

法律科目試験問題（民法） 配点 100 点

※ 以下の問題は、改正後の法律（民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号））に基づいて出題しますが、現行法に基づいて解答がなされた場合でも、採点に際して不利益に扱うことはありません。

〔第 1 問〕 次の【設問 1】および【設問 2】について、判例があれば判例の考えに照らして答えなさい。（配点 50 点）

【設問 1】

A は、自ら所有する土地甲を B と C に対して売却した。甲について A から C に対する所有権移転登記手続がなされた後、C が甲を D に対して売却し、その旨の所有権移転登記手続もなされた。C が B との関係で背信的悪意者と評価される場合、B が甲の所有権取得を D に対抗することができるかどうかを、「第三者」（民法 177 条）の意義を明らかにしたうえで、15 行以内で検討しなさい。

【設問 2】

A は、2020 年 4 月 1 日、自ら所有する土地甲を B に対して代金 1000 万円で売却したが、その旨の所有権移転登記手続はなされていなかった。甲の価格は同年 10 月 1 日時点で 1500 万円に騰貴したが、これを知った A は、同月 10 日、C に対して甲を代金 1500 万円で売却し、その旨の所有権移転登記手続もなされた。その後、甲の価格は同年 11 月 10 日時点で 1700 万円となっている。B が、同年 11 月 10 日時点で、A に対して債務不履行に基づく損害賠償を請求する場合、どの時点を基準として賠償額を算定すべきかを、15 行以内で検討しなさい。

〔第 2 問〕 次の【事例】を読んで、【設問】に答えなさい。（配点 50 点）

【事例】

- 1 A ハウスメーカーは、2020 年 10 月、大阪府豊中市内に所有する土地（甲）に地上 15 階建て分譲マンション（乙）の建設を計画し、その専有部分の分譲を始めた。B は、乙のモデルルームを訪れ、A の営業担当者から種々の説明を受けた。B は、乙の 4 階にある専有部分の一室（丙）が気に入り、数度にわたりこのモデルルームを訪れて交渉を行った。そのなかで、B は、A の営業担当者から、甲の上には乙の南側に A がもう一棟の 15 階建て分譲マンション（丁）を建設・分譲する計画であることを聞いた。

- 2 Bは、Aの営業担当者に対して、丁が完成したときの丙の日照・通風について尋ねたが、Aの営業担当者は、乙と丁の完成予想図を示しながら、乙と丁の間には駐車場と庭園が造られる予定であるから丙の日照・通風に大きな支障は生じないとの説明を行った。このときの説明に間違いはなかったが、その後に設計変更があり、駐車場と庭園の規模が縮小された結果、乙と丁との距離が短くなった。これにより、丙の日照・通風が当初計画よりも大きく悪化することが見込まれ、Aの営業担当者はこのことを認識していたが、Bには駐車場の規模が少し変更になったとだけ伝え、日照・通風については何も伝えなかった。
- 3 こうした交渉を経て、2021年5月1日、Bは、Aとの間で、丙を4000万円で購入する旨の契約を締結した（以下「本件契約」という。）。その1年2か月後に乙が完成し、Bは、2022年7月2日にAから丙の引渡しを受けて居住を始めた。なお、本件契約締結の時点では、丁の建設はまだ始まっていなかった。
- 4 Bが丙で居住を始めてから1年2か月後の2023年9月30日、丁が完成した。これにより、年間を通じて、朝夕のごく僅かな時間帯を除きほぼ一日中、丙の中には日光が射さなくなった。また、風通しも悪くなった。これにより、昼間も電灯をつけずには生活をするができなくなったほか、洗濯物が乾きにくくなったり、湿度の上昇によりカビが生えやすくなったりするなど日常生活上の不便が生じた。また、暖房費を含めた年間の電気代が前年と比べて約2割多くかかるようになった。

【設問】

2024年1月10日にBがAに対して不法行為に基づく損害賠償を請求する場合、どのように法律構成をすると考えられるか。この請求は法的に認められるか。2通りの法律構成を明示して検討せよ。ただし、請求が認められるとした場合における賠償の範囲や減額調整については検討しなくてよい。