

## 令和元年度採用試験問題

令和元年度衆議院法制局職員採用総合職試験（民法）において  
解答に当たり適用すべき法令について

令和元年度衆議院法制局職員採用総合職試験（民法）においては、現行民法（令和元年6月1日時点）に基づいて解答してください。

（参照条文）「民法条文（抄）（第一編～第三編）」

### 【民法】

A建設株式会社（以下「A社」という。）は、温泉が多数湧出する東北地方の甲スキー場の近くに土地を取得し、平成28年4月1日に賃貸型のリゾートマンション（以下「甲マンション」という。）の建設と温泉の掘削を開始し、同時に甲マンションの借主の勧誘を開始した。

甲マンションの広告には、「ゲレンデまで徒歩1分のリゾートマンション、天然温泉かけ流しの大浴場があり、各部屋のお風呂も天然温泉を引いています」と記載し、A社の従業員も借主を勧誘する際に広告の記載と同様の文言を述べていた。温泉の掘削は、当初は順調で必要な湧出量も確保できる見通しであったが、その後温泉の規模が予想外に小さいことが判明し、敷地内で他に温泉を掘削するスペースもないため、各部屋に温泉を供給することは不可能であり、共有スペースの大浴場でもかけ流しは不可能で循環ろ過方式によらざるを得ないことが、遅くとも平成30年3月10日時点でA社において共有されていた。甲マンションは、平成30年6月1日に完成し、借主は順次引き渡しを受けた。

以上を前提として、以下の問いに答えなさい。

- (1) 趣味がスキーであるBは、平成30年3月頃、A社の従業員から勧誘を受け、ゲレンデに近く温泉付きという点に惹かれて、平成30年6月30日に、甲マンションの202号室を賃料月額20万円、敷金と礼金はそ

れぞれ賃料 2 か月分、賃貸借期間は 5 年の条件で借りる旨の賃貸借契約を締結し、敷金、礼金及び 2 か月分の前払い賃料を支払い、賃貸借契約に基づき 202 号室の引き渡しを受けた。ところが、入居してみると広告と異なり大浴場はかけ流しではなく、各部屋に温泉も引かれていないことが判明した。B は「聞いていた話と違う」として、賃貸借契約をとりやめたいと考えている。この場合、民法上どのような主張が考えられるか、予想される反論に留意しつつ論じなさい。

- (2) 平成 30 年 12 月 1 日に、A 社は甲マンションの所有権を C に譲渡し（甲マンションの登記は C に移転していない）、C は入居者に賃料を請求したいと考えている。他方、上記の B は、広告のとおり温泉を引くよう要求したが実現しないため、平成 31 年 4 月分の賃料から、大浴場がかけ流しではなく各部屋に温泉がないことを理由に月 10 万円しか支払っていない。そして、B は別の温泉付きリゾートマンションに移るため、平成 31 年 4 月 30 日に C に対し賃貸借契約を 5 月末日をもって解除するとの意思表示をし、B は令和元年 5 月 31 日をもって甲マンション 202 号室から退去した。この場合の B C 間の法律関係について論じなさい。