

## 令和4年度 不動産鑑定士 論文式試験

ズバリの中

## 民法

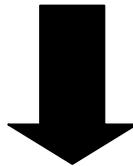
## 問題1 (50点)

(1) Aは、自己の所有する土地上に、建物を所有しており（以下、「本件土地建物甲」という。）、いずれもA名義での所有権の登記がなされている。

Aは、本件土地建物甲の近隣に、ゴミ処分場ができるとの噂を耳にしたため、早期にその売却をしたいと考えていたところ、友人のBが、その購入を申し入れてきた。Aは、Bからの購入申出であったことから、近隣にゴミ処分場建設の噂があることを率直に話した。両者の交渉の結果、本件土地建物甲の時価は約4,500万円であるが、ゴミ処分場の建設予定があることを踏まえて、売買価額は3,800万円とする旨の売買契約が、AB間で成立した。その後、Bは、売買代金をAに対して支払うのと引き換えに、Aから、本件土地建物甲の引渡しを受け、その所有権移転登記を経由した。

ところが、ゴミ処分場ができるとの噂は、実は誤りであることが、後になって判明した。もっとも、AB間の売買契約当時も、地元の市役所に電話等で問い合わせることによって、その噂が誤りであることを極めて容易に確認することができた。

Aとしては、700万円近くも損をしているため、Bとの売買契約はなかったことにしたいと考えている。この場合に、Aは、本件土地建物甲の所有権は、自分に帰属すると主張することができるであろうか、論じなさい。



**2022 分野別過去問解析+α答練 第3回 問題2**

Aは、甲土地及びそれに隣接する乙土地を所有しており、ともにA名義での所有権の登記がなされている。以上の事実を前提として、次の設問(1)及び(2)のそれぞれに答えなさい。なお、各設問は独立した別個の間である。

- (1) Bは、翌年海外駐在から帰国する予定の長男の家族と同居するために、三階建の住宅を建築するに適した土地を探していたところ、A所有の甲土地が売りに出ていることを知った。Bは、Aの代理人である宅地建物取引業者と交渉を行い、Aに対しても上記土地利用の目的について伝えた上、1,500万円で購入する旨の申込みをしたところ、Aはこれを承諾し、Bは代金1,500万円をAに支払った。

ところが、売買契約に先立ち、Aの同席のもと宅地建物取引業者より行われた重要事項の説明が誤っており、甲土地の容積率・建蔽率ともに三階建ての住宅を建築するには不足するものであった。

この場合において、Bは、Aに対し、売買代金として支払った1,500万円の返還を請求したいと考えているが、Bの請求の根拠を示したうえで、その当否について論じなさい。

**2022 分野別過去問解析+α答練 第6回 問題2**

宅建業者AはBに対し、自己の所有する甲土地を5,000万円で売却（以下「本件売買契約」という）し、引き渡した。本件売買契約においては、Bは、一つの階に10世帯が入居できるマンションを建てる目的であることをAに説明し、それを受けてAは、広さ等の観点から甲土地がふさわしいと考え、甲土地を売却したのだった。また、本件売買契約においては、Aは甲土地は100坪あるとの表示をし、一坪あたり50万円として売買代金が5,000万円と決定されていた。ところがその後、Bが実際に測量したところ、甲土地が実際には80坪しかないことをBは知った。既に本件売買契約の代金全額（5,000万円）を支払っていたBは、Aに対していかなる請求ができるか。

**2022 論文実戦答練 第1回 問題1**

資産家のAは、都内に甲土地を所有していた。以上を前提に、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。

- (2) その後、Aは「都市計画の決定により、近い将来甲土地の近くに汚物処理場が建設されるので、手放すなら今のうちである」という不動産業者Bの欺罔を真に受けて、甲土地を廉価で地元の地方議員Cに売却（以下「本件売買契約」という）し、引き渡すとともに登記もCに移転した。本件売買契約締結の際、AがBから欺罔を受けて甲土地を廉価で自己に売却したことに付き、Cは善意無過失であった。後日、Bの欺罔に気づいたAは、Cに対して甲土地の返還及び抹消登記を請求したいが、これは認められるか。

**2022 全日本論文公開模擬試験 第1回 問題1**

宅建業者Aは、自己の所有する甲土地（時価3,000万円）のそばに、近い将来大規模な清掃工場が建設されるというネットによるデマの情報を真に受け（Aに重過失あり）、友人のBに対し「甲土地のそばに近い将来大規模な清掃工場が建設されるらしいので、この際いくらでもいいから買い取ってよ」と言った。すると、Bも同じデマ情報を信じていて（Bに軽過失あり）、「分かった。それでは500万円で買い取ってあげよう」と答え、その結果、AB間で甲土地の売買契約（以下「本件売買契約」という）が締結され、AからBへの甲土地の引渡し及び所有権移転登記がなされるとともに、BからAへの代金の支払いがなされた。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) その後、清掃工場建設の話がデマであることに気づいたAは、Bに対して本件売買契約の錯誤取消しを主張して、甲土地の返還及び所有権移転登記の抹消を請求したい。これらの請求は認められるか。

**問題1** (50点)

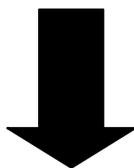
(2) Cは、自己の所有する土地上に、建物を所有しており（以下、「本件土地建物乙」という。）、いずれもC名義での所有権の登記がなされている。

Cと内縁関係にあったDは、Cの実印等を冒用して、本件土地建物乙の所有権の登記をCからDに移転してしまった。その約1カ月後、Cは、そのことに気づいた。しかし、司法書士にお願いしてC名義に戻すにも結構な費用がかかること、Dとの関係を壊したくないことから、本件土地建物乙の所有権の登記をC名義に回復することなく、Cは、そのまま放置してしまった。

その約3年後、Dが、Eから3,000万円の融資を受ける際、その担保を求められたため、DはEとの間で、本件土地建物乙について、Eのために抵当権を設定する旨の契約を締結し、その旨の登記がなされた。なお、Eは、上記抵当権設定契約締結当時、本件土地建物乙の真の所有者がCであることについて、知らなかったし、知らないことにつき過失もなかった。

その後、Dは、Eに対する上記金銭債務について、弁済期に履行することができなかった。そのため、Eは、本件土地建物乙の抵当権を実行し、競売の結果、以上の事情について一切知らないFが、その買受人になった。そして、Fは、裁判所に代金を納付した。

この場合に、本件土地建物乙の所有権は、誰に帰属するであろうか、論じなさい。

**2022 論文中答練 第2回 問題1**

Aは、都内に広大な甲土地を所有しており、毎年甲土地に課税される固定資産税を煩わしく思い、何とかして免れたいと考えていた。以上を前提に、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。

(2) Aは、甲土地に課税される固定資産税を免れるために、甲土地をBに仮装譲渡したことにしようと考えBに協力を持ち掛けたが、Bは面倒なことに巻き込まれることを嫌い、結局、Bの協力を取り付けることは出来なかった。そこで、Aは、Bに無断で甲土地の登記をBに移転した。ところがその後、Bは、自己に登記名義があることを奇貨として、甲土地を善意のCに譲渡し、引き渡すとともに登記をCに移転した。この場合、Aは、Cに対して、甲土地の返還を請求することができるか。