

2023年度②

# 民 法

(全 3 ページ)

## 注 意 事 項

1. 試験開始の合図があるまで、この問題冊子の中を見てはいけません。
2. 解答用紙・下書き用紙は、この冊子の中に折り込んであります。
3. 解答はすべて解答用紙に記入しなさい。
4. 解答は指定された範囲に記載すること。「書き終わり」をこえて記載した場合は、採点をしないことがあります。
5. 試験終了後、問題冊子・下書き用紙は持ち帰りなさい。

# 民法②

I 下記についてそれぞれ 80 字以内で説明しなさい。(各 10 点)

- (1) 素因減額
- (2) 強制認知

II 次の問題〔1〕または〔2〕のうち、1問を選択して解答しなさい。(100 点)

〔1〕以下の事実を読み、各問に答えなさい。なお、(問1)と(問2)はそれぞれ独立した問題である。

1. Aは京都市内の呉服店に勤めており、一昨年子どもが生まれたことを機に二階建ての一軒家を建てようと考えていたところ、不動産会社に勤める友人から、京都府木津川市に甲土地を所有するBを紹介された。
2. AB間で甲土地の売買契約に関する交渉がトントン拍子に進み、BはAに対し、甲土地の売却にあたっては、測量士に甲土地を測量させて1平方メートルあたりの単価を10万円として売買代金を決定したいと申し出たところ、Aはこれを了承した。
3. その後、Bが測量士に依頼して甲土地を測量させたところ、甲土地の面積が160平方メートルであると報告された。2021年10月3日、AB間で売買代金を1600万円として甲土地の売買契約が締結され、ほどなくAからBに売買代金が支払われ、同年10月20日、甲土地についてBからAへの所有権移転登記がなされ、甲土地がAに引き渡された。
4. 同年11月1日、Aは建設業者に二階建ての一軒家の建築を依頼したところ、2022年5月10日に乙建物が完成し、Aは同月15日から乙建物に引っ越して家族と共に住み始めた。
5. 同年7月30日、測量士のミスにより甲土地の面積の算出が誤っており、実際のところ甲土地の面積は150平方メートルしかないことが判明した。翌日、測量士はAとBそれぞれに対し、このことを電話で伝えた。また、この時点における甲土地の1平方メートルあたりの単価は、15万円であった。

(問1)

AはBに対して代金減額請求をしたいが、認められるか。減額の額を示しつつ論じなさい。なお、減額の額については、利息及び遅延損害金を考慮する必要はない。

(30点)

(問2)

AはBに対して損害賠償請求をしたいが、認められるか。賠償額を示しつつ論じなさい。なお、賠償額については、利息及び遅延損害金を考慮する必要はない。(40点)

(問3)

[事実5]とは異なり、測量士がBにだけ甲土地の面積が150平方メートルしかないことを伝え、BはAにこの事実を知らせなかった。その後、2032年8月5日になって、Aは甲土地の面積が150平方メートルしかないことを知った。AはBに対して損害賠償請求をしたいが認められるか。(30点)

[2] 次の事例につき、下記の問に答えなさい。

1. 2021年4月2日、Aは、Bが建物を建てて居住する目的で、自らの所有する土地甲を、30年間、地代年額360万円でBに賃貸し、引き渡した。初年度の地代は、同日、BからAに支払われたが、この賃貸借契約には、賃借権の登記をする旨の条項はなく、賃借権の登記は行われなかった。
2. Bは、3か月間、建物の建設資金の融資が得られず、建物の建設ができなかった。

(問1)

- (1) 2の時点で、Bは、Aとの賃貸借契約を解消することができるか。(10点)
  - (2) 2の時点で、Bは、Aに対して賃借権の設定登記への協力を求めることができるか。(10点)
3. 同年7月1日、Bは、甲地上に乙建物を新築する契約をC工務店と結び、Cはただちに建設工事に着工した。

4. 同年8月2日、DがAから贈与契約により甲の所有権を取得し、移転登記を備えた。Aは、甲をDに贈与する際に、甲はすでに建物所有目的でBに貸していたことを説明した。Dも甲にすでに建物建築のための基礎工事がされていることを知っていた。
5. 同年10月1日、乙が完成し、Bは代金の完済と引換えにCから乙の引渡しを受けて、乙に入居した。
6. 同月4日、Bは、乙の所有権保存登記を備えた。

(問2)

6の時点で、DがBに対して、乙を収去して、甲を明け渡すよう求めた場合、この主張は認められるか。(50点)

7. 2022年3月31日、Bとの紛争に嫌気がさしたDは、甲をEに譲渡した。Eは、Bの賃借権を承認していた。Eへの移転登記は、まだ行われていない。

(問3)

同年4月2日、Eが、Bに対して、今年度の地代を請求した場合、この請求は認められるか。(30点)