

## 問題 1

Aには子BCがあり、Bには配偶者Dがいるが子はいない。Aは自己の所有する甲土地を駐車場にして、長年にわたりBに管理を任せており、BはAの了解のもとに、甲土地の駐車料収入から管理費用を支弁しA名義で固定資産税を納付したうえで、その残額を自己およびDの生活費にあててきた。

以上の状況のもとで、Bが交通事故により死亡した。Dは、Bが生前にAから甲土地の贈与を受けたものと信じて、みずから甲土地上の駐車場を管理し、その収益で生活を続けたが、Aはとくに異議を述べなかった。なお、甲土地の登記名義人はAのままであり、固定資産税の納付はDによって続けられた。

さらに何年かが経過した後で、Aが死亡し、CがAを単独で相続した。事業に失敗して資産売却の必要に迫られていたCは、直ちに甲土地について相続による自己への所有権移転登記を経由し、Dに対してその明渡しを請求した。

この事例において、DがCに対して甲土地の明渡しを拒むことのできる場合が考えられるか。もし考えられるとすれば、それは上記文中に示された諸事情に加えて、どのような事実関係が存在する場合か。具体的に説明せよ。

## 問題 2

A不動産会社は、その所有する土地上に木造一戸建て住宅（以下「本件住宅」という）を建てて販売することを計画し、その設計および施工をB建設会社に発注した。Bは自社内で設計・施工をおこない、本件住宅を完成させてAに引き渡した。その後、Aは本件住宅をCに販売した。この事例について、下記条文を参照したうえで次の(1)および(2)に答えよ。なお、(1)と(2)は、それぞれ独立した問いである。

### 【参照条文】

住宅の品質確保の促進等に関する法律

(答案中で本法の条文を引用する際には「住品 条」と略記してよい。)

(住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例)

第94条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から10年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法第634条第1項及び第2項前段に規定する担保の責任を負う。

- 2 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。
- 3 第 1 項の場合における民法第 638 条第 2 項の規定の適用については、同項中「前項」とあるのは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律第 94 条第 1 項」とする。

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)

- 第 95 条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時(当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時)から 10 年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第 570 条において準用する同法第 566 条第 1 項並びに同法第 634 条第 1 項及び第 2 項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第 1 項及び第 2 項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第 1 項中「請負人」とあるのは「売主」とする。
- 2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。
  - 3 第 1 項の場合における民法第 566 条第 3 項の規定の適用については、同項中「前 2 項」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律第 95 条第 1 項」と、「又は」とあるのは「、瑕疵修補又は」とする。

(1) 本件住宅が C に引き渡されてから 7 年後に、本件建物の壁に亀裂が生じたため、C が専門家に依頼して調査したところ、本件建物は柱の強度不足が原因で構造耐力が不十分であり、大幅な補強工事が必要であることが判明した。このとき、C は A に対していかなる請求をなすうるか。また、A が無資力である場合に、C は B に対して何らかの請求をなすうるか。

(2) C は本件住宅を購入後、急に転勤が決まったため、本件住宅に居住することなく、直ちに D に対して本件建物を転売し引き渡した。その 7 年後に本件住宅の壁に亀裂が生じ、D が専門家に依頼して調査したところ、本件建物は柱の強度不足が原因で構造耐力が不十分であり、大幅な補強工事が必要であることが判明した。このとき、D は C に対していかなる請求をなすうるか。また、C が無資力である場合に、D は A および B に対して何らかの請求をなすうるか。