

【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、50：30：20〕）

次の各文章を読んで、後記の【設問1(1)・(2)】、【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。

【事実Ⅰ】

1. 個人で事業を営んでいるAは、その所有する甲土地を売却することとした。
2. 令和2年3月20日、不動産取引の経験がなかったAは、かつて不動産業に携わっていた友人のBに甲土地の売却について相談をした。甲土地の登記記録には、弁済によって被担保債権が既に消滅した抵当権の設定登記が残っていたことから、Bは、甲土地の売却先を探してみよう、その前に抵当権の登記を抹消してあげようとして申し出、Aはこれを了承した。

【事実Ⅱ】

前記【事実Ⅰ】の1と2に続いて、以下の事実があった。

3. Bは、自身が負う金銭債務の弁済期が迫っていたため、甲土地を自己の物として売却し、その代金を債務の弁済に充てようと考えた。
4. 令和2年4月2日、Bは、Aに対し、抵当権の抹消登記手続に必要であると偽って所有権移転登記手続に必要な書類等の交付を求め、Aは、Bの言葉を信じてこれに応じた。Bは、Aが甲土地をBに3500万円で売却する旨の契約（以下「契約①」という。）が成立したことを示す売買契約書を偽造し、同契約書とAから受け取った書類等を用いて、同月5日、甲土地につき、抵当権の抹消登記手続及びAからBへの所有権移転登記手続をした。
5. 令和2年4月20日、Bは、甲土地を4000万円でCに売却する旨の契約（以下「契約②」という。）をCとの間で締結した。Cは、契約②の締結に当たり、甲土地の登記記録を確認し、Bが甲土地を短期間のうちに手放すことになった経緯につきBに尋ねたところ、Bは、「知らない人と契約を交わすのを不安に感じたAの意向で、いったん友人である自分が所有権を取得することになった」旨の説明をした。
6. 令和2年4月25日、CからBへの代金全額の支払と、甲土地につきBからCへの所有権移転登記がされた。

【設問1(1)】

【事実Ⅰ】及び【事実Ⅱ】（1から6まで）を前提として、令和2年5月1日、CがAに対して甲土地の引渡しを請求した。Aはこれを拒むことができるか、論じなさい。

【事実Ⅲ】

前記【事実Ⅰ】の1と2に続いて、以下の事実があった（前記【事実Ⅱ】の3から6までは存在しなかったものとする。）。

7. 令和2年4月2日、Aは、知人のDから甲土地を4000万円で購入したいとの申出を受け、この額が時価相当であったことから、Dに売却することを決めた。Aは、同日、Bに対して、甲土地の売却先を探してもらう必要はなくなったが、抵当権の抹消登記手続については急いでほしい旨を述べ、Bはこれを了承した。
8. Aは、事業の不振により債務超過に陥っていたことから、Dに対し、登記手続は来月になってしまうが、売買契約の締結と代金の授受は早々にさせてほしいと懇請し、Dはこれに応じた。令和2年4月5日、Aが甲土地を4000万円でDに売却する旨の契約（以下「契約③」とい

う。)がAとDとの間で締結され、代金全額がDからAに支払われた。なお、甲土地は、Aが所有する唯一のめばしい財産であった。

9. 令和2年4月8日、Bは、Aが甲土地を売却した相手が、かねてより恨みを抱いているDであることを知って、契約③を阻止し、Dに損害を与えようと考えた。Bは、Aに対して、今後継続的にAの事業を支援するから、甲土地は自分に2000万円で売ってほしいと述べた。Aは、今後のBからの支援に期待をかけ、Bの申出を受けることにした。
10. 令和2年4月12日、Aは、甲土地を2000万円でBに売却する旨の契約(以下「契約④」という。)をBとの間で締結した。同月15日、BからAに代金全額が支払われ、甲土地につき抵当権の抹消登記及びBへの所有権移転登記がされた。
11. 令和2年5月8日、Bは、甲土地を4000万円でCに売却する旨の契約(以下「契約⑤」という。)をCとの間で締結した。同月10日、CからBへの代金全額の支払と、甲土地につきCへの所有権移転登記がされた。なお、Cは、契約⑤の締結に当たり、契約③の存在やAが十分な資力を有していないことについてBから説明を受けていたが、BにDを害する意図があったことは、Cへの所有権移転登記がされた後も知らないままであった。

【設問1(2)】

【事実Ⅰ】及び【事実Ⅲ】(1、2及び7から11まで)を前提として、令和2年6月1日、Dは、Cに対し、甲土地につき、Dへの所有権移転登記手続をするよう請求し(以下「請求1」という。)、それができないとしても、Aへの所有権移転登記手続をするよう請求した(以下「請求2」という。)。これらの請求は認められるか、請求1及び請求2のそれぞれについて論じなさい。

【事実Ⅳ】

12. 令和3年3月、Fは、その所有する乙建物を、期間5年、賃料月額30万円でGに賃貸する契約(以下「契約⑥」という。)をGとの間で締結し、Gに引き渡した。
13. 令和3年5月31日、Fは、Hから1000万円を弁済期を2年後とする約定で借り受け、その借入金債務(以下「債務α」という。)を担保する目的で乙建物をHに譲渡する契約(以下「契約⑦」という。)をHとの間で締結した。契約⑦において、Fが債務αの弁済期が経過するまで乙建物の使用収益をする旨が合意された。同年6月5日、契約⑦に基づき、乙建物につきHへの所有権移転登記がされた。
14. Gは、その後もFに対して契約⑥に基づく賃料を支払っていたが、令和5年5月、乙建物につきHへの所有権移転登記がされていることを知り、賃料を支払わなくなった。
15. Fは、債務αの弁済期経過後もその弁済をしないまま、令和5年7月、債務αの弁済期経過前に発生した同年5月分の賃料と弁済期経過後に発生した同年6月分の賃料の支払をGに請求した(以下「請求3」という。)。Gは、「⑦乙建物がHに譲渡されたので、Fに対して賃料を支払う必要はない。」と述べて支払を拒んだ。Fは、「④Hへの所有権移転登記がされているが、これは契約⑦に基づくものであって、賃貸人の地位が直ちにHに移転する効果を生ずべき譲渡があったわけではない。⑦仮にそのような譲渡があったとしても、債務αの弁済期が経過するまでFが乙建物の使用収益をする旨の合意があるから、賃貸人の地位は自分に留保されている。」と反論した。
16. Hは、請求3の時点で、契約⑦に基づく担保の実行も、乙建物の第三者への処分もしていない。

【設問2】

【事実Ⅳ】(12から16まで)を前提として、次の問いに答えなさい。

下線部⑦④⑦の各主張の根拠を説明した上で、Fの反論の可否を検討し、請求3が認められる