

次の【事実】を読み、下記の【設問1】及び【設問2】に答えなさい。なお、各設問は独立しているものとする。

I 次の1から8までの事実があった。

【事実】

1. Aは、東京郊外に建物甲を所有していた。Aは、2020年4月1日に、知人Bより返済期限を2023年3月末とする2000万円の融資を受けた（以下、この融資による債務を「 α 債務」とする。）。同日、Aは α 債務の担保として、Bのために甲に抵当権を設定し、直ちにその旨の登記がされた。
2. 2023年3月1日に、Aは、著名な芸術家Cとの間で、以下のア～ウの事項を内容とする甲の賃貸借契約を締結し、直ちにCに甲を引き渡した。
 - ア 甲の使用期間を、2023年3月1日から2年間とし、更新も可能とする。
 - イ 月額賃料を30万円とする。
 - ウ 甲を住居兼アトリエとして使用する。
3. 同年3月末に、Aは、 α 債務をBに弁済することができなかった。そこで、Bは、甲に設定された抵当権による競売を裁判所に申し立てた。
4. Aは、Cとの賃貸借契約締結後、金策に走り回るあまり、甲の管理をおこなわなかった。同年9月初めに、外からは見えない甲の屋根の内部で毀損箇所が生じた。しかし、Aはこのことを把握していたにもかかわらず、放置した。
5. 同年9月20日に、東京地方に台風が襲来し、その風雨により甲の屋根の毀損が拡大し、甲の室内で雨漏りが発生した。この雨漏りにより、Cの美術作品乙が毀損し、50万円の価値を喪失した。
6. Cは、同年9月21日にAに対し、甲の屋根の修繕を求めた。しかし、Aは、理由を示すことなく、Cの要請に応じられないとした。そこで、Cは、同年9月22日に、工務店Dとの間で、甲の屋根の修繕に関する契約を締結した（以下、「本件契約1」とする。）。)
7. 同年10月1日に、Dによる甲の屋根の修繕工事が完了したことから、Cは、Dに、本件契約1の報酬として30万円を支払った（以下、本件契約1による報酬債務を「 β 債務」とする。）。この金額は、甲の屋根の修繕のために適正なものであった。
8. 同年10月2日に、Cは、Aに対し、①乙の価値相当額の賠償及び② β 債務相当額の償還を、それぞれ求めた。なお、Cは、同年9月分までの賃料をAに約定通り支払っていた。

【設問1】 （前記1から8の事実に基づき、答えなさい。）

CのAに対する①及び②の請求は認められるか、検討しなさい。

II 上記1から8までの事実に加えて、9から10までの事実があった。

【事実】

民法

9. 事実3に挙げられる甲の競売手続きが進み、2023年10月3日にEが甲の買受人として決定され、Eへの所有権移転登記がされた。
10. Eは、同年10月4日に、Cに対し、甲の明渡しを求めた。これに対し、Cは、①自身の甲に関する賃借権はEとの関係で有効なものであると反論し、②また仮に①の反論が認められないとしても、事実8に挙げられる各請求に関する支払いをAから受けていないと反論し、Eの請求を拒んだ。

【設問2】（前記1から10までの事実に基づき、答えなさい。）

EのCに対する請求が認められるか、事実10に挙げられるCの①及び②の反論の当否を明らかにしたうえで、検討しなさい。

(120点)