民　　法

（100 点）

※ 解答に当たっては、文中において特定されている日時にかかわらず、試験時に施行されている法令に基づいて答えなさい。

第１問

Ａは、Ｂとの間で、2021 年 10 月１日、Ｂの所有する甲土地を代金 4000 万円で買う旨の契約（以下「本件契約」という）を締結し、同日、甲土地の引渡しを受けた。本件契約に基づく代金の支払と甲土地の所有権移転登記手続は同月 15 日に行われるべきものとされていた。しかし、Ｂは、それに先立つ同月 11 日、知人であるＣから、返済時期を 2022 年 10 月 11 日として 1000 万円の貸付を受け、その際、甲土地にＣに対する貸金返還債務を担保するための抵当権（以下「本件抵当権」という）を設定し、同日付で抵当権設定登記がされた。これに気づいたＡが代金の支払を拒んだことから、その後、本件契約に基づく代金の支払および所有権移転登記手続はどちらもされないままでいる。

以上の事実を前提に、次の２つの問いに答えなさい。なお、２つの問いはそれぞれ独立である。

問１　ＢのＣに対する返済は長らく滞っており、2027 年 11 月１日にようやく 100 万円が返済された。現在は同年 12 月１日であり、これまでＢはこの１回以外に返済をしていない。このとき、ＡはＣに対してどのような請求をすることができるか。

問２　本件抵当権設定当時、Ｃは本件契約の事実を知っており、Ａに対する嫌がらせのためにあえて甲土地への抵当権設定を求めたのであった。その後、本件抵当権が実行され、買受人となったＤへと甲土地の所有権移転登記が経由された。このとき、ＡはＤに対してどのような請求をすることができるか。

第２問

Ａは、2022 年１月に、自らが所有する甲土地の売却に関する代理権を甥Ｂに与え、その旨を記載した委任状のほか、実印、甲土地の登記識別情報通知書の写しをＢに交付した。その後、Ａは、不動産取引に通じた人を紹介してもらえることになったので、同年３月７日に、Ｂに依頼をとりやめたい旨を伝え、Ｂもそれを了承した。その１週間後に、Ｂは、自宅を建てるための敷地を探していたＣと連絡がとれたので、Ａに確認をすることなくＣとの交渉を進め、その際にＡから預かったままになっていた委任状などを示し、甲土地の売却に関する代理権を与えられていると述べた。同年４月１日に、Ｂは、Ａを代理して、Ｃとの間で、甲土地を代金 1000 万円で売却する契約を締結した。同日にＢの指定する口座に代金が振り込まれ、所有権移転登記も経由された。

以上の事実を前提に、次の２つの問いに答えなさい。なお、２つの問いはそれぞれ独立である。

問１　Ａは、2022 年４月 10 日に事態に気がついた。ＡはＣに対してどのような請求をすることができるか。

問２　Ｃとの契約についてＢから説明を受けたＡは、条件が悪くないことを考慮して、その契約を追認することにし、2022 年４月 10 日に、その旨をＢとＣに伝えた。契約書には、甲土地の面積が 100 平方メートルであると記載されており、契約締結時の市場価格が１平方メートルあたり 10 万円であったことから 1000 万円という価格が合意されていた。その後、同年５月に、Ｃが甲土地の面積を測量したところ、90 平方メートルしかないことが判明した。それでもＣの自宅の建築は予定どおり進めることが可能である。同年７月に付近の開発計画が公表されたことを受けて、同年９月現在、甲土地の市場価格は１平方メートルあたり 20 万円になっている。このとき、ＣはＡに対してどのような請求をすることができるか。