

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】

2025 年 2 月 1 日、B は、A との間で、A 所有の甲土地上に存在する乙建物を 1000 万円で購入し、甲土地については賃料年 5 万円として賃借する契約を締結した。同日、B は甲土地の賃料 1 年分を前払いし、乙建物の鍵を受け取った。なお、乙建物の代金支払および所有権移転登記については、4 月 1 日に行うこととした。

B はすぐに乙建物に住み始めたが、豪雨に見舞われた日に台所の一部に雨漏りが生じた。修理業者に見てもらったところ、屋根の防水シート全体が劣化してその一部に穴があいており、今後雨漏りの範囲が広がる可能性も高いためすべての防水シートを交換しなければならないことが判明した。防水シートの交換費用は 100 万円とのことであった。

一方、A は、3 月 1 日、甲土地を C に代金 2000 万円で売却する契約を締結し、同日、C は代金全額を支払い、C 名義の所有権移転登記もされた。

B は、乙建物に住み続けたいが雨漏りが生じたので何とかしてほしい、それまでは乙建物の売買代金を支払わない、と A に告げ、4 月 1 日経過後も、乙建物の登記も具備していない。

【設問 1】 (配点 40 点)

B は、A に対し、防水シートの交換を求めることができるか。また、防水シートの交換に代えて防水シート交換費用 100 万円を乙の売買代金額から差し引くことができるか。

【設問 2】 (配点 20 点)

C は、B に対し、乙建物を収去して甲土地を明け渡すよう請求することができるか。B からの反論も踏まえて論じなさい。

以上