

法律科目試験問題（民法） 配点 100 点

*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））に基づいて解答すること。

〔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、それぞれ簡潔に答えなさい。（配点 50 点）

【設問 1】

下記の 3 つの設例において、B・D・F が対価（代金・賃料・報酬）を支払う必要があるかという問題の法的処理は、どのように異なるか。いずれの設例においても対価の支払時期に関する特約がないものとして、合計 10 行程度で説明しなさい。なお、契約の終了には触れなくてよいこととする。

- ① A と B は、A が所有する建物甲を B に売る旨の契約を締結した。ところが、引渡しの前に、大雨による河川の氾濫により甲が滅失した。
- ② C と D は、C が所有する建物乙を D に賃貸する旨の契約を締結した。ところが、引渡しの前に、大雨による河川の氾濫により乙が滅失した。
- ③ E と F は、F が所有する建物丙を E が修繕する旨の請負契約を締結した。ところが、E が作業を開始する前に、大雨による河川の氾濫により丙が滅失した。

【設問 2】

下記の設例を読み、取得時効に関する(1)および(2)の問いに、合計 15 行程度で答えなさい。なお、いずれの問いについても、主張・立証責任に言及する必要はない。

A は、甲不動産を所有し、その一部を第三者に賃貸していた。(ア) A の子 B は、A から甲の占有管理を委託され、賃借人との交渉に当たるとともに、賃料を取り立てて生活費に充てていた。

B は、甲の管理を始めてから 3 年後に死亡し、その相続人である妻 X が甲の占有を承継した。(イ) 以後、X は、甲の管理を専行し、引き続き賃料を取り立てて生活費の一部として費消している。さらに、X は、甲の登記識別情報を所持し、甲の固定資産税の納付も続けている。

B に続いて A も死亡し、Y が甲を相続した。A および Y は、X による甲の管理を認識しつつ、これに異議を唱えたことがなかった。

X が甲の管理を開始してから 20 年が経過した後、X は、依然として A 名義になっていた甲の登記を自己に移そうと考え、Y に対し、時効取得を理由に、所有権移転登記手続を求めた。

- (1) X が B の占有期間と自己の占有期間を併せて時効を主張した場合、時効の成否を判断するうえで、下線部 (ア) の事実は、どのような意味を有するか。

(2) Xが自己の占有期間のみで時効を主張した場合、時効の成否を判断するうえで、下線部(イ)の事実は、どのような意味を有するか。

【第2問】 次の【事実】を読んで、【設問1】および【設問2】に答えなさい。なお、【設問1】と【設問2】は独立した問題として解答せよ。(配点50点)

【事実】

Aは、飲食店を経営するための店舗として、Bの所有する甲建物を賃料月額15万円で借りる賃貸借契約を2020年8月20日に締結し、敷金45万円をBに交付した。その後、Bは、C銀行から500万円の融資を受けて、この貸金債務の担保として甲に抵当権を設定し、2022年11月30日にその旨の登記が経過された。

【設問1】

甲が老朽化したために、補修の必要が生じた。そこでBは、甲の補修の資金を調達するために、2030年3月10日、将来1年分の賃料債権(乙債権)をDに譲渡し、Aに確定日付のある証書による譲渡通知を行った。翌日、この譲渡通知はAに到達した。同月20日、Cは抵当権に基づく物上代位として乙を差し押さえた。翌日、この差押命令はAに到達した。乙について、Cの物上代位に基づく差押えとDに対する債権譲渡とではどちらが優先するか。

【設問2】

Aの飲食店の経営が悪化し、Aは賃料の支払を滞納するようになった。2030年3月10日、Cは、抵当権に基づく物上代位として延滞賃料債権を差し押さえた。その時点でAには3か月分の未払賃料があった。その後AとBは、賃貸借契約を合意解除し、Aは甲を明け渡した。Aは、敷金を交付していたことを理由に賃料の支払を拒んだ。Aの支払拒絶の法的根拠を明示したうえで、その当否を論ぜよ。