

平成19年度

大阪市立大学大学院法学研究科法曹養成専攻入学者選抜試験

【2年短縮型】

法律科目試験問題：民法（配点：100点）

注意事項

- 1 問題冊子は、監督者が「解答始め」の指示をするまで開かないこと。
- 2 問題冊子は、全部で3ページである。
解答用紙は、全部で8ページである。
問題冊子、解答用紙に脱落のあった場合には申し出ること。
- 3 解答用紙の上部所定欄に、1ページには氏名、受験番号、試験の科目名を、2ページ以降は各ページに氏名を忘れずに記入すること。
- 4 解答は、第1問は1ページから、第2問は5ページから記入すること。
- 5 解答以外のことを書いたときは無効とすることがある。
- 6 机上に各自の「受験票」と「大学入試センター法科大学院適性試験受験票」を出しておくこと。
- 7 解答用紙は、8ページを超えて使用することはできない。

(民法)

第1問

土地の定着物、付合物、付加物（付加一体物）、および従物のそれぞれの関係について、具体例を上げながら、解答用紙2～3枚程度で説明しなさい。

(配点：50点)

(民法)

第2問

以下の本問事実に基づいて、以下の問いに答えなさい。

(1) 不動産業者である買主Xは、平成14年2月11日、本件土地建物の引渡しを受けた後、直ちに建物を取り壊し本件土地を3分割して1年以内に建築条件付きで分譲・転売する旨を売主Yに伝えて、本件売買契約を締結した。

(2) 本件売買契約書には、次のような特約がある(以下の問いでは「本件特約」という。)。すなわち、①YはXに本件土地建物を現状有姿のまま引き渡すこと、②Yは引渡し後2ヶ月以内に発見された雨漏りについて責任を負うが、それ以外の瑕疵については責任を負わないこと、である。

(3) Yは本件土地の中央部を横切る形で排水管が埋設され、および本件土地と第三者Aが所有する隣地とにまたがる形で浄化槽が埋設され、また、排水管と浄化槽がAとの共有共用であることを知っていた(以下では「本件排水管等」という。)。しかし、本件物件状況等報告書には、配管等の状況として、給水、ガス及び排水とも「第三者敷地の利用・・・知らない」、「第三者の配管埋設・・・知らない」と記載されていた。

(4) Xは、引渡しを受けるまでは本件土地に立ち入らないというYからの要請に従い、周辺調査及び外部からの目測測量等だけで、販売区画を決定した。

(5) Xは、平成14年6月7日、Yから本件土地建物の引渡しを受け、同日Yに対し、代金7200万円を支払った。Xは、引渡しを受けた翌日、本件土地内に立ち入り調査し本件排水管等の存在を知った。

(6) Aが本件配水管等の撤去に強く反対し、Yが費用を負担してその撤去が実現したのは平成15年4月29日であった。Xは、本件排水管等が撤去された翌日、「いずれ賠償請求をする」旨をファックスでYに通告した。Xは、平成15年6月5日ころ、本件建物を取り壊し、本件土地を3区画に造成した。本件土地の分譲販売が完了したのは平成15年9月3日である。

(7) 本件売買契約締結後、3区画の造成地として分譲販売を完了させるまでの間にXが負担した費用は以下のとおりである。

①Xは、平成14年6月7日、B銀行から、売買代金支払のために最終弁済期日を借入れのおよそ1年後である平成15年5月30日として7000万円を借り入れた。Xは、最終弁済期到来までの間、毎月利息として合計200万円を支払った。

②Xはすでに本件土地建物の引渡し前にCとの間で本件土地の一区画の売買契約を締結

(民法)

していた。Xは、工事の着工が遅れることを余儀なくされたため、平成14年7月1日、Cとの契約を合意解除し、Cに手付金倍返しとして100万円を支払った。

③Xは、Yが本件配水管等の撤去につき責任を持って行う旨通知してきたものの、その撤去時期がなお不明であるため、本件建物の取壊しを差し控えることとし、平成14年7月29日、本件建物について保険期間を1年とする火災保険契約を締結し、保険料として2万円を支出した。

④Xは、平成15年4月28日、本件土地についての平成15年度分の固定資産税及び都市計画税として20万円を支払った。

(8) Xが当初計画した販売代金総額は1億5000万円であったが、当時の本件土地近辺地価の下落の影響を受けて、最終的な販売代金総額は1億1000万円であった。なお、当時の土地価格の下落についてはYも認識していた。

問1

(1) 本件売買契約の目的物にはどのような瑕疵があるか。

(2) 本件売買契約には「本件特約」がある。Yは本件瑕疵の存在について売主としての担保責任を免れることができるか。その理由を述べなさい。

(配点：15点)

問2

(1) Yが法定責任説に従って瑕疵担保責任を負う場合、Xは、Yに対し本問事実(7)に現れた各費目を損害として賠償請求をすることができるか否かを、それぞれ理由を付して、検討しなさい。

(2) 本問事実(8)に現れた販売代金の下落分について、XはYに対し、いわゆる法定責任説に基づいてこれを損害として賠償請求することができるか。いわゆる契約責任説ではどうか。理由を付して、検討しなさい。

(配点：25点)

問3

Xは、分譲完了を待って賠償額を算出したため、Yに対し損害額を示した賠償請求をしたのは、平成15年10月1日であった。YはXの賠償請求に応じなければならないか。

(配点：10点)