

## 令和6年度 不動産鑑定士 論文式試験

ズバリの中

## 民法

## 問題1 (50点)

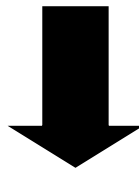
次の設問(1)及び(2)のそれぞれについて答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。

(2) 令和5年5月30日、Wは、法定相続人として、X、Y、Z（いずれもWの子）を残して死亡した。Wの遺産の中には、N県にある一戸建ての別荘（以下、「本件別荘」という。）も含まれていた。

X、Y、Z3者の遺産分割協議の結果、本件別荘に関しては、X、Y、Zが持分3分の1ずつで共有することとし、各人は、他の共有者に対しあらかじめ利用期間を通知することで、本件別荘を利用することができる（利用希望が重なったときは調整する。）とされた。にもかかわらず、その後、Yが本件別荘を勝手に単独で使い続けており、そのことに対して、XとZが不満を抱いている。

この場合に、次の①から③のそれぞれについて答えなさい。

- ① Xは、本件別荘を勝手に単独で使い続けるYに対して、本件別荘の明渡請求をすることができるであろうか。根拠条文を挙げながら論じなさい。



## 2024 必修論点総ざらい講座 問題10

ABCの3人は、共同して甲建物を購入し、共有名義で登記を備えた（ABCの共有持分の割合は、5対3対2とする）。以上の事実を前提に、以下の各設問に答えなさい。なお、各設問はそれぞれ独立しているものとする。

- (3) 甲建物をEが不法占拠していることに気づいたCは、単独で、Eに対して甲建物明渡しの訴え（以下「本件訴え」という）を提起したい。本件訴えは、認められるか。

**2024 スバリの的中試験委員対策講座 予想される問題②**

ABCの3人は、共同して甲土地を購入し、共有名義で登記を備えた（ABCの共有持分の割合は、5対3対2とする）。以上の事実を前提に、以下の各設問に答えなさい。なお、各設問は、それぞれ独立しているものとする。

- (1) その後、甲土地をDが不法占拠していることに気づいたCは、単独で、Dに対して甲土地明渡しを訴え（以下「本件訴え」という）を提起したい。本件訴えは、認められるか。

**問題2 (50点)**

Xは、平成3年3月15日、Yから、その所有する土地（以下、「本件土地」という。）を買い受けた（以下、この契約を「本件売買契約」という。）。本件土地の土壤には、本件売買契約締結当時からふっ素が含まれていたが、その当時、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なっていなかったし、取引観念上も、ふっ素が土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されておらず、Xもそのような認識を有していなかった。

平成15年2月15日、土壤汚染対策法及び土壤汚染対策法施行令が施行された。これらによって、ふっ素は、特定有害物質（注1）と定められ、上記特定有害物質については溶出量基準値（注2）及び含有量基準値（注3）（以下、これらをあわせて「両基準値」という。）が定められた。

（注1）それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるもの

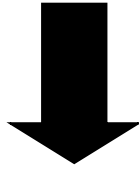
（注2）土壤に水を加えた場合に溶出する量に関する基準値

（注3）土壤に含まれる量に関する基準値

本件土地につき、土壤の汚染状況の調査が行われた結果、平成17年11月2日、その土壤に両基準値のいずれをも超えるふっ素が含まれていることが判明した。

上記事実について、次の設問(1)及び(2)のそれぞれについて答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。また、これらに答える際、土壤汚染対策法等の公法上の規制については検討しなくてよい。また、上記年月日にかかわらず、令和5年9月1日時点で施行されている法令に基づき、答えなさい。

- (2) 上記(1)の自身の解答にかかわらず、仮に、この主張が認められ、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が契約不適合に当たるとすれば、Xは、Yに対し、どのような請求ができるか、複数の請求を挙げた上で、その請求が認められるか、それぞれ論じなさい。

**2024 論文実戦答練 第3回 問題1**

以下の各設問に答えなさい。なお、各設問はそれぞれ独立しているものとする。

- (2) 令和5年6月1日、Aはその所有する甲建物をBに売却し（以下「本件売買契約」という）、同年6月5日にAは甲建物をBに引き渡し甲建物の登記の移転を行うとともに、Bも本件売買契約の代金の支払いを行った。ところがその後、同年6月6日に、Bは甲建物の屋根に焦げ跡（以下「本件焦げ跡」という）があることに気づいた。これは、同年6月4日に近所で起きた火災による火の粉が原因だった。この場合、BはAに対して、いかなる請求ができるか。

**2024 必修論点総ざらい講座 問題24**

令和2年5月10日に、AとBとの間で、Aの所有する甲建物につき売買契約（以下「本件売買契約」という）が成立し、同年5月20日に本件売買契約の代金の支払いと引き換えに甲建物のBへの引渡し及びBへの移転登記がなされた。以上の事実を前提に、以下の各設問に答えなさい。なお、各設問はそれぞれ独立しているものとする。

- (1) 同年5月25日に、Bが甲建物の屋根の一部に損傷を発見した。これは、同年5月15日に、近所で発生した火災による延焼が原因だった。この場合、BはAに対して、いかなる請求ができるか。