

【民法】

問題1 以下の問題に解答しなさい。

Aは、BからB所有の甲土地を賃借し、甲土地に乙建物を建てた。乙建物にはA名義の建物登記がなされている。

Aは、仕事のため半年ほど家を留守にしていた。久しぶりに帰宅したところ、甲土地の一部にCが勝手に資材を置いていた。

この場合、Aは、BとCに対して、どのような主張をすることができるかについて、考えられる主張を列挙して論じなさい。

問題2 以下の事実を読んで、下記の小問に解答しなさい。解答に際しては、根拠条文と法的理由を示しなさい（各小問はそれぞれ独立した問いである。特に指示がない限り小問に書かれた事実は他の小問とは関係がない）。

[事実]

1. 大規模なリゾート開発をしているB会社は、ある森林地域を別荘地として開発し、そこに多数の土地付きログハウス（以下「本件不動産」ともいう）を建て、平成26年2月1日から販売を開始した。
2. Bは、別荘地の中央にB所有の総合的なリゾート施設を建てた。リゾート施設には、テニスコート、スポーツジムその他多様なスポーツ施設があり、目玉施設として、まだ建築されていない屋内プールと豪華な天然温泉浴場があった。
このリゾート施設を利用するには、Bが管理・運営するクラブ（以下「本件クラブ」という）に入会し、会員にならなければならない。Bによる新聞広告には、本件不動産は本件クラブ会員権付きリゾート住宅として販売し、屋内プールと天然温泉浴場は平成27年3月31日に完成する予定であると記載されていた。
3. Aは、Bの広告等を読み、夫婦でログハウスに住み、森の中を散策し、スポーツ施設で汗を流し、屋内プールで泳ぎ、天然温泉に入れることを楽しみにして、平成26年3月1日、Bからログハウスを4000万円で買い受け（以下「本件売買契約」という）、同日、手付金400万円を支払った。残代

金の支払い期日は同年4月1日である。

4. Aは、売買契約と同時に、Bから本件クラブ会員権を100万円で購入した（以下「本件会員権契約」という）。

Bの作成した本件売買契約書の表題には本件クラブ会員権付きとの記載があり、特約事項として、買主は本件不動産の購入と同時に本件クラブの会員となり、また、本件クラブの会則には、本件不動産を他に譲渡したときは、会員の資格は消滅し、譲受人は新会員として登録できることが定められている。

- 小問1 Aは、リゾート生活に憧れて売買契約を締結したものの、残代金を支払うに当たり、本件不動産価格が相場よりも高いことから契約をやめたいと思った。

このとき、Aは契約をやめることができるかにつき、履行の着手とはどういうものであるかを明確にした上で、Aに履行の着手があるとされた場合とBに履行の着手があるとされた場合に分けて、理由を挙げて解答しなさい。

[事実] 上記1から4の事実に加えて、下記5の事実がある。

5. Aは、約束の期日である平成26年4月1日に残代金を支払い、本件不動産の引き渡しを受けた。その翌日、Aに所有権移転登記がなされた。

屋内プールと天然温泉浴場は完成予定の平成27年3月31日になっても工事の着工すらされず、Aは他のログハウスの購入者とともに早く完成させることをBに対して度々要求したが、工事は開始されなかった。

そこで、AはBに対して、屋内プール及び天然温泉浴場の完成の遅延を理由として、平成28年4月1日到達の書面で、本件売買契約及び本件会員権契約を解除する旨の意思表示をした。

- 小問2 Aによる解除は認められるか、Bの反論を踏まえて解答しなさい。

- 小問3 Aによる解除が認められたとした場合、本件不動産の引き渡しを受けていたAとBの解除後の法律関係について解答しなさい。

問題3 以下の事例を読んで、下記の小問に解答しなさい。解答に際しては、根拠条文と法的理由を示し、判例がある場合には判例に従って解答しなさい（各小問はそれぞれ独立した問いである。特に指示がない限り小問に書かれた事実は他の小問とは関係がない）。

[事例]

平成12年3月の時点で、Aは、自己が所有する甲地に隣接する乙地(時価6000万円)を占有・使用していた。乙地の所有者はBであり、B名義の所有権設定登記がなされていた。Bは多数の不動産を所有しており、乙地はBの所有する不動産の中の一つであった。一方、C銀行はBの知合いであるDに対して5000万円の融資をした。

小問1 平成11年5月に、BはDの債務のためにC銀行に乙地に抵当権を設定し、その登記を終えた。1年後、返済期限が到来したが、Dが債務を返済しないので、Cは、本件抵当権を実行しようとしているが、Aが乙地を占有しているため、このまま抵当権を実行しても買受け人が現れないことが明らかである。Cは、BにAの排除について協力を求めたが、AはBの依頼によってCの妨害のために乙地を使用しているようであり、Bはこれに応じない。このような場面で、CがAを排除することは認められるか。

小問2 平成13年3月に、Bから不動産の管理を任されていたDは、乙地の名義を自分名義に変えた上で、Bに無断でCに対する債務の担保のために乙地に抵当権を設定し、その登記を終えた。1年後、返済期限が到来したが、Dが債務を返済しないため、Cは本件抵当権を実行しようとしている。乙地のD名義への変更の際には、Bは管理のためというDの説明に応じて登記事項証明書、印鑑証明書や実印などの必要書類を出した上、自分の前でDが名義の書き換えを行う様子を、Bは漠然と見ていたという事情があった。Cはこのような事情を知らず、それについて過失もないという場合に、Bが本件抵当権の効力を否定することは認められるか。

小問3 平成24年3月に、BはCに対するDの債務の担保として乙地に抵当権を設定し、その登記を終えた。その1年後にDが債務を返済できなかったため、Cが抵当権を実行しようとしている。Cは、乙地をAが使用していることを知っていたが、名義がBであることから、本件抵当権の設定を受けていた。一方、Aは乙地を自己所有地であると信じて使用しており、そのことについて過失はなかった。Cが抵当権を実行しようとしていることを知ったAが、乙地が自己の所有地であるとして、Cの抵当権の効力を否定することは認められるか。