

※解答用紙のホチキスは
はずさないでください。

令和6年不動産鑑定士試験論文式試験

民法(解答) { 満点 100点
時間 2時間(10時~12時) }

[注意事項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 解答用紙は、表紙を含めて5ページです。
- 3 解答用紙(表紙)の所定の欄の該当の試験地を選択し、受験番号及び受験者氏名を書いてください。
- 4 解答は、解答用紙の所定の問番号の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。
解答用紙の所定の問番号の欄以外に書かれた解答や、鉛筆等で書かれた解答は無効となります。
- 5 解答は、解答用紙の左から横書きで書いてください。
- 6 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。

試験地	東京	受験番号		受験者氏名	
	大阪				
	福岡				

※丸で囲むこと

問題 1 の 1 頁

民 法

(解 答 欄)

(6. 不 論 民)

設問(1)について。

1. Bは甲土地全部の所有権取得をDに対抗することはできるか。被相続人Aの死亡により、甲土地はAの子B、Cの共有（898条1項）、各持分は2分の1であった（900条4号）。その後、BC間の遺産分割協議により、甲土地をBが単独相続することになった（907条1項）。では、Bは甲土地の単独所有権を遺産分割後の第三者であるDに対して、登記なくして対抗できるか。

まず、もともとBの持分であった部分（2分の1）についてはどうか。

2. この点、899条の2第1項反対解釈により、自己の持分（法定相続分を超えない部分）については、登記なくしてその所有権の取得を第三者に対抗できると解する。

よって、Bは甲土地のうちもともと自己の持分であった部分（2分の1）について、登記なくしてDに対抗できる。

3. では、もともとCの持分であった部分（2分の1）についてはどうか。

この点、899条の2第1項より、法定相続分を超える部分については、登記なくして第三者に対抗できない。

よって、BはもともとCの持分であった部分（2分の1）について、登記なくしてDに対抗できない。

4. 従って、Bは、甲土地全部の所有権取得をDに対抗することはできない。

設問(2)①について。

1. XはYに対して本件別荘の明渡請求ができるか。Xの請求は本件別荘の所有権に基づく物権的請求権も行使できるものと考えられるが、もともと物権的請求権は認められるか。

2. この点、民法上物権的請求権も正面から認められる明文の規定はないが、解釈上認められると解する。なぜなら、物権とは特定の物を直接支配して利益を受ける排他的な権利であり、その直接支配性を確保するためには物権的請求権が必要だからである。

3. では、所有権に基づく物権的請求権が認められるとして、XのYに対する明渡請求は認められるか。

4. この点、各共有者は共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるので（249条1項^{一部の}）、共有者の~~一部~~が共有物を単独で使用し続けたとしても、他の共有者が共有物の明渡請求をして当該^{一部の}共有者の使用権を奪うことはできないと解する。

5. よって、Xは、本件別荘を単独で使っているYに対して本件別荘の明渡請求をすることはできない。

設問(2)②について。

問題 1 の 2 頁

民 法

(解 答 欄)

(6. 不 論 民)

1. Xは、本件別荘を利用できなかった損失方について、Yに対して金銭の支払を請求することができる。
2. この点、共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を越える使用の対価も償還義務を負う(249条2項)。
3. 本件で、本件別荘はX、Y、Zが持分3分の1ずつで共有しているとして、Yが本件別荘を勝手に単独で使用していることは、Yの「持分を越える使用」にあたる。また、問題文中の各人の利用の合意に照らす限り、別段の合意もないので、本件別荘の家賃月額12万円が相当であるとして、これをXの持分(3分の1)でも乗じた月額4万円も、Xは、本件別荘を利用できなかった損失方として、Yに対して支払請求ができる。

設問(2)③について。

1. Xはどのような方法を採るることができるか。
2. この点、共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分に従い、その過半数で決める(252条1項)。
3. 上記、「管理」(252条項)とは、共有物の利用・改良行為で「変更」(251条項)にあたらないものをいう。Xが本件別荘を利用することは、共有物の利用行為であり、共有物を物理的に変更したり法律的に処分したりすることもないので「変更」ではないので、「管理」にあたる。
よって、Xは本件別荘を利用するためにZの合意を得ることで、各持分3分の1の合計として3分の2を^過半数として、YがZとの共有状態を続けたまま、本件別荘を利用できる。

以上

問題 2 の 1 頁

民 法

(解 答 欄)

(6. 不 論 民)

設問(1)について。

1. Xの主張は認められる。

2. この点、売主の担保責任(562条、563条、564条)の要件である契約不適合とは、「引渡された目的物の種類、品質又は数量」に関する契約不適合をいう(562条1項本文)。

3. およ、本件土地の土壤に、ふっ素が「両基準値のいずれをも超えて含まれていたこと」は、「引渡された目的物の品質」(562条1項本文)の契約不適合に当たる。よって、Xの主張は認められる。

設問(2)について。

1. XはYに対し「おな請求」ができる。まず、ふっ素の除去を請求できる。
(本件土地の土壤からの)

2. この点、目的物の品質に関する契約不適合があるときは、買主は売主に対し、目的物の修補に^{おな}履行の^{おな}追完を請求することができる(562条1項)。ただし、買主がその不適合を^{おな}知った時から1年以内にその旨を^{おな}売主に通知しないと、^{おな}追完請求できない(566条)。また、買主は^{おな}帰責性が^{おな}ないことが^{おな}必要である。
(本件契約不適合の発生原因が契約以外の原因によるものであること)

3. よって、Xは、契約本件土地の土壤に、ふっ素が両基準値のいずれをも超えて含まれていたこと(以下、「本件契約不適合」をいう。)を知った時から1年以内にその旨をYに通知して、目的物の修補^{おな}追完請求として、本件土地の土壤からのふっ素の除去を請求できる。

4. 次に、XはYに対し^{おな}代金減額請求^{おな}できる。

この点、買主が^{おな}相当の期間を^{おな}定めて履行の追完の催告をし、その期間に^{おな}履行の追完が^{おな}ないときは、買主は、その不適合の^{おな}程度に応じて^{おな}代金の減額を^{おな}請求することができる(563条1項)。また、履行の追完が^{おな}不能であるときは、^{おな}催告せよと^{おな}直ちに^{おな}代金の減額を^{おな}請求することができる。
(563条2項1号)

よって、Xは、本件契約不適合を知った時から1年以内にその旨をYに通知した上で、相当の期間を^{おな}定めて、ふっ素の除去を^{おな}催告し、その期間中にYが^{おな}これを^{おな}履行しない場合、又は^{おな}ふっ素の^{おな}除去が^{おな}不能である場合は^{おな}直ちに、Yに対し^{おな}本件土地の^{おな}代金減額を^{おな}請求できる。

5. 次に、XはYに対し^{おな}損害賠償請求^{おな}できる。

この点、目的物の品質に関する契約不適合がある場合、買主は売主に対しこれによって生じた^{おな}損害の^{おな}賠償を^{おな}請求できる(564条・415条1項)。ただし、契約不適合が契約以外の債務の発生原因及び~~社会取引~~

(解 答 欄)

(6. 不 論 民)

の社会通念に照して売主の責めに帰すべき事由に於てあるときは、買主は損害賠償請求^{できぬ} (564条・415条1項ただし書)。

なお、本件で、物件売買契約締結当時は、土壤に含まれるふっ素については、法令に基づく規制の対象とされているが、取引慣念上も、ふっ素が土壤に含まれること起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがある^{と言}。識とされていないから、本件契約不適合は、取引上の社会通念に照してYに帰責性がある^{とは言えない}ので、XはYに対し損害賠償請求^{できない}。

6. 最後に、Xは本件売買契約を解除できるか。

この点、目的物の品質に関する契約不適合がある場合、買主は相当の期間を定めて売主、履行の催告の催告をし、その期間に履行がないときは、契約の解除を拒むことができる(564条541条)。ただし、契約不適合がその契約及び取引上の社会通念に照して軽微であるときは、買主は契約を解除^{できない}。(564条・541条ただし書)。

また、~~全部の履行の催告不能であるときは、買主は催告拒むことなく、契約を解除~~債務の一部の履行が不能である場合にあって、残存部分のものは契約の目的を達せ^{ることができない}ときは、買主は催告拒むことなく契約を解除^{できる} (564条・542条1項3号)。いずれの場合も、買主はその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなければ、解除権は発生しない(566条)。また、買主に帰責性がないことが必要である。

本件で、特定有害物質であるふっ素が^{許容限度}基準値のおよそ超えて含まれていたことは、軽微(564条・541条ただし書)な契約不適合^{と言えない}。よって、Xは、本件契約不適合を知った時から1年以内にその旨をYに通知(上述)し、相当の期間を定めてふっ素を除去することを催告し、その期間中にYがこれを履行しない場合は、本件売買契約を解除^{できる}。

また、ふっ素の除去が^{この条項に於ける性質上}不能である場合は、本件売買契約の目的を達せ^{ることができない}と考えられ、この場合は、Xは直ちに本件売買契約を解除^{できる}。

以上