

**民法** (配点 60 点)**【問題】**

以下の【設例】を読んで、【設問 1】及び【設問 2】に答えなさい。

**【設例】**

- 1 個人で不動産仲介業及び不動産販売代理業を営んでいる A は、長年、従業員として B を雇用している。B は、宅地建物取引業免許（宅地建物取引業を営むために必要な免許）を有していなかったため、A は、B に対し、顧客に物件の内見を案内したり、契約書作成の補助業務（A の了解のもと、A の名前を代筆したり印鑑を捺印する業務）等の事務のみを任せていた。ただ、A は、長年の経験で培われた B の営業手腕を高く評価していたため、「営業担当」という肩書と「契約のことなら何でも相談してください。」との宣伝文句を記載した B の名刺を作成して B に交付し、これを営業活動の際に使用させていた。
- 2 ある日、X は、土地甲を購入したいと考え、A の事務所を訪問したところ、B のみが居たので B に相談した。B は、A に相談することなく、「夕方まで A は不在だが、A から契約のことは任されているので、私のほうで手続き可能です。」と述べ、宅建士証の代わりに、上記 1 の名刺を提示した。  
そこで、X は、B に売買契約の代理権があると信じ、B との間で、土地甲の売買契約を締結した（以下、「本件契約 1」という）。
- 3 その数週間後、A は、新たに従業員 C を雇い入れた。C が宅建業の免許を有していたことから、A は、C に対しては、代金 5000 万円未満の不動産の売買契約の締結権限を与えていた。
- 4 その翌月、Y は、土地乙を購入したいと考え、知人であった C に相談した。土地乙の相場は 5000 万円を超えていたが、C は、A に相談することなく、「A から契約のことは任されているので、私のほうで手続き可能です。」と述べた。Y は、念のため A に確認しようと思い、その場で A の事務所に電話し、「乙の売買契約のことを C に相談した。A の売却の意向を確認したい。」と述べた。電話には B が出た。B は、C が A に無断で乙を売ろうとしていること気がついたが、C の行為をきっかけに本件契約 1 が A に発覚するのはまずいと考え、とっさに A になりすますこととし、「土地乙のことは C に任せていますから了承しています。」と応じた。  
そこで、Y は、C に売買契約の代理権があると信じ、C との間で、代金を 6000 万円とする土地乙の売買契約を締結した（以下、「本件契約 2」という）。

**【設問 1】** (配点 40 点)

X が、A との間で本件契約 1 が有効であると主張して、A に対し、土地甲の移転登記を求めた場合、X の請求は認められるか。X のなし得る主張を 2 つあげて、それぞれの可否を検討したうえで答えなさい。

**【設問 2】** (配点 20 点)

Y が、A との間で本件契約 2 が有効であると主張して、A に対し、土地乙の移転登記を求めた場合、Y の請求は認められるか。

以上