

## 法律科目試験問題（民法） 配点 100 点

【第 1 問】 次の〔設問 1〕および〔設問 2〕に対して、判例があれば判例の考え方に照らして、それぞれ簡潔に（末尾の丸括弧内の行数を目安として）答えなさい。（50 点）

### 〔設問 1〕

高校生の A は遺贈によって祖父から甲土地を取得し、その旨の登記手続も行われた。A の親権者は B のみであったが、B は、自身と A の面倒をよくみてくれている C から、C の経営にかかる会社が D 銀行に対して既に負っている債務の担保として甲土地に抵当権を設定することができないう相談を持ちかけられた。B は、A の親権者としてこれに応じることとし、甲土地について D 銀行を債権者とする抵当権が設定され、その旨の登記手続も行われた。その後、成年に達した A は D 銀行に対して甲土地の抵当権設定登記を抹消するよう請求することができるか。（15 行）

### 〔設問 2〕

A は、B が所有する甲建物について抵当権の設定を受け、抵当権設定登記も具備している。その後、B は甲建物を C に対して賃貸したが、C に対して有する賃料債権（以下、「本件賃料債権」という。）を D に対して譲渡し、D はその第三者対抗要件を具備した。その後、B が A に対して負担する債務について履行遅滞に陥ったので、A は抵当権の物上代位に基づいて本件賃料債権を差し押さえた。A と D のいずれが本件賃料債権から弁済を受けることができるか。（10 行）

【第 2 問】 次の〔事例〕を読んで、〔設問〕に答えなさい。（50 点）

### 〔事例〕

- 1 A は、大阪府豊中市内に 100 平方メートルの更地（以下「本件土地」という。）を所有していた。1995 年 3 月 2 日、B は A との間で、本件土地を 1 か月 30 万円の賃料で賃借する旨の契約（以下、「本件借地契約」という。）を締結した。本件借地契約の締結に際して、B は、本件土地上に店舗用建物を建設する予定であることを A に話しており、A はこれを了承していた。本件借地契約には、地上建物を増改築する際には A の承諾が必要でありこれに反した場合には A は直ちに本件借地契約を解除することができる旨の特約（無断増改築禁止特約）が存在していた。
- 2 B は、本件土地の引渡しを受けた後、約 4000 万円を投じて、その上に平屋の店舗用建物（以下「本件建物」という。）を建設し、長男 C 名義で所有権保存の登記をした。これは、B が死亡した際の相続問題を複雑化させないことを目的としたものであった。C は当時 20 歳で、B と同居していた。B は、本件建物で 100 円均一商品の販売店（以下「100 均ショップ」という。）を経営し、C はその 100 均ショップで働いた。

- 3 2000年夏ごろから、Bの100均ショップの経営が厳しくなり、赤字を出すようになった。さらに、2001年秋ごろから、Bが体調不良のため入退院を繰り返すようになった。そこで、Bは、100均ショップをやめ、本件建物を他に賃貸することとした。2001年12月4日、Bは、Dとの間で、1か月50万円の賃料で本件建物を賃貸する旨の契約（以下「本件借家契約」という。）を締結した。
- 4 本件借家契約を締結する際、Bは、Dから、本件建物をコンビニエンス・ストア（以下「コンビニ」という。）として使用する予定である旨を聞いており、これを了承していた。Aも、Bが本件建物をDに賃貸すること、およびコンビニを営業するのに必要な本件建物の改装工事を行うことを承諾していた。Dは、本件建物の引渡しを受け、改装工事をしたうえで、2002年2月下旬ころからコンビニの営業を始めた。
- 5 Dのコンビニは、開店当初は繁盛していたが、2008年ころから次第に客が減少してきた。そこで、Dは、赤字に転じる前に業績を改善させたいと考え、コンビニをやめ、より収益性の高い和風居酒屋を始めることとした。2010年初めころ、Dは、本件建物の外壁や屋根を全て取り替え古民家風に変更するとともに、本件建物内に厨房の設備を設置し、店内の内装を大幅に変更した。さらに、トイレを増設するための増築工事を行った。これにより、本件建物の床面積は、約10平方メートル増加した（これらの増改築工事をあわせて、以下「本件工事」という。）。本件工事は、2012年11月中旬に完了し、Dは、同年12月1日から本件建物で和風居酒屋の営業を始めた。
- 6 本件工事に先立ち、Dは、Bに対して、コンビニをやめて居酒屋を始めることを告げ、Bから了承を得たが、改装工事の具体的内容について何も告げなかった。このため、Bは、内装工事のみで本件建物それ自体の変更を伴わないと考えていた。また、DもBも、Aには本件工事について何も告げなかったため、Aは本件工事のことを全く知らなかった。
- 7 2013年2月10日、Eは、本件土地をAから譲り受け、所有権移転登記を行った。EはBに対して、本件建物の収去および本件土地の明渡しを求めた。

#### 〔設問〕

EのBに対する主張の法的根拠を複数挙げ、その妥当性について検討せよ。