

【民法】

問題1 Aは、Bにだまされて、自己の所有する甲土地を市場価格よりも廉価で売却し、移転登記も経由してしまった。AがBの言葉巧みな話しぶりに引き込まれ、実際の市場価格よりも相場が下がっていると誤信したためである。

この場合について、下記の問いに答えなさい。各問いは独立した問いである。

- (1) Aは、Bに対し、どのような主張ができるか。民法の条文をあげた上で、考え得る法的構成を示して検討しなさい。
- (2) AがBにだまされたことに気づいた時には、すでにBが事情を知らないCに甲土地を転売し、登記も経由していた場合、A・C間の法律関係を、根拠となる民法の条文および解釈を示して述べなさい。

問題2 Aの所有する甲土地上にBのために抵当権が設定された後、その土地に取り外し可能な庭石乙（時価百万円）をAが設置した場合、乙に甲土地抵当権の効力は及ぶか。適用可能な条文を二つあげ、両者の関係を論じた上で検討しなさい。

問題3 以下の事実を踏まえ、下記の(1)～(3)の各問いに、答えなさい。なお、判例がある場合には、判例の見解に基づいて解答すること。

- ① Xは、1997年10月20日、建物を所有する目的で、千葉県船橋市にある甲地をAから賃借し、その上に乙建物を建てて居住していた。X・A間の、甲地の賃貸借契約の内容は、賃貸期間1997年11月1日から30年、賃料月9万円、賃料支払いは翌月分を各月の25日までに支払うことなどをその内容とするものであった。
- ② Xは、2015年6月25日に交通事故により死亡するに至った。
- ③ Xの共同相続人である子B・子C・子Dの3人は、上記乙建物および甲地の賃借権を共同相続し、引き続き、甲地をAから賃借して、乙建物に居住している（なお、AとB・C・Dとの間には、賃料支払いにつき別段の合意は存在しない）。

- (1) Aは、B・C・Dに対し、どのようなかたちで賃料を請求することができるか。
- (2) AがCが2015年8月10日から体調不良で入院して困っていることを知り、Cに対し、「9月分の賃料は払わなくてもよい」と言った場合、Aは、9月分につきB・Dに対し、いくら賃料を請求することができるか。
- (3) 仮に、2015年1月15日、乙建物が落雷が原因で全焼した場合において、1997年10月25日、Xが、E保険会社との間で、保険期間30年、受取人をXとする乙建物の火災保険を締結しており、合計1200万円の保険金が下りることが確定したとする（なお、XとE保険会社との間には、保険金支払いにつき別段の合意は存在しないものとする）。この場合、B・C・Dは、E保険会社に対し、どのようなかたちで保険金を請求することができるか。

問題4 A・B間の契約により、Aが、鉄筋コンクリート造構造の新築住宅を取得した場合において、その建物に「瑕疵（欠陥）」があることが判明した。

問い（1）の主観的瑕疵の意義を明らかにした上で、買主Aが、売主Bとの間の「売買契約」に基づいて取得した新築住宅に「瑕疵」があった場合の瑕疵担保責任と、注文者Aが、請負人Bとの間の「請負契約」に基づいて取得した新築住宅に「瑕疵」があった場合の瑕疵担保責任とに分け、次の問い（2）～（4）に解答しなさい。なお、特別法を考慮する必要はない。

- (1) 瑕疵担保責任が問題となる瑕疵のうち、主観的瑕疵とは何か、その具体例を挙げて、説明しなさい。
- (2) 瑕疵担保責任が認められるための要件を、売買契約と請負契約に分けて、対比検討しなさい。
- (3) 瑕疵担保責任の効果を、売買契約と請負契約に分けて、対比検討しなさい。
- (4) 瑕疵担保責任の権利行使可能期間について、売買契約と請負契約に分けて、対比検討しなさい。