

【民事系科目】

【第1問】（配点：100〔設問1〕，〔設問2〕及び〔設問3〕の配点は，40：25：35）

次の文章を読んで，後記の【設問1】，【設問2】及び【設問3】に答えなさい。

なお，解答に当たっては，文中において特定されている日時にかかわらず，試験時に施行されている法令に基づいて答えなさい。

I

【事実】

1. Aは，甲土地上に乙建物を所有して居住していたが，令和2年5月20日，Bとの間で，甲土地及び乙建物をBに売却する契約（以下「契約①」という。）を締結した。Bは乙建物内でチェロの練習をする予定であったため，AB間において，乙建物が特に優れた防音性能を備えた物件であることが合意の内容とされ，代金額が6000万円と定められた。
2. 契約①において，Bは，契約時に1000万円を支払い，残額を甲土地及び乙建物の引渡しが行われた日から1か月以内に支払うこと，残代金の完済後直ちに甲土地及び乙建物につきAからBへの所有権移転登記を行うこととされた。
3. Aは，令和2年7月25日，契約①に基づく残代金債権（5000万円）をCに代金45000円で売却し，Cへの債権譲渡を通知する旨の内容証明郵便が同月30日にBに到達した。
4. 令和2年9月25日，Bは甲土地及び乙建物の引渡しを受けた。その後，Bは，昼間に乙建物内でチェロの練習をしていたところ，近隣住民から，音が漏れ聞こえてうるさいと苦情を申し立てられ，その際，以前Aとの間でも同様のトラブルがあったと言われた。
5. 令和2年10月10日，Bが業者に点検させたところ，乙建物が契約①において合意された防音性能を備えていないことが判明した。
6. そこで，Bは，Aに対し，契約①で定められた防音性能を乙建物に備えさせるための工事に要する費用の見積書を提示し，費用を負担するか，工事を自ら手配するかを選択して履行するよう求めたが，Aからの応答はない。
7. 令和2年10月30日，Cは，Bに対して契約①の残代金5000万円の支払を求めた。

【設問1】

【事実】1から7までを前提として，次の問いに答えなさい。

Bは，乙建物に住み続けることを前提に，上記【事実】5の防音性能の不備を理由としてCへの支払額を少なくしたいと考えている。このとき，契約①に基づくBの主張として考えられるものを複数挙げ，それぞれその主張が認められるかを検討しなさい。

II 【事実】1から7までに加え，以下の【事実】8から12までの経緯があった。なお，本件における土地の位置関係は別紙図面のとおりにある。

【事実】

8. ところで，甲土地は，鉄道駅から徒歩圏内の住宅地にある。甲土地は，かつて，その隣地である丙土地と一筆の土地でありDが所有していたが，分割されて袋地になり，DからAに売却されていた。
9. Aから甲土地を購入したBは，丙土地の端のa部分（幅1メートル）を公道に至るための徒歩での通路として利用していた。その後，Bは，自家用車の購入を計画したが，a部分の道幅は車両の通行には十分でなかったため，令和3年1月10日，Dとの間で，丙土地のa部分及びこれに隣接するb部分（幅2メートル。以下，a部分とb部分を合わせて「c部



分」という。)につき、通行を目的とする地役権を甲土地のために設定すること、Bは毎年1月に2万円をDに支払うことに合意した(以下「契約②」という。)

- 10. 令和4年以降、Bは、毎年2万円の支払をしなくなった。
- 11. 令和6年3月1日、Bが毎年2万円を支払わないのであればc部分を花壇として利用したいと考えたDは、Bに支払を催告し、1週間以内に支払わなければ契約②を解除する旨の意思表示をしたが、同月8日を経過しても、Bは支払に応じなかった。
- 12. Bは、「①c部分、少なくともそのうちのa部分については、Bは、Dによる地役権の設定がなくても通行する権利がある。」「仮に、地役権の設定がなければc部分を通行できないとしても、Dは契約②を解除することはできない。すなわち、確かに、Bは毎年2万円を支払っていないが、①地役権設定契約によって設定者が債務を負うことはなく、Dは契約②によって債務を負っていない以上、解除をすることはできない。」と述べている。

これに対して、Dは、Bが毎年2万円を支払わない以上、②契約②によってDが債務を負っていなかったとしても、Dは契約②を解除することができるはずであるし、また、そもそも地役権設定契約によって設定者は債務を負い、したがって、契約②によってDも債務を負っていたと述べている。

【設問2】

【事実】8から12までを前提として、以下の(1)及び(2)に答えなさい。

- (1) 【事実】12の下線部①のBの発言は、正当であると認められるか。a部分及びc部分のそれぞれにつき、検討しなさい。
- (2) 【事実】12の下線部①及び②につき、B及びDが地役権設定契約の性質をどう捉え、それを踏まえて契約②の債権債務関係をどのように分析し、また、②解除の制度趣旨についてどのような理解を基礎としているのかをそれぞれ発言者ごとに明らかにした上で、Dが契約②を解除することができるかを検討しなさい。



III 【事実】1から12までに加え、以下の【事実】13から21までの経緯があった。

【事実】

- 13. Bは、甲土地に隣接する丁土地を購入することで、車の通行の問題を解決しようと考えた。
- 14. 丁土地はEの所有地であり、その旨の登記がされていた。
- 15. Eは長期入院加療中であつたため、Eの財産の管理は、Eから依頼があつたわけではないが、事実上、Eの妻FがEの姉Gに相談して行っていた。Bから丁土地の売買の申入れを受けたFは、丁土地はEが相続により取得したが誰も利用しておらず、また、Eの医療費が今後更に必要なことから、前向きに考え、Gに相談した。Gは、売却に賛成し、もし売却するならばGの事業の資金のために売却金の一部を使わせてほしいと、Fに申し入れた。
- 16. Eには子がなく、Eの親族はFとGのみであり、EもFも日頃からGを頼りにしていた。そこで、Fは、Eの医療費に充てるほか、代金の一部をGの事業の資金に充てるために、丁土地を売却することにした。
- 17. 令和6年7月10日、Bは、Eから丁土地を2000万円で購入する契約(以下「契約③」という。)を締結したが、この契約は、FがEの代理人として締結したものであり、その締結の場にはFの求めに応じてGも同席した。Fは、Eの委任状及び印鑑登録証明書をBに示したが、実は、FはEに対して丁土地の売却のことを知らせておらず、丁土地に関してEからFに代理権が授与されたことはなく、委任状は自宅に保管されていたEの実印をFが勝手に利用して作成したものであり、Eの印鑑登録証明書はFが取り寄せたものであつた。Fは、Bに対し、Eが入院加療中であつて医療費が必要であること、丁土地の売却にはEの親族の



Bの善悪等に関する手帳

了解も得ていることを話し、Bは、夫が入院加療中であるから妻が取引をするのは通常のことと考え、それ以上にEに確認するなどの措置は採らなかった。

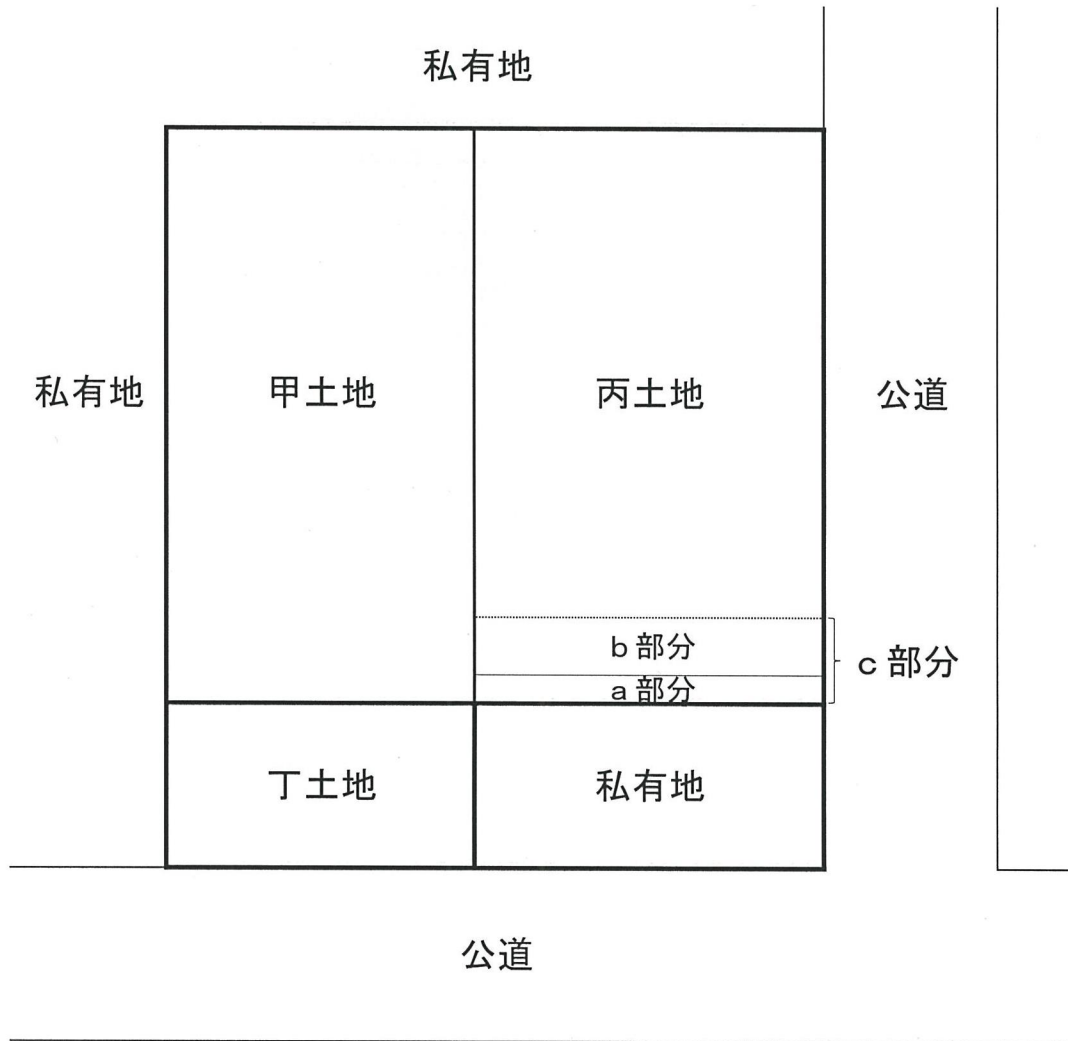
18. 契約③において、Bは契約時に400万円を支払うこと、残代金の支払及び丁土地の所有権移転登記手続は令和6年9月20日に行うこととされた。Bは、これに従ってFに400万円を交付し、Fは、このうち200万円をEの医療費に備えて取り置き、残る200万円をGの指定した銀行口座に振り込んだ。(代金一部着服) → 返却にはいい。
19. 令和6年7月24日、Eは、容態が急変して契約③について知らずに死亡した。最期までEの判断力に衰えは見られなかった。その後、Fは相続を放棄し、Gは、同年8月24日、E名義の預金口座を解約して全額の払戻しを受けて、Eの医療費を弁済した。
20. 令和6年9月13日、Gは不動産業者から丁土地を2600万円で売ってほしい旨の打診を受けた。
21. 令和6年9月20日、Bは、Gに対し、残代金を提供した上、契約③に基づき丁土地の所有権移転登記手続を求めたが、Gはこれを拒絶した。(500万円)

【設問3】

【事実】13から21までを前提として、次の問いに答えなさい。

契約③に基づくBのGに対する所有権移転登記手続請求は認められるか。FがEの配偶者であることを踏まえて、検討しなさい。

(別紙図面)







# 民事系 第1問

## 設問1

1. Aは、契約①に基づき貸付金債権(民法555条)をCに対して譲渡し(466条1項)、  
同債権譲渡に関する通知がBに到達した(467条1項)。他方で、Bは、契約①の  
目的物である乙建物、品質に関する契約不適合を理由として、466条1項に基づき  
(2) ② 付金請求権(563条)による消滅と、④ 損害賠償請求権(415条)との  
相殺(505条)による消滅を主張する二つが争点である。

## 2. ①

(1) 契約①では、乙建物の品質について、特に優越な防音性能を備えていよ二つが  
争点、内容となっていた。にもかかわらず、Bは引渡された乙建物には上記防音  
性能が備わっていないとした。したがって、「引渡された目的物が…品質に関して契約の  
内容に適合しないものである(562条1項)」に当たると主張する。

(2) 563条は、付金請求権が契約一部解除と同様の機能を有する二つに着目して  
付金請求権について契約解除(541条、542条)に準ずる要件を定めている。  
よって、付金請求権について、解除と同様に、催告にたい「相当の期間」を定  
める二つを必要とする。催告時から算出される二つ「相当の期間」が経過した  
は是れを以て解決すべきである。

BはAに対して、見積書を提示し、費用を負担したが、工事を完了し配管を埋め  
込みに履行するように求め二つ、「履行の催告(催告をしない(563条1項))」  
を相対してAはSの主張は認めない。上記催告時から算出される二つ「相当の期間」  
を経過し、乙建物の間に「履行の催告がない」のでBは付金請求権  
の発生要件を満す。

(3) 上記契約不適合が「発生」はBの「責任に帰する事由」による二つ(563条  
3項)を以て発生事由とならぬ。付金請求権も発生する。







1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23

1. 4問(1)

(1) Bは、「他人の土地に通行する権利(通行権)」を有する甲土地の「所有権」(210条)を有する。両土地は「土地の間にあり他人の土地」(17条)である。従事による通行の方法は、甲土地が「公道に至るまで」に「障害なく、かつ、他人の土地への負担が最も少ない方法」(211条)である。A部分は、甲土地が「公道に至るまで」に「障害なく、かつ、他人の土地への負担が最も少ない方法」(211条)である。したがって、BはA部分において、従事による通行を行うことができる(210条、211条)である。

(2) A部分において従事による通行を行うに必要であるが、C部分において自動車による通行を行うには「公道に至るまで」に「障害なく、かつ、他人の土地への負担が最も少ない方法」(211条)に相当する。したがって、C部分において自動車による通行を行うに必要である(211条)である。

2. 4問(2)

(1) ㉑

契約解除(591条以下)の要件に「債務上の不履行」は、解除事由である「契約上の不履行」である。したがって、土地権設定契約(280条)は無償契約であるが、Bの間に於ける毎年2万円を支払う旨の合意は土地権設定契約上の契約である。したがって、当該合意 2万円の不履行は解除事由である。したがって、解除ができる。

(2) ㉒

土地権設定契約は、毎年の契約自由、算見 があるから、当該期間 毎  
Bの毎年の2万円を支払う旨の合意(=2)による、同契約は「債務上」にして



1 Bは2万円の支払義務を負う。(Tが? - 2万円 - 債権111は「契約」に重なり「債権」への履行  
2 に相当するから 解除される。

3 債権112より先に解除されたとしてもDは解除される。また、解除後発生した契約目的を  
4 達成したから(仮定)債権者Tが契約の請求から解除に権利を行使するに相当するといえる。4=2  
5 万の契約が相互に定額の日連に上り一方の契約不履行が他方の契約全体の目的  
6 達成を阻害(場合には、一方の契約不履行でも、契約全体の目的を達成するに相当するとい  
7 える。毎年2万円に111は契約の前提となるべきであるから、上記要件を満たし  
8 契約④の解除される。

9 (3) 甲員

10 12月前払金と債権の差、毎月10000円支給し、(2)は債権の解除後、毎月10000円支給するから、  
11 2月分まで支払う。 (Tが?、~~債権~~契約② - 解除されたから。

12 争点

13 1. Fは、Eの経営権を専断し、Eの利益を没収した。TはEの債権の回収に付する権利権  
14 (99条)がEからFに授けられたこと(117条)を以て、(Tが?) FがEの代理人  
15 として解任(契約③)は、無権代理(117条)である。Eが契約④を締結したから  
16 (2113条) FはEに上記(117条)が及ぶことはない。 (Tが?) 契約④  
17 へはEがEに権利(117条)が及ぶことはない。

18 2. TとF 761条によりEに権利(117条)が及ぶ。

19 (1) 「~~債権~~専断し、Eの利益を没収した。TはEの債権の回収に付する権利権  
20 共有者としてEの利益を没収した。TはEの債権の回収に付する権利権  
21 共有者としてEの利益を没収した。TはEの債権の回収に付する権利権  
22 共有者としてEの利益を没収した。TはEの債権の回収に付する権利権

23 (2) TはEの利益を没収した。TはEの債権の回収に付する権利権  
共有者としてEの利益を没収した。TはEの債権の回収に付する権利権







1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23

これを自己事業として行うに当たっては、Gに必要経費を計上し、Gに帰する利益  
がある。したがって、Gは上記経費を計上し、その結果、Gの利益がGに  
帰する。

よって、Bの請求は認められない。 以上