

2024年度 法科大学院

第3期入学試験問題

2時限

民法

(論文式)

試験時間 50分

注意事項

1. 試験開始の合図があるまで、この問題冊子の中を見てはいけません。
2. この問題冊子の1ページから問題が掲載されています。
3. 試験時間中に問題冊子の印刷不鮮明、ページの落丁・乱丁及び解答用紙の汚れ等に気付いた場合は手を挙げて監督に知らせてください。
4. 解答用紙には解答欄以外に記入欄がありますので、監督の指示に従ってそれぞれ正しく記入してください。
5. 解答は、必ず解答用紙の解答欄に記入してください。解答用紙の解答欄以外に記入された解答はすべて無効とします。解答用紙の裏面を使用する場合は「裏面に続く」と記載してください。
6. 解答用紙は各1枚しか配布しません。複数枚請求されてもお渡ししません。
7. 貸与した六法以外の参照は一切できません。
8. 試験問題の内容等について質問することはできません。
9. 問題冊子の余白等は適宜使用してかまいませんが、解答用紙の解答欄以外に記入された解答は無効とします。
10. 試験終了後、問題冊子は持ち帰ってください。

[民法]

Yは、その所有にかかる1,413坪余りの土地（以下「本件土地」という。）をAに賃貸し、Aは、その地上に居宅、工場、倉庫など10棟（以下「本件建物」という。）を所有していた。そして、Aは、Dに対し本件建物に抵当権を設定して、その登記を経由していた。

Aは、その後、本件土地の賃借権をXに譲渡した。Yは、同日、坪当たり3万円の承諾料の支払を受ける約束で上記譲渡を承諾し、Xから承諾料4,240万円の支払を受けた。なお、Xは、本件建物が当時すでに老朽化しており、抵当権が設定されていることも知っていたので、抵当権者を含めた利害関係人らと折衝して建物を取り壊すか、抵当権が実行された際に、自ら買い受けて建物を取り壊し、更地にして本件土地を使用すること、または買い受けた第三者に賃借権を譲渡することによって投下資本の回収をはかる考えで、本件土地の賃借権のみを譲り受け、本件建物は譲り受けなかった。

その後間もなく抵当権が実行され、Bが買い受けた。Bは引渡命令によって本件建物の引渡しを受け、そのころ買受けによる所有権移転登記も受けた。Yは、Bに対し買受けによる土地賃借権の取得を承諾し、このためXが本件土地を使用収益することは不能となった。

そこで、Xは、YがBの賃借権取得を承諾したことにより本件土地を使用収益させるべきYの債務が履行不能となり、Xは賃借権の時価5億7,528万8,000円相当の損害を受けたと主張して、Yに対し支払を求めた。

このXのYに対する請求は認められるか論じなさい。その際には、建物抵当権の効力が土地賃借権（敷地利用権）に及ぶか否かに言及しつつ検討しなさい。