

論文式試験問題集  
[民法・債権法Ⅱ]

## 【民法・債権法Ⅱ】

次の文章を読んで、後記の〔設問1〕及び〔設問2〕に答えなさい。

### 【事実】

1. Aは、自己の所有する甲土地上に乙建物を所有し、家族と共に乙建物に居住している。甲土地及び乙建物（以下「本件不動産」という。）には、BのAに対する400万円の貸金債権を担保するために抵当権が設定されていた。Aは、家族で首都圏の新しい住宅に住みたいと考え、令和6年1月1日、知り合いのCとの間で代金8500万円で本件不動産をCに売却する旨の契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。
2. 本件売買契約においては、以下の条件が付された。
  - ① 売買代金額は、登記簿上の地積を前提として決定するが、甲土地が古い分譲地であることから、契約締結後にCがAの立会いのもと自費で甲土地を測量し、実測面積に基づいて最終的な代金額を決定する
  - ② CはAに対し、手付金200万円を契約締結時に、上記①で確定した最終的な代金額から手付金の200万円を控除した残額を令和6年5月1日にそれぞれ支払う
  - ③ Aは、同年4月1日までに、本件不動産について抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他の負担を除去し、本件不動産について、負担のない完全な所有権をCに移転できる状態にする
  - ④ 本件不動産の引渡し及び所有権移転登記手続は代金完済時になされる以上の条件が約され、本件売買契約締結と同時に、CはAに対して手付金として200万円を支払った。
3. Cは、令和6年1月3日、Aの立会いのもと、自己の費用で50万円を支出して、甲土地を測量した。その結果、甲土地の実測面積が登記簿上の地積とは異なっていたことが確認され、両者合意の上で売買代金額は7000万円とされた。その後、Aは、同年2月10日、Bに対して400万円の貸金債務を弁済し、本件不動産の抵当権設定登記は抹消された。
4. しかし、Aは、令和6年3月頃、昨今の首都圏の地価の上昇により、本件売買代金による代金額をもっては希望する条件に合う新住宅の購入は困難であると感じるようになり、本件不動産の売却をやめようと考えた。そこで、Aは、同月20日、Cのもとに赴き、手付金の倍額である400万円を現実に提供をした上、「本件売買契約は解除する。」と述べた。これに対し、Cは、Aによる本件売買契約の解除は許されないと主張し、上記400万円の受け取りを拒否した。
5. そして、Cは、令和6年5月1日、Aに対して、売買代金から手付金を控除した残額である6800万円の支払いと引換えに、本件不動産の引渡し及び所有権移転登記手続を求めた。

〔設問1〕

【事実】5におけるCのAに対する請求が認められるかを検討しなさい。

【事実（続き）】

6. 不動産販売業を営むDは、Dの所有する土地に居住用の建物を建て、これを第三者に売却しようと考え、令和5年4月10日、建築会社Yとの間で、木造2階建ての丙建物を代金5000万円で建築する旨の請負契約を締結した。令和5年10月1日、丙建物が完成し、同月8日、Dに引き渡された。
7. Dは、同年11月1日、Xに丙建物を代金6000万円で売却し、Xは、同月20日から丙建物に居住し始めた。
8. Xは、丙建物に居住していたところ、令和7年4月20日、2階にあるバルコニーに大きなひび割れ（以下「本件ひび割れ」という。）があるのを発見した。Xは、知り合いの大工に依頼して、バルコニーを調べさせたところ、現時点では大きな問題は生じないが、このまま放置すれば、バルコニーに人が立ち入った際に、床が崩落するなどして居住者が2階から転落して怪我をしたり、崩落した木材が道路に落ちて通行人が怪我をするなどの事故が発生する危険があること、これを修理するには300万円の費用がかかることが判明した。さらに、本件ひび割れは、Yが丙建物を建築した際にバルコニーの補強作業を十分に行わなかったことによって生じたことも判明した。
9. Xは、Yに対し、バルコニーを修理するよう求めたが、Yは求めに応じなかった。そこで、令和7年4月30日、Xは、丙建物を建築したYに対し、本件ひび割れの修理費用300万円について、不法行為に基づく損害賠償請求をしようと考えた。

〔設問2〕

【事実】9におけるXのYに対する請求が認められるかを検討しなさい。