

令和8年度 不動産鑑定士 論文式試験

ズバリ的中

民法

問題1 (50点)

(2) Dは、Eとの間で、Dの所有する乙土地をEに売り渡す契約を締結し、Eに乙土地を引き渡し、登記もEに移転した。もっとも、この売買契約は虚偽表示によるものであり、実際にはDもEも契約をする意思がなかったにもかかわらず、Dがその債権者からの差押えを免れるために、Eと示し合わせて行われたものであった。Eは、この状況を悪用して、乙土地をFに売却し、Fに乙土地を引き渡し、登記もFに移転した。更に、Fは、乙土地をGに転売して、Gに乙土地を引き渡し、登記もGに移転した。

以上を前提に、次の①と②のそれぞれについて答えなさい。

- ① DとEの間の売買契約が虚偽表示によるものであることを、Fは知っていたが、Gは知らなかった。Dは、Gに対して、乙土地の売買契約の意思表示が無効であると主張して、乙土地の返還を求めている。この場合、Dの主張が認められるか。根拠を示した上で、論じなさい。
- ② DとEの間の売買契約が虚偽表示によるものであることを、Fは知らなかったが、Gは知っていた。Dは、Gに対して、乙土地の売買契約の意思表示が無効であると主張して、乙土地の返還を求めている。この場合、Dの主張が認められるか。根拠を示した上で、論じなさい。



2026 合格基礎答練 民法 第1回 問題2

Aは、債権者からの強制執行を免れるために、Bと通じて、自己所有の甲土地をBに仮装譲渡し、AからBへの所有権移転登記がなされた。その後、Bはこれを善意有過失のCに譲渡して引き渡すとともに、BからCへの所有権移転登記がなされた。さらに、Cはこれを悪意のDに譲渡して引き渡すとともに、CからDへの所有権移転登記がなされた。この場合、Aは、Dに対して、甲土地の返還を請求することができるか。

2026 こう書け 民法 問題4

Aは、Bと通じて、Bに自己所有の甲土地を仮装譲渡したが、Bはこれを悪意のCに売却し、Cはさらにこれを善意のDに転売した。この場合、転得者Dは94条2項の「第三者」に含まれるか。なお、甲土地の登記名義はDのもとに移転しているものとする。

2026 こう書け 民法 問題5

Aは、Bと通じて、Bに自己所有の甲土地を仮装譲渡したが、Bはこれを善意無過失のCに売却して登記を移転し、Cはさらにこれを悪意のDに転売して登記を移転した。この場合、Dは、甲土地所有権を取得できるか。

問題2 (50点)

(1) Aは自宅付近に甲建物を所有しており、甲建物の所有権登記はA名義である。甲建物は住宅であるが居住者はいない。令和7年5月初旬、Aは、友人Bから甲建物を賃借したい旨の申出を受けた。同年5月20日、Aは、Bに甲建物を期間3年、月額賃料14万円で賃貸する旨の契約（以下、「本件原賃貸借契約」という。）を締結した。同年6月1日に甲建物に入居した。

約3か月後、Bは、勤務先であるD社の突発的な事情により2年間、遠方にある事務所に急遽転勤することになり、転居せざるを得なくなった。BがD社の同僚Cに転勤を伝えたところ、Cから、Bの転勤期間中、甲建物を賃借したい旨の申出を受けた。令和7年9月11日、Bは、Aに断ることなく、Cに甲建物を期間2年、月額賃料14万円で賃貸する旨の契約を締結した。同年9月15日にCは甲建物に入居した。同年12月15日、Aが甲建物を訪れたところ、甲建物にはCが居住しており、BがAに断りなくCに甲建物を賃貸していたことが判明した。

以上の事実を前提として、次の設問①及び②のそれぞれについて答えなさい。なお、各設問は独立した別個の問いである。

① AはBとの本件原賃貸借契約を解除することができるか、論じなさい。

**2026 論文中答練 民法 第1回 問題2**

Aは、その所有する甲土地とその上に存する乙建物のうち、乙建物をBに対し、期間20年、家賃月額10万円の条件で賃貸し、Bは乙建物に一人で居住していた。その2年後、Bは、Cに対し、同土地を期間18年、家賃月額10万円の条件で転貸した。BがCに対し転貸をしたのは、Bが高齢のため、乙建物に一人で居住を続けることが困難になり、老人ホームに入居することとなったことから、息子であるCにこれを貸し渡したものである。現在、乙建物にはCがCの妻、Cの子の3人で居住している。これを踏まえて、以下の各設問につき論ぜよ。なお、各設問は独立したものである。

(1) Bは、Cに乙建物を転貸する際、Aの承諾を得ていなかった。BC間の勝手な賃貸借契約の締結に憤りを感じているAは、AB間の賃貸借契約を解除することができるか。

2026 必修論点総ざらい講座 民法 問題22

AはBにその所有する甲建物を賃貸し引き渡した。ところが、BはAに無断でこれをCに転貸し、引き渡した。AはBとの契約を解除しうるか。

問題2 (50点)

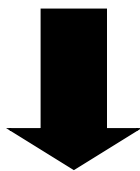
(2) Eは建設業を営んでいる。EはFから、Fの所有する乙土地に丙建物を建築する旨の注文を受けた。令和8年3月5日、Eは、丙建物の建築を請負う旨の契約（以下、「本請負契約」という。）をFと締結した。本件請負契約の契約書では、以下のアからウの事項が定められたが、これら以外の事項は定められていない。

ア Eが材料を提供して丙建物を令和8年6月末までに完成させる。

イ Eは丙建物を令和8年8月1日にFに引渡す。

ウ 報酬が2,800万円とし、丙建物の引渡時にFがEに支払う。

Eは材料を提供して丙建物を令和8年6月末に完成させた。同年7月1日、EはFに、丙建物が完成し、同年8月1日に丙建物を引渡す旨を伝えた。ところが同年7月10日、FはEに、同年8月1日に報酬を支払うことができない旨を告げた上で、報酬2,800万円の支払いは同年9月30日まで延期するが、丙建物の引渡しは同年8月1日に行いたい旨、求めた。しかし同年7月11日、EはFに、報酬の支払いがない限り丙建物の引渡しは行わない旨を伝えた。このとき丙建物の所有権はE又はFのどちらに帰属しているか、論じなさい。

**2026 こう書け 民法 問題146**

BはAと、A所有地上に建物を建築する旨の請負契約を締結し、建物は完成したが、Aは請負代金を支払わない。この場合、Bは請負代金債権確保のために、いかなる法的主張ができるか。