

【空欄記述問題】

下記設例は、現行民法における瑕疵担保責任（以下、単に「瑕疵担保責任」という。）及び令和2年4月1日施行の改正民法における契約不適合責任（以下、単に「契約不適合責任」という。）についての記述である。次の文章の空欄 ① から ⑥ に該当する適切な語句を解答用紙の解答欄に記入しなさい。

（設例）

売主甲（個人・非宅建業者）は、月極め駐車場として活用してきた土地（以下、「本件土地」という。）を、食品スーパーへの賃貸を目的とした店舗の建築を計画している買主乙に売却した。

買主乙は、本件土地の引渡しから6ヶ月後に店舗建設のため根切工事を始めたところ、大量の廃棄物が埋設されていることを発見した。

買主乙は、直ちに売主甲に対し廃棄物が埋設されていることを通知し、その除去を求めたが、売主甲はこれに応じなかったため、買主乙は自ら除去し、売主甲に対し、

- （イ） 当該廃棄物の除去費用を請求した。
- （ロ） 当該廃棄物除去後の埋め戻し・整地費用を請求した。
- （ハ） 店舗の賃貸開始が遅れることになったことによる借主の食品スーパーへの違約金相当額を請求した。
- （ニ） 賃貸開始が遅れたことによる賃料収入の逸失利益の損害賠償を請求した。

なお、甲乙間の売買契約では、廃棄物の存在および処理責任に関する条項はなかったものとする。

1. 「瑕疵担保責任」は、売買の目的物について、売主甲は廃棄物の存在を知らなくても、売主甲は「隠れた瑕疵」について責任を負い、その法的性質は、通説によれば「法定責任」である。

「契約不適合責任」は、「隠れた瑕疵」に限らず、目的物の種類・ ① 及び数量が契約の内容に適合しないものであるときは、買主乙は、売主甲に対し ② 請求、代金の減額請求、損害賠償請求及び契約解除権の行使ができる。このうち、 ② 請求、代金の減額請求及び解除権の行使には、売主甲

の帰責事由は必要とされない。

2. 買主乙は、現行民法における「瑕疵担保責任」に基づく損害賠償として、上記設例の（イ）から（ニ）の損害賠償請求のうち、を請求することができるかと一般に解されている。（注：上記には、請求できる損害賠償について、（イ）から（ニ）の該当する記号をすべて解答すること。）
3. 買主乙は、改正民法における「契約不適合責任」に基づく損害賠償として、上記設例の（イ）から（ニ）の損害賠償請求のうち、を請求することができるかと解される。（注：上記には、請求できる損害賠償について、（イ）から（ニ）の該当する記号をすべて解答すること。）
4. 「瑕疵担保責任」の場合、買主乙は、瑕疵を知った時から1年以内にすることが必要である。「契約不適合責任」の場合には、買主乙は、種類又はに関しては、不適合の事実を知った時から1年以内に売主甲にすることが必要であり、かつ、知った時から5年以内に請求をしなければ、請求権、代金の減額請求権、損害賠償請求権及び契約の解除権は時効により消滅する。

【記述問題】

宅建マイスター甲は、購入検討顧客である永田一郎氏に対して、別紙資料 1 ページの「2. 購入検討物件(土地)の概要」に記載のある物件(自社媒介物件)を紹介し、現地案内をしたところ、購入契約を前提に検討を進めることとなった。別紙資料 1 から 6 ページを見て、次の(1)から(4)の設問に答えなさい。

- (1) 自然災害リスクの一つに、地震により発生する振動が原因となって、地上の建物や道路などが沈下したり傾いたりする被害が発生する現象があるが、この自然災害の名称を答えなさい。
- (2) 上記(1)の自然災害リスク発生の可能性を検討するためには、「(ボーリング)柱状図」のデータが重要となるが、別紙資料 6 ページの「8. 柱状図(近隣土地)」を見て、図上のどの項目に注目してリスク発生の可能性を判断すべきか、①から⑫の項目名の中から最も重要な二つを番号で答えなさい。
- (3) 別紙資料 3 から 6 ページの「6. 下水道台帳、7. (1)治水地形図及び(2)凡例、8. 柱状図(近隣土地)」を見て、次の設問に答えなさい。
 - ① 上記(1)で解答した以外で想定される自然災害リスクを一つ答えなさい。
 - ② その理由を答えなさい。
- (4) 購入検討中の物件の契約手続をすすめるにあたり、上記(1)、(3)で解答した自然災害リスク以外の観点(「9. 登記事項証明書」の内容を除く。)で、次の設問に簡潔に箇条書きで答えなさい。
 - ① 本件取引をすすめるにあたり、契約当事者に提案・アドバイスすべき事項を二つ答えなさい。
 - ② ①に関して売主・買主間で合意すべき事項又は容認事項を、契約条件及び特記事項の観点から二つ答えなさい。