③の有効性が認められると解する。

(2) 本件において、FはBに対し、契約③による売買代金はEの医療費に充てることを伝えている。Eの~~医療費~~入院は、EとFが夫婦~~生活~~の共同生活を送る妨げとなるといえる。そうだとすると、一般的で健全な共同生活を送っていると思われるFが、Eの~~治~~医療費のため、取引をすることは自然であると考えられる。また、EもFにそのような目的で~~授権委任~~することも容易に想定できる。

主観説?

そうだとすれば、Bが「日常の家事」として契約③の締結を~~促示~~を信ずることには正当な理由が認められる。

(3) したがって、110条を類推適用できる。

3. よって、Bの請求は認められる。

以上