

民法

民法答案作成法 1

解法の技

不動産鑑定士民法で求められていることざっくりと云えば、

- (1) 問題文を読んで論点を抽出する能力。
- (2) 論点について論述する能力。
- (3) (1)(2)の前提としてその論点を理解していること。

(1)(2)は、力技で克服できる部分であり、民法が苦手な人も心配する必要はない。事例式の問題を数多く、繰り返し解けば(1)は間違いなく力が付く。
(2)は、論点を記憶すればいい。記憶は、苦手なところを何度も繰り返せばよい。しかし(3)こそは合否にかかわるポイントと言える。

出題傾向分析

たとえば2002年度問題2を例に取ってみると、主な論点(上記(1))は、①代理人(理事)の権限濫用、②理事の代表権制限、③不当利得の因果関係であり(ちなみに不動産鑑定士民法では比較的最近の判例が論点に盛り込まれることが多く、本問③もそうである)、このうち①は典型論点でどの解説書にも説明されている。判例(最判昭和42年4月20日)は93条但書を類推適用し、相手方が悪意または過失ある善意であれば有効と扱っている。しかし、そのとおりに「暗記」していると本問では混乱することになる。

もともとこの論点は、「代理人の権限濫用」であるから、議論の出発点は民法の代理制度から理解しておく必要がある。民法が、代理人の法律行為を本人に効果帰属させるための要件は、①代理権、②代理行為であり(99条)、それさえあれば本人に効果帰属する。それが原則なのである。

ではそれですべてわりきっていいかといえばそうではなく、代理人が個人的な借金を返すために代理行為を行い、それを相手方を知っているときまで、本人に効果帰属させていいのか……となると、それではあまりにも本人に気の毒な結果になる。それで、例外的に本人保護を図るために、判例は、相手方が代理人の意図を知りまたは知りうべかりしときには、本人に効果帰属させないようにした、というのが先の判例の価値判断なのである。だとすると本問では、本文で「借金の返済に充て」とあっても、小問(1)でそのような事情を明示していない以上、原則論、つまり代理人(理事)の権限濫用には触れずに論じればよいことになる。まさに小問(2)で相手方Dが悪意であることを明示しているので、出題者としてはここでその論点を論じて欲しかったわけである。



以上をまとめると、これからの試験対策としては①最近判例で問題になっているところを押さえておくこと、②典型論点について整理して理解しておくことが必要と言える。

2002年度 問題2

2002年度 問題2

社団法人Aの理事Bは、消費者金融業者Cから個人的に借金をしていたが、Cから返済を強いられて苦慮していた。そこで、Bは、Cにそそのかされて、Aの代表者としてA所有の不動産を不動産業者Dに売却し、その代金を、Cに対する借金の返済に充て、しかも、その後行方不明になってしまった。このような状況を前提として、以下の各場合における各当事者間の法律関係について論じなさい。

- (1) 「不動産を売却する場合には、社員総会の決議が必要である」旨定款によって定められていた場合
- (2) (1)のような代表権制限はないが、CとDが共謀しており、Bが代金を個人の借金の返済に充てるであろうことをDも知っていた場合。