

【民法】

問題1 以下の【事実】を読んで、下記の各小問に解答しなさい。解答に当たっては、試験実施日に施行されている法令に基づき、特に指示のない限り、判例に照らして解答しなさい。なお、各小問は独立の問題である。

【事実】

A、B、Cは、平等の割合で本件土地および建物（以下「本件不動産」という）を共有していたが、このうちAは、本件不動産に居住するとともに、そこでバイク屋を経営していた。A、B、Cの間に本件不動産の使用について特段の合意はなく、協議されたこともなかった。

小問1 【事実】に加えて【1】の事実があったとする。(1)(2)の各問に解答しなさい。

「【1】 B、Cは、Aが本件不動産を単独で使用し続けていることに不満を感じ、Aに明渡しを求めるか、Aがこれを拒否し単独で使用するなら使用料相当額の支払いを求めようと考えている。」

(1) B、Cは、どのような法律構成に基づき、上記請求をすることが考えられるか。

(2) (1)に対するAの反論を踏まえて、B、Cの請求が認められるか。

小問2 【事実】に加えて【2】の事実があったとする。(1)(2)の各問に解答しなさい。

「【2】 その後、Aは、書類を偽造して本件不動産を勝手に単独所有の名義に代え、事情を知らないDに譲渡し、登記を移転した。それを知ったBは、単独でDに登記名義の抹消を求めることを考えている。」

(1) Bは、どのような法律構成に基づき、上記請求をすることが考えられるか。

(2) (1)に対するDの反論を踏まえて、Bの請求が認められるか。

問題2 以下の【事実】を読んで、下記の各小問に解答しなさい。なお、各小問は、独立した問である。

【事実】

Bは、A所有の甲土地をAから賃借し、甲土地上に乙建物を建てて居住してきた。乙建物が老朽化したためBが転居を考えていたところ、その話を漏れ聞いた隣人のCが甲土地の賃借権を譲ってほしいと申し出た。甲土地の隣接地を所有するCが所有建物増築のために甲土地の使用収益を望んだからである。そこで、BがAのごく近い人に相談したところ、Aは甲土地を手放す意向であり、Bが買ってくれるのであればありがたいと考えているようだとの情報を得た。そこで、Bは、Cに対し、乙建物は老朽化しているので取り壊すが、甲土地をAから譲り受けたうえでCに売却したいとの意向を述べたところ、Cは、所有権を取得できるにこしたことはないとして賛同し、BC間で甲土地についての売買契約（以下、「本件契約」とする）が締結された。甲土地の代金は相場より若干高い3000万円とされた。代金の支払いは3か月以内に移転登記と引き換えに行うこととされ、直ちに引き渡された。乙建物については、甲土地の移転登記後に、Bの費用で取り壊すこととされた。

その後、BがA方へ赴いて甲土地を相場の2800万円で売却するよう申し入れたところ、Aは、4000万円以下で売却するつもりはないと拒絶した。

小問1 【事実】に加えて【1】の事実があったとする。

「【1】本件契約の契約書に、『Bが不履行の場合、Bは受領した手付金の倍額をCに支払うものとし、Cが不履行の場合、Cは手付金の返還請求権を放棄するものとします』との手付条項が定められ、契約時にCが手付金として200万円を支払っていた。」

この場合、Bは、Cに400万円支払って、本件契約を解除することができるか。

小問2 【事実】に加えて【2】の事実があったとする。

「【2】Bの再三の申し入れにもかかわらず、Aは、かたくなに甲土地の売却を拒絶し、3か月が経過した。そこで、Cは、A方に直接赴いて甲土地の売却を交渉したところ、AC間で甲土地を4000万円で売却する旨の契約が締結され、直ちに代金が支払われ、AからCに移転登記が経由された。そこで、Cは、本件契約上のBの債務が履行不能になったとして、本件契約の解除と損害賠償（Cが支払った代金額4000万円と相場価格2800万の差額1200万円）の支払いを求めた。」

Cの主張する解除および損害賠償それぞれの可否について論じなさい。なお、小問1と異なり、手付条項も手付金の支払いもないものとして論じなさい。