

# 宅建

## Step.1 基本習得編講座

令和8年受験用

基本テキスト図表集

### 権利関係

Step.1 基本習得編 → Step.2 一問一答編 → Step.3 過去問演習編

物権変動と対抗問題 2. 対抗問題が生じているか？

②取消し前の第三者(詐欺の場合)

(1). 取消し

取消し前の第三者

②売買契約

③転売

①詐欺

④取消し

対抗X

対抗O

善意

悪意

# 宅建eラーニング講座

## Step.1 基本習得編

図や表というビジュアル教材を使って、基礎知識を整理、これを体系的に理解・記憶していきます。スマホやタブレットを利用すれば、**移動中や外出先**でも勉強できます。画面に表示される図表は、講義とは別の画面に表示したり、ダウンロードして印刷することもできます。



## Step.2 一問一答編

過去問を選択肢別に分解し、Step.1 の体系に合わせて並へ替えた『一問一答式問題集』を使います。まずは、この問題集をダウンロード・印刷して、解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。講義では、同じ論点（出題テーマ）が○になったり × になったり、その基準を見極める解法テクニックを伝授します。



## Step.3 過去問演習編

『年度別過去問』をダウンロード・印刷し、制限時間を守って解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。時間オーバーしたり、点数が悪くても大丈夫です。講義でStep.1のビジュアル図表やStep.2の解法テクニックを使って立体的に説明します。受講後は、「二度と間違えない」レベルに到達します。



この資料の  
ご利用特典

受講料 15%OFF !

	通常受講料	キャンペーン受講料
Step.1	9,800円	8,330円
Step.2	9,800円	8,330円
Step.3	9,800円	8,330円
スリー・ステップ 「おまとめパック」※	27,000円	22,950円

※スリー・ステップ「おまとめパック」は、Step.1からStep.3を一度にまとめてお申込みになりたい方の受講料です。

無料体験講座の受講など、このPDF資料をご利用になった方は、受講料が15%割引になるキャンペーンを実施中です。

以下のクーポンコードで、キャンペーン料金をご利用ください。英数字のみですので、コピー・貼り付けをすると確実です。

TM86X3

詳しい説明や申込みはココをクリック  
ビーグッド教育企画の宅建スクールへ移動します

民法 .....	4
[01]制限行為能力者 .....	4
[02]意思表示 .....	8
[03]代理制度 .....	13
[04]無権代理・表見代理 .....	17
[05]条件・期限 .....	20
[06]時効 .....	22
[07]物権変動と対抗問題 .....	29
[08]占有権 .....	37
[09]相隣関係 .....	39
[10]共有 .....	42
[11]用益物権 .....	47
[12]抵当権 .....	49
[13]根抵当権 .....	62
[14]抵当権以外の担保物権 .....	65
[15]債務不履行 .....	68
[16]債権者代位権 .....	72
[17]連帯債務 .....	75
[18]保証・連帯保証 .....	79
[19]債権譲渡・債務引受 .....	86
[20]弁済 .....	91
[21]相殺 .....	96
[22]同時履行の抗弁権 .....	100
[23]契約の解除 .....	104
[24]売買契約 .....	109
[25]贈与契約 .....	115

[26]賃貸借契約 .....	117
[27]使用貸借契約 .....	127
[28]請負契約 .....	130
[29]委任契約 .....	132
[30]不法行為 .....	135
[31]相続 .....	140
[32]遺言 .....	147
[33]遺留分 .....	149
借地借家法 .....	152
[01]借地権の存続期間と更新 .....	152
[02]借地権の効力 .....	155
[03]裁判所の許可制度 .....	158
[04]定期借地権等 .....	161
[05]建物賃貸借契約の期間と更新 .....	162
[06]建物賃貸借の効力 .....	163
[07]定期建物賃貸借等 .....	167
区分所有法 .....	170
[01]区分所有建物 .....	170
[02]区分所有建物の管理 .....	174
[03]規約 .....	176
[04]集会 .....	177
[05]復旧・建替え等 .....	180

不動産登記法 .....	183
[01]登記 .....	183
[02]表示に関する登記 .....	186
[03]権利に関する登記 .....	188
[04]区分建物に関する登記 .....	194
[05]仮登記 .....	197
[06]登記事項証明書 .....	199

## [01]制限行為能力者

## 1. 能力

## (1). 権利能力

## ①意味

権利・義務の主体となる能力・資格

## ②分類

自然人（出生～死亡）

法人

## (2). 意思能力

## ①意味

自分のした法律行為の結果を判断できる能力

## ②意思能力がない場合

法律行為は、無効

## (3). 行為能力

## ①意味

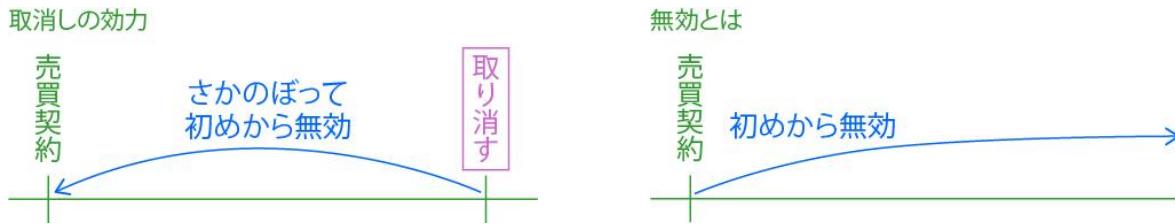
単独で有効な法律行為ができる能力

## ②行為能力がない場合

法律行為は、取消し可能

## (4). まとめ

	意味	この能力がないと
権利能力	権利・義務の主体となる能力・資格	あり得ない
意思能力	自分のした法律行為の結果を判断できる能力	法律行為は、無効
行為能力	単独で有効な法律行為ができる能力	法律行為は、取消し可能



## 2. 制限行為能力者制度－未成年者の例

### (1). 意味

18歳未満の者

### (2). 単独でできること

1	単に権利を得、又は義務を免れる行為
2	法定代理人が処分を許した財産の処分
3	法定代理人から許可された営業行為

### (3). 保護者

#### ①名称

法定代理人

(親権者、未成年後見人)

#### ②権限



### (4). 宅建業法における未成年者の扱い

①	宅建業者の免許を受けることができるか	⇒宅建業法[03]2(4)
②	宅建士登録をすることができるか	⇒宅建業法[05]4(2)
③	成年者である専任の宅建士になることができるか	⇒宅建業法[08]1(1)②③

## 3. 制限行為能力者の種類

種類	意味	保護者				
		名称	同意権	代理権	取消権	追認権
未成年者	年齢18歳未満	法定代理人	○	○	○	○
成年被後見人	事理弁識能力を欠く常況	成年後見人	×	○	○	○
被保佐人	事理弁識能力が著しく不十分	保佐人	○	△	○	○
被補助人	事理弁識能力が不十分	補助人	△	△	△	△

○:権限あり △:家庭裁判所の審判が必要 ×:権限なし

## [01] 制限行為能力者

### (1). 成年被後見人

#### ①意味

精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者  
+ 後見開始の審判（家庭裁判所）

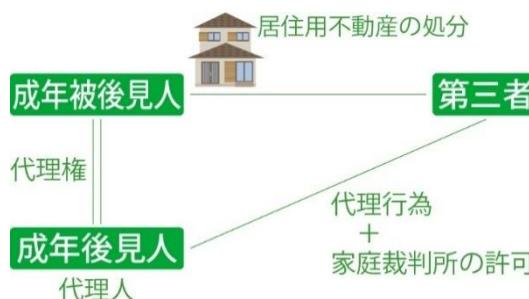
#### ②単独でできること

日用品の購入その他日常生活に関する行為

#### ③保護者（成年後見人）

#### ④居住用不動産の処分についての許可

居住用不動産の  
売却・賃貸・賃貸借の解除・抵当権の設定などの処分をする場合  
家庭裁判所の許可が必要



### (2). 被保佐人

#### ①意味

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者  
+ 保佐開始の審判（家庭裁判所）

#### ②単独でできないこと（例）

1	借財・保証
2	不動産など重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為
3	相続の承認・放棄、遺産の分割
4	贈与申込みの拒絶・遺贈の放棄
5	新築・改築・増築・大修繕
6	長期賃貸借（土地：5年超、建物：3年超）

#### ③保護者（保佐人）

### (3). 被補助人

#### ①意味

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者

+ 補助開始の審判（家庭裁判所）

#### ②単独でできないこと

被保佐人のリスト（⇒(2)②）のうち、一部を指定

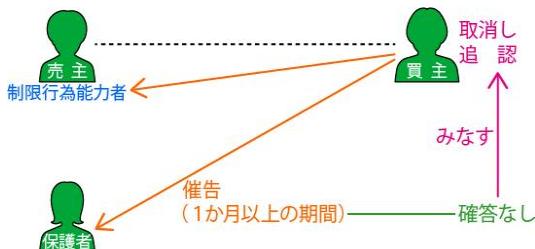
#### ③保護者（補助人）

同意権 and/or 代理権を与える審判が必要

### 4. 制限行為能力者の相手方の保護

#### (1). 相手方の催告

##### ①仕組み



##### ②催告先・結論



	催告先	確答がない場合
制限行為能力者が行為能力者となった後	本人	追認とみなす
未成年者・成年被後見人	法定代理人	追認とみなす
行為能力者とならない間	保佐人・補助人	追認とみなす
被保佐人・被補助人	本人	取消しとみなす

#### (2). 制限行為能力者が詐術を用いた場合

制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたとき

→取消し ×

## [02]意思表示

## 1. 意思表示とは

## (1). 意思と表示の一致



## (2). 意思と表示の不一致



心裡留保	⇒ 2
虚偽表示	⇒ 3
錯誤 (表示の錯誤)	⇒ 4

## (3). 意思表示の瑕疵



錯誤 (動機の錯誤)	⇒ 4
詐欺	⇒ 5
強迫	⇒ 6

## 2. 心裡留保

## (1). 心裡留保とは

表意者がその真意ではないことを知っていた意思表示



## (2). 当事者間の効果

## ①原則

有効

## ②例外

無効

相手方が、表意者の真意でないことを知り、又は知ることができたとき（悪意 or 善意有過失）

## (3). 第三者に対する効果



第三者が	第三者への対抗
善意	×
悪意	○

## 3. 虚偽表示

## (1). 虚偽表示とは

相手方と通じてした虚偽の意思表示



## (2). 当事者間の効果

無効



## (3). 第三者に対する効果



第三者が	第三者への対抗
善意	×
悪意	○

## 4. 錯誤

## (1). 錯誤のイメージ（表示の錯誤）

表意者の意思と表示が違っており、そのことにつき表意者が知らないケース



意思≠表示  
認識なし

## (2). 錯誤の類型

## ①表示の錯誤

意思表示に対応する意思を欠く錯誤



## ②動機の錯誤

法律行為の基礎とした事情についてのその認識が眞実に反する錯誤



動機の表示	取消し主張
あり	できる
なし	できない

表示の方法は、明示でも、默示でもよい

### (3). 当事者間の効果

## ①原則

取消し○

## ②【例外 1】重要な錯誤（要素の錯誤）でないとき

錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものでないとき

→取消し×

### ③【例外2】表意者の重過失があるとき

(a) 表意者の重過失

錯誤が表意者の重大な過失（重過失）による場合

→取消 L ×

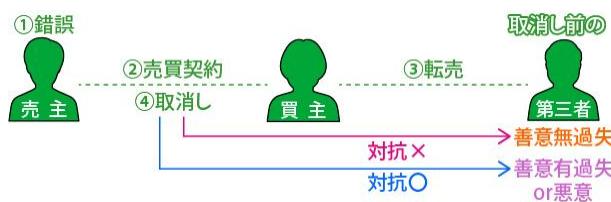
### (h) 例外の例外

表意者に重過失があっても、以下のケースでは、取消し〇

1	相手方が錯誤について悪意 or 重過失ありのとき
2	相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき

#### (4). 第三者に対する効果

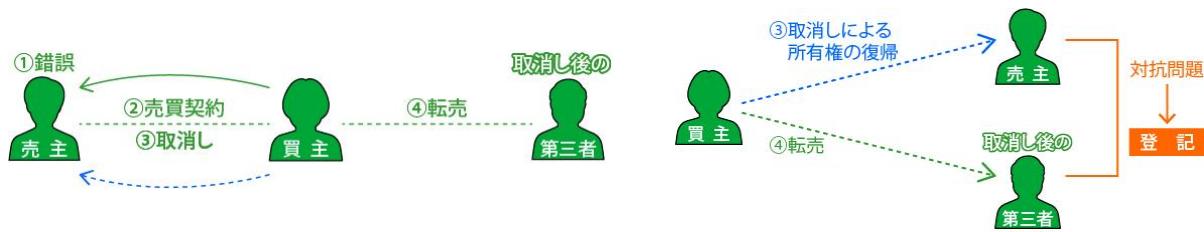
### ①取消し前の第三者



第三者が		第三者への対抗
善意	無過失	×
	有過失	○
	悪意	○

■ 対抗問題になるか ⇒ [07] 2(1) ②

## ②取消し後の第三者



■対抗問題⇒[07]2(1)①

## 5. 詐欺

## (1). 詐欺とは

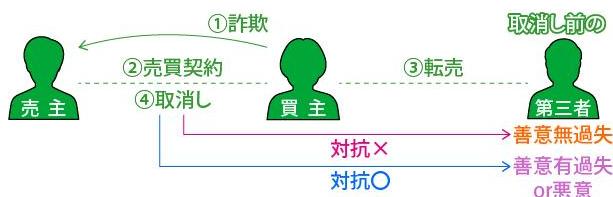


## (2). 当事者間の効果



## (3). 第三者に対する効果

## ①取消し前の第三者



第三者が		第三者への対抗
善意	無過失	×
有過失		○
悪意		○

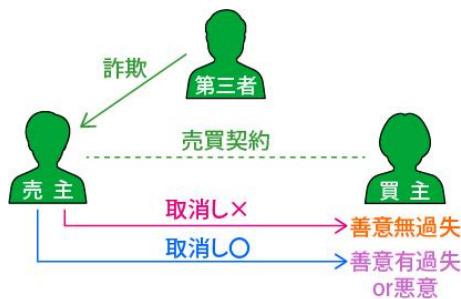
■対抗問題になるか⇒[07]2(1)②

## ②取消し後の第三者



■対抗問題⇒[07]2(1)①

## (4). 第三者による詐欺



相手方が		取消し
善意	無過失	×
	有過失	○
悪意		○

## 6. 強迫

## (1). 強迫とは

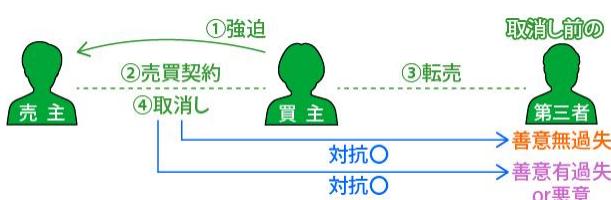


## (2). 当事者間の効果



## (3). 第三者に対する効果

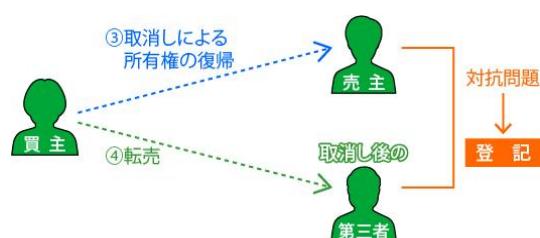
## ①取消し前の第三者



第三者が		第三者への対抗
善意	無過失	○
	有過失	○
悪意		○

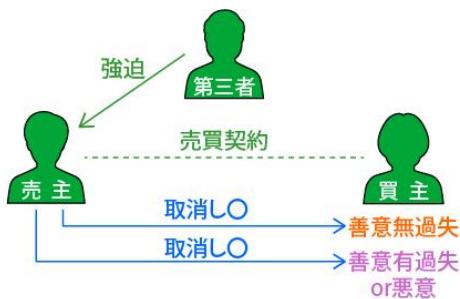
■対抗問題になるか⇒[07]2(1)③

## ②取消し後の第三者



■対抗問題⇒[07]2(1)①

## (4). 第三者による強迫



相手方が		取消し
善意	無過失	○
	有過失	○
悪意		○

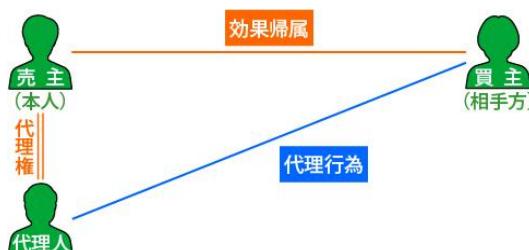
## [03]代理制度

## 1. 代理の仕組み

## (1). 代理人が存在しない場合



## (2). 代理人が存在する場合



## 2. 代理権

## (1). 法定代理と任意代理

	代理権が与えられる根拠	具体例
法定代理	法律の規定	未成年者と親権者⇒[01]2(3) 成年被後見人と成年後見人⇒[02]3(1)③
任意代理	本人の意思・委任	不動産の所有者と宅建業者⇒宅建業法[01]3(2)②

## (2). 代理権の消滅事由

	死亡	破産	後見開始
代理人	○	○	○
本人	○	法定代理: × 任意代理: ○	×

○: 消滅する ×: 消滅しない

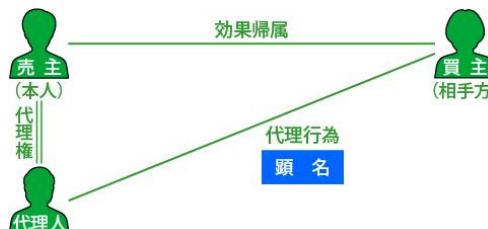
■後見開始 (⇒ [01]3(1)①)

## 3. 代理行為

けんめい  
(1). 顕名

## ①顕名とは

本人のためにすることを示すこと



## ②顕名がなかった場合

原則	代理人自身のためにした行為とみなす
例外	相手方が ①知っていたケース (悪意) ②知ることができたケース (善意有過失)

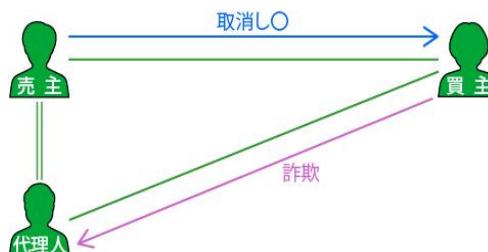
## (2). 代理行為の瑕疵

## ①原則

代理人が基準

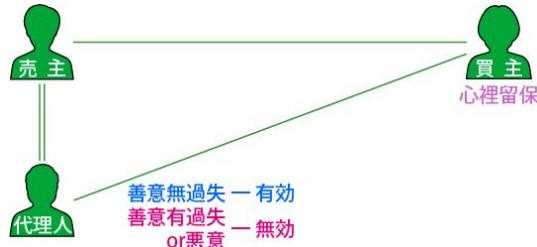
## (a). 代理人の相手方に対する意思表示

1	意思の不存在 (心裡留保、虚偽表示)
2	錯誤、詐欺、強迫
3	ある事情に関する善意・悪意や過失の有無



## (b). 相手方の代理人に対する意思表示

I	ある事情に関する善意・悪意や過失の有無
---	---------------------



## ②例外

本人が基準

本人が代理人に特定の法律行為を委託した場合

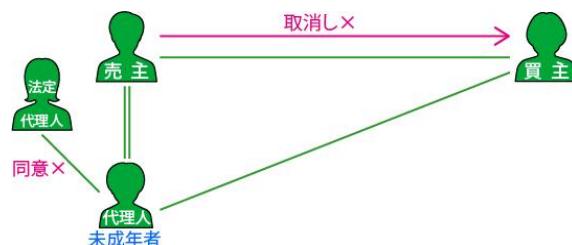
→本人が知っていた事情について、代理人が知らなかったことを主張できない

## (3). 代理人の行為能力

## ①原則

不要。制限行為能力者 (⇒[01]) でも OK

制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限を理由に取消し ×



## ②例外

制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為

→取消し○

## 4. 復代理

## (1). 復代理とは

代理人がさらに代理人（復代理人）を選任すること



## （2）法定代理人の復代理人

## ①選任できる場合

いつでも○

## ②代理人の責任

原則	無過失の全責任
例外	やむを得ない事由があるとき →選任・監督責任のみ

## （3）任意代理人の復代理人

## ①選任できる場合

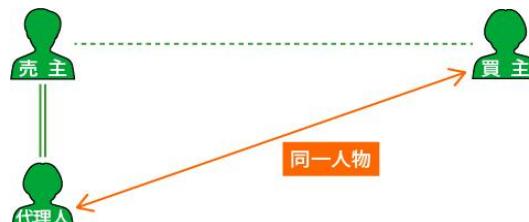
1	本人の許諾を得たとき
2	やむを得ない事由があるとき

## ②代理人の責任

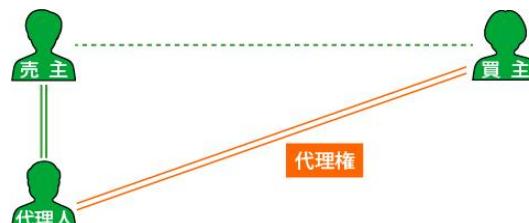
債務不履行責任を負う（⇒[15]）

## 5. 自己契約・双方代理の禁止

## （1）自己契約



## （2）双方代理



## （3）取扱い

## ①原則

無権代理行為（⇒[04]）とみなす

## ②例外

有効

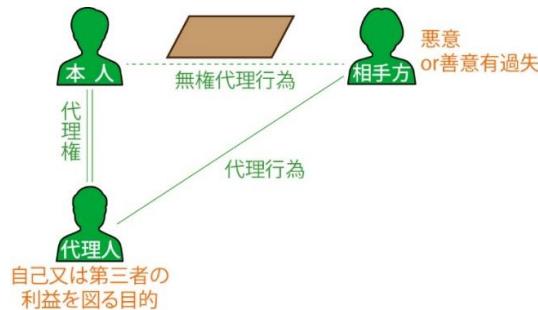
1	本人があらかじめ許諾した行為
2	債務の履行

## 6. 代理権の濫用

代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合

相手方がその目的について悪意 or 善意有過失

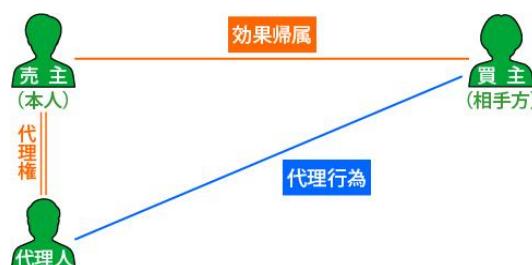
→無権代理行為 (⇒[04]) とみなす



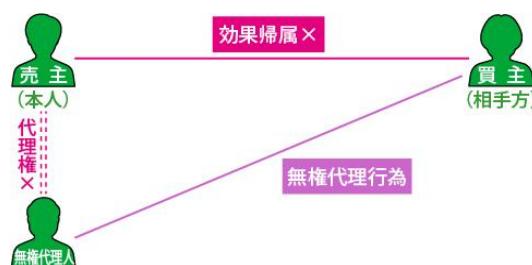
## [04]無権代理・表見代理

## 1. 無権代理とは

## (1). 通常の代理

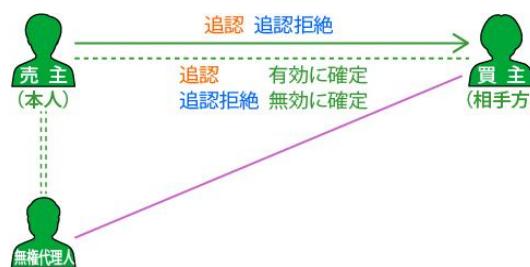


## (2). 無権代理



## 2. 本人の権限

## (1). 追認権・追認拒絶権



追認・追認拒絶の効力は、契約時にさかのぼる

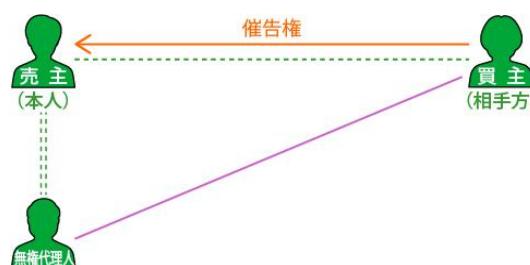
## (2). 追認・拒絶する相手

原則	相手方
例外	無権代理人 (相手方がその事実を知ったとき)

## 3. 相手方の権限

## (1). 催告権

善意・悪意によらず可能



相当期間を定め、「追認するかどうか確答せよ」と催告

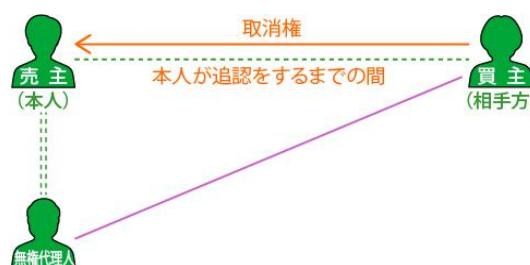
→期間内に確答がない場合

=追認拒絶とみなす

## (2). 取消権

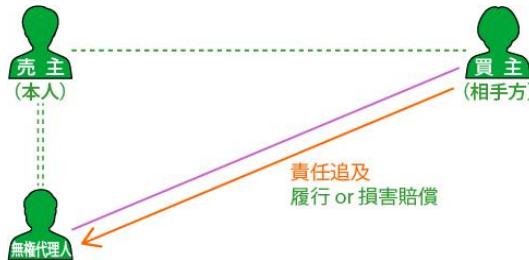
・契約時に無権代理につき善意の場合に可能

・本人が追認をするまでの間に限る



### (3). 無権代理人の責任追及

- ・善意無過失の場合のみ可能  
(無権代理人が悪意のときは、過失があっても可)
- ・本人が追認をするまでの間に限る

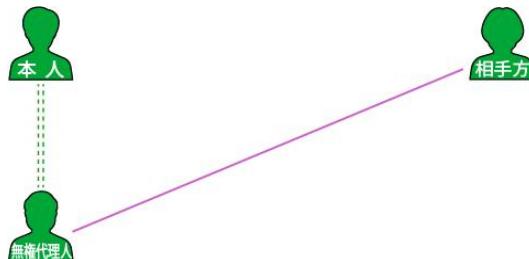


### (4). まとめ

	悪意	善意 有過失	善意 無過失
催告権	○	○	○
取消権	×	○	○
無権代理人の責任追及	×	原則: × 例外: ○※	○

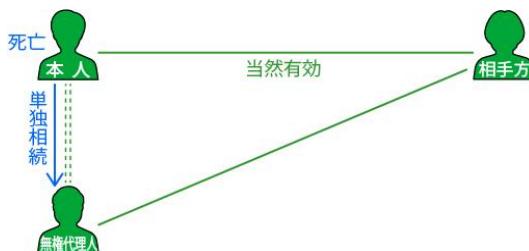
※無権代理人が悪意の場合

## 4. 無権代理と相続



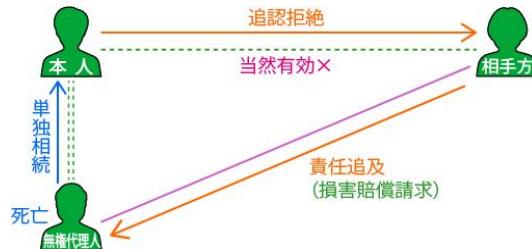
### (1). 無権代理人が本人を単独相続した場合

無権代理は相続によって当然に有効となり、無権代理人は本人の地位で追認拒絶をすることはできない



### (2). 本人が無権代理人を単独相続した場合

無権代理は相続によって当然に有効となるわけではなく、本人が追認を拒絶しても信義則に反しない



## 5. 表見代理

### (1). 具体例



### (2). 考え方

実態	代理権なし (無権代理)
外観	代理人に見える

本人	帰責性
相手方	善意無過失 正当理由あり

→ 有効な代理と扱う

### (3). 種類

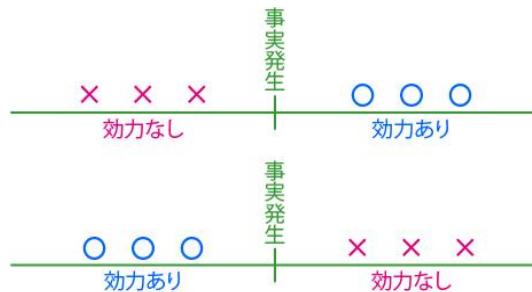
1	権限外の行為の表見代理
2	代理権消滅後の表見代理
3	代理権授与の表示による表見代理
4	(2+1) 代理権消滅後に、権限外の行為をした表見代理
5	(3+1) 代理権授与表示を受け、権限外の行為をした表見代理

## [05] 条件・期限

### 1. 条件・期限

#### (1). 共通点

一定事実の発生を基準に、法律行為の効力の有無を切り換えること



## (2). 相違点

条件	事実が発生するかどうか不確実	条件の成就
期限	事実が確実に発生する	期限の到来

## 2. 条件

発生不確実な事実を基準に、法律行為の効力の有無を切り換えること

### (1). 停止条件・解除条件

停止条件	条件成就により、法律行為の効力が発生	
解除条件	条件成就により、法律行為の効力が消滅	

### (2). 条件付権利

#### ①期待権侵害の禁止

侵害した場合→損害賠償責任を負う

#### ②条件の成否未定の間における権利

処分・相続が可能

#### ③条件成就の妨害

条件成就により不利益を受ける者が、故意に条件の成就を妨害

→条件成就とみなすことができる

#### ④不正による条件成就

条件成就により利益を受ける者が、不正に条件を成就させた

→条件不成就とみなすことができる

## 3. 期限

発生確実な事実を基準に、法律行為の効力の有無を切り換えること

## (1). 分類

## ①確定期限・不確定期限

確定期限	到来時期が確定している	10/31までに支払う
不確定期限	到来時期が不確定である	死亡するまで毎月支払う

## ②始期・終期

始期	期限の到来により、法律行為の効力が発生	
終期	期限の到来により、法律行為の効力が消滅	

## (2). 期限の利益

## 期限の到来までに受けられるメリット（利益）



## 期限の利益

→放棄可能

(相手方の利益を害することはできない。)

## [06]時効

## 1. 時効とは

## (1). 意味

長期間続いた事実状態を、法律上の権利関係と認める制度

## (2). 分類

取得時効	一定期間の経過により、無権利者が権利を取得する制度
消滅時効	一定期間の経過により、権利者の権利が消滅する制度

## (3). 取得時効のイメージ



## (4). 消滅時効のイメージ



## 2. 所有权の取得時効

## (1). 要件

1	所有の意思をもって（自主占有）（⇒(3)①）	
2	平穏かつ公然と他人の物を占有	
3	20年間	10年間 (占有開始時に善意無過失)
	長期取得時効	短期取得時効

## (2). 占有の途中で悪意になった場合

占有開始時に善意無過失

→10年で取得時効成立

（占有開始後に悪意になつても無関係）



## (3). 占有

## ①所有の意思がある占有（自主占有）

	Bに所有の意思がある	例	Bによる所有権の時効取得
自主占有	ある	Bが所有者として占有	○
他主占有	ない	BがAと賃貸借契約を締結し、賃借人として占有	×



## ②直接占有と間接占有



	意味	例	Bによる所有権の時効取得
直接占有 (自己占有)	自らによる直接的な占有	Bが自ら直接占有	<input checked="" type="radio"/>
間接占有 (代理占有)	占有代理人を介しての間接的な占有	BがCと賃貸借契約を締結し、Cが直接占有	<input checked="" type="radio"/>

## ③占有の承継



占有者の承継人は、選択可能

1	自己の占有のみを主張
2	前占有者の占有を合わせて主張 (瑕疵も承継)

## (4). 所有权以外の取得時効

### ①賃借権の時効取得 (⇒[26])

【結論】時効取得が可能

【要件】土地の継続的な用益という外形的事実が存在し、かつ、それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されている

### ②農地の所有権・賃借権の時効取得 (⇒農地法[02] 3条許可)

【原則】農地の権利移動には、農業委員会の許可が必要

【例外】時効取得の場合、許可は不要

## ③地役権の時効取得 (⇒[11]3(5))

【結論】時効取得が可能

【要件】継続的に行使され、かつ、外形上認識できる

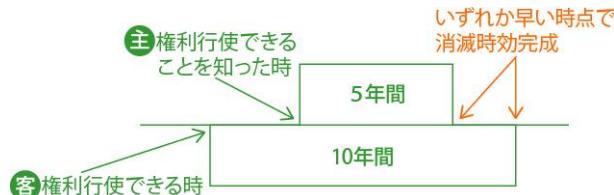
## (5). 時効取得と対抗問題⇒[07]2(2)

## 3. 消滅時効

## (1). 債権の消滅時効 (原則)

以下のうち、早いほうが来た時点で消滅

	時効の起算点	時効期間
主觀的基準	債権者が権利行使できることを知った時	5年間
客觀的基準	権利行使できる時	10年間



## (2). 例外的な消滅時効

## ①所有権

時効消滅しない

## ②判決で確定した権利 (⇒5(3)①)

10年間

## ③不法行為による損害賠償請求権の消滅時効 (⇒[30]5(2))

以下のうち、早いほうが来た時点で消滅

1	被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年 (生命・身体の侵害による損害賠償請求権は5年)
2	不法行為の時から20年

## ④生命・身体の侵害による損害賠償請求権

以下のうち、早いほうが来た時点で消滅

	債務不履行のケース	不法行為のケース
主觀的基準	債権者が権利行使できることを知った時から5年間	損害・加害者を知った時から5年間
客觀的基準	権利行使できる時から20年間	不法行為の時から20年間

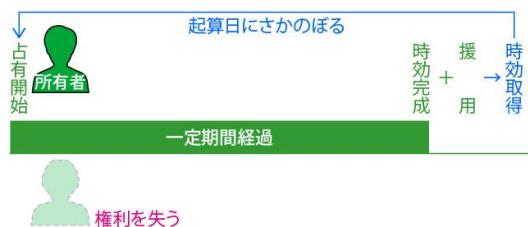
## 4. 時効の効力

## (1). 時効の援用

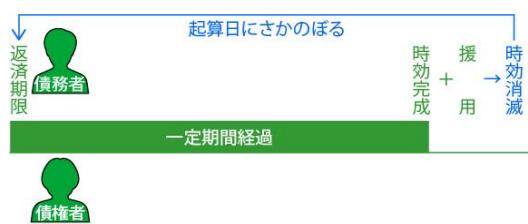
## ①意味

時効による利益（メリット）を受けるという意思を表示すること

## ②取得時効のケース



## ③消滅時効のケース



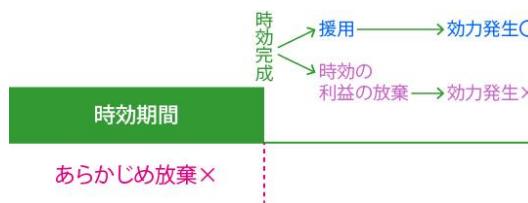
## ④時効の援用権者（消滅時効）

当事者（権利の消滅について正当な利益を有する者を含む）

援用権者にあたる者	援用権者にあたらない者
債務者 保証人・連帯保証人（⇒[18]） 物上保証人（⇒[12]2(1)③） 第三取得者（⇒[12]7）	後順位抵当権者（⇒[12]5）

## (2). 時効の利益の放棄

=時効による利益（メリット）を受けないという意思を表示すること

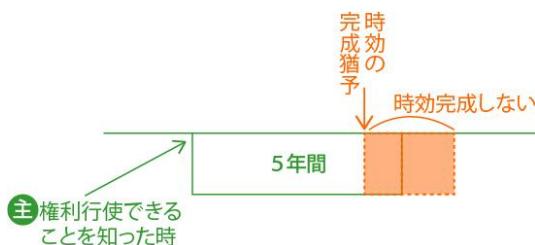


## 5. 時効の完成猶予・更新

### (1). 時効の完成猶予・更新とは

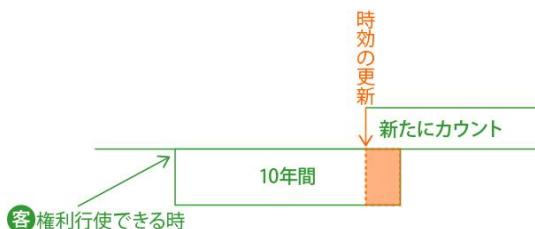
#### ①時効の完成猶予

本来の時効期間が来ても、時効を完成させないこと



#### ②時効の更新

時効期間をいったんリセットすること

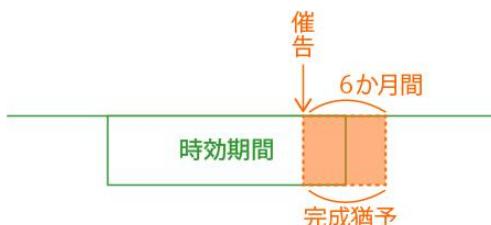


### (2). 時効の完成猶予

#### ①催告

催告から6か月の間、時効の完成を猶予

催告による完成猶予中に再び催告→無効



#### ②協議を行う旨の合意

##### (a). 合意による完成猶予

権利について協議することを書面合意

→以下のいずれか早い時点まで時効の完成を猶予

1	合意から1年経過した時
2	当事者が定めた協議期間（1年未満）が経過した時
3	協議続行拒絶の書面通知から6か月を経過した時

##### (b). 再度の合意による完成猶予

(a)による時効完成猶予期間中に再度の合意→時効の完成が猶予される

当初の完成時点から最大5年間

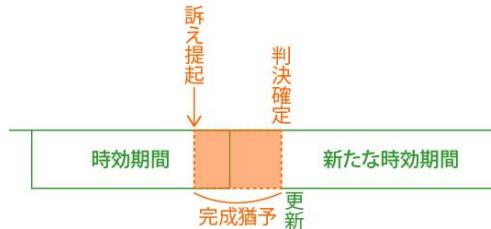
### ③裁判上の請求

#### (a) 権利が確定した場合

1	判決の確定
2	裁判上の和解の成立

確定まで、時効の完成を猶予

確定すると、時効の更新



#### (b) 権利が確定しなかった場合

1	訴えの却下
2	訴えの取下げ
3	請求棄却

その時点から 6か月間、時効の完成を猶予

### (3) 時効の更新

#### ①判決の確定

判決の確定→時効の更新

時効期間 = 10 年 (⇒3(2)②)

#### ②権利の承認（債務者の承認）

##### (a) 承認とは

債務者が債権者の権利を承認→時効の更新

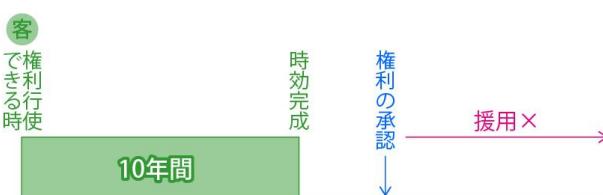
行為能力は不要

##### (b) 消滅時効完成後の弁済・承認

時効完成後に債務を弁済・承認した場合、

→時効の援用 ×

(時効完成を知らなかった場合も同様)



## [07] 物権変動と対抗問題

## 1. 物権変動？対抗問題？登記？

## 【前提】物権変動の時期

原則	契約締結時
例外	特約がある場合、特約に従う（例：代金完済時、移転登記時）

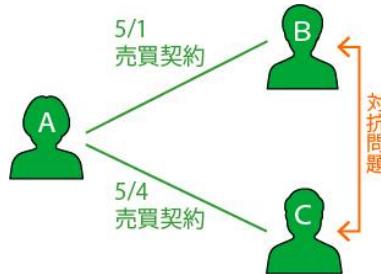
## 対抗問題・対抗要件

- ・物権変動を第三者に対抗（主張）するためには、対抗要件が必要
- ・不動産に関する対抗要件は、登記

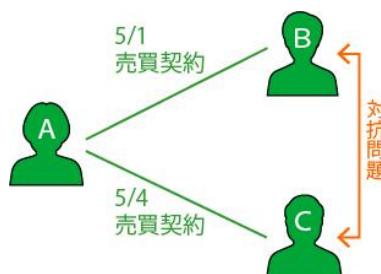
## (1). 対抗問題になるケース

## ① 【典型例】二重譲渡

1	5/1 に売主 A、買主 B とする甲建物の売買契約を締結。
2	5/4 に売主 A、買主 C とする甲建物の売買契約を締結。
3	甲建物は、誰のものになるか？



## ② 契約日時の先後を基準？

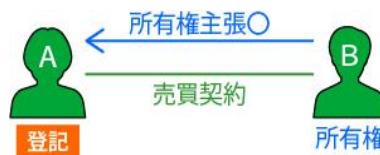


## ③ 対抗要件 = 登記

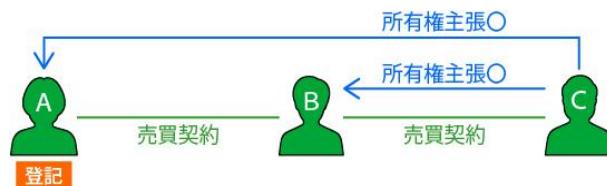


## (2). 対抗問題にならないケース

## ①当事者間の関係



## ②順に譲渡された場合



## (3). 事例分析のポイント

## 【ルール】

物権変動を第三者に対抗（主張）するためには、対抗要件が必要

- ①対抗問題が生じているか？（⇒2）
- ②その人は、「第三者」にあたるか？（⇒3）

## 2. 対抗問題が生じているか？

## (1). 取消し

## ①取消し後の第三者

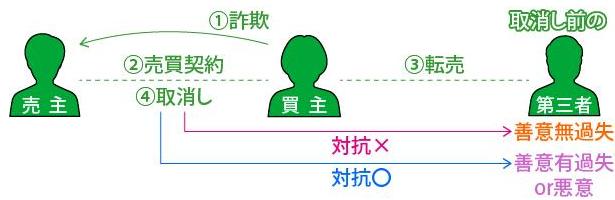
1	買主Bの詐欺により、売主AとBとの間に土地の売買契約を締結。
2	Bの詐欺を理由に、Aが契約を取消し。
3	BはCに転売。



■誤誤⇒[02]4(4)②、詐欺⇒[02]5(3)②、強迫⇒[02]6(3)②

## ②取消し前の第三者（錯誤・詐欺の場合）

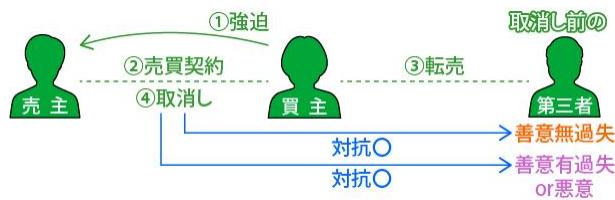
1	買主Bの詐欺により、売主AとBとの間に土地の売買契約を締結。
2	BはCに転売。
3	Bの詐欺を理由に、Aが契約を取消し。



■ 錯誤⇒[02]4(4)①、詐欺⇒[02]5(3)①

### ③取消し前の第三者（強迫の場合）（⇒[02]6(3)①）

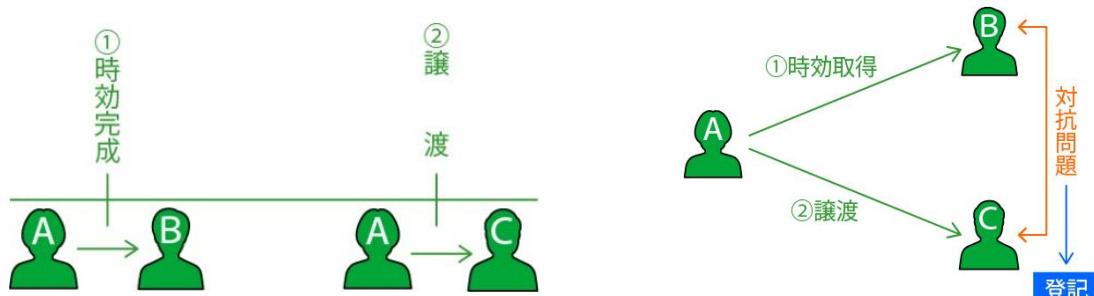
1	買主Bの強迫により、売主AとBとの間に土地の売買契約を締結。
2	BはCに転売。
3	Bの強迫を理由に、Aが契約を取消し。



## (2). 時効取得（⇒[06]2）

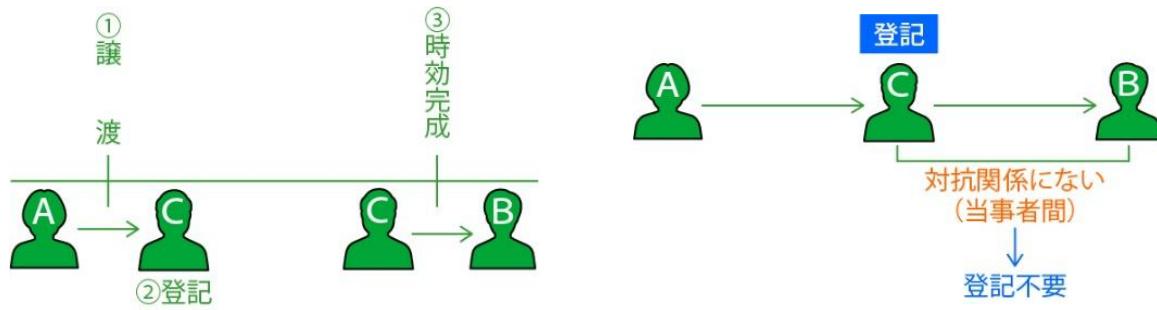
### ①時効完成後の第三者

1	A所有の土地につき、Bが占有を続け、取得時効が完成。
2	Aは、その土地をCに譲渡。



### ②時効完成前の第三者

1	A所有の土地をBが占有継続中。
2	Aは、その土地をCに譲渡。
3	Cがその旨を登記。
4	Aの取得時効が完成。



## (3). 解除

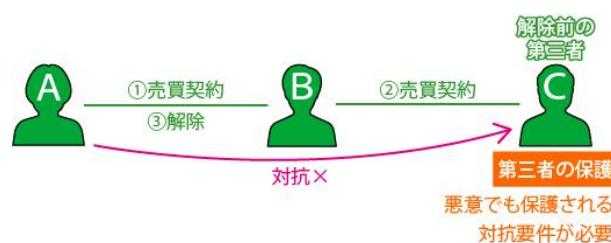
## ①解除後の第三者 (⇒ [23]4(3)①)

1	売主A、買主Bとする土地の売買契約を締結。
2	Bの債務不履行を理由に、Aが契約を解除。
3	BはCに転売。



## ②解除前の第三者 (⇒ [23]4(3)②)

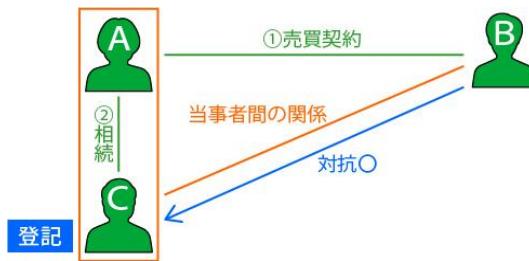
1	売主A、買主Bとする土地の売買契約を締結。
2	BはCに転売。
3	Bの債務不履行を理由に、Aが契約を解除。



## (4). 相続 (⇒ [31])

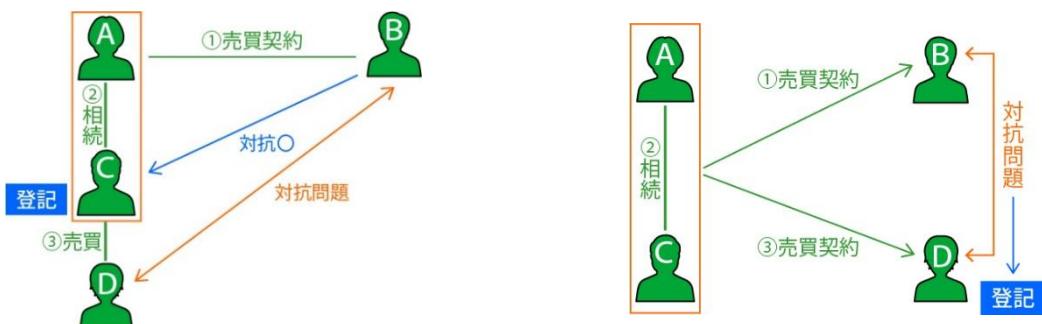
## ①相続人との関係

1	売主A、買主Bとする土地の売買契約を締結。
2	Aが死亡し、CがAを単独で相続。
3	Cは、AからCへの所有権移転について登記。



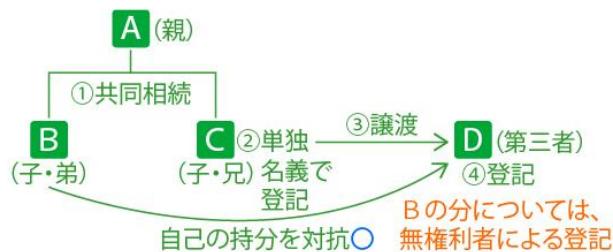
## ②相続人からの権利取得者

4 Cは、その土地をDに売却。



## ③共同相続と対抗問題

1	Aが死亡し、BとCが共同で土地を相続。
2	Cが自己の単独名義で所有権を登記。
3	Cは、Dに対して、土地所有権を譲渡。
4	Dへの所有権移転登記。



## 3. 第三者にあたるか

## 【対抗問題・対抗要件とは】

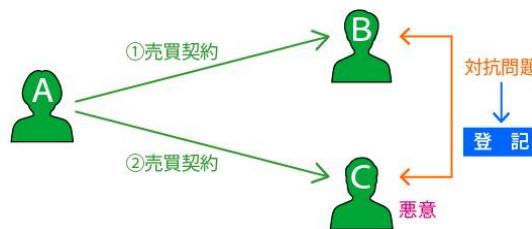
物権変動を第三者に対抗（主張）するためには、対抗要件が必要

## 【「第三者」とは】

第三者 = 登記がないことを主張する正当な利益を有する者

## (1). 悪意者

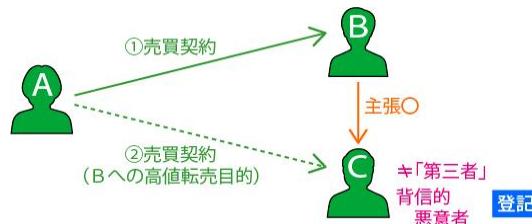
1	売主A、買主Bとする甲土地の売買契約を締結。
2	売主A、買主Cとする甲土地の売買契約を締結。
3	Cは、AB間の契約が存在することを知っていた。



## (2). 背信的悪意者

## ①背信的悪意者の例

1	売主A、買主Bとする甲土地の売買契約を締結。
2	売主A、買主Cとする甲土地の売買契約を締結。
3	Cの目的は、この土地を高値でBに転売すること。



## ②背信的悪意者についての対応

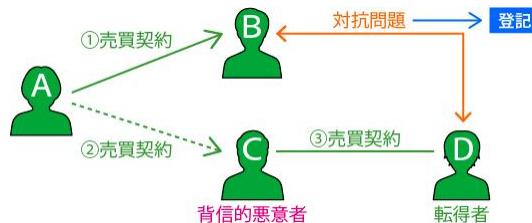
## 背信的悪意者

- ≠登記がないことを主張する正当な利益を有する者  
 →「第三者」にあたらない  
 →登記がなくても、対抗○

背信的悪意者に登記があつても、対抗○

## ③背信的悪意者からの転得者

4	Cの目的は、この土地を高値でBに転売すること。
---	-------------------------



## ④背信的悪意者と同様に扱われる者

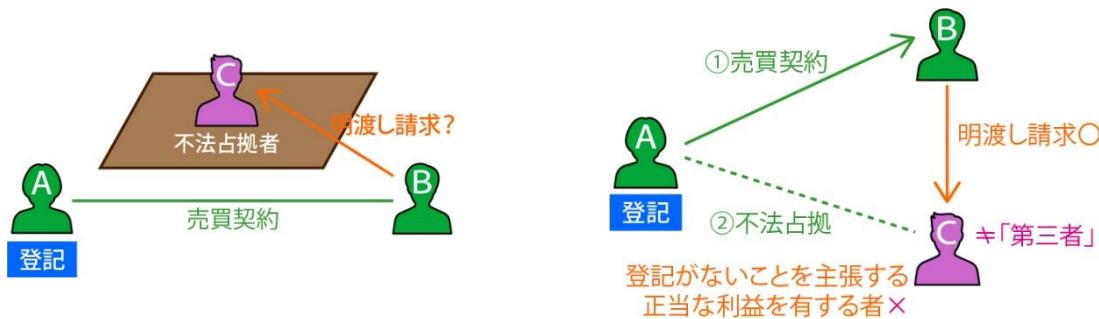
1	詐欺・強迫によって登記申請を妨げた第三者
2	他人のために登記申請義務を負う第三者

## (3). 不法占拠者

1	売主A、買主Bとする土地の売買契約を締結。
2	この土地をCが不法に占拠している。
3	登記は、売主Aのもとにある。

4

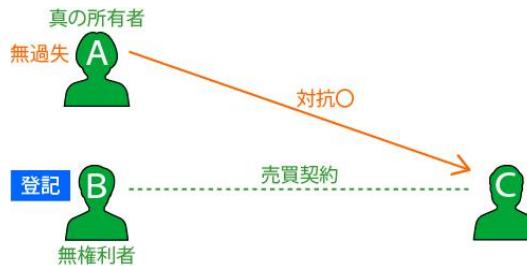
Bは、Cに対し、土地の明渡しを請求することができるか？



## (4). 無権利者

## ①通常のケース（真の所有者が無過失）

1	A所有の土地につき、Bが所有者として登記している。
2	このことにつき、Aには何の過失もない。
3	Bは、この土地をCに売却した。



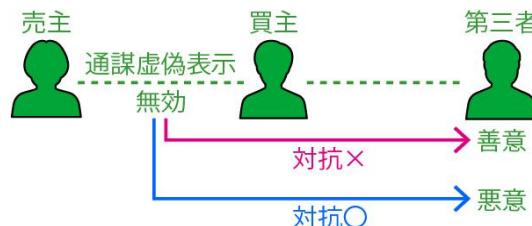
## ②真の所有者に過失があるケース

## (a). 状況

1	A所有の土地につき、Bが所有者として登記している。
2	Aは、このことに気付いたが、そのまま放置している。
3	Bは、この土地をCに売却した。



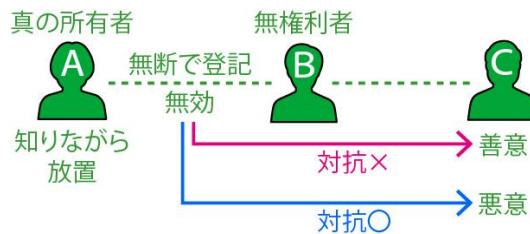
## (b). 虚偽表示（⇒[02]3(3)）との類似性



状況が共通

→同じルールで解決=類推適用

(c). 類推適用による解決



### (5). 賃借人

## ① 状況

1	貸主A、借主Bとする乙建物の賃貸借契約を締結。
2	Bは、乙建物の引渡しを受けた。
3	売主A、買主Cとする乙建物の売買契約を締結。
4	Cは、所有権移転登記を受けていない。

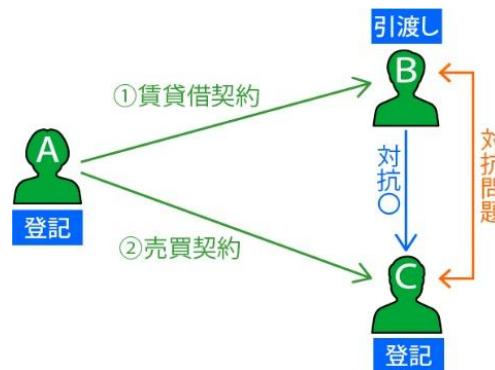
### 【建物賃借権の対抗要件】

=建物の引渡し (⇒借地借家法[06]1)



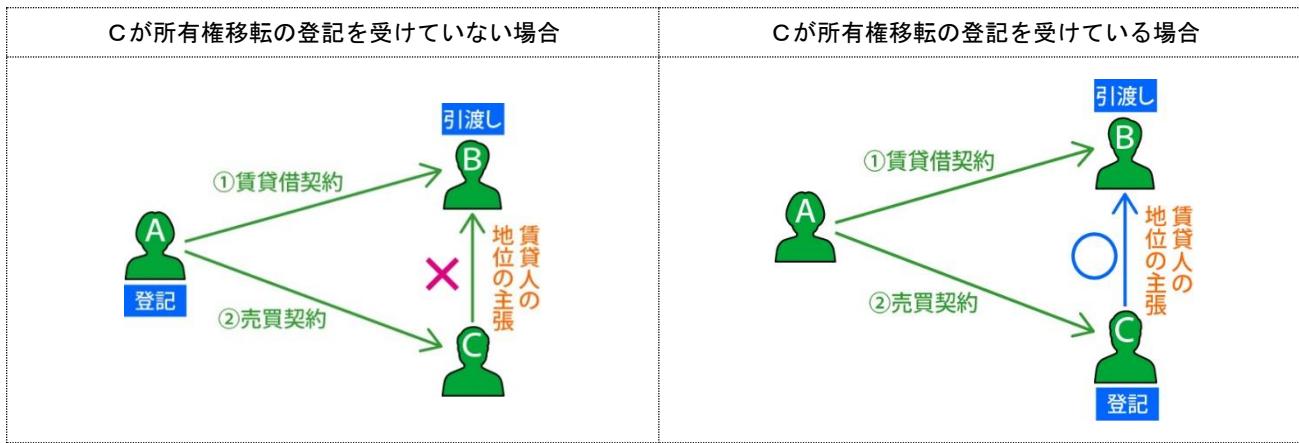
## ②建物使用権の主張

### Bの賃借権 vs Cの所有権



### ③賃貸人の地位の主張

家賃を請求することができるか



## [08] 占有権

### 1. 占有権とは

物に対する事実上の支配（占有）を保護する物権

■物権の分類⇒[11]1

#### (1). 占有権の取得

物を所持→占有権が発生

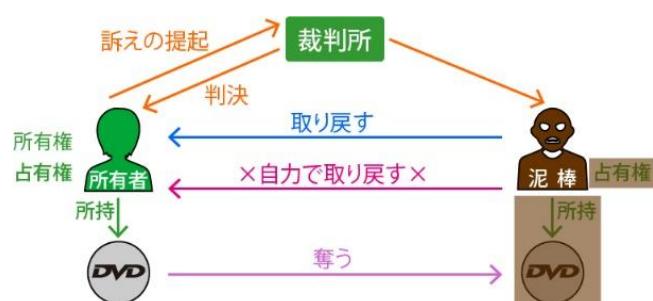


#### (2). 占有権の意義

##### ①社会秩序の維持



##### ②司法制度の利用



## 2. 占有権の効力

## (1). 占有物について行使する権利の適法の推定

## ①ルール

占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定

[例]所有者として動産を所持→所有者と推定

## ②適用されない例

所有者と占有者との間で、用益権の有無を争う場合

→占有者に立証義務



## (2). 即時取得



## (3). 占有の訴え

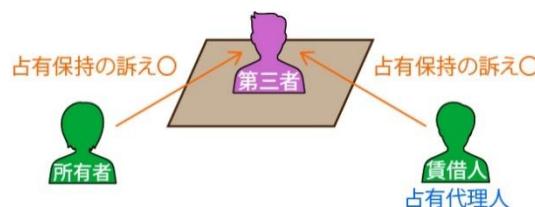
## ①占有の訴えの種類

種類	場面	請求内容
占有保持の訴え	占有を妨害されたとき	妨害停止・損害賠償
占有保全の訴え	占有を妨害されるおそれがあるとき	妨害予防・損害賠償
占有回収の訴え	占有を奪われたとき	物の返還・損害賠償

## ②訴えを提起できる者

(a) 占有者

(b) 他人のために占有をする者 ([例]賃借人)



### ③本権の訴えとの関係

本権に関する理由に基づいて裁判をすることができない



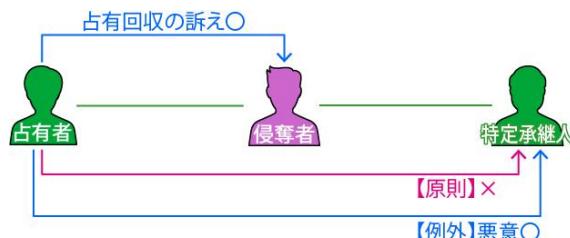
### ④占有回収の訴え

#### (a) 提起できるケース

占有を「奪われた」 = 意思に反して奪われた

× 騙されて引き渡した    × 貸貸人が賃借人に対して主張

#### (b) 被告



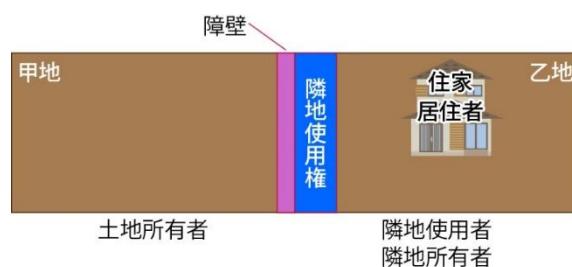
## [09] 相隣関係

### 1. 相隣関係とは

相互に隣接した土地の利用関係を調整するルール

### 2. 隣地使用権

#### (1) 権利の内容



土地所有者は、以下の目的に必要な範囲で、隣地を使用することができる。

①	境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕
②	境界標の調査又は境界に関する測量
③	隣地の竹木の枝の切取り

住家への立入りには、居住者の承諾が必要。

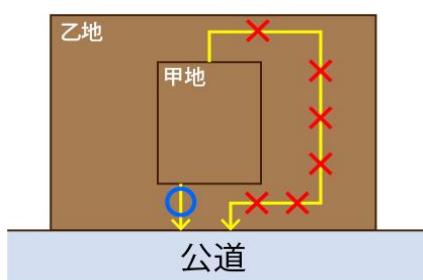
## (2). 行使の方法

①	選択方法	隣地所有者・隣地使用者のために損害が最も少ないもの
②	通知	あらかじめ、隣地所有者・隣地使用者に、目的・場所・方法を通知
③	償金支払い	あらかじめの通知が困難→使用開始後、遅滞なく通知 隣地所有者・隣地使用者は、損害を受けた場合に請求可

## 3. 公道に至るための他の土地の通行権（囲繞地通行権）

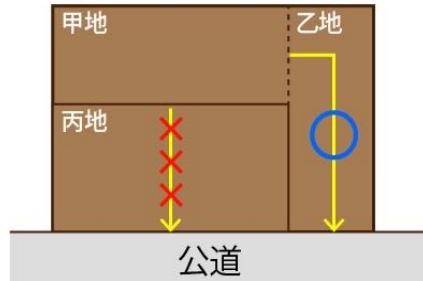
## (1). 基本ルール

他の土地に囲まれて公道に通じない土地（袋地）の所有者は、  
公道に出られるように囲んでいる土地（囲繞地）を通行することができる。



選択方法	他の土地のために損害が最も少ないもの
償金支払い	必要

## (2). 分割・一部譲渡によって公道に通じない土地（袋地）が生じた場合



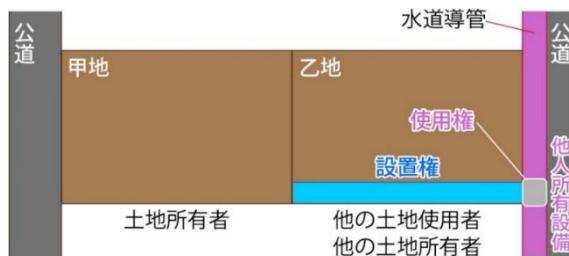
選択方法	他の分割者の所有地のみ
償金支払い	不要

## 4. ライフライン設備の設置権・使用権

## (1). 基本ルール

## ① 権利の内容

電気・ガス・水道などライフラインの継続的給付を受けることができない土地（導管袋地）の所有者は、  
他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。



## ②権利行使の方法

1	選択方法	他の土地・他人所有設備のために損害が最も少ないもの
2	通知	あらかじめ、他の土地所有者・使用者と他人所有設備の所有者に、目的・場所・方法を通知
3	賠償金支払い	設備設置者 土地の損害に対して支払いが必要（1年ごとの支払いも可）
	設備使用者	設備の使用開始のために生じた損害に対して支払いが必要
4	費用負担	設備使用者は、設備の設置・改築・修繕・維持に必要な費用を分担

### (2). 分割・一部譲渡によって導管袋地が生じた場合

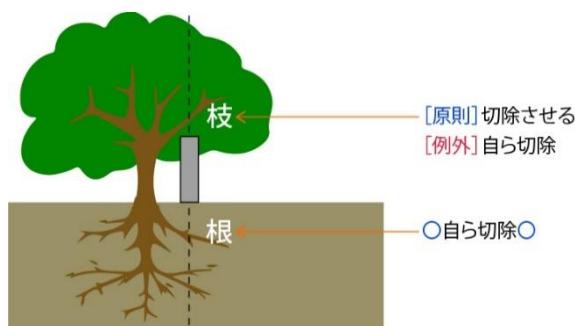
選択方法	他の分割者の所有地のみ
賠償金支払い	不要

## 5. 境界標

共同の費用で設置可

設置・保存費用	半々ずつ負担
測量費用	面積に応じて負担

## 6. 竹木の枝・根



### (1). 竹木の枝

#### ①原則

竹木所有者に切除させる

竹木が共有物→各共有者が切除○

#### ②例外

以下の場合、土地所有者が自ら切除○

1	竹木所有者に催告したのに、相当期間内に切除しない
---	--------------------------

## [10]共有

2	竹木所有者を知ることができず、又はその所在を知ことができない
3	急迫の事情がある

### (2)竹木の根

自ら切り取りできる

## 7. 境界線付近の建築の制限

境界線から1m未満の距離で

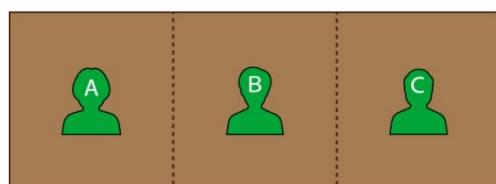
他人の宅地を見通すことのできる窓・ベランダを設置

→目隠しの設置義務

## [10]共有

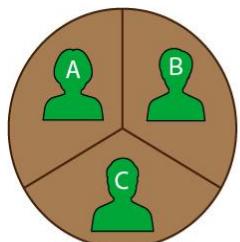
### 1. 共有とは

1つの物を複数の人が共同して所有すること



各共有者（A、B、C）は、持分に応じて共有物全体を使用することができる

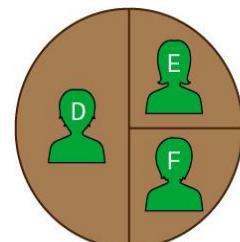
### 2. 持分



$$A: \frac{1}{3}$$

$$B: \frac{1}{3}$$

$$C: \frac{1}{3}$$



$$D: \frac{1}{2}$$

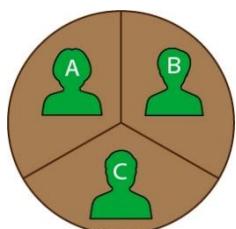
$$E: \frac{1}{4}$$

$$F: \frac{1}{4}$$

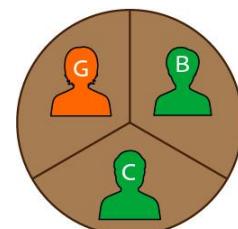
### (1). 持分の処分

各共有者が自由に処分できる

×他の共有者の同意



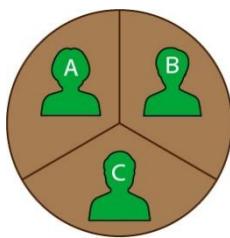
AがGに持分を譲渡した場合



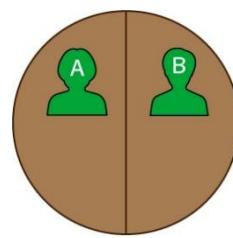
G、B、Cの共有となる

### (2). 持分の放棄

他の共有者に帰属

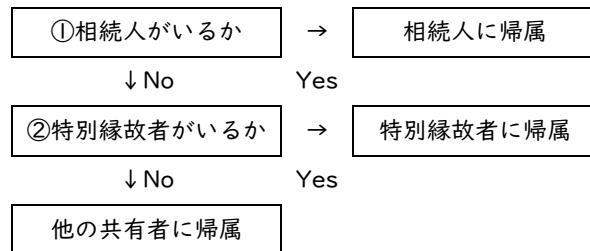


Cが持分を放棄した場合



Cの持分は、AとBに帰属する

### (3). 共有者の死亡



## 3. 共有物の利用関係

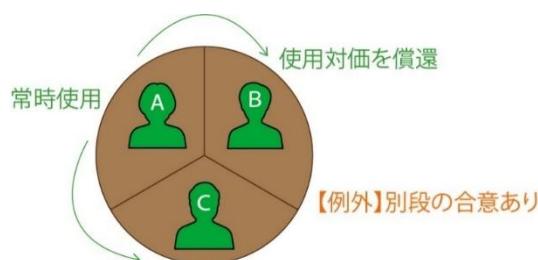
### (1). 共有物の使用

#### ①持分に応じた使用

各共有者は、持分に応じて、共有物全体を使用可能

#### ②使用対価の償還義務

他の共有者に対し、自己の持分を超える使用対価を償還する義務



### (2). 共有物の変更

#### ①重大変更

変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

=形状又は効用の著しい変更を伴う変更

→他の共有者の同意が必要=全員一致

#### ②軽微変更

=形状又は効用の著しい変更を伴わない変更

→持分価格の過半数で決定

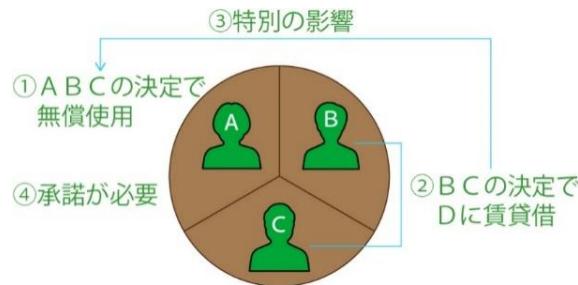
## (3). 共有物の管理

## ①利用・改良行為

持分価格の過半数で決定

共有者間の決定に基づいて使用する共有者に特別の影響を及ぼす

→承諾が必要



## ②保存行為

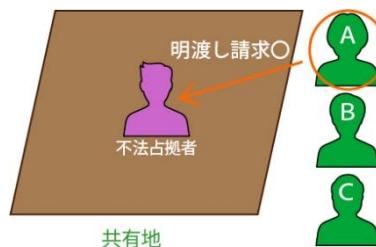
各共有者が単独で可能

## (4).まとめ

行為		決定方法
(1) 使用行為		持分に応じて、共有物全体を使用可能
(2) 変更行為	① 重大変更	他の共有者の同意が必要＝全員一致
	② 軽微変更	持分価格の過半数で決定
(3) 管理行為	① 利用・改良行為	持分価格の過半数で決定
	② 保存行為	各共有者が単独で可能

## (5). 具体例

## ①不法占拠者の排除



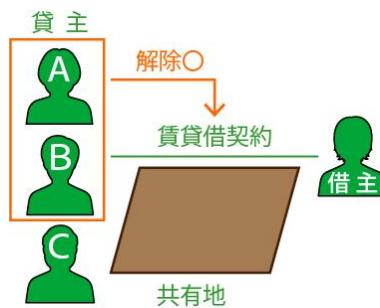
明渡し請求

=保存行為

→各共有者が単独で請求○

明渡し請求		単独で請求○
損害賠償請求	自らの持分について	単独で請求○
	共有物全体について	単独で請求×

## ②賃貸借契約の解除



契約の解除

=利用・改良行為→過半数で決定○

■解除権の不可分性⇒[23]3(2)

## (6). 裁判による変更・管理

## ①裁判による重大変更

所在等不明共有者（共有者の特定不能 or 共有者の所在不明）が存在

→裁判（他の共有者全員の同意があれば変更可能）



## ②裁判による軽微変更、利用・改良行為

(a).所在等不明共有者が存在

(b).賛否を明らかにしない共有者が存在

→裁判（他の共有者の持分価格の過半数で決定可能）

## 4. 共有物の分割

## (1). 分割の可否

## ①原則

各共有者が、いつでも分割請求○

## ②不分割の特約

5年を超えない期間

更新も可能（5年を超えない期間）

## (2). 分割の方法

## ①協議による分割

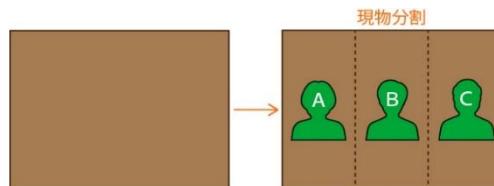
共有者間の合意に基づいて分割

協議が調わない or 協議ができない

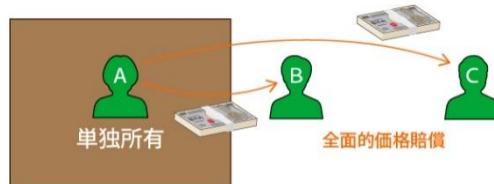
→裁判による分割

## ②裁判による分割（一次的方法）

## (a). 現物分割



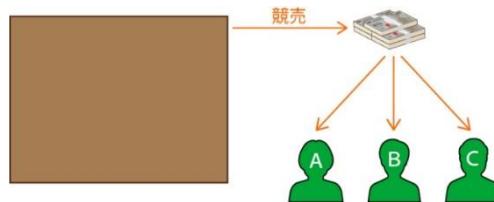
## (b). 賠償分割



## ③裁判による分割（二次的方法）

現物分割・賠償分割ができない or 価格が著しく減少するおそれがあるとき

## 競売分割

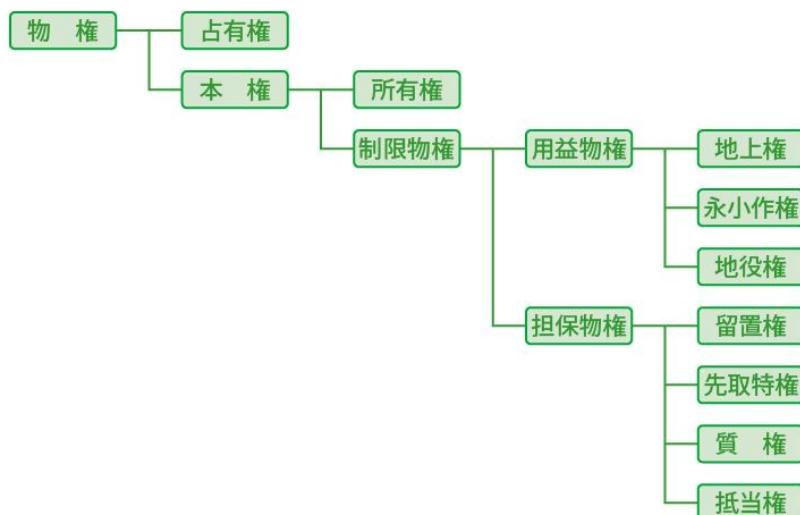


## ④まとめ



## [11] 用益物権

### 1. 物権の分類



#### (1). 占有権と本権

占有権	物の所持を保護するための物権 (⇒[08]1)
本権	占有権以外の物権

#### (2). 所有権と制限物権

所有権	物を使用・収益・処分できる物権
制限物権	物の利用方法が制限された物権

#### (3). 用益物権と担保物権

用益物権	物を使用・収益する物権
担保物権	債権を担保するための物権

### 2. 地上権・永小作権

#### (1). 意味

地上権	他人の土地において工作物・竹木を所有するため、その土地を使用する権利
永小作権	小作料を支払って他人の土地において耕作・牧畜をする権利

#### (2). 特徴

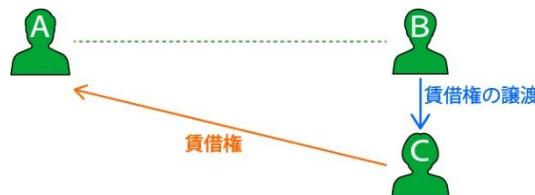
##### ① 貸借権との違い

	地上権・永小作権	貸借権 (⇒[26])
権利の性質	物権 (土地に対する権利)	債権 (貸貸人に対する権利)
権利の処分	自由にできる	貸貸人の承諾が必要

## [11]用益物権



賃借権の譲渡 (⇒[26]5)



転貸 (⇒[26]5)



②抵当権の対象（目的）(⇒[12]4(1))

不動産（土地・建物）

地上権・永小作権

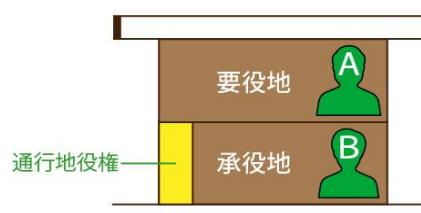
## 3. 地役権

### (1). 地役権とは

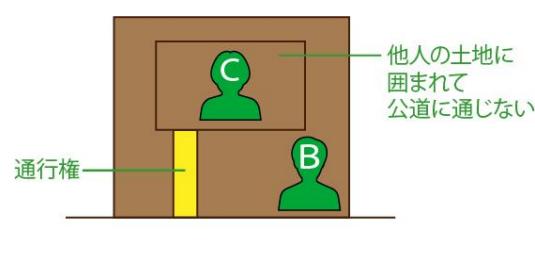
#### ①意味

設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利

#### ②仕組み



### (2). 【比較】公道に至るための他の土地の通行権 (⇒[09]3)



権利	権利の発生原因	内容
通行地役権	設定行為	自由に設定可能
公道に至るための他の土地の通行権	法律の規定	他の土地のために損害が最も少ないもの

### (3). 設定・第三者への対抗

#### ①設定

設定行為（契約）

#### ②対抗要件

登記

### (4). 付従性

要役地の所有権とともに移転

×要役地から切り離して譲渡

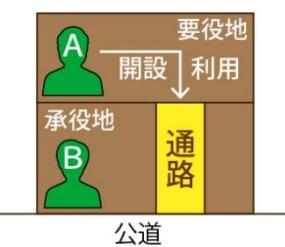
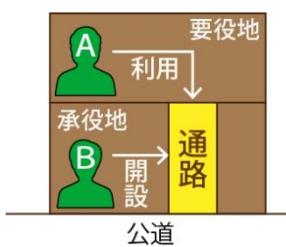
### (5). 時効取得（⇒[06]2(4)③）

#### ①要件

継続的に行使され、かつ、外形上認識できる

#### ②継続性

要役地所有者が通路を開設したこと

要役地所有者が通路を開設した場合	承役地所有者が通路を開設した場合
	
時効取得○	時効取得×

## [12] 抵当権

### 1. 担保の必要性

#### (1). OUTLINE

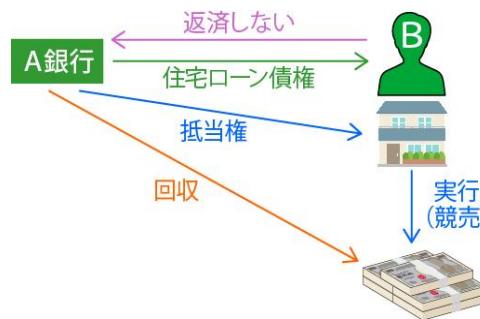


## [12] 抵当権

物的担保	代わりの「物」を用意する
人的担保	代わりの「人」を用意する

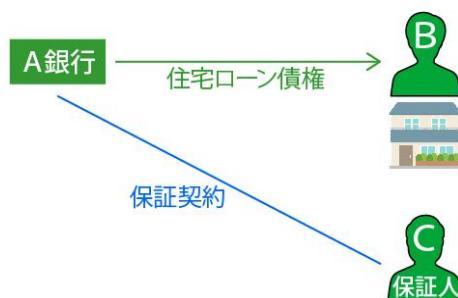
### (2). 物的担保

[例] 抵当権



### (3). 人的担保

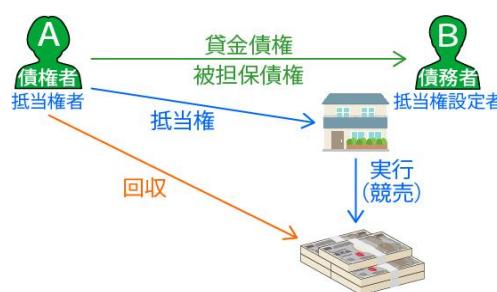
[例] 保証・連帯保証 (⇒[18])



## 2. 抵当権とは

### (1). 仕組み

#### ① 抵当権の構造

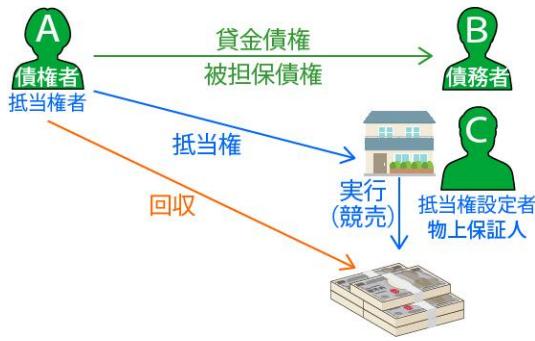


#### ② 非占有担保

目的物は、抵当権設定者が占有

#### ③ 物上保証人

債務者以外の人が抵当権設定者となるケース

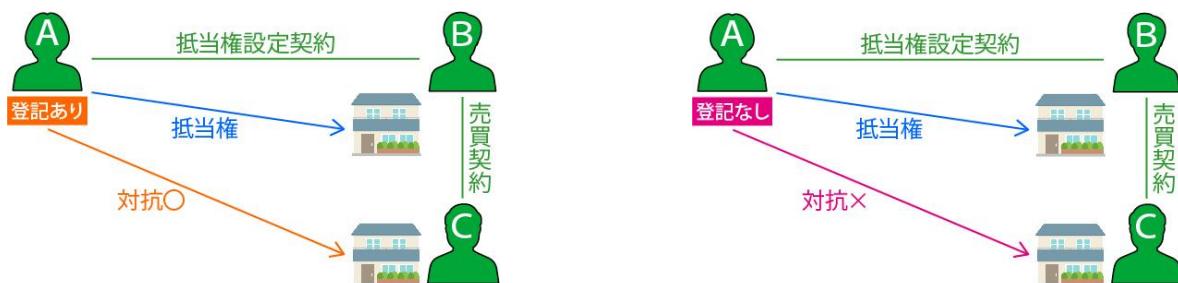


## (2). 抵当権の成立



## (3). 第三者への対抗要件

登記

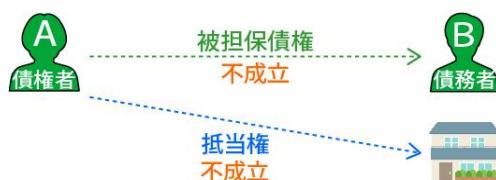


## 3. 抵当権の性質

## (1). 付從性

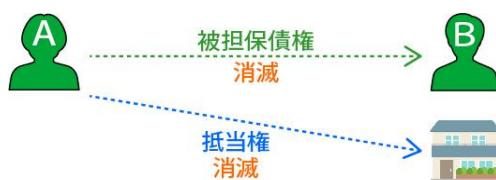
## ①成立における付從性

被担保債権が存在しない → 抵当権も成立しない



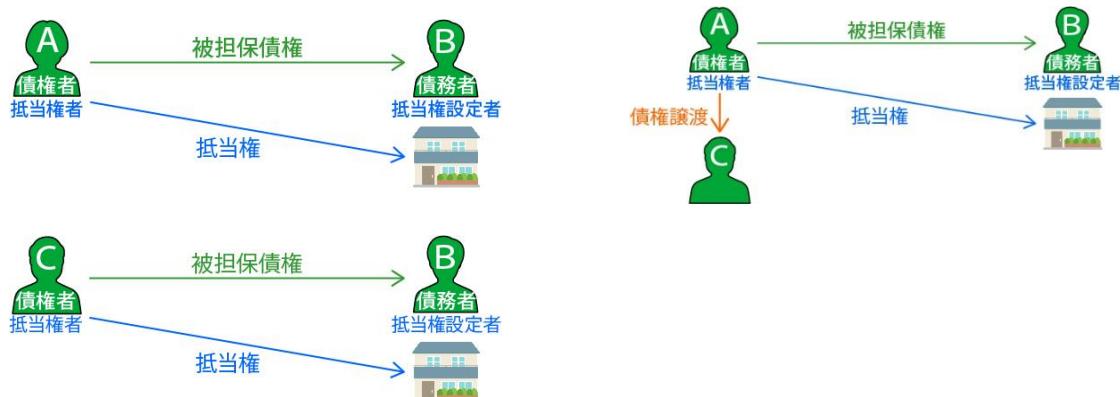
## ②消滅における付從性

被担保債権が消滅した → 抵当権も消滅する



## (2). 随伴性

被担保債権を譲渡した→抵当権も移転する



## (3). 不可分性

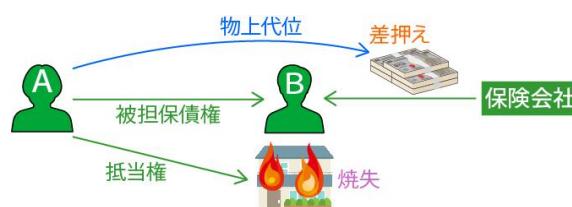
債権全部の弁済を受けるまで、目的物の全体について抵当権を行使できる

## (4). 物上代位性

## ①意味

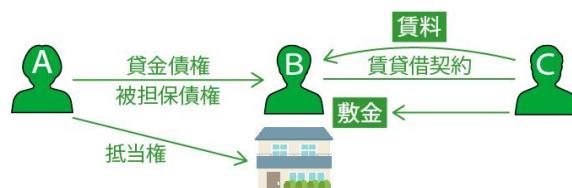
目的物の売却・賃貸・滅失・損傷により債務者が受けるべき金銭その他の物に対しても、抵当権を行使できる  
譲渡しの前に差押えが必要

## ②具体例

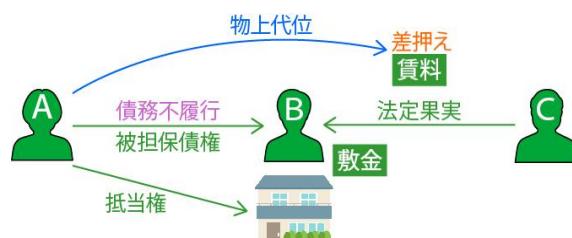


## ③賃料に対する物上代位

## (a). 状況



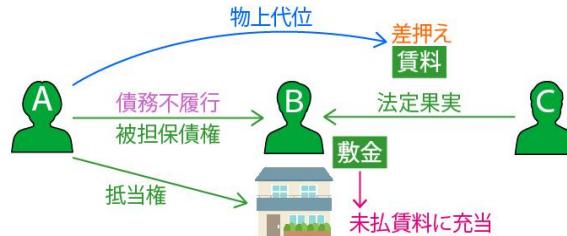
## (b). 賃料に対する物上代位



## (c). 物上代位による差押えと敷金の充当

賃貸借契約終了時に未払い賃料債権があった場合、Aは、Cに対して、「未払い賃料を自己に支払え。」と請求することができるか。

→まずは、敷金が未払い賃料に充当される。



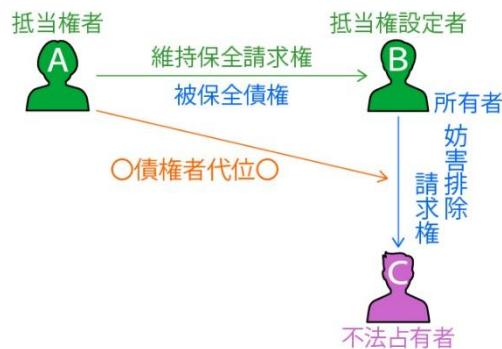
## (5). 妨害排除請求権

抵当権は非占有型担保だが、競売進行妨害・競売価格下落のリスクがある場合、抵当権者は妨害排除請求権を行使可能

## ①抵当権設定者が抵当不動産の価値を毀損した場合

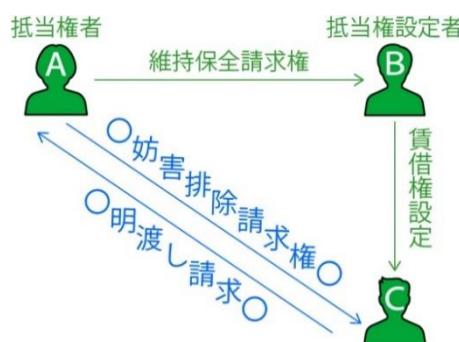


## ②抵当不動産が不法占有された場合



■債権者代位権⇒[16]4(3)

## ③抵当不動産が第三者に賃貸された場合



## 4. 抵当権の対象・範囲

## (1). 抵当権の対象（目的）

不動産（土地・建物）

地上権・永小作権（⇒[11]2(2)②）

## (2). 抵当権の効力が及ぶ範囲

## ①付加一体物

抵当不動産に付加して一体となっている物

借地上の建物に関する抵当権

敷地の賃借権にも効力が及ぶ



## ②従物

経済的効用を補い合う物同士の関係

設置タイミング	抵当権の効力
抵当権設定当時	及ぶ
抵当権設定後	及ばない

## ③果実

物（元物）から生じる経済的利益

	元物	果実
天然果実	土地	作物・木の実
法定果実	土地・建物	賃料

原則	抵当権の対象にならない
例外	債務不履行があった後は、抵当権の対象になる

## (3). 被担保債権の範囲

## ①範囲の制限

利息・遅延損害金

満期となった最後の2年分



## ②制限の目的

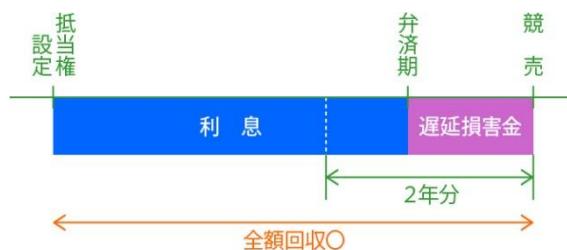
他の債権者（後順位抵当権者など）の保護

登記事項例

債権額	金 1,000 万円
利息	年 5 %
損害金	年 10 %

## ③【例外】他の債権者がいない場合

全額回収○



## 5. 抵当権の順位

### (1). 順位とは

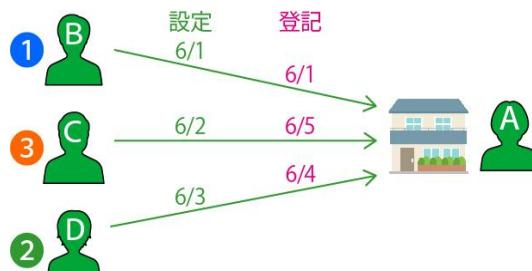
#### ①順位の重要性

			競売での売却代金	
			1,000 万	700 万
一番抵当権	B	500 万	500 万	500 万
二番抵当権	D	300 万	300 万	200 万
三番抵当権	C	100 万	100 万	0
			残 100 万	

#### ②基準＝登記

登記の順位＝抵当権の順位

× 設定の順序



B	一番抵当権
D	二番抵当権
C	三番抵当権

## (2). 順位上昇の原則

一番抵当権者に全額弁済

→一番抵当権は消滅（付從性）（⇒3(1)②）

→順位が繰り上がる

## (3). 順位の変更

### ①可否

各抵当権者の合意で可能

当初

B	一番抵当権
D	二番抵当権
C	三番抵当権

全員の合意で変更

C	一番抵当権
B	二番抵当権
D	三番抵当権

### ②利害関係者との調整

#### (a). 利害関係者の承諾

必要

#### (b). 利害関係者とは

× 抵当権設定者    ○転抵当権者

### ③効力発生要件

登記

## 6. 抵当権の処分

### (1). 転抵当

抵当権を他の債権の担保とすること

### (2). その他の処分

1	抵当権の譲渡
2	抵当権の放棄
3	抵当権の順位の譲渡
4	抵当権の順位の放棄

## 平成 27 年間 07

債務者 A が所有する甲土地には、債権者 B が一番抵当権（債権額 2,000 万円）、債権者 C が二番抵当権（債権額 2,400 万円）、債権者 D が三番抵当権（債権額 4,000 万円）をそれぞれ有しており、A にはその他に担保権を有しない債権者 E（債権額 2,000 万円）がいる。甲土地の競売に基づく売却代金 5,400 万円を配当する場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

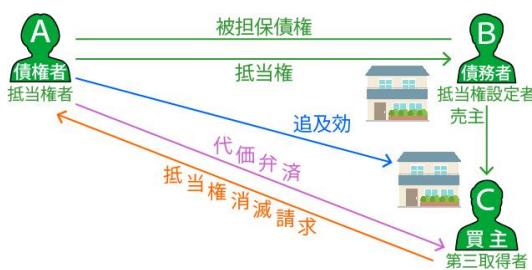
1. B が E の利益のため、抵当権を譲渡した場合、B の受ける配当は 0 円である。
2. B が D の利益のため、抵当権の順位を譲渡した場合、B の受ける配当は 800 万円である。
3. B が E の利益のため、抵当権を放棄した場合、B の受ける配当は 1,000 万円である。
4. B が D の利益のため、抵当権の順位を放棄した場合、B の受ける配当は 1,000 万円である。

(正解) 2

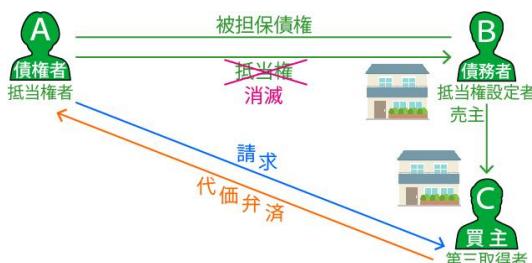
## 7. 第三取得者の保護

## (1). 第三取得者とは

抵当権設定者から抵当不動産を譲り受けた者

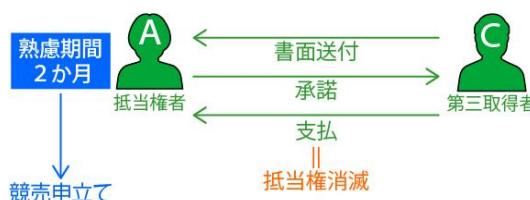


## (2). 代価弁済



## (3). 抵当権消滅請求

## ①構造



## ②抵当権消滅請求権者

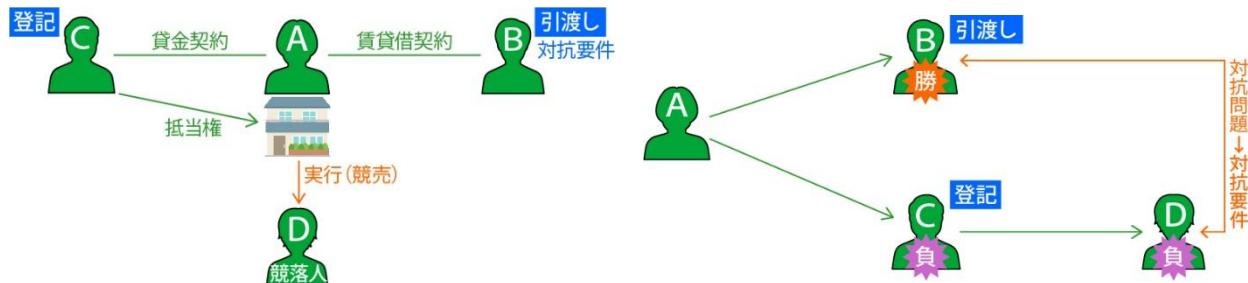
× 主たる債務者

× 保証人

## 8. 賃借人の保護

## (1). 抵当権登記の前に賃借人が対抗要件を備えていたケース

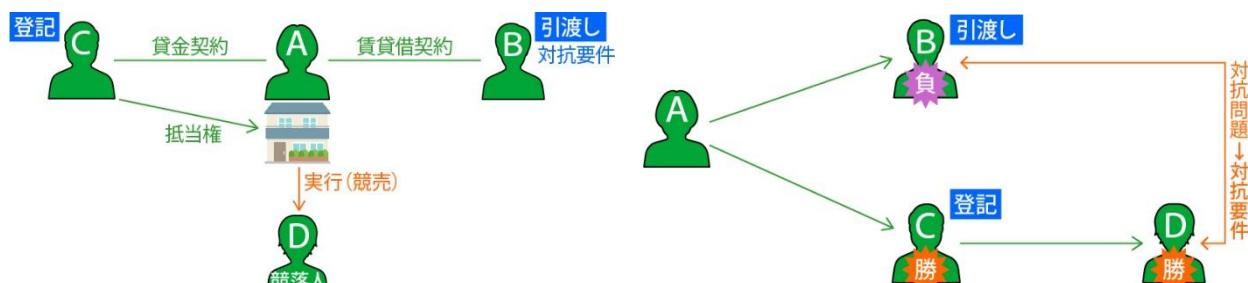
I	Aは、自ら所有する建物をBに賃貸し、引渡しを完了した。
2	AはCから金銭を借り入れ、Cは、この建物に抵当権を設定・登記した。
3	Aの債務不履行のため、建物は競売され、Dが競落した。
Q	BとDの関係はどうなるか？



## (2). 抵当権登記の後に賃借人が出現したケース

I	AはCから金銭を借り入れ、Cは、A所有の建物に抵当権を設定・登記した。
2	Aは、この建物をBに賃貸し、引渡しを完了した。
3	Aの債務不履行のため、建物は競売され、Dが競落した。
Q	BとDの関係はどうなるか？

## ①対抗問題



## ②抵当権者の同意の登記がある場合の賃貸借の対抗力

I	賃借権の登記
2	賃借権登記の前に登記した抵当権者の同意
3	同意の登記

## ③抵当建物使用者の引渡しの猶予

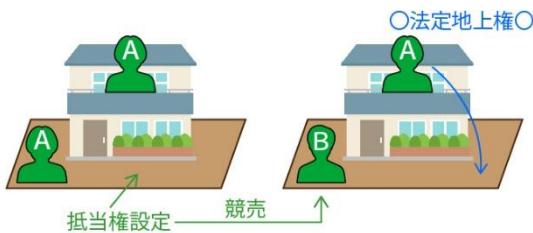
買受人の買受けから 6か月間

※土地に抵当権が設定された場合、引渡しの猶予はない。

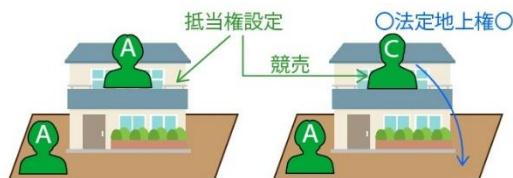
## 9. 法定地上権

## (1). 状況

## ①土地が他人の所有になったケース



## ②建物が他人の所有になったケース



## (2). 要件

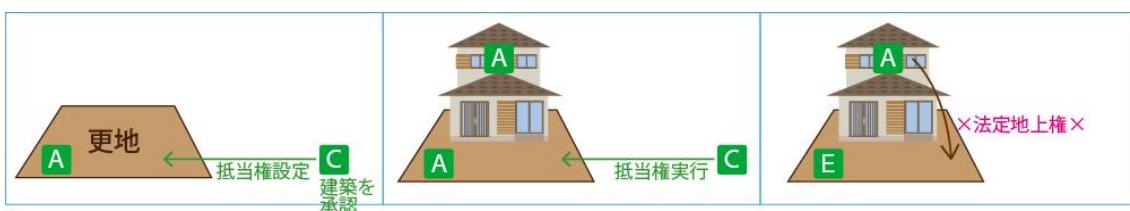
1	抵当権設定当時、土地の上に建物が存在していたこと
2	抵当権設定当時、土地と建物が同一所有者に属していたこと
3	土地又は建物の一方又は双方に抵当権が設定されたこと
4	抵当権の実行により、土地と建物の所有者が別人になったこと

## ①抵当権設定当時、土地の上に建物が存在していたこと

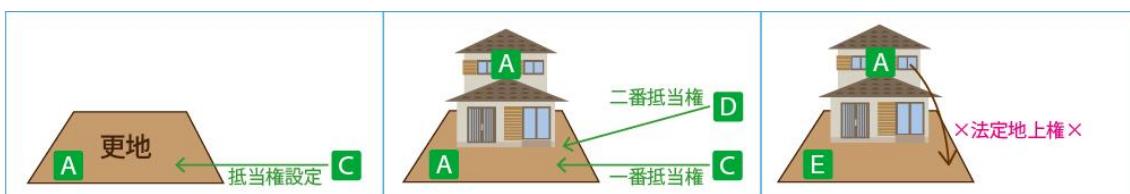
## (a). 更地に抵当権を設定後、建物が建築された場合



## (b). 抵当権者が建物の建築を承認していた場合

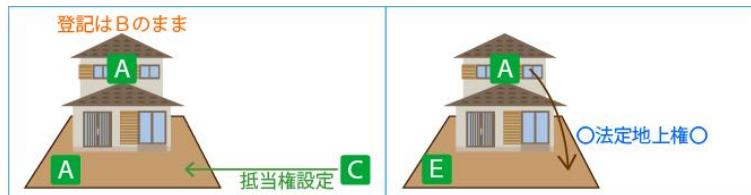


## (c). 更地に一番抵当権を設定後、二番抵当権設定時には建物が存在した場合

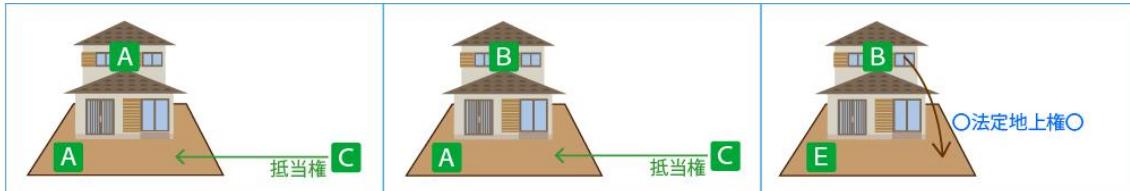


## ②抵当権設定当時、土地と建物が同一所有者に属していたこと

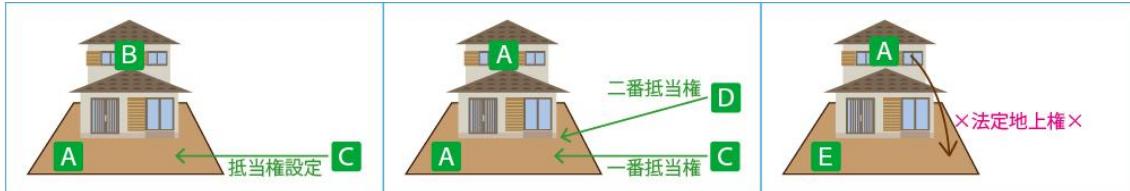
## (a). 所有権の登記がなかった場合



## (b). 抵当権設定後に建物を譲渡した場合

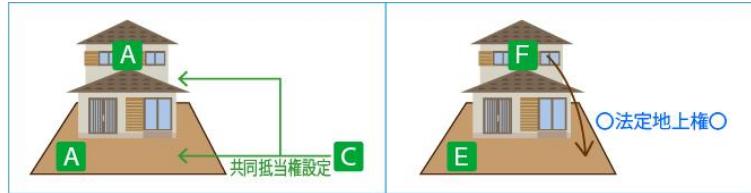


## (c). 一番抵当権設定時には所有者が別々だったが、二番抵当権設定時には同一人物であった場合



## ③土地又は建物の一方又は双方に抵当権が設定されたこと

## 土地・建物の双方に抵当権が設定された場合



## 10. 抵当地の上の建物の一括競売

## (1). 状況



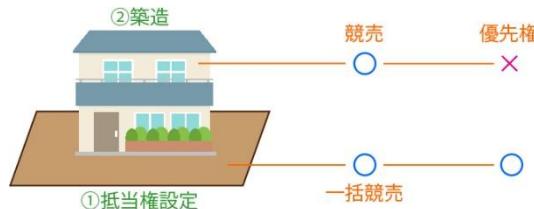
## (2). 一括競売

## ①一括競売

土地とともに建物も競売○



## ②優先権



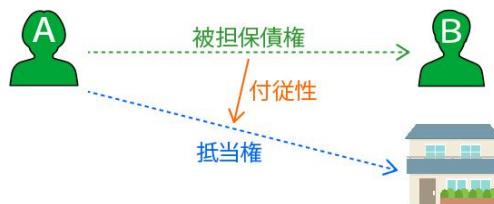
## 11. 抵当権の消滅時効

### (1). 条文

債務者・抵当権設定者に対しては、  
被担保債権と同時になければ、  
時効消滅しない

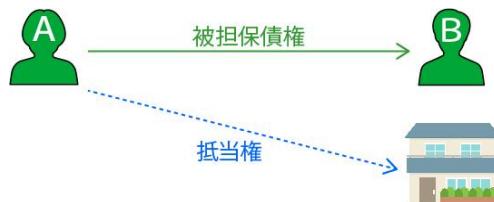
### (2). 具体例

#### ①被担保債権の消滅



■抵当権の消滅における付從性⇒3(1)②

#### ②抵当権のみ消滅？



## [13]根抵当権

## 1. 根抵当権とは

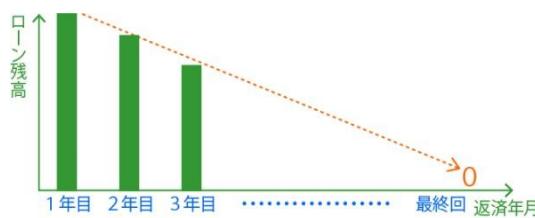
## (1). 条文

一定の範囲に属する不特定の債権を  
極度額の限度において  
担保するための抵当権

## (2). 必要性

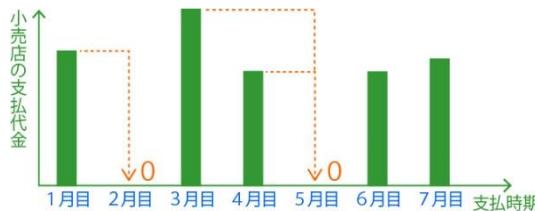
## ①普通抵当権

[例]住宅ローン



## ②継続的取引の場合

[例]メーカーと小売店の間の取引



## ③普通抵当権と根抵当権の比較

	普通抵当権 (⇒[12]4(3))	根抵当権
被担保債権	特定の債権	一定の範囲に属する不特定の債権
担保する範囲	元本 + 最後の2年分の利息	極度額

## 2. 根抵当権の設定

## (1). 被担保債権の範囲・特定

一定の範囲に属する不特定の債権  
商品供給取引  
銀行取引  
将来発生する債権  
「AのBに対するすべての債権」(包括根抵当権)

## （2）. 極度額

### ①極度額とは

債権者と債務者間の取引上の限度額



### ②極度額を超えた場合



### ③[比較]普通抵当権の場合（⇒[12]4(3)）

元本+利息・遅延損害金（最後の2年分）



【目的】後順位抵当権者の保護

## 3. 根抵当権（元本確定前）の変更・処分

### （1）. 変更

変更項目	利害関係者の承諾 (後順位抵当権者など)
被担保債権の範囲	不要
債務者	不要
極度額	必要
元本確定期日	不要

### （2）. 処分

		普通抵当権 (⇒[12]6)	根抵当権 (元本確定前)
1	転抵当	○	○
2	抵当権の譲渡	○	×
3	抵当権の放棄	○	×
4	抵当権の順位の譲渡	○	×
5	抵当権の順位の放棄	○	×

## 4. 根抵当権（元本確定前）の性質

## (1). 付従性

なし。被担保債権が消滅しても、根抵当権は消滅しない

## (2). 随伴性

なし。被担保債権を取得しても、根抵当権を行使できない

## (3). 【比較】普通抵当権（⇒[12]3(1)、4(3)）

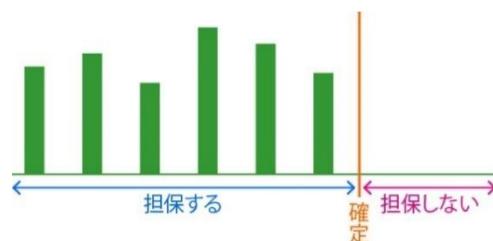
	普通抵当権	根抵当権 (元本確定前)
被担保債権の範囲	特定の債権	一定範囲の不特定債権
付従性	あり	なし
随伴性	あり	なし
被担保債権の範囲	元本 + 最後の 2 年分の利息	極度額（⇒2(2)）

## 5. 元本の確定

## (1). 元本の確定とは

## ①意味

被担保債権を確定すること



## ②確定の結果

元本確定後の根抵当権＝普通抵当権

	普通抵当権	根抵当権 (元本確定前)	根抵当権 (元本確定後)
被担保債権の範囲	特定の債権	一定範囲の 不特定債権	確定した債権
付従性	あり	なし	あり
随伴性	あり	なし	あり
被担保債権の範囲	元本 + 最後の 2 年 分の利息	極度額	極度額

## (2). 元本の確定請求

元本確定期日の定めがない場合

	確定請求が可能になる時点	確定する時点
根抵当権設定者	設定の時から3年を経過したとき	請求から2週間経過時
根抵当権者	いつでも	請求時

## (3). 極度額の減額請求

元本の確定後は、

1. 現に存する債務の額
  2. 以後2年間に生ずべき利息
- の合計額まで減額請求可



## [14] 抵当権以外の担保物権

### 1. 担保物権の種類

1	留置権
2	先取特権
3	質権
4	抵当権 (⇒[12])

## (1). 留置権のイメージ

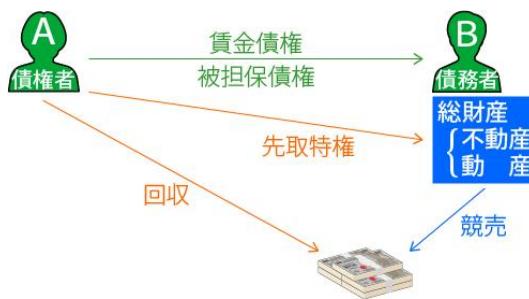
1	BがAに建物を賃貸した。
2	賃借人Aは、建物修繕のために必要費を支出した。
3	BはAに必要費を償還していない。



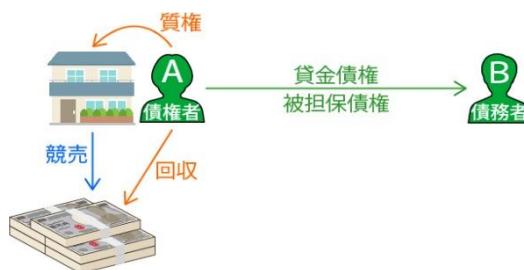
■賃借人の費用償還請求権⇒[26]4(2)

## [14] 抵当権以外の担保物権

### (2). 先取特権のイメージ



### (3). 質権のイメージ



## 2. 担保物権の分類

### (1). 法定担保物権・約定担保物権

法定担保物権	法律上の要件を充たすと、当然に発生する担保物権	留置権・先取特権
約定担保物権	当事者間で約定（契約）することによって発生する担保物権	質権・抵当権

### (2). 占有型担保物権・非占有型担保物権

占有型担保物権	担保権者が目的物を占有する担保物権	留置権・質権
非占有型担保物権	担保権者が目的物を占有しない担保物権	先取特権・抵当権

### (3). まとめ

	法定担保物権	約定担保物権
占有型担保物権	留置権	質権
非占有型担保物権	先取特権	抵当権

## 3. 担保物権の効力・性質

### (1). 担保物権の効力

#### ①優先弁済の効力

担保権者が目的物を換価して、他の債権者より優先的に弁済を受けられるという効力

## ②まとめ

		優先弁済的効力
	留置権	×
	先取特権	○
	質権	○
抵当権	普通抵当権	○
	根抵当権（元本確定前）	○

## （2）担保物権の性質

## ①付從性（⇒[12]3(1)）

被担保債権が存在しない→担保物権も存在しない

被担保債権が消滅した→担保物権も消滅する

## ②随伴性（⇒[12]3(2)）

被担保債権を譲渡した→担保物権も移転する

## ③不可分性（⇒[12]3(3)）

債権全部の弁済を受けるまで、目的物の全体について担保物権を行使できる

## ④物上代位性（⇒[12]3(4)）

目的物の売却・賃貸・滅失・損傷により債務者が受けるべき金銭その他の物に対しても、担保物権を行使できる

## ⑤まとめ

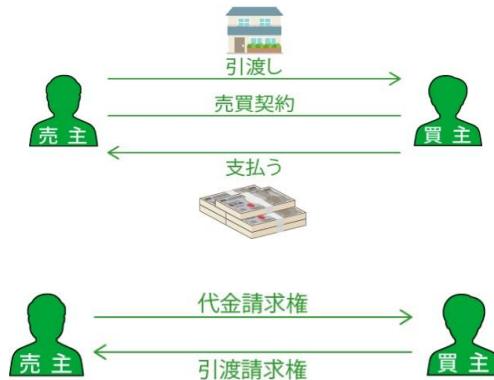
		付從性	随伴性	不可分性	物上代位性
	留置権	○	○	○	×
	先取特権	○	○	○	○
	質権	○	○	○	○
抵当権	普通抵当権	○	○	○	○
	根抵当権 (元本確定前)	×	×	○	○

■根抵当権⇒[13]4(1)(2)

## [15]債務不履行

## 1. 債務不履行とは

## (1). 売買契約のイメージ (⇒[24]1(1)(2))



## (2). 債務不履行の類型

## ①履行遅滞のイメージ



## ②履行不能のイメージ



## ③不完全履行のイメージ



## 2. 債務不履行の要件

## (1). 履行遅滞

1	履行期に履行が可能であるにも関わらず、履行期を過ぎても履行しないこと
2	不履行が違法であること

## ①履行期と履行遅滞

	履行期の定め	履行遅滞になるタイミング
1	確定期限があるとき	期限の到来した時
2	不確定期限があるとき	①②の早いほう ①期限到来後に履行の請求を受けた時 ②期限到来を知った時
3	期限の定めがないとき	履行の請求を受けた時
4	【例外】不法行為に基づく損害賠償請求	損害の発生と同時 (⇒[30]5(3))

## ②不履行が違法でない場合

- 1 留置権の存在 (⇒[14]1(1))
- 2 同時履行の抗弁権の存在 (⇒[22]1(3)①)



### (2). 履行不能

債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるとき

後発的不能	契約成立後に履行不能になったケース
原始的不能	契約成立時点ですでに履行不能だったケース

### (3). 不完全履行

1	債務が一応は履行されたこと
2	履行が本来の内容でないこと (例: 種類・品質・数量が契約内容と不適合。⇒[24]3(1))

### (4). 履行遅滞中の履行不能

債務者が履行遅滞の責任を負っている

当事者双方の帰責事由がないのに履行不能に

→履行不能は、債務者の帰責事由によるものとみなす。



## 3. 債務不履行の効果

	種類	債務者の帰責事由
1	損害賠償請求	必要
2	契約解除 (⇒[23])	不要
3	売主の担保責任を追及 (⇒[24]3)	不要

## (1). 損害賠償の範囲

通常損害 (通常生ずべき損害)	予見可能性に関係なく賠償範囲
特別損害	当事者が予見すべきであった場合に賠償範囲

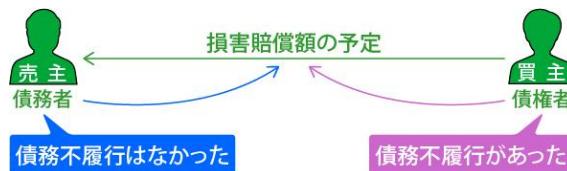
## (2). 損害賠償額の予定

## ①目的

損害額の算定→複雑

予定額で簡単に解決

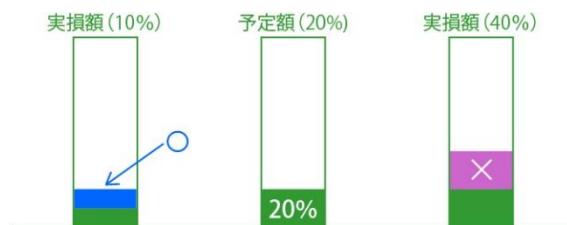
## ②ルール



債権者	債務不履行があったことを主張・立証するだけでよい。 →損害の発生や損害額は主張・立証不要
債務者	債務不履行の不成立を主張・立証すれば、免責される。

## ③予定という意味

実際の損害額の多少によらず、予定額で解決



## ④予定条項がない場合

実際に発生した損害額を賠償

損害額の証明が必要

## ⑤宅建業法では

(a). 予定額の制限 (⇒宅建業法[17]2)



(b). 重要事項説明書 (35条書面) (⇒宅建業法[11]2(3)③)

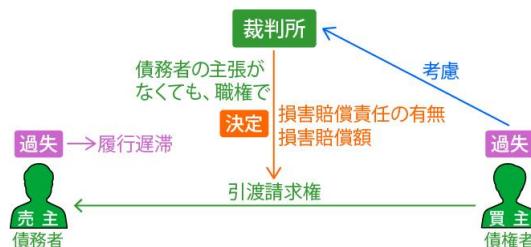
必要的記載事項

(c). 契約書面 (37条書面) (⇒宅建業法[12]2(2)③)

任意の記載事項

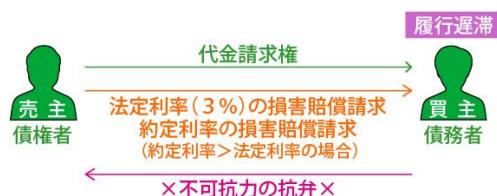
## 4. 過失相殺

債務不履行やそれによる損害の発生・拡大について、債権者に過失がある場合



■不法行為の場合⇒[30]5(1)

## 5. 金銭債務の特則



## 6. 受領遅滞

(1). 受領遅滞とは

債権者が債務の履行を受けることを拒み、又は受けることができない状況



(2). 受領遅滞の効果

費用が増加した場合	債権者が負担
特定物引渡しの場合の注意義務	善管注意義務→自己の財産に対するのと同一の注意義務

## [16]債権者代位権

### (3). 受領遅滞中の履行不能と帰責事由

債権者が受領遅滞中に債務者が履行遅滞の責任を負っている

当事者双方の帰責事由がないのに履行不能に

→履行不能は、債権者の帰責事由によるものとみなす。



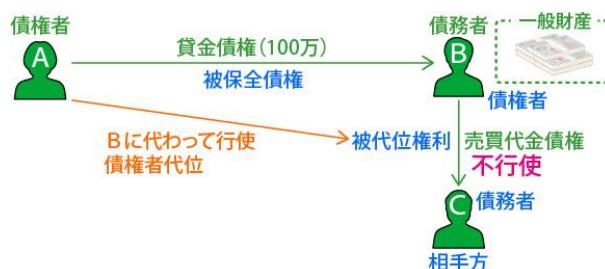
## [16]債権者代位権

### 1. 債権者代位権とは

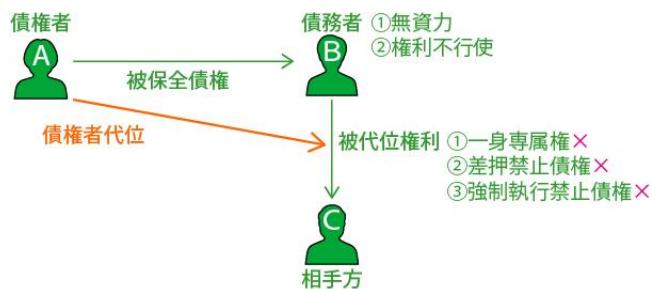
#### (1). 通常のケース



#### (2). 債権者代位の必要性



### 2. 債権者代位の要件



#### (1). 債務者に関する要件

##### ①無資力であること

無資力=全債権者に弁済するだけの財産がない状態

## ②権利を行使していないこと

不適当な権利行使の方法でも、債務者が権利行使している以上は、債権者代位×

### (2). 被保全債権に関する要件

#### 弁済期が到来していること

[例外] 保存行為

【例】 時効の完成猶予を得るための催告 (⇒[06]5(2)①)

### (3). 被代位権利に関する要件

#### ①一身専属権でないこと

一身専属権 = 権利を行使するかしないか、が権利者の意思に委ねられている権利

【例】 慶謝料請求権 (⇒[30]1(1)②)、夫婦間の契約取消権、遺留分侵害額請求権 (⇒[33]3)

#### ②差押えを禁じられた権利でないこと

【例】 紙与債権の一定部分

#### ③強制執行により実現できない権利でないこと

【例】 破産により免責された債権

## 3. 債権者代位権の行使

### (1). 代位行為の範囲

被代位権利が可分である場合

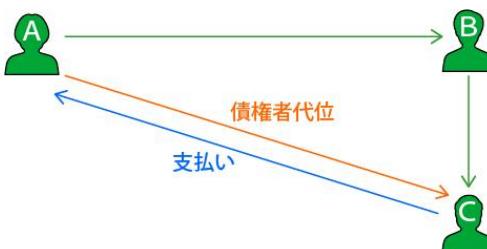
→自己の債権額の限度内でのみ行使○



### (2). 債権者への支払い・引渡し

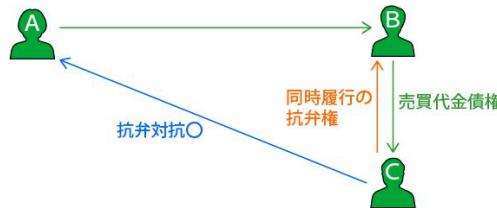
被代位権利が金銭の支払い or 動産の引渡し

→自己に対する支払い or 引渡しを要求○



## (3). 相手方の抗弁

相手方は、債務者に対する抗弁を債権者に対抗○

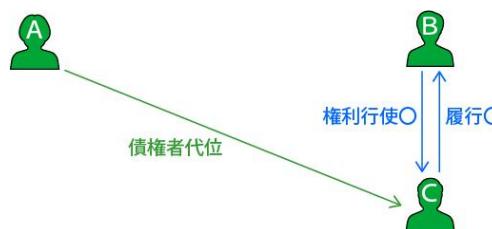


## (4). 債務者の処分権限

債権者が被代位権利を行使

→債務者は、自ら権利行使○

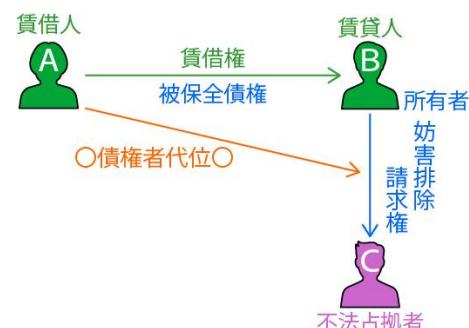
相手方は、債務者に対して履行○



## 4. 債権者代位の転用

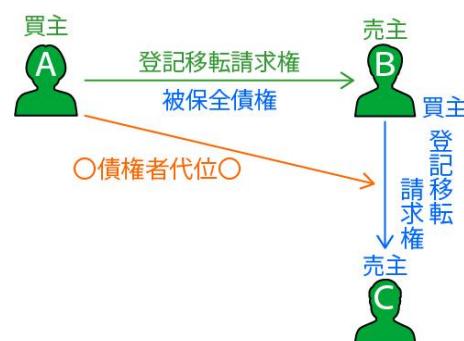
転用パターンの場合、「無資力要件 (⇒2(1)①)」は不要

## (1). 借地・借家の不法占拠者への対応

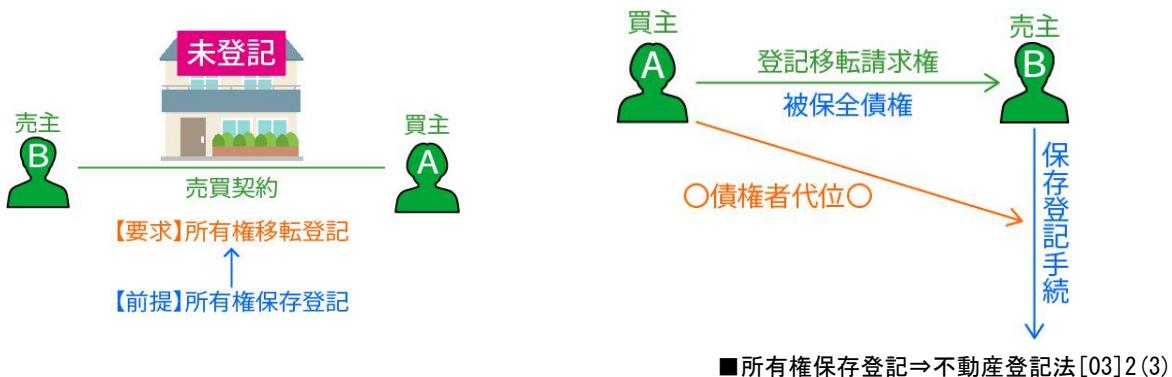


## (2). 登記請求権

## ①順次売買が行われたケース



## ②未登記の不動産を売買したケース



## (3). 抵当権に基づく妨害排除請求権 (⇒[12]3(5))

## [17]連帯債務

## 1. 連帯債務とは

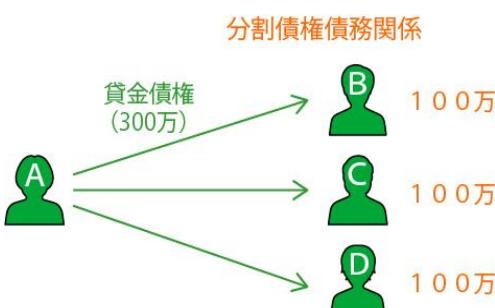
## (1). 債務者が単独のケース

AがBに300万円を貸し付けた。



## (2). 債務者が複数のケース (分割債務)

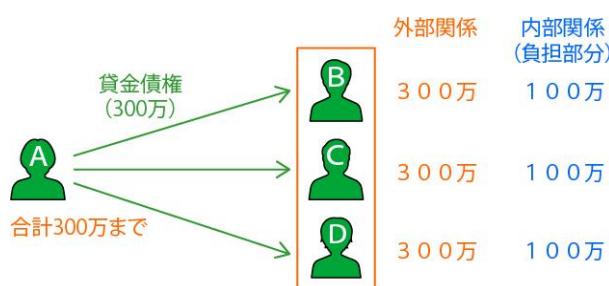
AがB・C・Dの3人に300万円を貸し付けた。



## (3). 連帯債務のケース

AがB・C・Dの3人に300万円を貸し付けた。

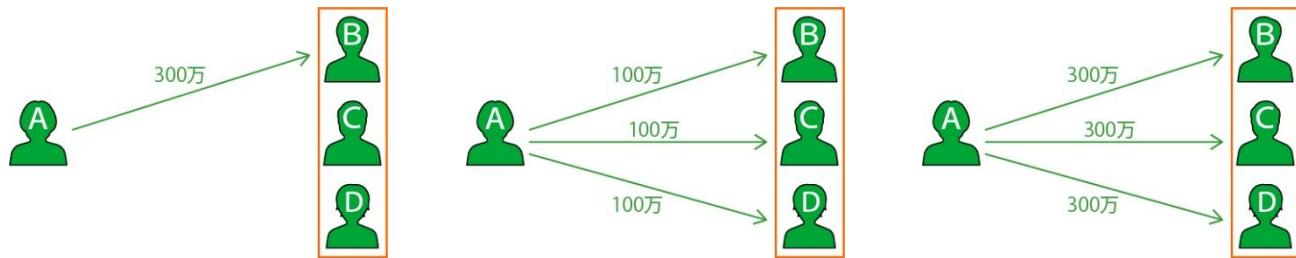
B・C・Dは、この債務を連帯して負担するという特約をした。



## 2. 外部関係（債権者と連帯債務者の関係）

## (1). 履行請求の方法

債権者に任せられている



## (2). 法律行為の無効等

連帯債務

=各自が独立の債務を負う

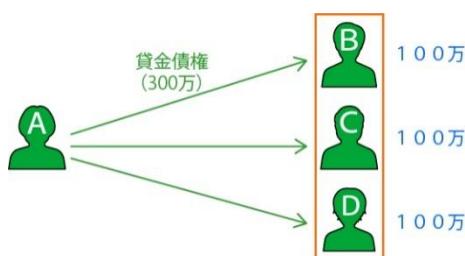
→一人の債務者に無効・取消原因があっても、他の債務者には影響しない。



## 3. 内部関係（連帯債務者同士の関係）

## (1). 負担部分

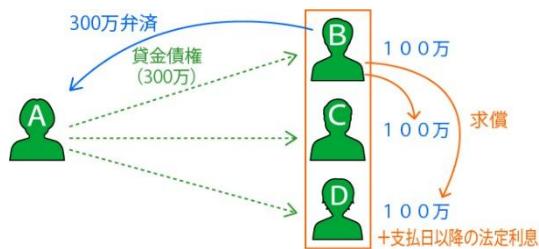
連帯債務者の内部で決めた最終的な負担割合



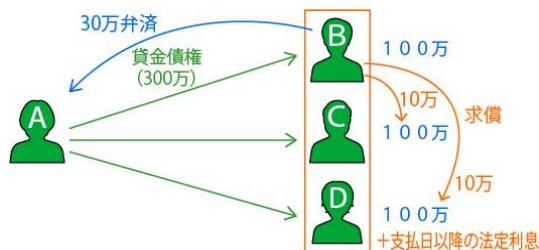
## (2). 求償

連帯債務者の1人が弁済をした場合に、それを精算すること

## ①全額弁済した場合



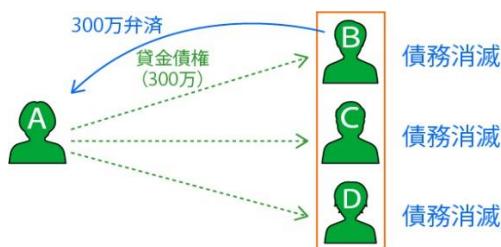
## ②一部を弁済した場合



## 4. 連帯債務者の一人に生じた事由

## (1). 絶対効・相対効

## ①「事由が生じる」とは

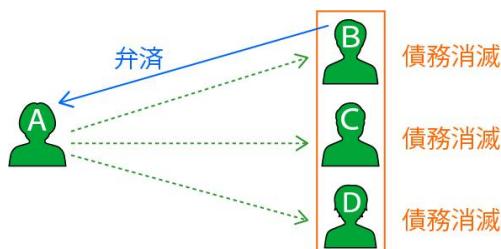


## ②絶対効・相対効

絶対効	一人の連帯債務者に生じた事由が、他の連帯債務者に影響を与える。	例外
相対効	一人の連帯債務者に生じた事由が、他の連帯債務者には影響を与えない。	原則

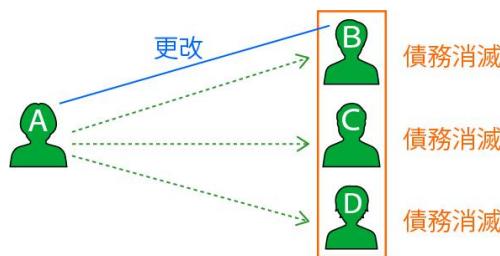
## (2). 絶対効が生じる場合

## ①弁済（代物弁済・供託・相殺）



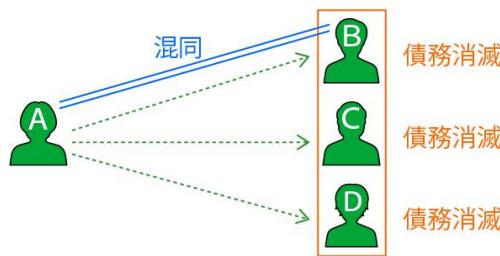
## ②更改

債務の要素を変更する契約をすること



## ③混同

債権者＝債務者となること



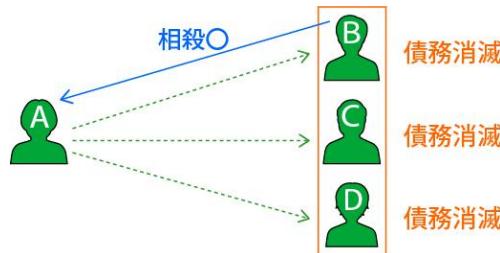
## ④当事者の合意がある場合

①～③以外について絶対効とすることも可能

## (3) 相殺

## ①本人が相殺を援用した場合

絶対効（弁済と同じ効果。⇒(2)①）

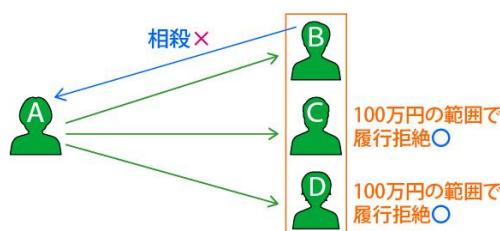


## ②本人が相殺を援用しなかった場合

他の連帯債務者

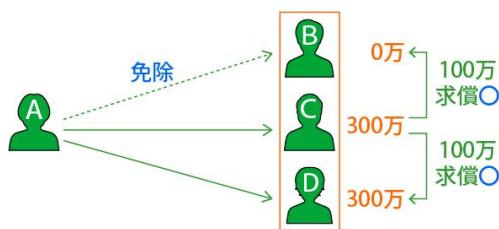
→負担部分の範囲で履行拒絶できる

×代わりに相殺を援用

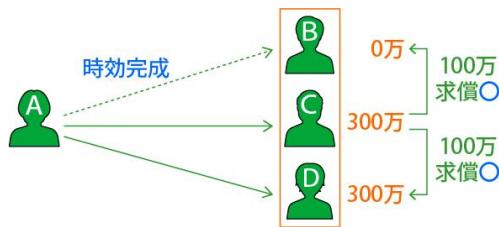


## (4). 相対効が生じる場合

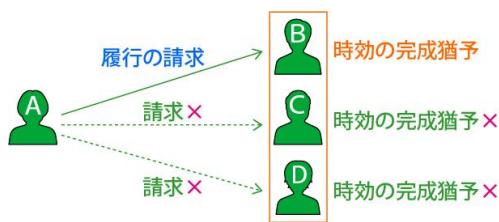
## ①免除



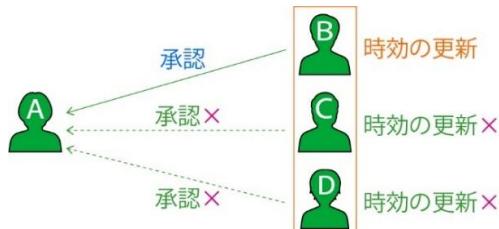
## ②時効完成



## ③履行の請求 (⇒ [06]5(2)③)



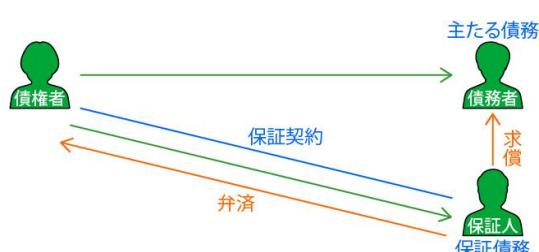
## ④権利の承認 (債務者の承認) (⇒ [06]5(3)②)



## [18]保証・連帯保証

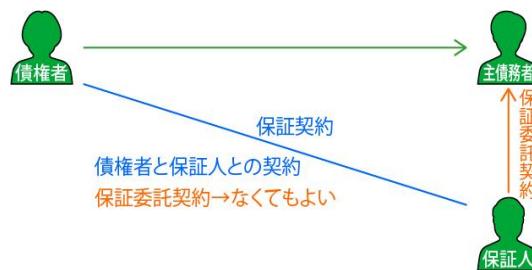
## 1. 保証とは

## (1). 保証の構造



## (2). 保証契約の成立

## ①契約当事者



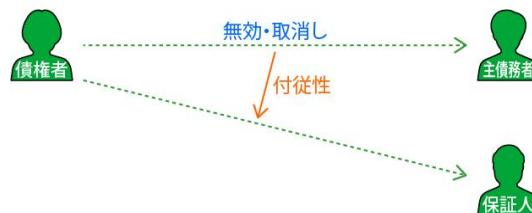
## ②要式契約

書面で契約しないと無効

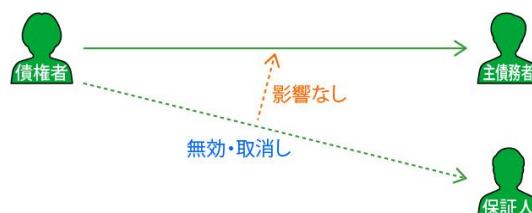
## 2. 保証契約の性質

## (1). 成立における付從性

## ①主たる債務が存在しない場合



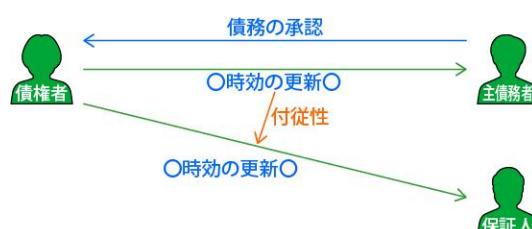
## ②保証債務が存在しない場合



## (2). 内容における付從性

## ①主たる債務者に生じた事由

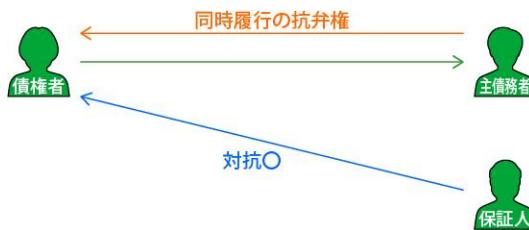
保証人にも効力を及ぼす（絶対効）



## ②主たる債務者の有する抗弁・権利

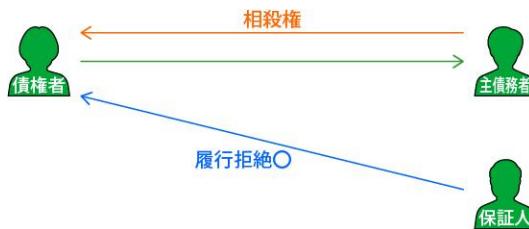
## (a). 主たる債務者の有する抗弁

保証人も行使○



## (b). 主たる債務者の有する相殺権・取消権・解除権

保証人は債務の履行を拒絶○

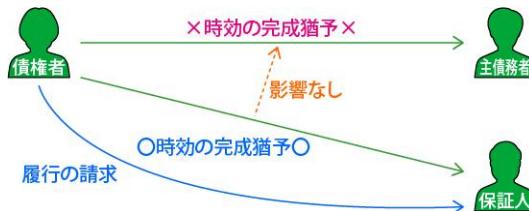


## ③保証人に生じた事由

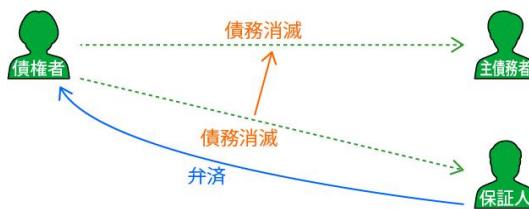
## (a). 原則・例外

原則	相対効（主債務者に効力を及ぼさない）
【例外】弁済（代物弁済・供託・相殺）	絶対効（主債務者に効力を及ぼす）

## (b). 相対効の例（履行の請求）



## (c). 絶対効の例（弁済）



## ④保証債務の範囲

## (a). 保証債務の範囲

1	主たる債務
2	従たる全ての債務（利息・違約金・損害賠償など）

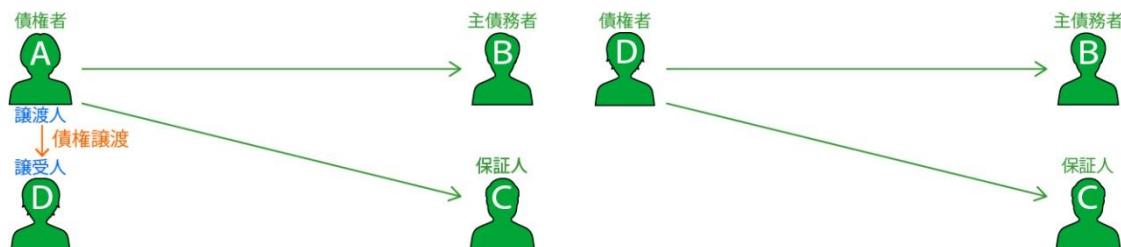
(b). 主たる債務に変化があった場合

主たる債務	保証債務
軽減	軽減される
加重	加重されない

(3). 随伴性

主たる債務者に対する債権を譲渡した場合

→保証債務も移転する

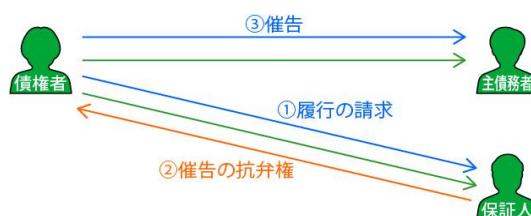


(4). 補充性

①催告の抗弁権

債権者が保証人に債務の履行を請求した場合

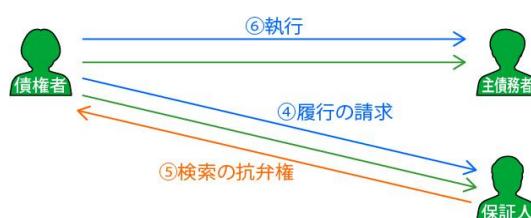
→保証人は、まず主債務者に催告するよう請求できる



②検索の抗弁権

保証人が主債務者に弁済の資力があり、かつ、執行が容易であることを証明した場合

→債権者は、まず主債務者の財産について執行をしなければならない

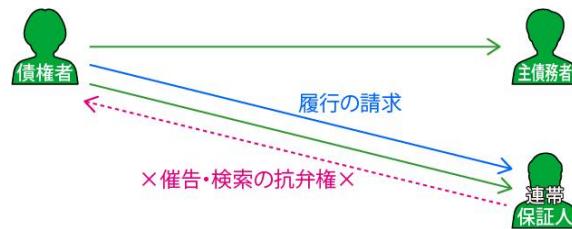


3. 連帯保証

(1). 催告・検索の抗弁権なし (⇒2(4))

債権者が連帯保証人に債務の履行を請求した場合

→連帯保証人は、応じなければならない



## (2). 一方に生じた事由の他方への影響

### ①主債務者に生じた事由

→連帯保証人に影響 (絶対効)

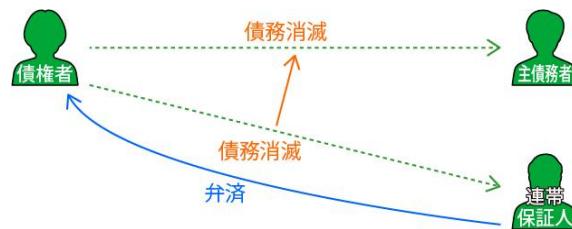
付從性による (⇒2(2)①)

### ②連帯保証人に生じた事由

連帯債務に関する規定を準用 (⇒[17]4)

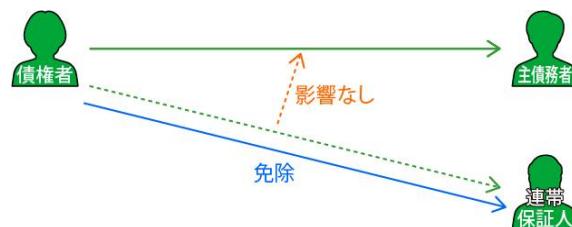
#### (a). 絶対効が生じる場合

【例】弁済・更改・混同



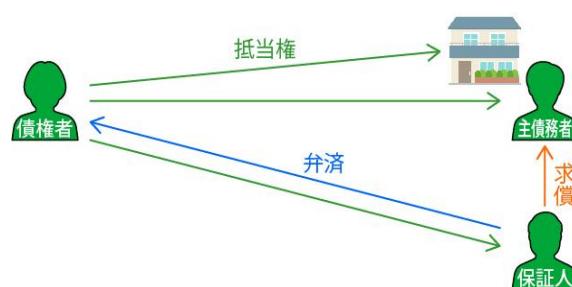
#### (b). 相対効が生じる場合

【例】免除・時効完成

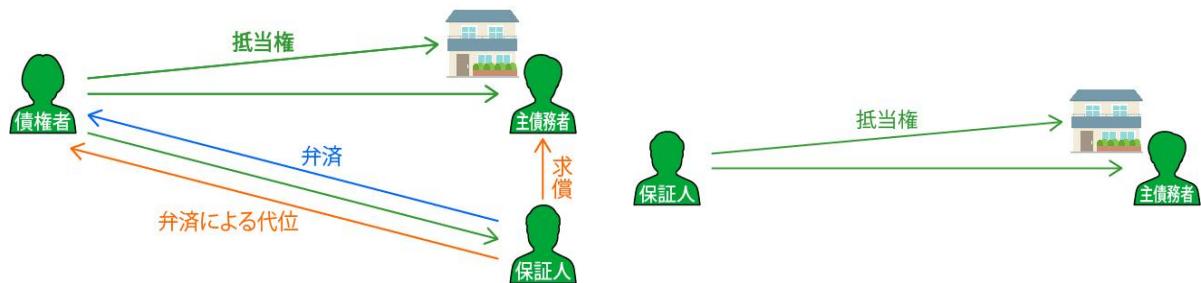


## 4. 求償

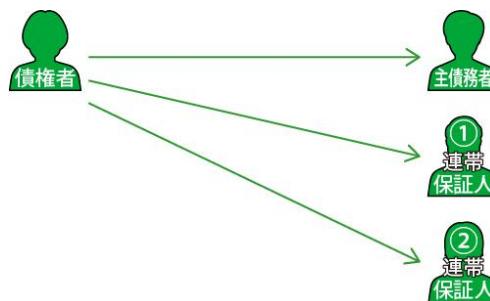
### (1). 求償とは



(2). 弁済による代位 (⇒ [20] 5)

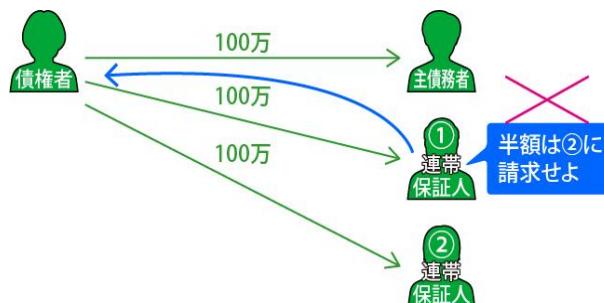


(3). 連帯保証人が2人いる場合



① 分別の利益なし

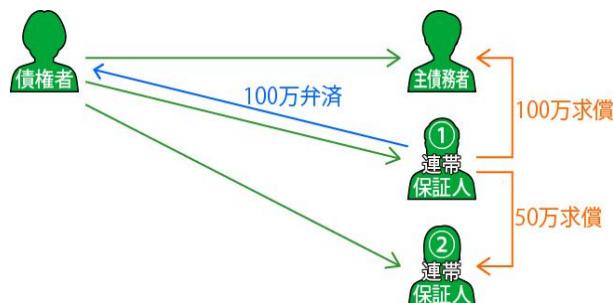
連帯保証人各自が債務全額につき保証債務を負う



② 連帯保証人間の求償

連帯保証人の一方が債務全額を弁済した場合

→他の連帯保証人に半額の求償ができる

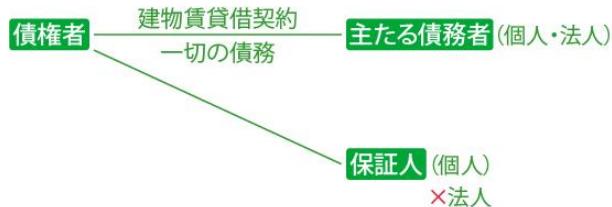


## 5. 特殊な保証契約

### (1). 個人根保証契約

#### ①個人根保証契約とは

1	一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（ <b>根保証契約</b> ）
2	保証人が個人である



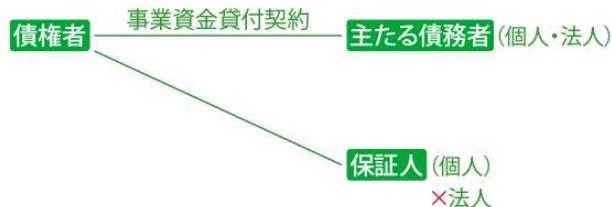
#### ②有効要件

極度額を定めないと無効

### (2). 事業関連債務の個人保証契約

#### ①事業関連債務の個人保証契約とは

1	事業のために負担した資金等債務を主たる債務とする保証契約 主たる債務の範囲に事業のために負担する資金等債務が含まれる根保証契約
2	保証人が個人である



#### ②有効要件

保証意思宣言公正証書による意思表示

1	保証契約締結の日前1か月以内に作成
2	保証債務を履行する意思を表示する公正証書

#### ③例外

	主たる債務者	保証人
1	法人	法人の理事・取締役・執行役
2	法人	株主議決権の過半数を有する者
3	個人	共同して事業を行う者
4	個人	事業に従事している配偶者

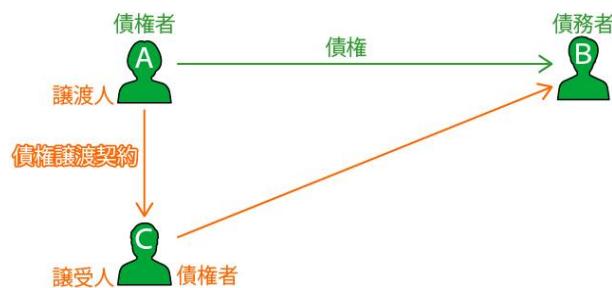
## [19]債権譲渡・債務引受

## 1. 債権譲渡とは

## (1). 債権の譲渡可能性

## ①債権譲渡とは

1	Aは、Bに100万円を貸し付けた。
2	Aは、Bに対する債権をCに譲渡した。



## ②債権は譲渡できるか

譲渡可能

【例外】債権の性質上、譲渡が許されないとき

例) 貸借人の債権 (⇒[26]5(2))

## ③将来債権の譲渡

将来債権 (債権譲渡の時点では発生していない債権)

→譲渡可能

債権発生時に、その債権を譲受人が当然に取得

## (2). 譲渡制限の意思表示

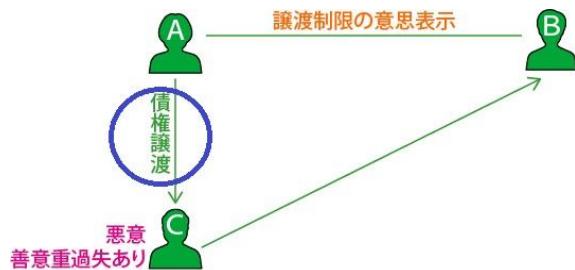
## ①譲渡制限の意思表示とは

債権の譲渡を禁止したり (債権譲渡禁止特約)、譲渡先を制限する意思表示

## ②債権譲渡の有効性

譲渡制限の意思表示があっても、債権譲渡は有効

【例外】預貯金債権



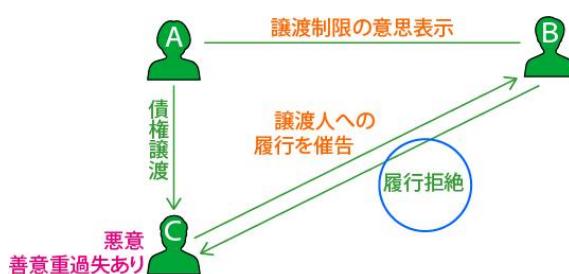
譲受人が	債権譲渡の有効性
悪意	○
善意・重過失あり	○
善意・(軽)過失あり	○
善意・無過失	○

### ③債務者の保護

#### (a). 履行を拒絶できるケース

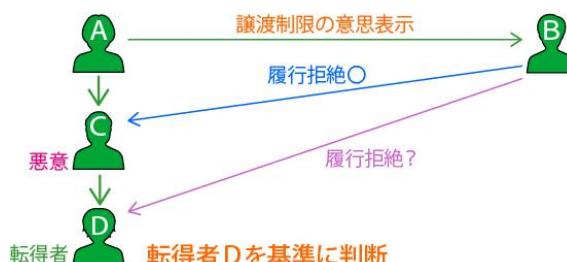
譲受人が悪意 or 重過失がある場合、

債務者は、譲受人に対する履行を拒絶したり、譲渡人に対する債務消滅事由を譲受人に対抗○



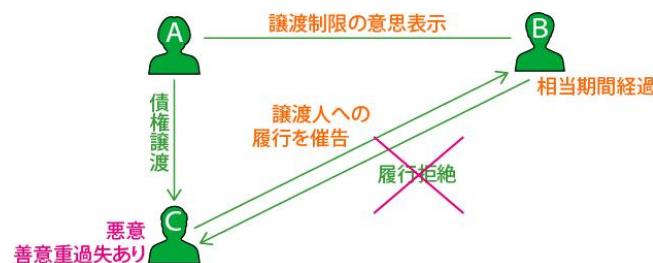
譲受人が	債務者の履行拒絶 債務消滅事由の対抗
悪意	○
善意・重過失あり	○
善意・(軽)過失あり	×
善意・無過失	×

#### (b). 転得者が存在する場合



### ④譲受人の保護

1	C は、B に相当の期間を定めて A への履行を催告した。
2	その期間内に、B が A に履行しなかった。
3	B は、C に対し、履行拒絶できなくなる。



## 2. 債務者に対する対抗要件

## (1). 対抗要件の必要性

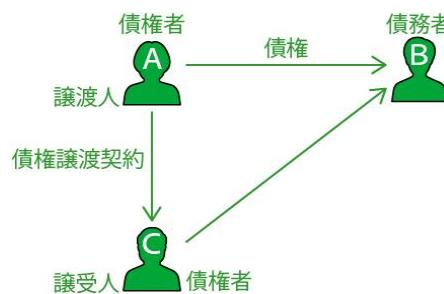
## 債権譲渡契約

=譲渡人（A）と譲受人（C）との契約

債務者（B）は、関与していない

→債権譲渡に気づかない可能性あり

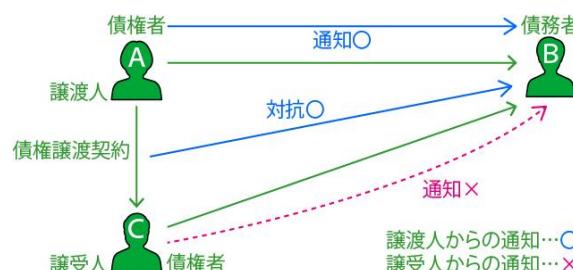
→対抗要件が必要



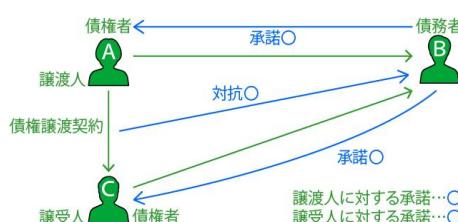
■物権変動と対抗要件⇒[07]

## (2). 対抗要件

## ①譲渡人から債務者への通知

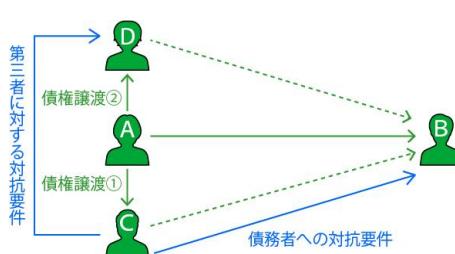


## ②債務者の承諾



## 3. 第三者に対する対抗要件

## (1). 対抗要件の必要性



## ②. 対抗要件

## ①確定日付のある証書による通知・承諾

## (a). 確定日付

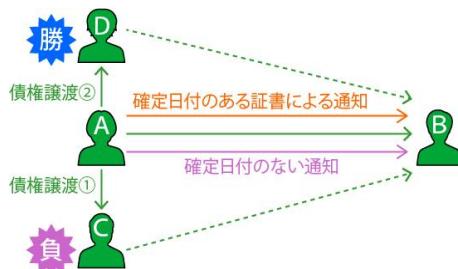
当事者では変更不可能な確定した日付

## (b). 確定日付のある証書の例

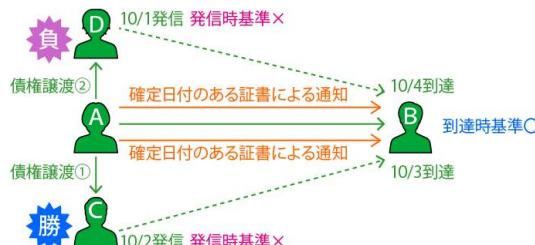
公正証書

内容証明郵便

## (c). 「確定日付のある証書」の有無

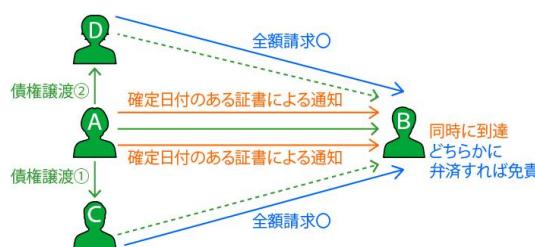


## ②双方に確定日付のある証書が存在する場合



	発信日	到達日	勝負
Dへの債権譲渡に関する通知	10/1	10/4	負け
Cへの債権譲渡に関する通知	10/2	10/3	勝ち

## ③確定日付ある証書が同時に到達した場合



## 4. 債務者の抗弁

債務者が、

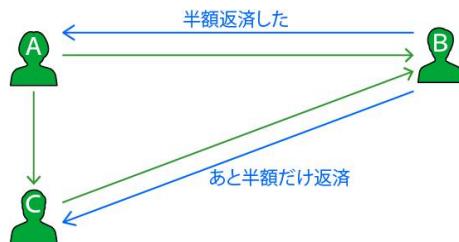
譲渡人Aに対して主張できることを

譲受人Cに対しても主張できるか？

対抗要件具备時に譲渡人に対抗できた事由

## [19]債権譲渡・債務引受

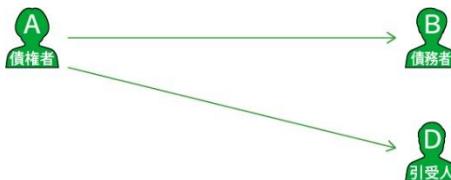
→譲受人にも対抗○



債権譲渡の対抗要件	抗弁の対抗
譲渡人から債務者への通知	○
債務者の承諾 (異議をとどめない承諾を含む。)	○

## 5. 債務引受

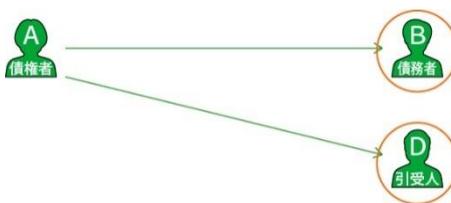
債務者Bの債務を第三者Dが引き受けること



### (1). 併存的債務引受

#### ①併存的債務引受とは

第三者Dが債務を負担するが、これまでの債務者Bも引き続き債務を負担する債務引受



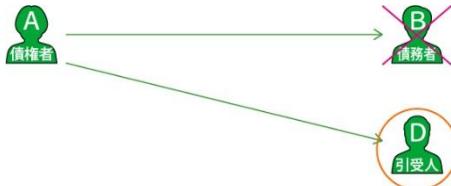
#### ②契約当事者・効力発生時点

	契約当事者	効力発生時点
(a)	債権者・債務者・引受人	契約締結時
(b)	債権者・引受人	契約締結時
(c)	債務者・引受人	債権者が引受人に承諾した時

### (2). 免責的債務引受

#### ①免責的債務引受とは

第三者Dが債務を負担し、これまでの債務者Bは債務を免れる債務引受



## ②契約当事者・効力発生時点

	契約当事者	効力発生時点
(a)	債権者・債務者・引受人	契約締結時
(b)	債権者・引受人	債権者が債務者に通知した時
(c)	債務者・引受人	債権者が引受人に承諾した時

## [20]弁済

## 1. 弁済とは

## (1). 弁済とは

## ①意味

債務者が債務の内容を実現させること

## ②効果

債権債務関係が消滅する



## (2). 構造

弁済 = 弁済の提供 + 受領



## (3). 代物弁済



## 2. 弁済の提供

## (1). 効果



行為	効果
弁済	債権債務関係の消滅
弁済の提供	債務不履行責任を免れる

## (2). 方法

## ①【原則】現実の提供

債務の本旨に従って現実に弁済を提供

銀行の自己宛小切手	○
銀行が支払保証した小切手	○
自分振出の小切手	×

## ②【例外】口頭の提供

弁済の準備をしたことを通知して受領を催告

1	債権者があらかじめその受領を拒むとき
2	債務の履行について債権者の行為を要するとき

## (3). 供託

## ①供託とは



## ②供託ができる場合

1	受領拒絶
2	受領不能
3	債権者確知不能

## 3. 弁済者・弁済受領者

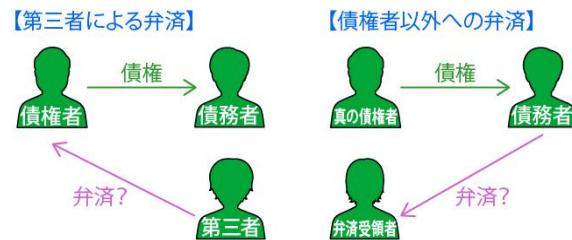
## (1). 原則・例外

## ①原則

弁済者＝債務者、弁済受領者＝債権者

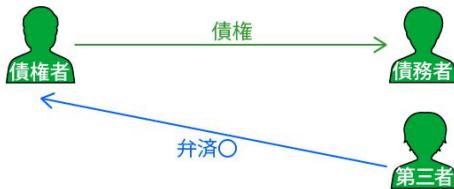


## ②例外

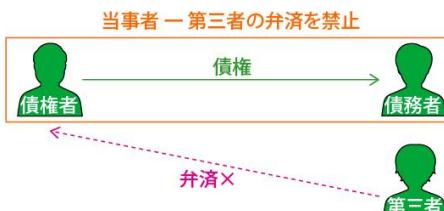


## (2). 第三者による弁済

## ①【原則】可能



## ②【例外 1】当事者が第三者の弁済を禁止したとき



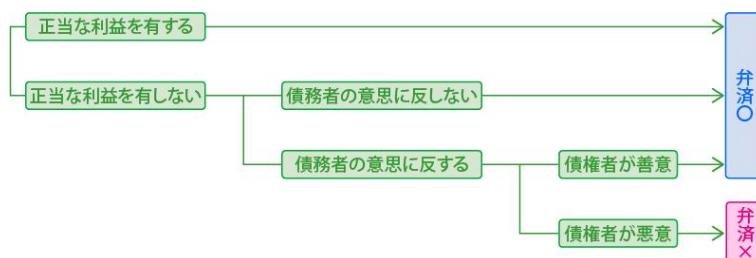
## ③【例外 2】正当な利益を有しない第三者が弁済するとき

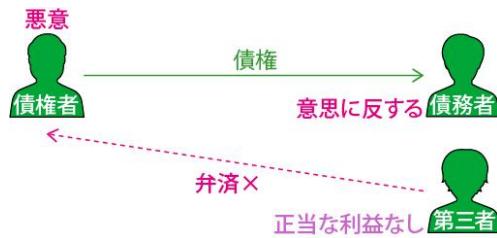
## (a). 正当な利益を有する第三者が弁済



正当な利益を有する者	正当な利益を有しない者
抵当不動産の第三取得者 (⇒[12]7)	債務者の親友
借地上の建物の賃借人 (⇒[26]5(1)③(b))	債務者の兄

## (b). 債務者の意思に反する弁済





## (c). 債権者の受領拒絶権（債権者の意思に反する弁済）

正当な利益を有しない第三者

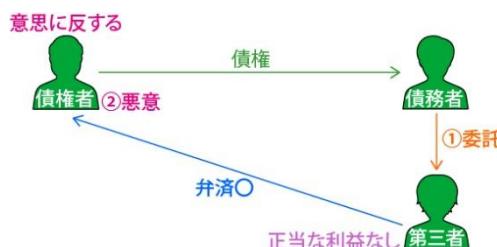
→債権者の意思に反する弁済X



## 【例外の例外】

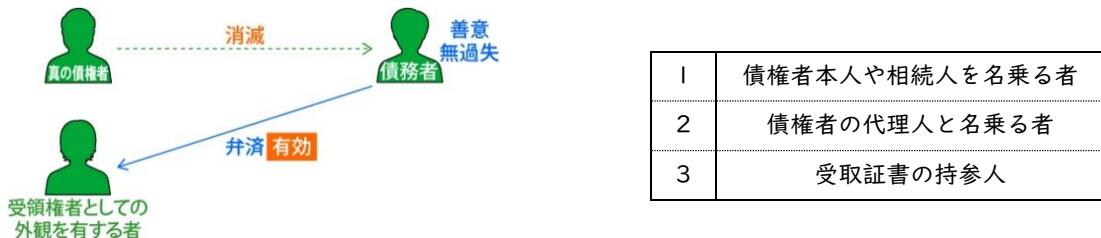
第三者が債務者の委託を受けて弁済 + 債権者が悪意

→弁済○



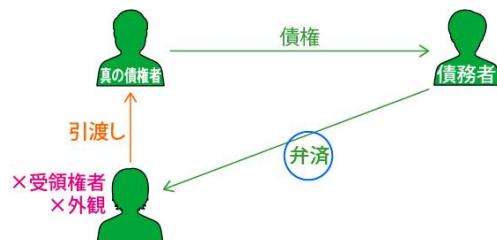
## (3). 弁済受領者

## ①受領権者としての外観を有する者



## ②受領権者以外の者に対する弁済

債権者が利益を受けた限度で有効



## 4. 弁済に関するルール

### (1). 弁済の場所

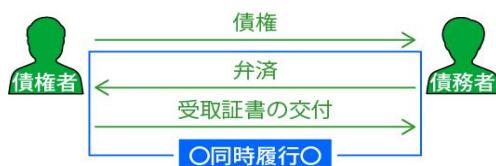
特定物の引渡し	債権発生の時にその物が存在した場所
その他の弁済	債権者の現在の住所

### (2). 弁済の費用

原則	債務者が負担
例外	債権者が住所の移転その他の行為によって 弁済の費用を増加させたとき →増加額は、債権者の負担

### (3). 弁済の証拠

#### ①受取証書の交付



債権者が受取証書を交付しないとき

→弁済を拒むことができる（債務不履行にならない）

■同時履行の抗弁権⇒[22]2(2)②

#### ②債権証書の返還



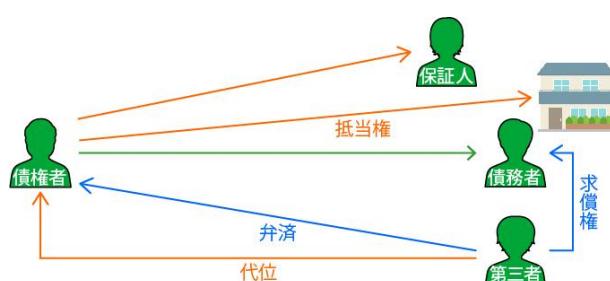
債権者が債権証書を返還しないとき

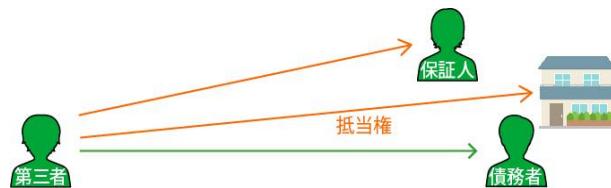
→債務者が弁済を拒むことはできない（債務不履行になる）

■同時履行の抗弁権⇒[22]2(3)②

## 5. 弁済による代位

### (1). 仕組み





## (2). 法定代位と任意代位

### ①分類

	弁済者	債務者への対抗要件
法定代位	弁済について正当な利益を有する者	不要
任意代位	弁済について正当な利益を有しない者	債権譲渡同様の対抗要件 (⇒[19]2) (債権者からの通知 or 債務者の承諾)

### ②法定代位の例

- (a).保証人 (⇒[18]4(1)(2))
- (b).連帯保証人 (⇒[18]4(1)~(3))
- (c).抵当不動産の第三取得者 (⇒[12]7(1))

## [21]相殺

### 1. 相殺とは

#### (1). 意味

二人が互いに同種の債務を負担する場合に、一方の意思表示により、各債務者が、対当額の範囲で債務を免れること

#### (2). 具体例

##### ①両者の債権額が等しいケース



##### ②両者の債権額に差があるケース

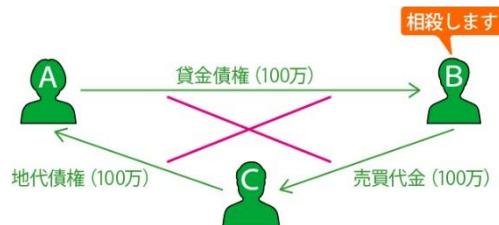


## 2. 相殺適状

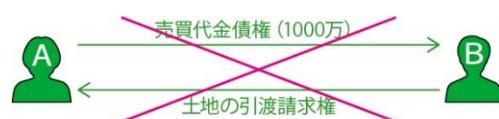
相殺に適する状態

(1)	二人が互いに債務を負担していること
(2)	債権が同種の目的を有すること
(3)	双方の債務が弁済期にあること

### (1). 二人が互いに債務を負担していること



### (2). 債権が同種の目的を有すること



### (3). 双方の債務が弁済期にあること

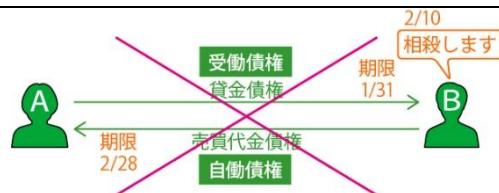
#### ①双方の債務が弁済期にあるケース

1	Aは、Bに対して、100万円の貸金債権を有している（返済期限は、1月31日）。
2	Bは、Aに対して、100万円の売買代金債権を有している（支払期限は、2月28日）。
Q1	3月10日時点で、双方の債権債務を、Bの方から相殺することはできるか？



#### ②一方の債務が弁済期にないケース

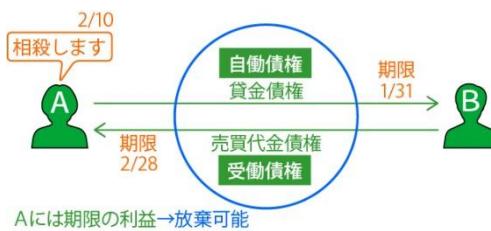
Q2 2月10日時点で、双方の債権債務を、Bの方から相殺することはできるか？



## 3. 相殺ができるケース

### (1). 弁済期未到来の債権を受働債権とする相殺

Q3 2月10日時点で、双方の債権債務を、Aの方から相殺することはできるか？



■期限の利益⇒[05]3(2)

## (2). 時効消滅した債権を自働債権とする相殺

1	Aは、Bに対して、100万円の貸金債権を有している（返済期限は、1月31日）。
2	Bは、Aに対して、過去の家賃債権を有している。
3	Bの家賃債権は、2月28日に時効によって消滅した。
Q	3月10日時点で、双方の債権債務を、Bの方から相殺することはできるか？



■消滅時効⇒[06]3

## 4. 相殺ができないケース

## (1). 不法行為等により生じた債権を受働債権とする相殺 (⇒[30]5(4))

## ①対象となる債権

1	悪意による不法行為に基づく損害賠償請求権 (悪意=積極的に他人を害する意思)
2	人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権 (不法行為の他、債務不履行に基づくものを含む。)

1	Aは、Bに対して、100万円の貸金債権を有している。
2	Bは、Aの起こした自動車事故により重傷を負った。
3	Bは、Aに対して、100万円の損害賠償請求権を有することになった。



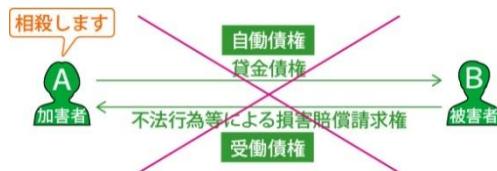
## ②不法行為等による債権が自働債権であるケース（被害者からの相殺）

Q1	双方の債権債務を、Bの方から相殺することはできるか？
----	----------------------------



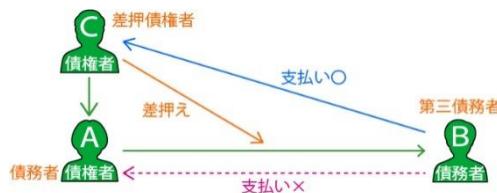
### ③不法行為等による債権が受働債権であるケース（加害者からの相殺）

Q2 双方の債権債務を、Aの方から相殺することはできるか？



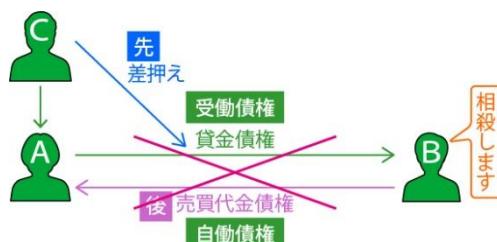
### (2). 差押えを受けた債権を受働債権とする相殺

#### ①差押えとは



#### ②自働債権の取得が差押えより後だったケース

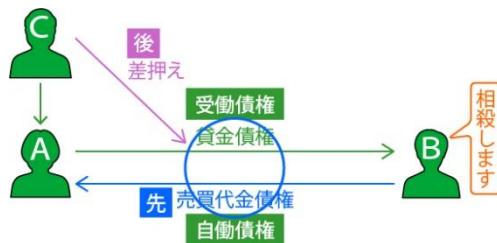
1	Aは、Bに対して、100万円の貸金債権を有している。
2	この債権を、Aの債権者Cが差し押えた。
3	Bは、Aに対して、100万円の売買代金債権を有することになった。
Q	A B間の債権債務を、Bの方から相殺することはできるか？



#### ③自働債権の取得が差押えより先だったケース

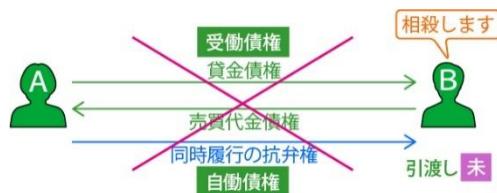
1	Aは、Bに対して、100万円の貸金債権を有している。
2	Bは、Aに対して、100万円の売買代金債権を有している。
3	AのBに対する貸金債権を、Aの債権者Cが差し押えた。
Q	A B間の債権債務を、Bの方から相殺することはできるか？

## [22]同時履行の抗弁権



### (3). 自動債権に同時履行の抗弁権が付着している場合 (⇒[22]1(3)②)

I	Aは、Bに対して、100万円の貸金債権を有している。
2	Bは、Aに対して、100万円の売買代金債権を有している。
3	Bは、Aに対して、売買の目的物を引渡していない。
Q	双方の債権債務を、Bの方から相殺することはできるか？



## [22]同時履行の抗弁権

### 1. 同時履行の抗弁権とは

#### (1). 意味

双務契約の当事者の一方は、  
相手方がその債務の履行を提供するまでは、  
自己の債務の履行を拒むことができる。

双務契約 = 当事者双方が互いに対価的関係に立つ債務を負う契約

#### (2). 具体的イメージ

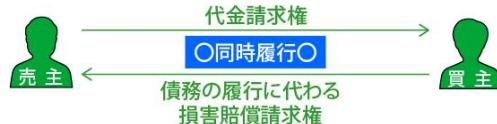
##### ①売買契約



	言い分	結論
売主	引き渡せと言われても、代金をもらっていないから心配だ。	同時に（引換えに）履行すればよい
買主	代金を支払えと言われても、建物の引渡しを受けていないから心配だ。	

## ②債務の履行に代わる損害賠償債務の履行

【例】売買の目的物が売主の帰責事由により滅失した場合 (⇒[15]1(2)②)



## (3). 効果

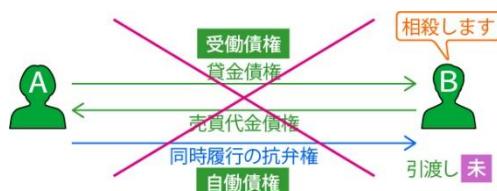
## ①債務不履行責任が発生しない (⇒[15]2(1)②)

同時履行の抗弁権がある場合

→不履行が違法ではない

→債務不履行責任を負わない

## ②相殺することができない (⇒[21]4(3))



## 2. 同時履行の抗弁権が認められるか

## (1). 民法の条文で認められているケース

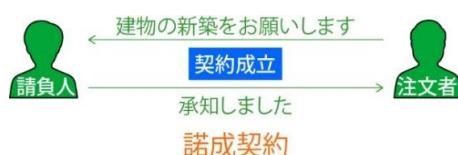
## ①解除による原状回復義務相互間 (⇒[23]4(1)②)



## ②請負契約に関する目的物引渡債務と報酬支払債務

## (a). 請負契約とは (⇒[28]1)

当事者の一方（請負人）がある仕事を完成することを約束し、  
相手方（注文者）が仕事の結果に対して報酬を支払うことを約束する



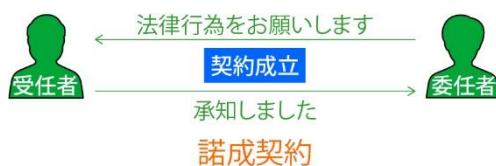
## (b). 同時履行の関係 (⇒[28]2(1)①)



③委任契約（成果完成型）に関する成果物引渡債務と報酬支払債務

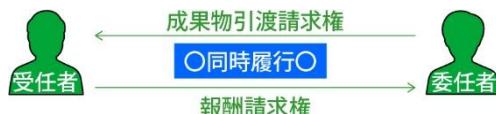
(a). 委任契約とは (⇒[29]1(1))

当事者の一方（委任者）が法律行為をすることを相手方（受任者）に委託し、  
相手方がこれを承諾する



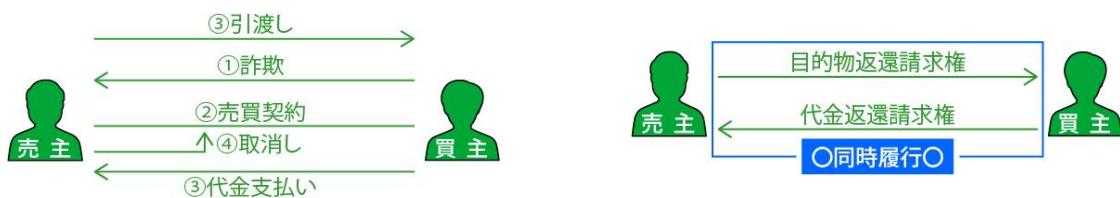
(b). 同時履行の関係 (⇒[29]2(1))

成果完成型の委任契約で、成果物の引渡しが必要な場合



(2). 判例によって認められているケース

①取消しによる原状回復義務相互間



■取消し⇒[01]1(4)

②弁済と受取証書の交付 (⇒[20]4(3)①)



③建物買取請求権に関する債務 (⇒借地借家法[02]3(1)②)

建物買取請求の際の建物代金支払債務と土地の返還債務

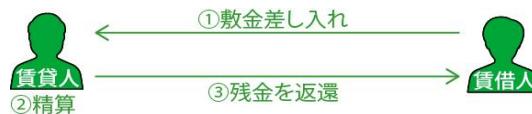


## (3). 判例が認めなかったケース

## ①敷金に関する債務

## (a). 敷金とは (⇒[26]8(1)①)

賃料債務など賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保するために賃借人が賃貸人に交付する金銭（名目は問わない）  
明渡義務履行までの全債権を担保→残額があれば返還義務



## (b). 同時履行の関係 (⇒[26]8(2))



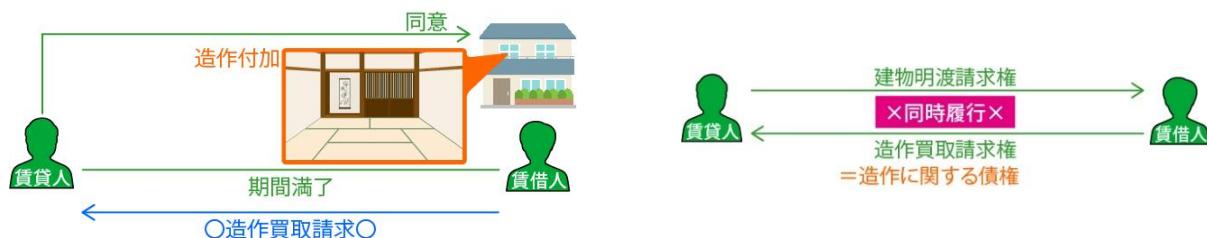
## ②弁済と債権証書の返還 (⇒[20]4(3)②)



## ③弁済と抵当権の抹消登記



## ④造成買取請求権に関する債務 (⇒借地借家法[06]3(1)②)



## [23]契約の解除

## 1. 契約の解除とは

## (1). 意味

## ①契約の解除とは

契約の一方当事者の意思表示によって、  
いったんは有効に成立した契約の効力を解消し、  
その契約が初めから存在しなかった状態にする

## ②目的

契約の拘束から債権者を解放すること  
債務者の帰責事由は不要

## ③損害賠償請求との比較

	債権者の権利	債務者の帰責事由	債権者に帰責事由がある場合
1	損害賠償請求 (⇒[15]3)	必要	可能 (ただし、過失相殺あり)
2	契約解除	不要	不可

## (2). 具体例

土地の売買契約において買主に債務不履行（代金の一部未払い）があった場合、売主から契約を解除することができる



■債務不履行の効果⇒[15]3

## 2. 解除の要件・手続

## (1). 催告による解除

## ①履行遅滞 (⇒[15]2(1))

1	履行期に履行が可能であるにもかかわらず、履行期を過ぎても履行しないこと
2	不履行が違法であること

※債務者の帰責事由は不要

## ②例外

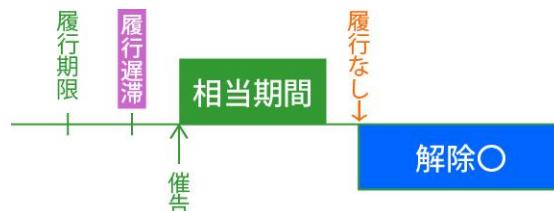
債務不履行が契約と取引上の社会通念に照らして軽微であるとき

## ③解除の手続

相手方に相当期間を定めて催告

→その期間内に履行がない

→解除○



## (2). 催告によらない解除

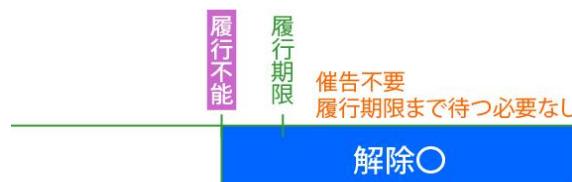
## ①催告なしで解除ができる場合

1	債務の全部が履行不能であるとき (⇒[15]2(2)②)
2	債務の全部について債務者が履行を拒絶する意思を明確に表示したとき
3	債務の一部が履行不能で、残存部分のみでは契約目的を達成できないとき
4	特定の日時や期間内に履行しなければ契約の目的を達成することができないとき (定期行為)

## ②解除の手続

事由発生

→すぐに解除○ (催告不要)



## (3). 債権者に帰責事由がある場合

(1)(2)による解除×

## 3. 解除権の行使

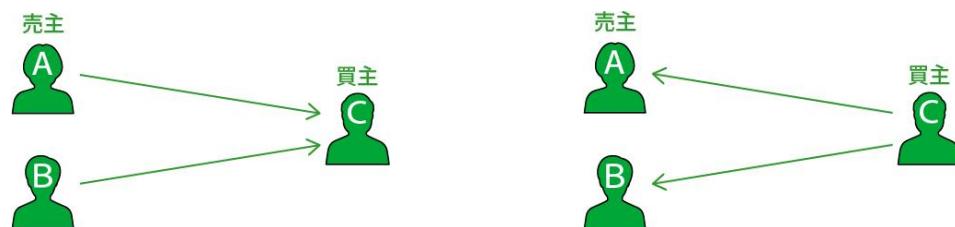
## (1). 意思表示

- ・ 意思表示が必要
- ・ 撤回できない

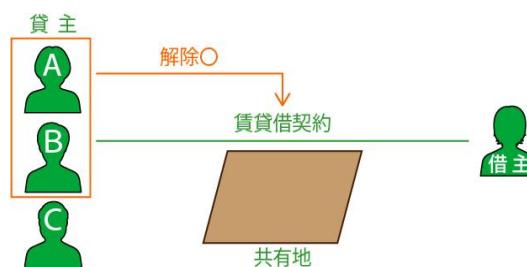
## (2). 解除権の不可分性

## ①原則

当事者の全員から、当事者の全員に対して意思表示が必要



## ②【例外】共有物に関する賃貸借契約の解除 (⇒[10]3(5)②)



契約の解除

= 利用・改良行為

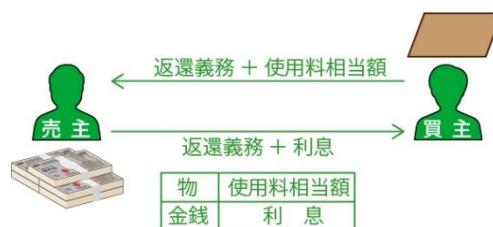
→ 過半数で決定○

## 4. 解除の効果

## (1). 解除の効果

契約が初めから存在しなかった状態に戻る

## ①原状回復義務



## ②同時履行の抗弁権 (⇒[22]2(1)①)

原状回復義務相互の関係

= 同時履行の関係

→双方に同時履行の抗弁権あり



## (2). 損害賠償請求

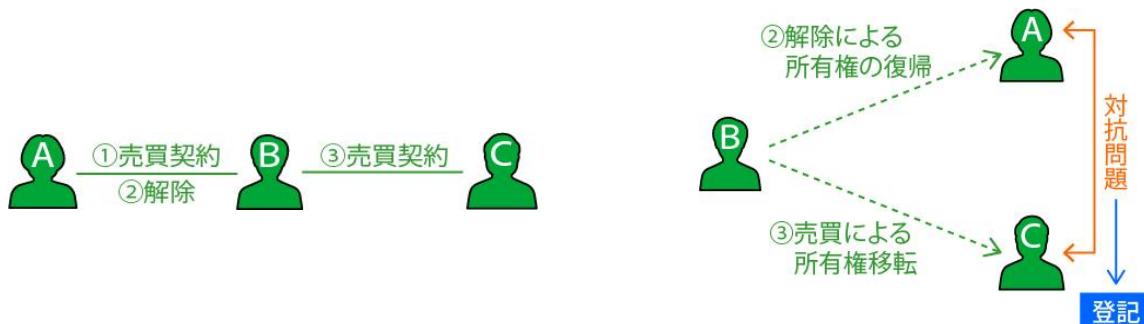
解除に加えて、損害賠償請求も可能



## (3). 第三者との関係

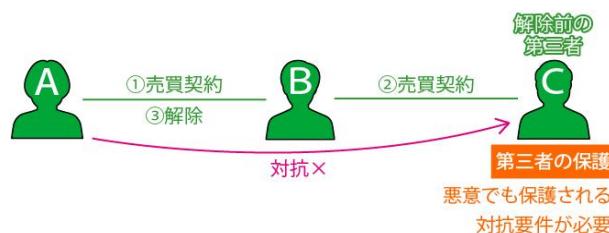
### ①解除後の第三者 (⇒[07]2(3)①)

1	売主 A、買主 B とする土地の売買契約を締結。
2	Bの債務不履行を理由に、Aが契約を解除。
3	BはCに転売。



### ②解除前の第三者 (⇒[07]2(3)②)

1	売主 A、買主 B とする土地の売買契約を締結。
2	BはCに転売。
3	Bの債務不履行を理由に、Aが契約を解除。



## 5. 危険負担

## (1). 「危険」とは

債務者（売主）に帰責事由がないのに履行不能となった場合のリスク



## (2). 危険負担のルール

## ①債務者（売主）・債権者（買主）双方に帰責事由がない場合



## ②債権者（買主）に帰責事由がある場合



## ③まとめ

	買主からの 契約解除	買主の 履行拒絶
①債務者（売主）・債権者（買主）双方に帰責事由がない場合	○	○
②債権者（買主）に帰責事由がある場合	×	×

## 【比較】債務者（売主）に帰責事由がある場合

債務不履行（履行不能）の問題 (⇒[15]2(2))

買主は、解除に加えて、損害賠償請求が可能 (⇒[15]3)



## (3). 危険の移転時期

## ①目的物を引き渡した場合

引渡し後に当事者双方の帰責事由がないのに目的物が滅失・損傷

→売主の契約不適合担保責任 (⇒[24]3) の追及 × ・代金支払いの拒絶 ×



## ②受領遅滞中の滅失・損傷

売主が引渡債務の履行を提供したのに、買主が受領を拒んだ場合

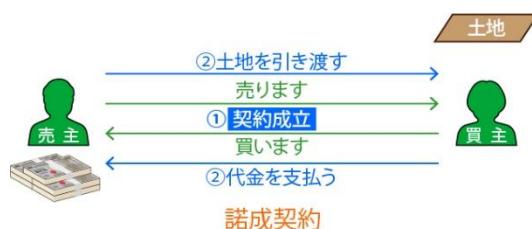
→売主の契約不適合担保責任（⇒[24]3）の追及×・代金支払いの拒絶×



# [24] 売買契約

## 1. 売買契約とは

### (1). 契約の成立



	意義	具体例
諾成契約 (原則)	当事者間の意思表示が合致するだけで成立する契約	賃貸借契約（⇒[26]1）、使用貸借契約（⇒[27]1(1)） 請負契約（⇒[28]1）、委任契約（⇒[29]1(1)）
要式契約 (例外)	意思表示の合致に加えて、書面の作成などの形式を必要とする契約	保証契約（⇒[18]1(2)②） 定期借地権設定契約（⇒借地借家法[04]1(2)①）、 定期建物賃貸借契約（⇒借地借家法[07]1(2)②）

### (2). 当事者の義務

#### ①売主の義務

- (a).財産権を買主に移転する義務
- (b).対抗要件（登記など）を備えさせる義務

#### ②買主の義務

代金を売主に支払う義務

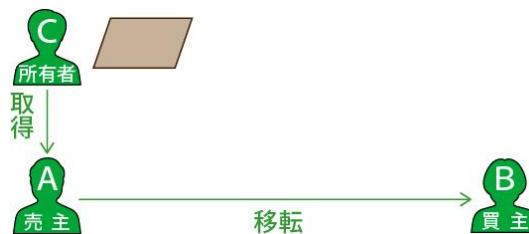
## (3). 他人物売買

## ①有効性



## ②売主の義務

権利を取得して、買主に移転する義務



## ③売主の債務不履行責任

目的物の全部が他人物だった場合

	買主の権利	売主の帰責事由	買主に帰責事由がある場合
1	損害賠償請求 (⇒[15]3)	必要	可能 (ただし、過失相殺あり)
2	契約解除 (⇒[23]2(2))	不要	不可

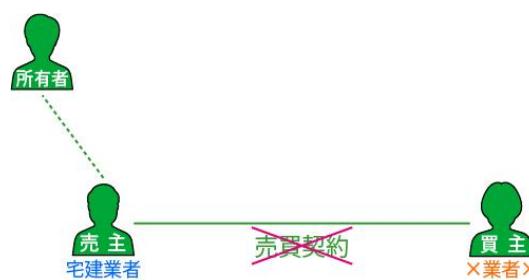
■目的物の一部が他人物である場合⇒3(3)②

## ④宅建業法では (⇒宅建業法[15]2、3)



## (a). 原則

自ら売主となる売買契約の締結を禁止



## (b). 例外

取得契約が存在するケース



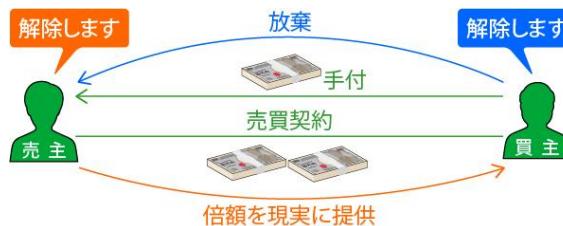
## 2. 手付

## (1). 手付の性質

原則	解約手付
例外	その他の手付

## (2). 解約手付

## ①仕組み

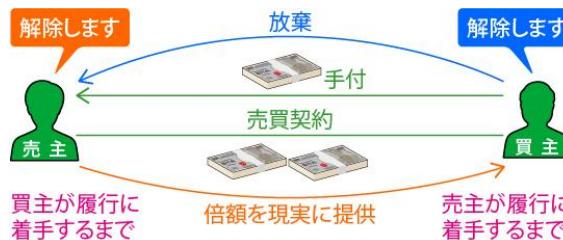


売主からの手付解除	買主からの手付解除
手付の倍額を現実に提供	手付を放棄

損害賠償責任 ×

## ②手付解除ができる期間・当事者

相手方が契約の履行に着手するまで



## (3). 宅建業法では (⇒宅建業法[18])



## [24] 売買契約

### ①手付の額の制限 (⇒宅建業法[18]2)

上限額	代金の 20%
20%を超えた場合	超えた部分は手付ではない

### ②手付の性質 (⇒宅建業法[18]3(1)~(3))

あらゆる手付が解約手付

売主からの手付解除	買主からの手付解除
手付の倍額を現実に提供	手付を放棄

### ③特約の効力 (⇒宅建業法[18]3(4))

買主に不利な特約	無効
買主に有利な特約	有効

## 3. 売主の契約不適合担保責任

### (1). 契約不適合担保責任とは

#### ①責任の本質

買主に引き渡された目的物や買主に移転した権利が  
種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないときに、  
売主が買主に対して負う債務不履行責任

#### ②買主の責任追及方法

	買主の権利	売主の帰責事由	買主に帰責事由がある場合
1	損害賠償請求 (⇒[15]3)	必要	可能 (ただし、過失相殺あり)
2	契約解除 (⇒[23]2)	不要	不可
3	追完請求	不要	不可
4	代金減額請求	不要	不可

### (2). 目的物に関する契約不適合

買主に引き渡された目的物に、種類・品質・数量に関する契約不適合があるケース

#### ①追完請求

##### (a). 方法

1	目的物の修補
2	代替物の引渡し
3	不足分の引渡し

## (b). 買主が選択

3つの方法のうちから買主が選択

## (c). 売主による変更

買主に不相当な負担を課するものでなければ、

売主が変更○

## ②代金減額請求

## (a). 【原則】催告による代金減額請求

買主が相当期間を定めて履行の追完を催告

→その期間内に履行がない

→代金減額請求

## (b). 【例外】催告によらない代金減額請求

一定事由発生

→すぐに代金減額請求○（催告不要）

1	履行追完が不能であるとき
2	売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき
3	特定の日時や期間内に履行しなければ契約の目的を達することができないとき（定期行為）

■ 【比較】解除の手続⇒[23]2(1)(2)

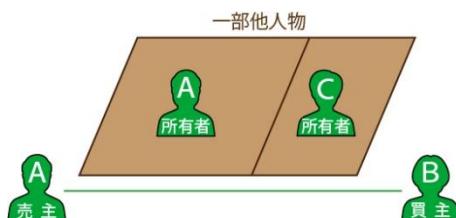
## (3). 権利に関する契約不適合

## ①ルール

物に関する契約不適合のルールを準用

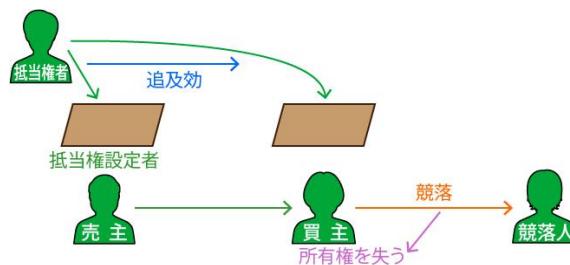
	買主の権利	売主の帰責事由	買主に帰責事由がある場合
1	損害賠償請求（⇒[15]3）	必要	可能 (ただし、過失相殺あり)
2	契約解除（⇒[23]2(2)）	不要	不可
3	追完請求	不要	不可
4	代金減額請求	不要	不可

## ②[具体例]一部他人物売買



## [24] 売買契約

### ③[具体例] 抵当権付不動産の売買



### (4). 担保責任の期間の制限

#### ①対象

目的物の種類・品質に関する契約不適合

× 目的物の数量に関する不適合

× 権利に関する不適合

#### ②期間の制限

買主が不適合を発見してから1年以内に売主に通知しない

→ 売主の責任追及 ×



#### ③例外

売主が引渡時に不適合について悪意 or 重過失あり

→ 通知期間の制限なし

#### ④消滅時効との関係 (⇒ [06]3(1))

消滅時効の適用あり



【参考】債権の消滅時効 (⇒ [06]3(1))

以下のうち、早いほうが来た時点で消滅

	時効の起算点	時効期間
主観的基準	債権者が権利行使できることを知った時	5年間
客観的基準	権利行使できる時	10年間

## (5). 担保責任に関する特約

### ①原則

自由に軽減・加重できる

「担保責任を一切負わない」という特約も○

### ②例外

知っているのに告げなかった事実

→免責×

## (6). 宅建業法では (⇒宅建業法[16]2)

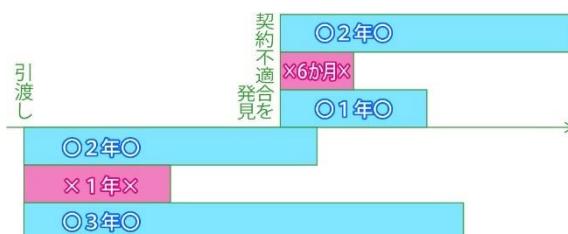


### ①原則

民法より買主に不利となる特約×

### ②例外

不適合について通知する期間を、引渡しから2年以上とするもの



### ③ルールに違反する特約

無効

→民法の原則に戻る

## [25]贈与契約

### 1. 贈与契約とは



## 2. 特殊な贈与

## (1). 負担付贈与

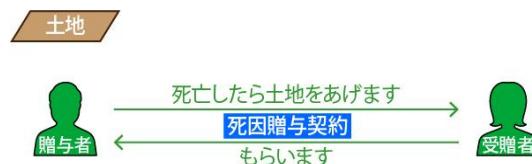
受贈者に一定の債務（負担）を課す贈与契約



## (2). 死因贈与

## ①死因贈与とは

贈与者の死亡によって効力を生じる贈与契約



## ②遺贈（⇒[32]1(2)）

遺言による財産の無償譲与



## ③遺贈に関する規定を準用

いつでも撤回可能（⇒[32]3）

## 3. 贈与の解除・撤回

## (1). 贈与の解除

## ①書面によらない贈与

解除○

## ②履行の終わった部分

解除×

	書面によらない贈与	書面による贈与
未履行の部分	解除○	解除×
履行の終わった部分	解除×	解除×

[履行の例]不動産の場合、登記移転 or 引渡し

## （2）死因贈与の撤回（⇒2(2)③）

遺贈に関する規定を準用

→いつでも撤回可能

	書面によらない贈与	書面による贈与
未履行の部分	撤回○	撤回○

## （3）負担付贈与の解除（⇒2(1)）

受贈者に負担の不履行があれば、売主同様に解除が可能（⇒[23]）



## 4. 贈与者の担保責任

### （1）原則

担保責任○

贈与契約の内容に適合した目的物 or 権利を贈与する責任

### （2）軽減

目的物 or 権利を贈与の目的として特定した時の状態で引渡し・移転する契約と推定

### （3）負担付贈与（⇒2(1)）

負担の限度において、売主同様の担保責任（⇒[24]3）



## [26]賃貸借契約

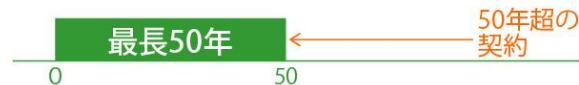
### 1. 賃貸借契約とは



## 2. 賃貸借の存続期間

## (1). 民法上の賃貸借

最長期間	50年
50年を超えた場合	50年とされる



## (2). 借地借家法上の制限

## ①借地権

借地権＝建物の所有を目的とする地上権・土地賃借権（⇒借地借家法[01]1(1)）

## (a). 当初の存続期間（⇒借地借家法[01]2(1)）

最短 30 年

30年以下	30年
30年より長い期間	その期間
期間の定めなし	30年

## (b). 更新後の存続期間（⇒借地借家法[01]2(2)）

最初の更新時	最短 20 年
2度目以降の更新時	最短 10 年



## ②建物賃貸借

## (a). 最短期間（⇒借地借家法[05]1(1)）

契約期間を 1 年未満と定めた場合

→期間の定めのない賃貸借とみなす

## (b). 最長期間（⇒借地借家法[05]1(2)）

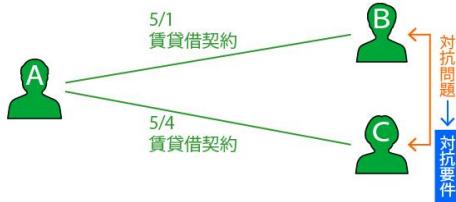
民法の適用を排除

=50 年超の契約も可能

## 3. 貸借権の対抗要件

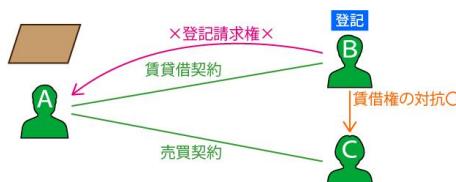
## (1). 対抗問題・対抗要件とは (⇒[07]3(5))

I	5/1 に貸主 A、借主 B とする土地の賃貸借契約を締結。
2	5/4 に貸主 A、借主 C とするこの土地の賃貸借契約を締結。
Q	この土地を利用できるのは誰か？



## (2). 民法上の対抗要件

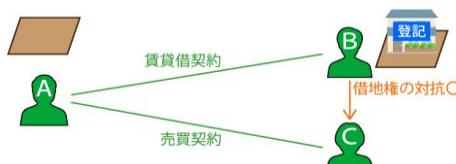
## 賃借権の登記



## (3). 借地借家法上の対抗要件

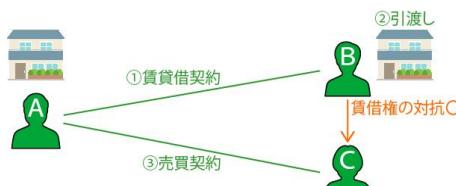
## ①借地権 (⇒借地借家法[02]1(2))

## 借地上の建物の登記



## ②建物賃貸借 (⇒借地借家法[06]1(2))

## 建物の引渡し



## (4). 妨害停止・返還の請求

## 対抗要件を備えた賃借人の権利

	状況	できること
I	不動産の占有を第三者が妨害	妨害停止の請求
2	不動産を第三者が占有	返還の請求

## 4. 賃貸人・賃借人の関係

## (1). 賃貸物の修繕

## ①賃貸人による修繕

賃貸人：使用・収益に必要な修繕をする義務

【例外】賃借人に帰責事由がある場合

賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするとき

→賃借人は、拒むことができない

## ②賃借人による修繕

(a)	賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知 or 賃貸人がその旨を知った →賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき
(b)	急迫の事情があるとき

## (2). 賃借人による費用の償還請求

## ①必要費

賃借人が支出した場合

→賃貸人に直ちに償還請求○

■留置権が成立⇒[14]1(1)、■使用貸借の場合⇒[27]2(1)

## ②有益費

賃貸借契約終了時に価額の増加が現存する場合

→賃貸人は、支出金額 or 増加額（賃貸人が選択）を償還する義務を負う

## (3). 賃借物の一部滅失

賃借物の一部が滅失等で使用収益できない場合

		賃借人に帰責事由がある場合
賃料減額	滅失した部分の割合に応じて当然に減額される (減額請求は不要)	不可
契約解除	残存部分のみでは賃借目的を達成できないとき	可能

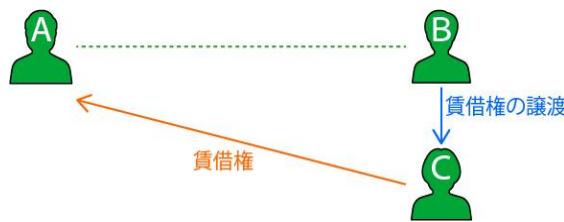
■賃借物の全部滅失⇒7(4)

## 5. 賃借権の譲渡・転貸

## (1). 賃借権の譲渡・転貸とは



## ①賃借権の譲渡

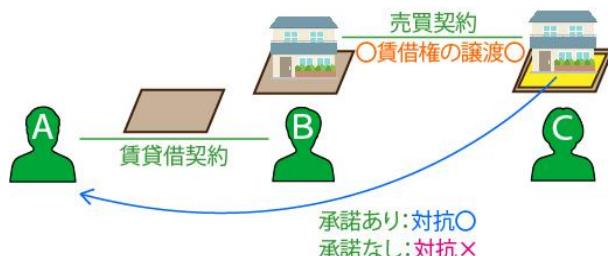


## ②転貸

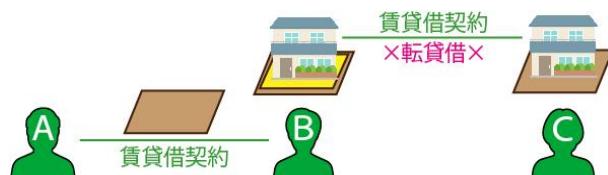


## ③賃借権の譲渡・転貸にあたるか

## (a). 借地上の建物の譲渡



## (b). 借地上の建物の賃貸



## (c). まとめ

ケース	賃借権の譲渡・転貸	賃貸人の承諾
借地上の建物の譲渡	賃借権の譲渡にあたる	必要
借地上の建物の賃貸	転貸にあたらない	不要

## (2). 無断譲渡・転貸の禁止

条文	賃貸人の承諾なく、第三者に賃借物の使用・収益をさせたとき →賃貸人は、契約を解除できる
判例	賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らない特段の事情があるとき →賃貸人は、契約を解除できない

■使用賃借の場合⇒[27]2(6)

## (3). 転貸の効果

転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う

## [26]賃貸借契約

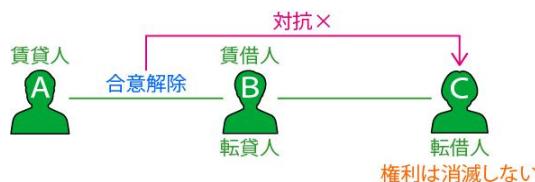
1	貸主A、借主Bとする甲建物の賃貸借契約を締結（賃借料は月額10万円）。
2	BがAの承諾を得て、甲建物をCに転貸（転借料は月額15万円）。



### (4). 転貸の終了

#### ①合意解除

転借人には対抗できない



【例外】賃貸人が債務不履行による解除権（⇒②）を有していた場合

#### ②債務不履行による解除

転貸借も終了

転借人に賃料代払いの機会を与える必要なし

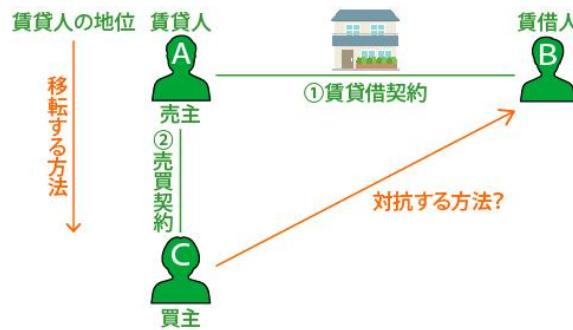


■第三者による弁済⇒[20]3(2)③(a)

## 6. 賃貸人たる地位の移転

### (1). 状況

1	賃貸人A、賃借人Bとする乙建物の賃貸借契約を締結。
2	売主A、買主Cとする乙建物の売買契約を締結。
Q1	Cに賃貸人たる地位を移転させるには、どうしたらいいか？
Q2	Cが賃貸人たる地位をBに対抗するには、どうしたらいいか？

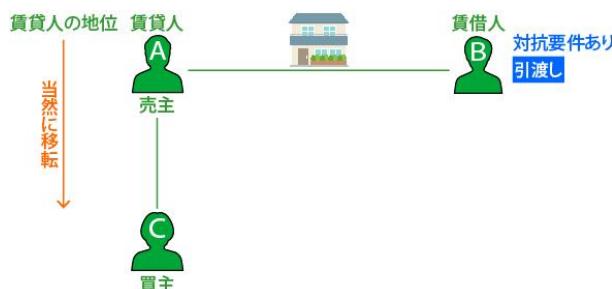


## (2). 方法

### ①移転の方法

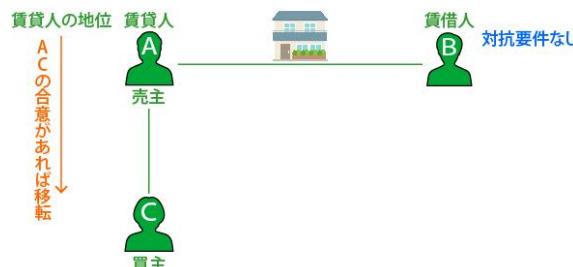
#### (a). 賃借人Bが対抗要件を備えている場合

→賃貸人たる地位は、当然にCに移転する



#### (b). 賃借人Bが対抗要件を備えていない場合

→賃貸人たる地位は、譲渡人Aと譲受人Cの合意があれば、Cに移転する



#### (c). まとめ

賃借人Bが対抗要件を備えているか	YES	NO
賃貸人たる地位の移転	当然にCに移転 ×賃借人Bの承諾 ※賃貸人たる地位の留保も可能	譲渡人Aと譲受人Cの合意があれば移転 ×賃借人Bの承諾

### ②賃貸人たる地位の留保

譲渡人Aが引き続き賃貸人の地位にとどまること

#### (a). 方法

譲渡人Aと譲受人Cの間に2つの合意が必要

1	賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨の合意
2	その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意

## [26]賃貸借契約

### (b). 三者の関係

転貸借の関係



### (c). 謙渡人・謙受人間の賃貸借が終了した場合

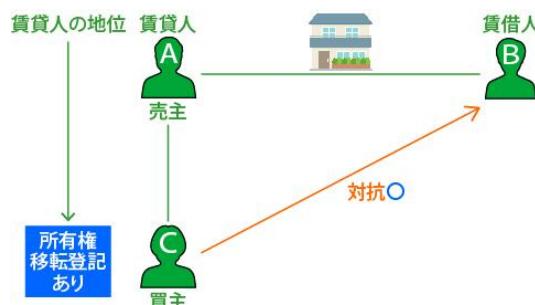
賃貸人たる地位は、謙受人に移転



### (3). 対抗

謙受人Cが賃貸人たる地位を賃借人Bに対抗する方法

→所有権の移転の登記が必要



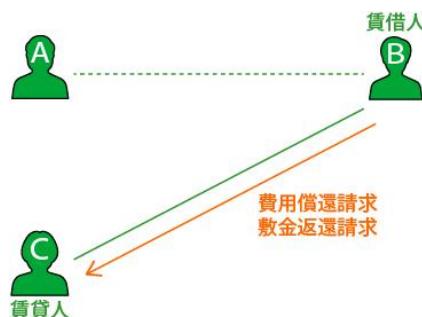
### (4). 賃貸人の債務の承継

賃貸人たる地位の移転

→賃貸人の債務も謙受人Cに移転

①費用償還債務 (⇒4(2))

②敷金返還債務 (⇒8(3)①)



## 7. 賃貸借契約の終了

### (1). 期間の定めのない賃貸借

#### ①解約の申入れ

各当事者から、いつでも可能

## ②契約終了までの期間

土地	1年
建物	3か月

■借地権⇒借地借家法[01]2、建物賃貸借⇒借地借家法[05]2(2)

### (2). 期間の定めのある賃貸借

特約で中途解約権を留保していなければ、期間内の解約×

【例外】定期建物賃貸借契約 (⇒借地借家法[07]1(3)②)

特約がなくても、賃借人からの中途解約○

### (3). 原状回復義務

#### ①賃借人の原状回復義務

賃借物の受領後に生じた損傷を原状に回復する義務

契約終了時には、当然に発生

#### ②例外

1	通常の使用収益によって生じた損耗（通常損耗）や経年劣化
2	賃借人に帰責事由がない損傷

### ③通常損耗補修特約

賃借人に予期しない特別の負担を与える

→明確な合意が必要

### (4). 賃借物の全部滅失

賃貸借は、当然に終了

■賃借物の一部滅失⇒4(3)

### (5). 賃貸人による損害賠償請求の期間制限

賃貸人が返還を受けた時から1年以内

## 8. 敷金

### (1). 敷金とは

#### ①定義

賃料債務など賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保するために

賃借人が賃貸人に交付する金銭

(名目は問わない)

②敷金契約の性質

1	賃貸借契約に付随する別個の契約
2	明渡義務履行までの全債権を担保
3	残額があれば返還義務



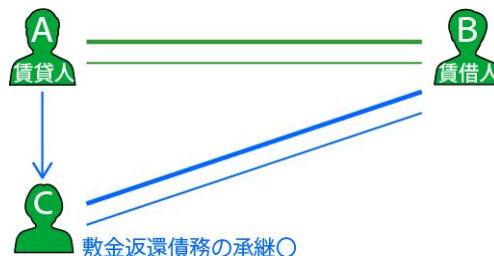
(2). 同時履行の抗弁権 (⇒[22]2(3)①)



(3). 当事者の変更と敷金

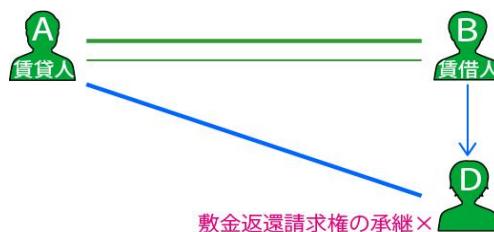
①賃貸人の変更 (⇒6(4))

敷金返還義務を当然に承継



②賃借人の変更

敷金返還請求権は承継されない



(4). 敷金の充当

①賃貸人による充当

賃借人が金銭債務を不履行

→敷金から充当○

②賃借人からの充当

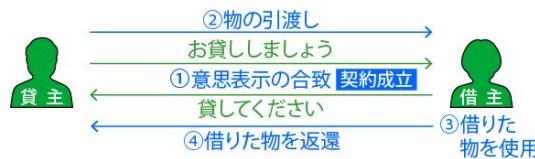
賃借人が金銭債務を不履行

→敷金から充当を請求×

## [27] 使用貸借契約

## 1. 使用貸借契約とは

## (1). 契約の成立



## (2). 借用物受取り前の貸主による解除

	書面によらない使用貸借	書面による使用貸借
借用物受取り前	解除○	解除×
借用物受取り後	解除×	解除×

## 2. 使用貸借契約の特徴

## (1). 費用負担

賃貸借契約 (⇒[26]4(2))	使用貸借契約
必要費を賃借人が支出 →賃貸人に直ちに償還請求○	通常の必要費 →借主負担

## (2). 担保責任

## ① 貸貸借契約との比較

賃貸借契約	使用貸借契約
売買契約の規定を準用 (⇒[24]3)	贈与契約の規定を準用 (⇒[25]4)

## ② 使用貸借契約における貸主の担保責任 (⇒[25]4)

原則	契約の内容に適合した物を引き渡す責任
軽減	目的物を使用貸借の目的として特定した時の状態で引渡し・移転する契約と推定

## (3). 終了・解除

## ① 終了

## (a). 期間経過・目的達成による終了

使用貸借期間の定め	使用収益目的の定め	終了時期	
		1	2
○	—	期間が満了した時	
×	○		使用収益を終えた時

(b). 借主の死亡 (⇒(4))

## ②解除

(a). 貸主からの解除

	使用貸借期間の定め	使用収益目的の定め	解除可能時期
1	×	○	使用収益に足る期間を経過したとき
2	×	×	いつでも

(b). 借主からの解除

いつでも可能

## (4). 相続の可否

## ① 【前提】相続とは (⇒[31]1)

・相続=一切の権利義務を承継すること

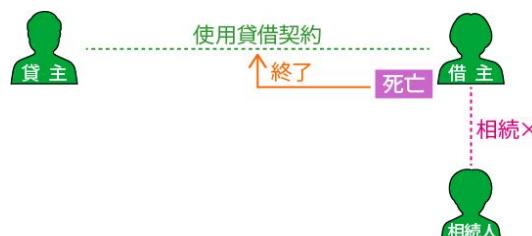
・特別な規定がない場合

→相続の対象となる

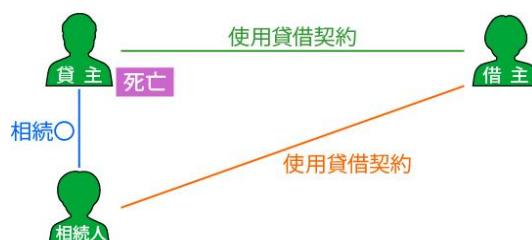
## ② 貸主・借主死亡時

	賃貸借契約	使用貸借契約
貸主死亡時	相続される	相続される
借主死亡時	相続される	契約終了

(a). 借主の死亡



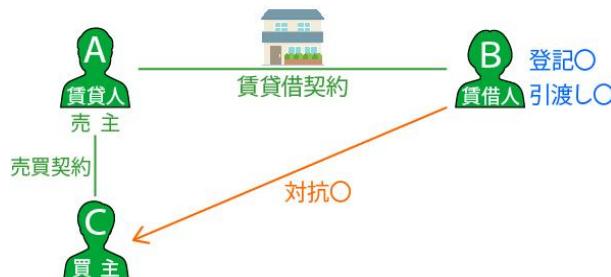
(b). 貸主の死亡



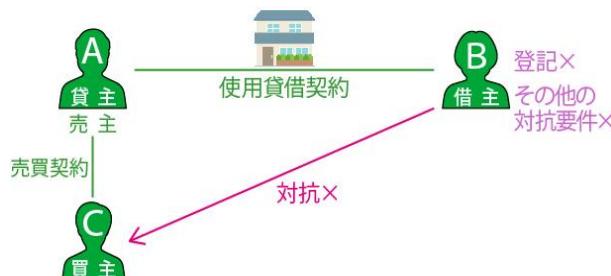
## (5). 対抗要件

賃貸借契約 (⇒[26]3)	使用貸借契約
民法：賃借権の登記	
借地権：借地上の建物の登記	なし
建物賃貸借：建物の引渡し	

## ①賃貸借の場合



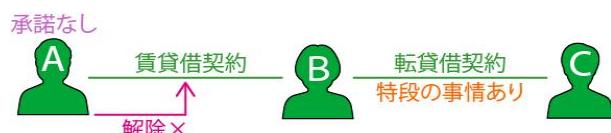
## ②使用貸借の場合



## (6). 転貸

	賃貸借契約 (⇒[26]5(2))	使用貸借契約
条文	賃貸人の承諾なく、転貸 →賃貸人は、契約を解除できる	貸主の承諾なく、転貸 →貸主は、契約を解除できる
判例	賃貸人に対する背信的行為と認めるに足らな い特段の事情があるとき →賃貸人は、契約を解除できない	なし

## ①賃貸借の場合



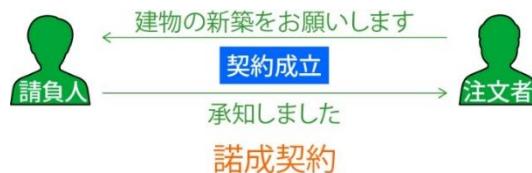
## ②使用貸借の場合



## [28]請負契約

## 1. 請負契約とは

当事者の一方（請負人）がある仕事を完成することを約束し、  
相手方（注文者）が仕事の結果に対して報酬を支払うことを約束する



## 2. 注文者の権利・義務

## (1). 報酬支払義務

## ①同時履行の抗弁権 (⇒[22]2(1)②)

## (a). 物の引渡しがある場合



## (b). 物の引渡しがない場合



## ②割合的報酬

1	注文者に帰責事由がないのに仕事を完成できなくなったとき
2	請負が仕事の完成前に解除されたとき

注文者が利益を受ける場合

→仕事の完成とみなす

→利益の割合に応じて報酬請求○

【比較】注文者の帰責事由により仕事を完成できなくなった場合

→危険負担の問題 (⇒[23]5(2))

→請負人は、報酬全額を受領○

## (2). 注文者による契約の解除

- ・いつでも解除可能
- ・損害賠償が必要

## 3. 請負人の担保責任（売主の担保責任⇒[24]3）

## (1). 注文者の責任追及方法

## ①注文者の権利

	注文者の権利	請負人の帰責事由	注文者に帰責事由がある場合
1	損害賠償請求 (⇒[15]3)	必要	可能 (ただし、過失相殺あり)
2	契約解除 (⇒[23]2(2))	不要	不可
3	追完請求	不要	不可
4	報酬減額請求	不要	不可

## ②請負人の担保責任の制限

ケース	請負人の担保責任
注文者の供した材料の性質又は注文者の与えた指図によって不適合が生じたとき	負わない
請負人がその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったとき	負う

## (2). 担保責任の期間の制限

## ①期間の制限

注文者が不適合を発見してから1年以内に請負人に通知しない

→請負人の責任追及×

## ②例外

請負人が引渡時 or 仕事終了時に不適合について悪意 or 重過失あり

## (3). 担保責任に関する特約

## ①原則

自由に軽減・加重できる

「担保責任を一切負わない」という特約も○

## ②例外

知っているのに告げなかった事実

→免責×

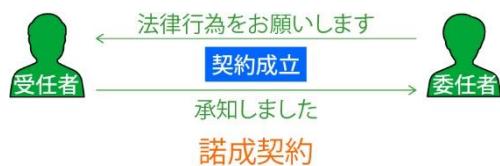
## [29]委任契約

## 1. 委任契約とは

## (1). 委任契約

## ①構造

当事者的一方（委任者）が法律行為をすることを相手方（受任者）に委託し、  
相手方がこれを承諾する

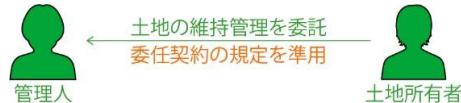


## ②キーワード

信頼関係

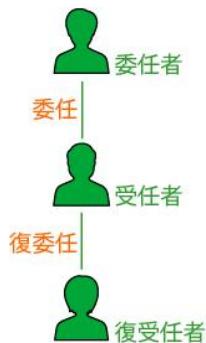
## (2). 準委任契約

法律行為以外を委託するケース



## (3). 復受任者の選任

## ①構造



## ②選任できる場合

1	委任者の許諾を得たとき
2	やむを得ない事由があるとき

■任意代理人の復代理⇒[03]4(3)①

## 2. 受任者・委任者の関係

### (1). 報酬

#### ①原則・例外

原則	報酬なし
例外	報酬あり（特約がある場合）

#### ②報酬の特約

	(a).履行割合型委任	(b).成果完成型委任
意味	労務の時間や期間に対して報酬を支払うタイプの委任契約	達成した成果に対して報酬を支払うタイプの委任契約
報酬支払時期	委任事務の履行後（後払い）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成果物の引渡しあり</li> <li>→成果物の引渡しと同時履行（⇒[22]2(1)③）</li> <li>・成果物の引渡しなし</li> <li>→委任事務の履行後（後払い）</li> </ul>
割合的報酬を請求できる場合	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 委任者に帰責事由がないのに委任事務が履行不能になったとき</li> <li>2 委任が履行の中途で終了したとき</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 委任者に帰責事由がないのに成果を完成できなくなったとき</li> <li>2 委任が成果の完成前に解除されたとき</li> </ol> <p>※請負に関する規定の準用（⇒[28]2(1)②）</p>
報酬全額を請求できる場合 (危険負担。⇒[23]5(2))	委任者の帰責事由によって、委任事務が履行不能になったとき	委任者の帰責事由によって、成果を完成できなくなったとき

### (2). 受任者の注意義務

- ・善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務（善管注意義務）
- ・有償・無償によらない

## 3. 委任契約の解除・終了

### (1). 委任の解除

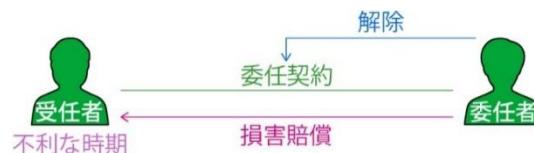
#### ①任意解除権

- ・いつでも理由なしに解除可能



#### ②損害賠償

1	相手方に不利な時期に解除したとき
2	委任者が受任者の利益（専ら報酬を得ることによるものを除く。）をも目的とする委任を解除したとき

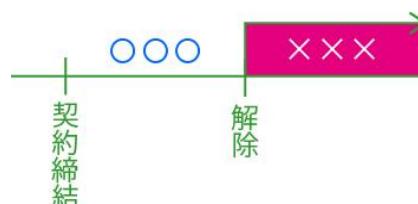


## 【例外】

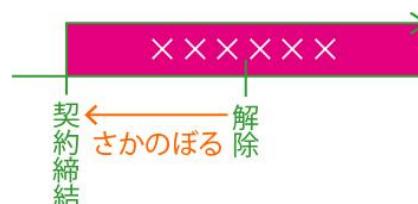
やむを得ない事由があったとき

## ③解除の効力

将来に向かってのみ効力発生



## 【比較】通常の契約解除 (⇒[23]4(1))



## 【(2). 委任の終了】

## ①終了事由

	死亡	破産	後見開始
受任者	○	○	○
委任者	○	○	×

○: 終了する ×: 終了しない

■任意代理権の消滅事由⇒[03]2(2)

## ②終了の対抗要件

- ・相手方に通知したとき
- ・相手方が知っていたとき

## ③緊急処分義務

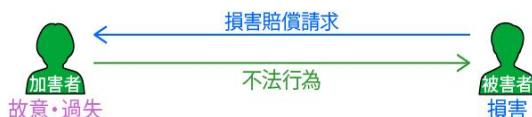
委任終了時に、急迫の事情があるとき、  
委任者が委任事務を処理できるようになるまで、  
受任者が必要な処分をする義務

## [30] 不法行為

## 1. 一般不法行為

## (1). 不法行為とは

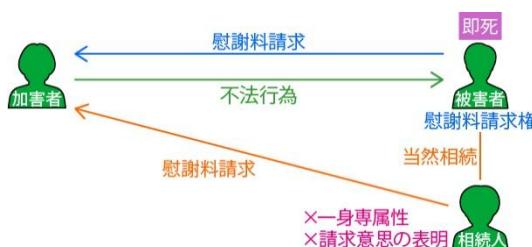
## ①構造



## ②損害

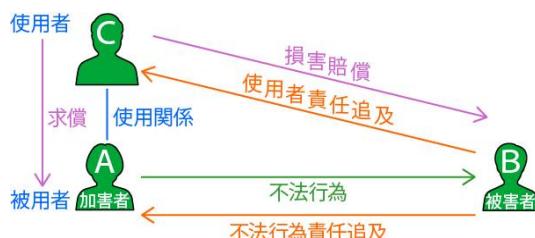


## ③慰謝料請求権の相続



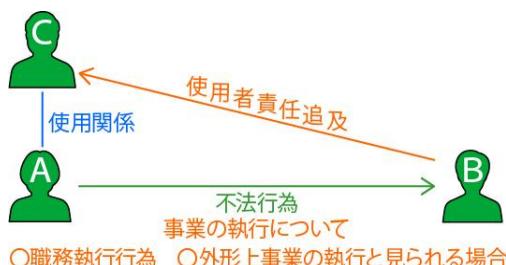
## 2. 特殊不法行為①-使用者責任

## (1). 構造



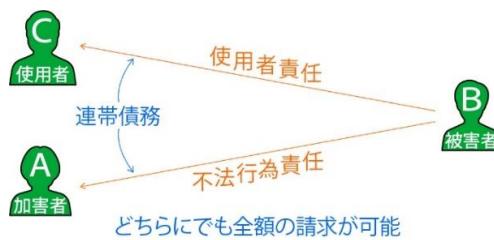
## (2). 成立要件

1	加害者の不法行為が存在すること
2	加害者と使用者に使用関係があること
3	職務行為に属すること



## (3). 使用者責任と加害者の不法行為責任との関係

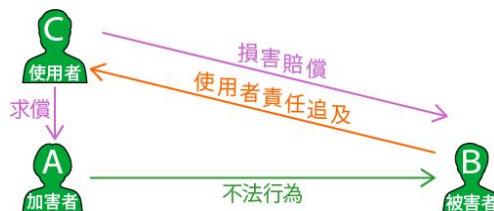
## ①連帯債務 (⇒[17])



## ②連帯債務者一人に生じた事由 (⇒[17]4)

絶対効	一人の連帯債務者に生じた事由が、他の連帯債務者に影響を与える。	例外
相対効	一人の連帯債務者に生じた事由が、他の連帯債務者には影響を与えない。	原則

## (4). 使用者の被用者に対する求償



## ①求償の可否

求償○

## ②求償の程度

信義則上相当と認められる限度

×全額

×半額

## (5). 被用者の使用者に対する求償



## ①求償の可否

求償○

## ②求償の程度

信義則上相当と認められる限度

## 3. 特殊不法行為②-土地工作物責任

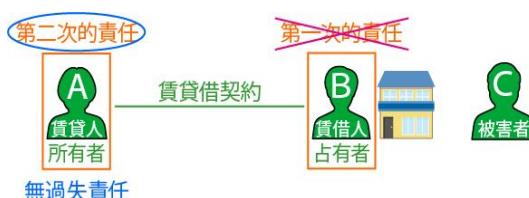
## (1). 状況



## (2). 占有者の責任



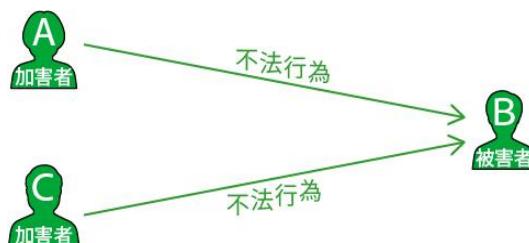
## (3). 所有者の責任



## 4. 特殊不法行為③-共同不法行為

## (1). 状況

数人が共同の不法行為によって損害を与えたケース



## (2). 共同不法行為者同士の関係

連帯して損害賠償責任を負う (連帯債務⇒2(3))

## 5. 不法行為に関するルール

## (1). 過失相殺

## ①過失相殺とは

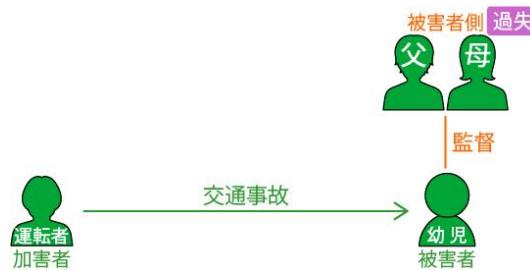
被害者に過失あり

→裁判所は、これを考慮して、損害賠償額を定めることができる



## ②被害者側の過失

被害者と一体とみられる者の過失



## ③債務不履行の場合との比較 (⇒[15]4)

	不法行為	債務不履行
過失相殺	任意的	必要的
責任の否定	不可能 (減額のみ)	可能

## (2). 損害賠償請求権の消滅時効

以下のうち、早いほうが来た時点で消滅

1	被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年 (生命・身体の侵害による損害賠償請求権は5年)
2	不法行為の時から20年

■債務不履行の場合⇒[06]3(1)(2)

## (3). 履行遅滞

損害発生と同時に

→遅滞



■履行期と履行遅滞⇒[15]2(1)①

## (4). 不法行為等により生じた債権を受働債権とする相殺 (⇒[21]4(1))

## ①対象となる債権

1	悪意による不法行為に基づく損害賠償請求権 (悪意=積極的に他人を害する意思)
2	人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権 (不法行為の他、債務不履行に基づくものを含む。)

1	Aは、Bに対して、100万円の貸金債権を有している。
2	Bは、Aの起こした自動車事故により重傷を負った。
3	Bは、Aに対して、100万円の損害賠償請求権を有することになった。



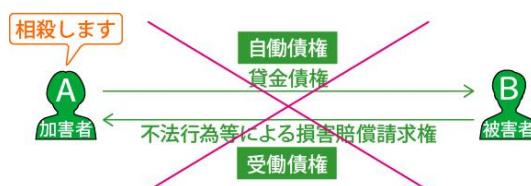
## ②不法行為等による債権が自働債権であるケース（被害者からの相殺）

Q1	双方の債権債務を、Bの方から相殺することはできるか？
----	----------------------------

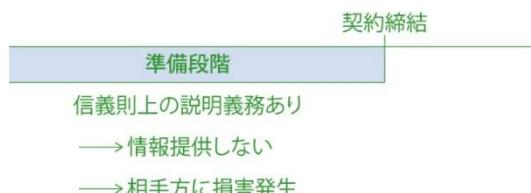


## ③不法行為等による債権が受働債権であるケース（加害者からの相殺）

Q2	双方の債権債務を、Aの方から相殺することはできるか？
----	----------------------------



## (5). 契約準備段階での説明義務違反



1	損害賠償責任を負う
2	根拠は、不法行為責任である
3	契約上の債務不履行責任ではない

## 1. 相続とは

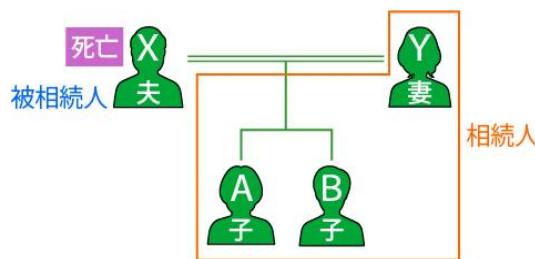
## (1). 広い意味での相続

ある人が死亡したときに、その人の財産（権利・義務）を別の誰かが承継すること

遺言（⇒[32]）	被相続人の意思
法定相続	法律の規定

## (2). 用語の整理

## ①相続人・被相続人

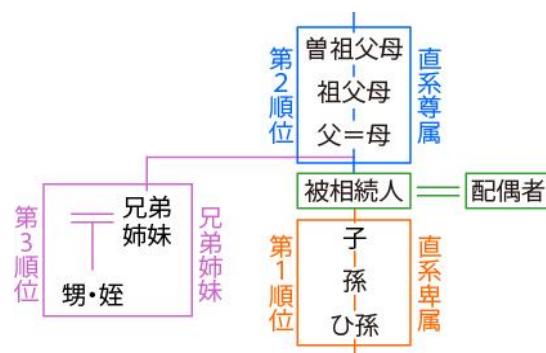


## ②相続開始

死亡の瞬間に相続が開始

## 2. 法定相続人

## (1). 決定手順



## (2). 【第1順位】直系卑属

## ①実子・養子、嫡出子・非嫡出子

まったく同じに扱う

## ②胎児

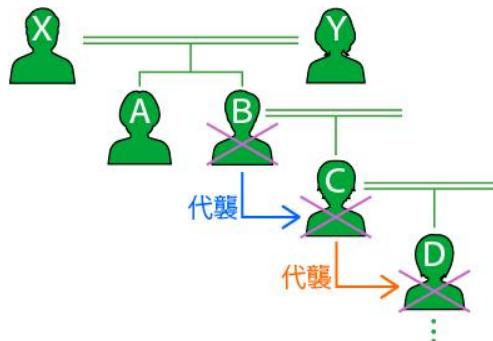
既に生まれたものとみなす

## ③代襲相続

被相続人の子が、相続開始以前に死亡している場合

→その子が相続人となる

→繰り返し



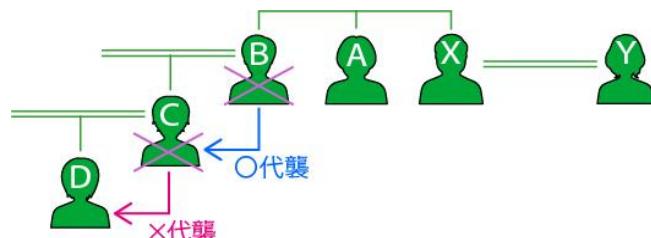
## 代襲相続できるケース・できないケース

できる	①相続開始以前に死亡	
	②相続人の欠格	犯罪や遺言書に関する不正を理由に、自動的に相続権を失わせる制度
	③推定相続人の廃除	被相続人の請求に基づき、家庭裁判所が推定相続人の相続権を奪う制度
できない	相続の放棄	プラス財産・マイナス財産とも承継しない判断

## (3). 【第3順位】兄弟姉妹

## 代襲相続

兄弟姉妹の子（被相続人の甥・姪）まで



## (4). 配偶者

常に相続人

（第1順位～第3順位の相続人とともに）

第1順位	配偶者と直系卑属
第2順位	配偶者と直系尊属
第3順位	配偶者と兄弟姉妹

×内縁（事実婚）の配偶者

×離婚した元配偶者

## 3. 法定相続分

## (1). 法定相続分

		配偶者	その他 (全体で)
第1順位	直系卑属	1/2	1/2
第2順位	直系尊属	2/3	1/3
第3順位	兄弟姉妹	3/4	1/4

## (2). 同順位の相続人間での配分

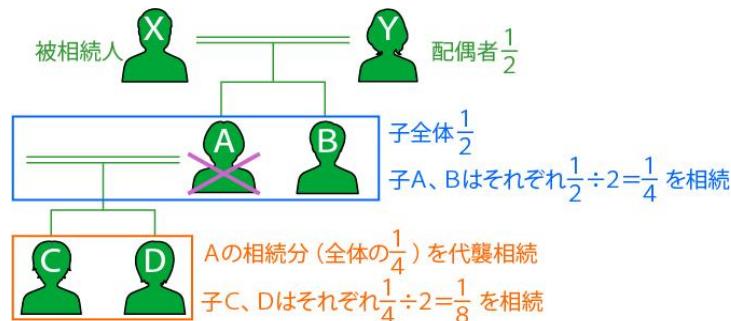
人数割り

## (3). 代襲相続人の相続分

被代襲者の相続分を人数割り

## (4). 設例

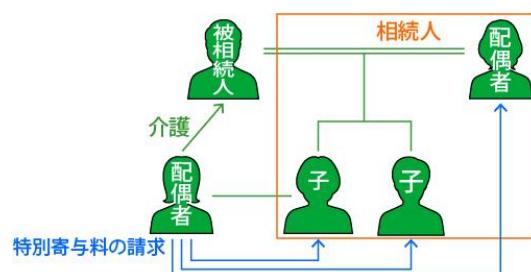
I	被相続人Xには配偶者Y、Yとの間の子A、Bがいた。
2	Aは、Xよりも前に死亡していた。
3	Aには、子C、Dがいた。
Q	誰がどのような相続分になるか？



## (5). 特別の寄与

被相続人に対して無償で療養看護などの労務を提供した被相続人の親族（特別寄与者）

→相続人に対し、特別寄与料を請求することができる



## 4. 相続の承認・放棄

	単純承認	限定承認	相続放棄
プラス財産	承継する	プラス財産の範囲内で	承継しない
マイナス財産	承継する	マイナス財産を承継	承継しない

## (1). 単純承認

## 法定単純承認

以下の事情が生じた場合、相続人が単純承認したものとみなす

1	相続財産の全部又は一部を処分（保存行為を除く）
2	相続開始を知った時から3か月以内に、限定承認 or 相続放棄をしない
3	相続財産を隠匿・消費

## (2). 限定承認

相続人全員が共同でする必要

× 2人の相続人のうち、一方が限定承認、他方は単純承認

## (3). 相続放棄

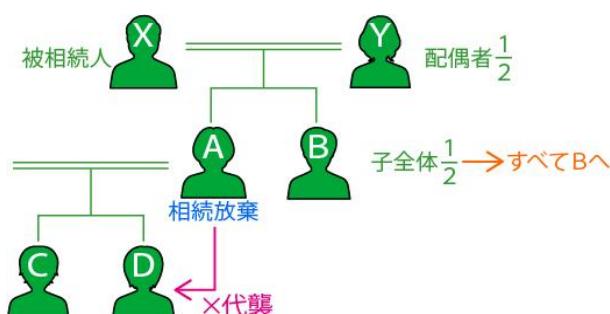
## ①方式

相続開始前	放棄不可
相続開始後	家庭裁判所に申述すれば放棄可能

## ②効力

初めから相続人でなかつたとみなす

→その者の子は、代襲相続×



## (4). 熟慮期間

相続開始を知った時から3か月以内

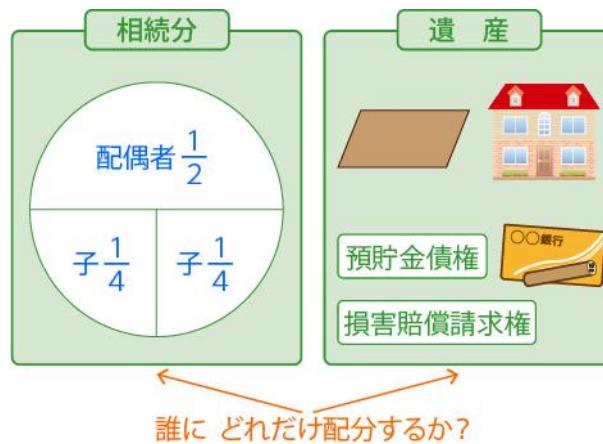
× 相続開始の時から

## 5. 遺産分割

## (1). 遺産分割とは

## ①意味

相続財産のうちどれが誰のものになるか、具体的に決定すること



## ②金銭債権の扱い（原則）

法律上当然に分割され、各相続人が相続分に応じて承継

## ③【例外】預貯金債権

## (a). 扱い

- 遺産分割の対象
- ✗当然分割

## (b). 仮払い制度

葬儀費用や生活費に使うため、一定額の払戻し〇

相続人1人当たりの払戻限度額

1	相続開始時の債権額 × 1/3 × 法定相続分
2	1 金融機関当たり 150 万円

## (2). 方法

1	指定分割
2	協議分割
3	家庭裁判所による分割

## ①指定分割

## (a). 遺言

分割方法を指定

遺産分割の禁止も可能（5年を超えない期間）

## (b). 相続させる遺言

「特定の財産を特定の相続人に『相続させる』」

→遺産分割方法の指定

## ②協議分割

共同相続人全員が参加して協議

全員の同意が必要

全員の合意による解除も可能

## (3). 効果

相続開始の時にさかのぼる

第三者の権利を害することはできない

## (4). 債務の相続

マイナスの財産（負債）の扱い

## ①原則

法定相続分に応じて相続

（指定相続分とは無関係）

## ②例外

相続債務の債権者が指定相続分に応じた債務の承継を承認した場合

## (5). 長期間経過後の遺産分割

相続開始後 10 年経過

→法定相続分又は指定相続分により画一的に遺産分割

×生前贈与・特別の寄与の考慮

## 6. 配偶者の居住の権利

## (1). 配偶者居住権

## ①配偶者居住権とは

配偶者が居住建物の全部について無償で使用収益する権利

### [31]相続

【例】相続人は、配偶者と子。相続財産は、居住建物（2,000万円）と預金（2,000万円）



第三者に使用収益させるには、建物所有者の承諾が必要

## ②成立要件

### (a) 状況

配偶者が相続開始時に被相続人の遺産たる建物に居住していたこと

### (b) 方法

以下のいずれか

1	遺産分割 (⇒5)
2	遺贈 (⇒[32]1(2))
3	死因贈与 (⇒[25]2(2))
4	家庭裁判所の審判

## ③存続期間

### (a) 原則

終身の間

### (b) 例外

遺産分割協議などで別段の定めをしたとき

## ④対抗要件

登記

建物所有者には、配偶者に登記を備えさせる義務あり

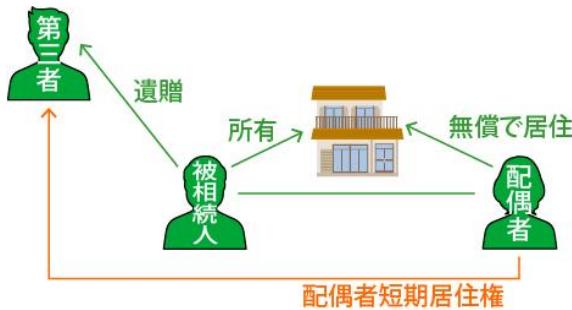
## ⑤費用負担

通常の必要費は、配偶者が負担

### (2) 配偶者短期居住権

## ①配偶者短期居住権とは

配偶者が居住建物の一部を一定期間無償で使用する権利



## ②成立要件

1	居住建物が被相続人の財産だったこと
2	無償で居住していたこと

## ③存続期間

配偶者が居住建物の遺産分割に参加できる場合	以下のいずれか遅いほう ①遺産分割により居住建物の帰属が確定した日 ②相続開始から6か月を経過する日
参加できない場合	居住建物取得者による消滅申入れの日から6か月を経過する日

## ④対抗要件

なし

### (3). 両者の比較

	配偶者居住権	配偶者短期居住権
権利の内容	使用（居住）・収益（賃貸） ※収益には、居住建物所有者の承諾が必要	使用のみ
存続期間	【原則】終身の間	一定期間
対抗要件	登記	なし

## [32] 遺言

### 1. 遺言とは

#### (1). 意味

遺言者の死亡時に効力を発生する意思表示

#### (2). 遺贈

遺言による財産の無償譲与



## (3). 遺言能力

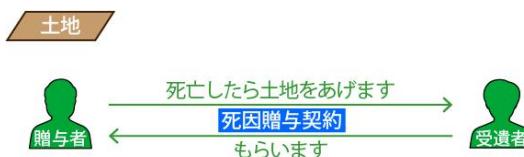
15歳以上であること

行為能力	単独で有効な法律行為ができる能力	不要
意思能力	自分のした法律行為の結果を判断できる能力	必要

## (4). 死因贈与との比較

## ①死因贈与とは (⇒ [25]2(2))

贈与者の死亡によって効力を生じる贈与契約



## ②遺贈に関する規定を準用

【例】いつでも撤回可能

## 2. 遺言の方式

## (1). 3種類の遺言

## ①自筆証書遺言

遺言者が、全文・日付・氏名を自署し、押印する方法で作成される遺言

財産目録の作成には、パソコン等を使用可能（各ページに署名・押印が必要）

## ②公正証書遺言

公証人の面前で、証人2人以上の立会いの上で作成される遺言

## ③秘密証書遺言

遺言者が遺言を記入した書面に署名・押印した上で封印

公証人と証人2人以上の前で、自己の遺言書である旨を申述

公証人が日付等を記載、公証人・遺言者・証人が署名・押印

## (2). 遺言書の検認

家庭裁判所による

遺言書の存在・現状を確定する作業

→遺言の有効・無効とは無関係

### (3). まとめ

	存在	内容	証人	検認
自筆証書遺言	秘密	秘密	不要	必要*
公正証書遺言	明確	明確	2人以上	不要
秘密証書遺言	明確	秘密	2人以上	必要

\*自筆証書遺言書保管制度を利用した場合、検認は不要。

### (4). 共同遺言の禁止

複数の人が同一の証書で遺言 ×

## 3. 遺言の撤回

### (1). 撤回の自由

いつでも、何度でも、遺言の方式で撤回が可能

### (2). 撤回とみなされる場合

前の遺言と後の遺言が抵触

遺言が遺言後の生前処分その他の法律行為と抵触

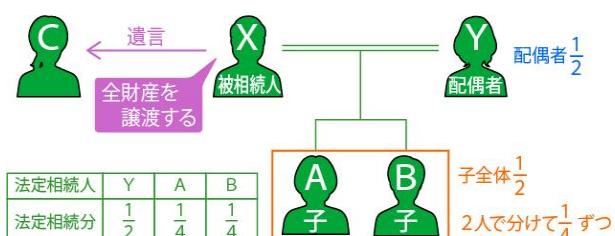
## [33] 遺留分

## 1. 遺留分とは

### (1). 意味

被相続人の意思によって奪うことのできない相続財産の一定部分

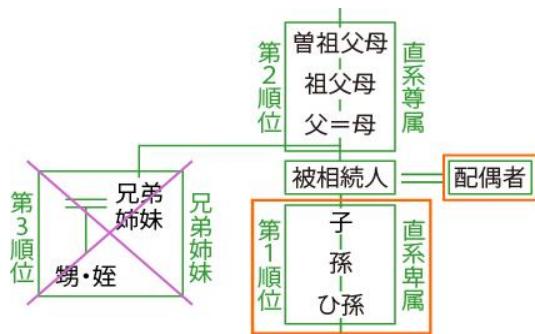
### (2). 必要性



## 2. 遺留分権利者・遺留分の割合

### (1). 遺留分権利者

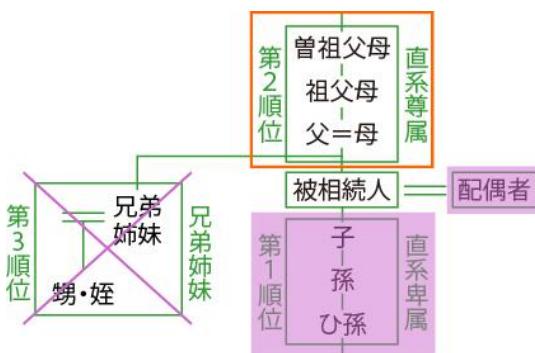
兄弟姉妹以外の法定相続人



## (2). 遺留分の割合

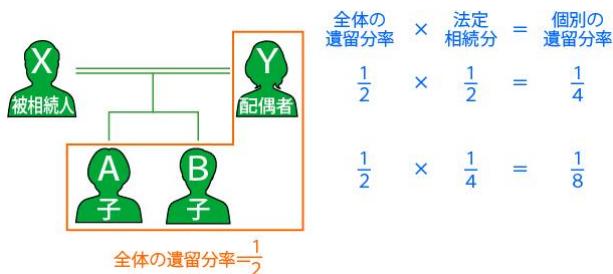
## ①全体の遺留分率

原則	被相続人の財産の 1/2
例外（直系尊属のみが相続人）	被相続人の財産の 1/3



## ②個別の遺留分率

全体の遺留分を法定相続分の割合によって分配



### 3. 遺留分侵害額請求

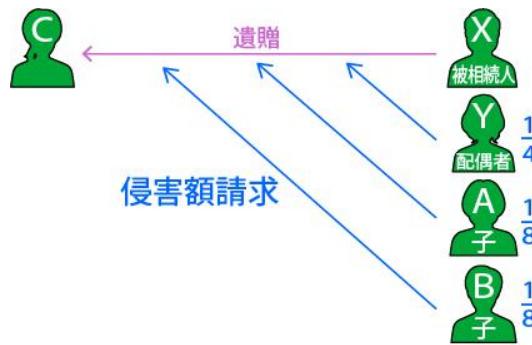
### (1) 遺留分を侵害するような遺言

×無効

### ○有効土遺留分侵害額請求を受ける

## (2) 遺留分侵害額請求権の性質

遺留分を侵害された者は、侵害額に相当する金銭の支払いを請求することができる



### (3). 期間制限

1	相続開始・遺留分を侵害する遺贈等があったことを知った時から1年
2	相続開始の時から10年

### 4. 遺留分の放棄

相続開始前	家庭裁判所の許可を受ければ放棄可能
相続開始後	自由に放棄可能

遺留分を放棄した場合でも、相続人となることは可能

## 借地借家法

## [01]借地権の存続期間と更新

## 1. 用語の整理

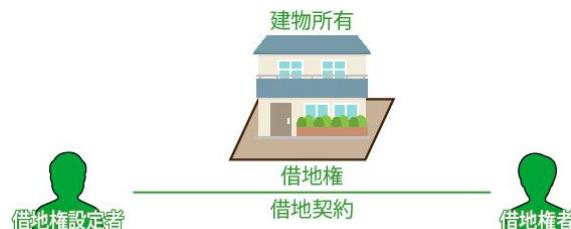
## (1). 借地権

建物の所有を目的とする地上権 or 土地の賃借権

■地上権⇒民法[11]2、賃借権⇒民法[26]

## (2). 借地権者・借地権設定者

借地権者	借地権を有する者
借地権設定者	借地権者に対して借地権を設定している者



## 2. 借地権の存続期間 (⇒民法[26]2)

## (1). 当初の存続期間

最短 30 年

30 年以下	30 年
30 年より長い期間	その期間
期間の定めなし	30 年

## (2). 更新後の存続期間

最初の更新時	最短 20 年
2 度目以降の更新時	最短 10 年



### 3. 契約の法定更新

#### (1). 法定更新が生じる場合

借地権者の更新請求	借地権者が契約更新を請求	建物の存在が必要
借地権者の使用継続	借地権者が存続期間満了後も土地の使用を継続	建物の存在が必要

#### (2). 借地権設定者が法定更新を拒む方法

##### ①異議を述べること

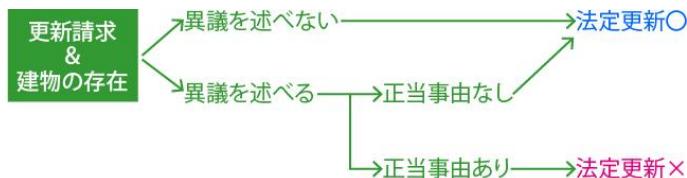
遅滞なく異議を述べることが必要

##### ②正当事由があること

以下の要素を考慮し、総合的に判断

1	借地権設定者・借地権者が土地の使用を必要とする事情
2	借地に関する従前の経過
3	土地の利用状況
4	財産上の給付の申出（立退料）

#### (3). まとめ



#### (4). 法定更新後の借地権

##### ①存続期間

最初の更新時	20年
2度目以降の更新時	10年

##### ②存続期間以外

従前契約と同一条件

### 4. 建物の滅失・取壊し



## [01]借地権の存続期間と更新

### (1). 当初の存続期間中の滅失・取壊し

30年の契約期間のうち、20年経過した時点で建物が滅失した場合



#### ①借地権は存続

一方的な関係解消×

#### ②残存期間を超えて存続する建物の再築

借地権設定者の承諾の有無に関わらず○



#### ③借地権設定者の承諾がある場合

##### (a). 借地権の期間の延長

借地権は、承諾日又は建物築造日のいずれか早い日から20年間存続

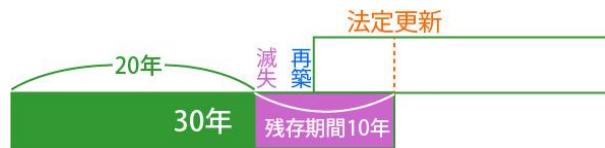


##### (b). 承諾とは

- ・借地権設定者の承諾
- ・みなし承諾（借地権者からの通知に対し、借地権設定者が2か月以内に異議を述べない）

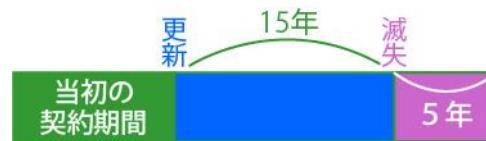
#### ④借地権設定者の承諾がない場合

当初の存続期間満了時に法定更新（⇒3）の判断



### (2). 契約更新後の滅失・取壊し

20年の契約期間のうち、15年経過した時点で建物が滅失した場合



#### ①借地権は存続

借地権者から、一方的に離脱○

（地上権放棄 or 賃貸借の解約の申入れ）

## ②残存期間を超えて存続する建物の再築

以下のいずれかが必要

1	借地権設定者の承諾
2	裁判所の許可

## ③承諾・許可がある場合

借地権の期間の延長 (⇒(1)③(a)と同じ)

借地権は、承諾日又は建物築造日のいずれか早い日から 20 年間存続

## ④借地権設定者の承諾がない場合

借地権者が残存期間を超えて存続する建物を築造

→借地権設定者から、関係の解消○

(地上権消滅請求 or 貸借の解約の申入れ)

## 5. 強行規定

借地権者に不利な特約

→無効

# [02]借地権の効力

## 1. 借地権の対抗要件

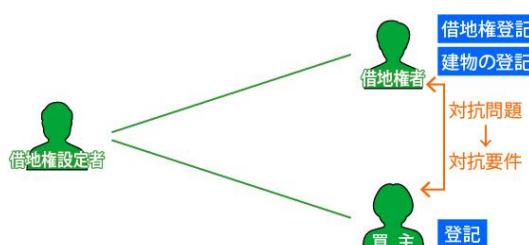
### (1). 対抗要件

#### ①対抗要件とは (⇒民法[07]3(5))

借地権の対象となっている土地を借地権設定者が売却した場合、この土地を利用できるのは誰か？



借地権者と買主との間は対抗問題。先に対抗要件を備えたほうが勝つ



## ②対抗要件

民法	地上権の登記 賃借権の登記
借地借家法	借地上の建物の登記

## (2). 借地上の建物の登記 (⇒民法[26]3(3)①)

## ①登記の種類

- 権利に関する登記 (所有権の保存の登記)
- 表示に関する登記 (表題登記、表示の登記)

## ②登記の名義

- 借地権者
- ×借地権者の配偶者・子

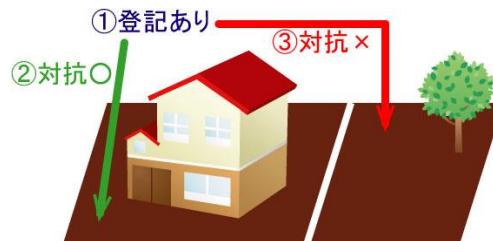
## ③登記の正確性

- 建物の所在地番や種類・構造・床面積が真実と相違した場合
- 建物の同一性が確認できる程度の軽微な相違であれば、対抗○

## ④対抗力の範囲

## (a). 二筆の土地のうち、一方のみに登記した建物が存在する場合

- 建物の敷地の表示として記載されている土地のみに対抗力○



## (b). 一筆の土地の上に、複数の建物が存在する場合

- 一棟について登記があれば、土地全体に対抗力○



### (3) 建物滅失時の対抗要件

#### ①原則

借地上の建物の登記による対抗力

→建物が滅失すれば、消滅

#### ②例外

法定事項を

土地上の見やすい場所に掲示

→2年間は対抗力あり

#### ③対象

登記されていた建物

## 2. 地代等増減請求権

- ①土地に対する租税その他の公課の増減により
- ②土地の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動により
- ③近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったとき、当事者は、地代等の増減を請求することができる

### (1) 協議が調わないとき

#### ①増額について

裁判確定まで	借地権者は、相当と認める額の地代等を支払えば足りる
裁判確定後	不足があった場合、借地権者は、不足額に年1割の利息を付して支払う

#### ②減額について

裁判確定まで	借地権設定者は、相当と認める額の地代等を請求できる
裁判確定後	超過があった場合、借地権設定者は、超過額に年1割の利息を付して返還

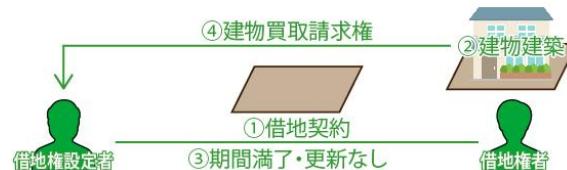
### (2) 特約

増額しない特約	有効
減額しない特約	無効

## 3. 建物買取請求権

## (1). 建物買取請求権とは

## ①建物買取請求権の仕組み



## ②同時履行の抗弁権 (⇒民法[22]2(2)(3))

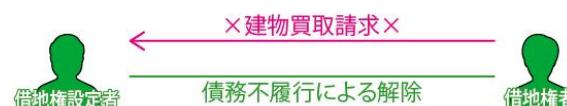


## (2). 建物買取請求権の発生

## ①存続期間が満了し更新がない場合



## ②債務不履行による解除の場合



## [03]裁判所の許可制度

## 1. 借地条件の変更等の許可

## (1). 前提

## ①借地条件の制限

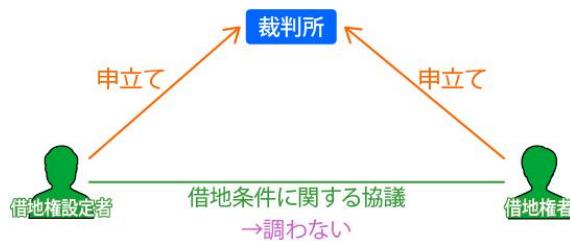
1	建物の種類・構造・用途を制限する借地条件
2	増改築を制限する借地条件

## ②当事者間の協議

調わない

→裁判所の許可制度

## (2). 借地条件の変更の許可



## (3). 増改築の許可



## 2. 借地契約の更新後の建物の再築の許可

## (1). 前提 (⇒ [01]4(2))

契約更新後の建物滅失

→借地権者は残存期間を超えて存続する建物を建築したい

→借地権設定者が承諾しない



## (2). 手續



## 3. 借地権譲渡・転貸の許可

## (1). 前提 (⇒ 民法 [26]5(1)(2))

## ①借地権の譲渡・転貸

借地権 = 建物の所有を目的とする地上権 or 土地の賃借権 (⇒ [01]1(1))

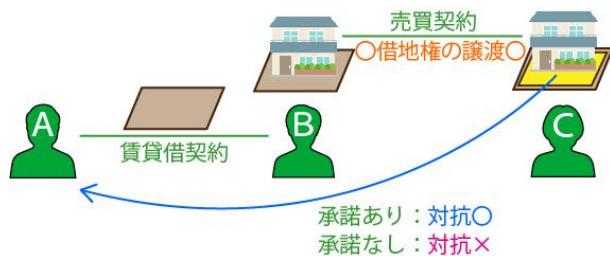
	地上権	賃借権
権利の性質	物権 (土地に対する権利)	債権 (賃貸人に対する権利)
権利の処分	自由にできる	賃貸人の承諾が必要

## ②賃借権の譲渡・転貸

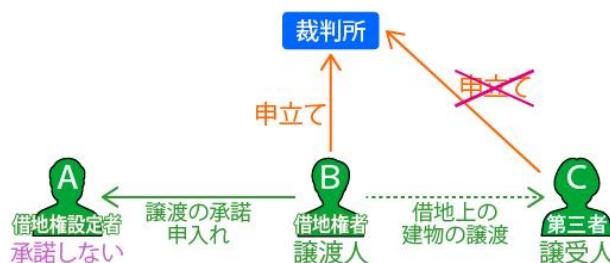
賃貸人の承諾が必要

## ③【具体例】借地上の建物の譲渡

BがAから賃借した土地上に建物を建築し、その建物をCに売却した



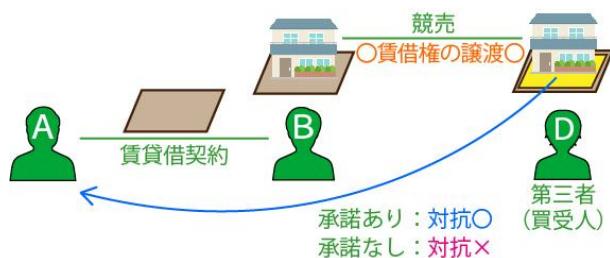
## (2). 手続



## 4. 競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可

## (1). 前提

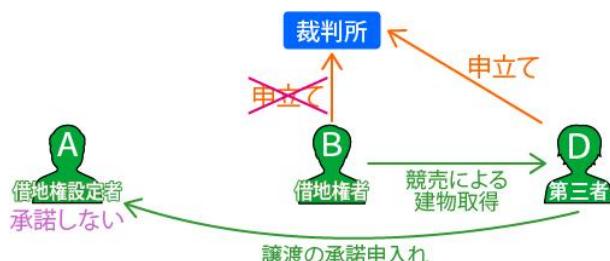
## ①状況



## ②賃借権の譲渡 (⇒民法[26]5)

賃貸人の承諾が必要

## (2). 手続



## 5. まとめ

	ケース	申立権者
1	借地条件の変更の許可	当事者（借地権者・借地権設定者）
2	増改築の許可	借地権者
3	契約更新後の建物再築の許可	借地権者
4	建物譲渡の場合の借地権の譲渡・転貸の許可	借地権者（=建物の譲渡人）
5	競売等の場合の借地権の譲渡の許可	競売等による建物の買受人

## [04] 定期借地権等

## 1. 定期借地権

## (1). 定期借地権とは

契約更新のない借地権

## (2). 定期借地権の種類

## ①まとめ

種類	用途	期間	要式性
一般定期借地権	限定なし	50年以上	書面が必要 (電磁的記録も可)
事業用定期借地権	事業用のみ（居住用不可）	10年以上 50年未満	公正証書が必要
建物譲渡特約付借地権	限定なし	30年以上	限定なし

## ②一般定期借地権

適用されない規定（例）

1	契約の更新	⇒[01]2(2)、3
2	建物築造による存続期間の延長	⇒[01]4(1)
3	建物買取請求権	⇒[02]3

## ③事業用定期借地権

適用されない規定（例）（⇒②）

## ④建物譲渡特約付借地権



## 2. 一時使用目的借地権

## (1). 一時使用目的とは

臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合

## (2). 適用されない規定（例）

1	借地権の存続期間	⇒[01]2
2	契約の更新	⇒[01]2(2)、3
3	建物滅失時の対応	⇒[01]4
4	建物買取請求権	⇒[02]3

## [05]建物賃貸借契約の期間と更新

## 1. 建物賃貸借の期間

## (1). 最短期間

契約期間を1年未満と定めた場合

→期間の定めのない賃貸借とみなす

## (2). 最長期間

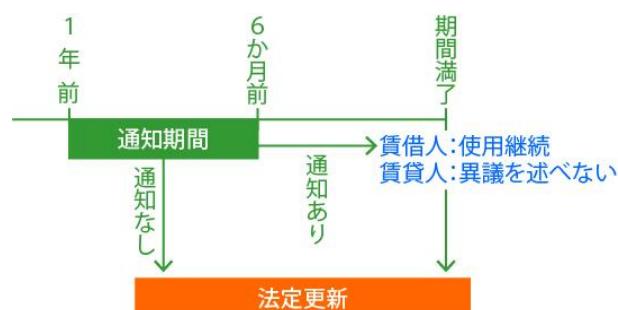
民法の適用（⇒民法[26]2(1)）を排除

=50年超の契約も可能

## 2. 建物賃貸借契約の更新等

## (1). 期間の定めがある場合（⇒民法[26]7(2)）

## ①法定更新が生じる場合



## ②法定更新を拒む方法

	更新拒絶通知	正当事由
賃借人から	必要	不要
賃貸人から	必要	必要

### ③正当事由

以下の事情を総合考慮

1	建物の使用を必要とする事情
2	賃貸借に関する従前の経過
3	建物の利用状況
4	建物の現況
5	財産上の給付の申出（立退料）

### ④法定更新後の契約

存続期間	期間の定めなし
存続期間以外	従前契約と同一条件

#### (2). 期間の定めがない場合 (⇒民法[26]7(1))

##### ①期間の定めがない契約となる場合

1	期間を定めなかった場合
2	法定更新があった場合 (⇒①④)
3	1年未満の期間を定めた場合 (⇒①①)

##### ②解約の申入れ

##### ③契約終了時期

	解約申入れ	正当事由	終了時期
賃借人から	必要	不要	3か月後
賃貸人から	必要	必要	6か月後

## [06]建物賃貸借の効力

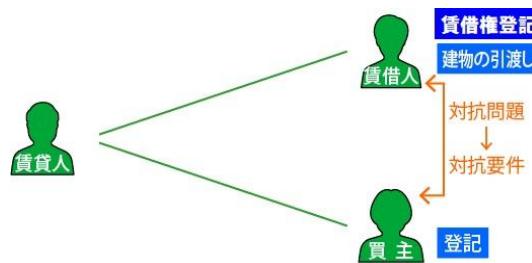
### 1. 建物賃貸借の対抗力

#### (1). 対抗要件とは (⇒民法[07]3(5))

賃借権の対象となっている建物を賃貸人が売却した場合、この建物を利用できるのは誰か？



賃借人と買主との間は対抗問題。先に対抗要件を備えたほうが勝つ



## (2). 対抗要件 (⇒民法[26]3(3)②)

民法	賃借権の登記
借地借家法	建物の引渡し

## 2. 借賃増減請求権

### (1). 協議が調わないとき

#### ①増額について

裁判確定まで	賃借人は、相当と認める額の借賃を支払えば足りる
裁判確定後	不足があった場合、賃借人は、不足額に年1割の利息を付して支払う

#### ②減額について

裁判確定まで	賃貸人は、相当と認める額の借賃を請求できる
裁判確定後	超過があった場合、賃貸人は、超過額に年1割の利息を付して返還

## (2). 特約

	普通建物賃貸借	定期建物賃貸借 (⇒[07]1(4))
不増額特約	有効	有効
不減額特約	無効	有効

## 3. 造作買取請求権

### (1). 造作買取請求権とは

#### ①造作買取請求権の構造



## ②同時履行の抗弁権 (⇒民法[22]2(3)④)



## ③転借人の造作買取請求権

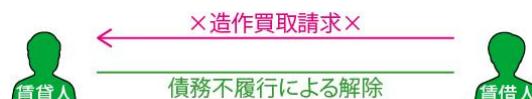


## (2). 造作買取請求権の発生

## ①期間満了・解約申入れの場合



## ②債務不履行による解除の場合



## (3). 造作買取請求権を排除する特約

造作買取請求権に関する規定 = 任意規定

→特約で排除可能

普通建物賃貸借	定期建物賃貸借
有効	有効

## 4. 建物賃貸借終了時の転借人の保護

## (1). 期間満了・解約申入れによる終了



(2). その他の理由による終了 (⇒民法[26]5(4))

①合意解除

転借人には対抗できない

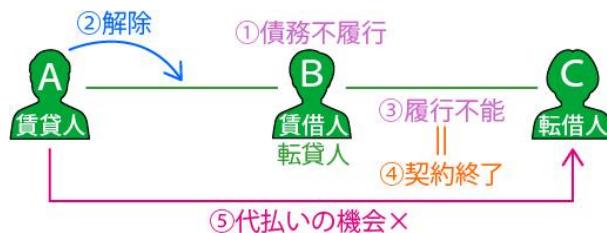


【例外】賃貸人が債務不履行による解除権 (⇒②) を有していた場合

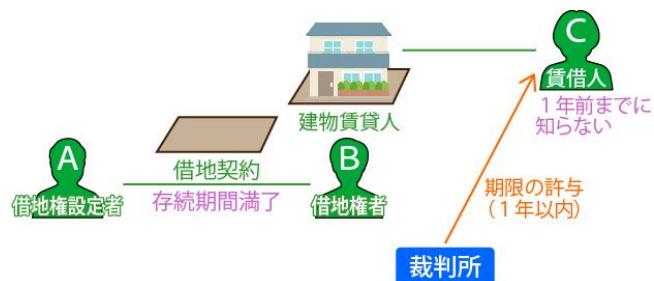
②債務不履行による解除

転貸借も終了

転借人に賃料代払いのチャンスを与える必要なし



5. 借地上の建物の賃借人の保護



6. 居住用建物の賃貸借の承継

(1). 居住用建物の賃借人が死亡した場合の賃借権

①相続人が存在する場合

相続人が承継

②相続人が存在しない場合

事実上夫婦 or 養親子と同様の関係にあった同居者が承継

承継したくない場合

相続人なしに死亡したことを知った後1か月以内に、

賃貸人に反対の意思表示

## （2）同居者の承継を排除する特約

同居者の賃借権承継に関する規定＝任意規定

→特約で排除可能

# [07]定期建物賃貸借等

## 1. 定期建物賃貸借

### （1）定期建物賃貸借とは

契約更新のない建物賃貸借

### （2）定期建物賃貸借契約の成立

#### ①期間の定めがあること

1年未満でも○

【比較】普通建物賃貸借の場合（⇒[05]1(1)）

1年未満の期間を設定

→期間の定めがない賃貸借とみなす

#### ②書面による契約

公正証書など書面による契約

（電磁的記録でも可）

#### ③事前説明

「契約の更新がなく、期間満了により賃貸借は終了」

事前に書面を交付して説明

（賃借人の承諾があれば、電磁的方法による提供可能）

→説明がない場合、定期建物賃貸借の特約は無効

#### 【判例】

②と③は、別の文書でなければならない。

#### ④成立要件でないもの（ヒッカケ対策）

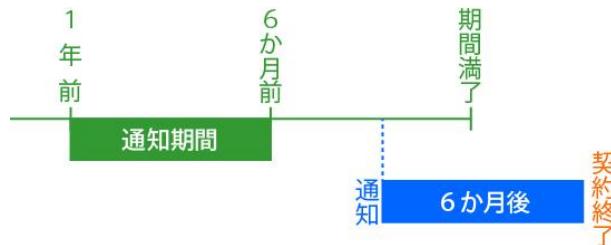
居住用建物でないこと

賃貸人に一定の事情があること

## (3) 定期建物賃貸借のルール

## ① 終了通知

1. 期間が1年以上ある場合、
  2. 期間満了の1年前から6か月前までの間に通知が必要
- 通知がないと  
→契約終了を建物の賃借人に対抗できない



## ② 建物賃貸借の中途解約

## (a) 普通建物賃貸借

中途解約権を留保する特約がない限り、中途解約×

## (b) 定期建物賃貸借の特例

以下の要件をみたせば、賃借人は、中途解約権の留保がなくても、中途解約○

1	居住用
2	床面積 200 m <sup>2</sup> 未満
3	やむを得ない事情

申入れの1か月後に賃貸借終了

## ③ ルールに反する特約の効力

賃借人に不利なもの→無効

## (4) 賃料に関する特約

	普通建物賃貸借 (⇒[06]2(2))	定期建物賃貸借
不増額特約	有効	有効
不減額特約	無効	有効

## 2. 取壊し予定の建物の賃貸借

## (1) 取壊し予定とは

法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合

法令による取壊し	都市計画法・土地区画整理法
契約による取壊し	定期借地権

## （2）書面による契約

建物を取り壊すべき事由を記載した書面（電磁的記録でも可）

×公正証書に限定

## 3. 一時使用目的の建物の賃貸借

一時使用が明らかな場合

→借地借家法の規定は、適用されない

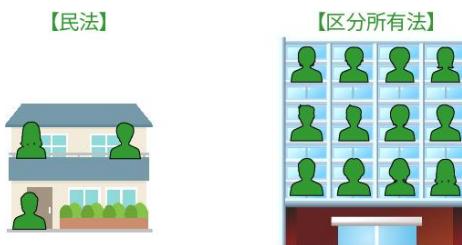
→民法のみ適用（⇒民法[26]）

## 区分所有法

## [01]区分所有建物

## 1. 区分所有建物とは

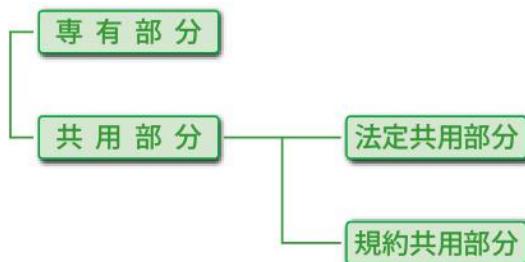
## (1). 民法の共有（⇒民法[10]）と区分所有法



## (2). 区分所有建物

一棟の建物に  
構造上区分された部分があつて  
独立して住居・店舗・事務所・倉庫などに利用できる

## (3). 区分所有建物の構造



## 2. 専有部分

## (1). 専有部分とは

区分所有権の目的たる建物の部分

## (2). 用語の整理

区分所有権	専有部分を目的とする所有権
区分所有者	区分所有権を有する者

### 3. 共用部分

#### (1). 法定共用部分・規約共用部分

##### ①法定共用部分（構造上の共用部分）

専有部分以外の建物の部分

【例】エレベータ・廊下・階段

登記できない

##### ②規約共用部分

専有部分となりうる部分を規約により共用部分としたもの

【例】集会室・管理人室

第三者への対抗要件→登記

■区分所有建物の登記⇒不動産登記法[04]

#### (2). 一部共用部分

一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分

#### (3). 共用部分の共有関係

##### ①原則

共用部分	区分所有者全員の共有
一部共用部分	これを共用すべき区分所有者の共有

##### ②例外

規約で別段の定め

【例】管理所有=管理者が共用部分を所有すること (⇒[02]2(4))

#### (4). 共用部分の持分割合

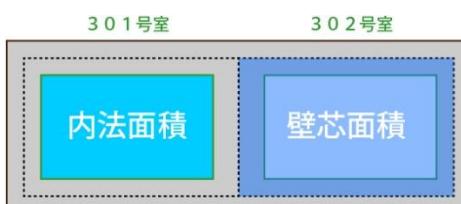
##### ①原則

専有部分の床面積の割合による

##### ②床面積

壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（内法面積）

×壁芯面積



## ③【例外】規約で別段の定め

可能

【例】

持分割合	共有者数で等分
床面積	壁芯面積

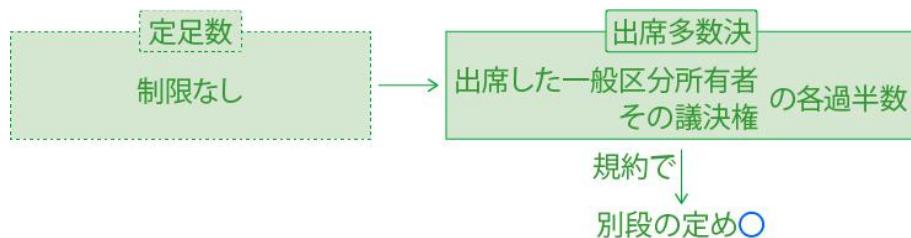
## (5). 共用部分の変更行為

共用部分の形状・効用を変えること

## ① 軽微変更

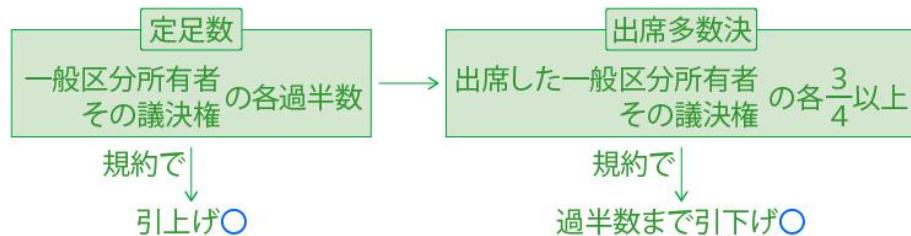
共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない変更

## 普通決議



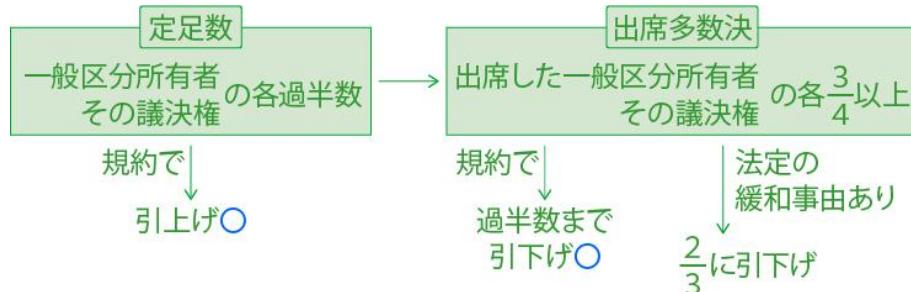
## ② 重大変更（原則）

軽微変更以外の変更。共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う変更



## ③ 重大変更（緩和事由がある場合）

1	共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合
2	バリアフリー基準への不適合



## (6). 共用部分の管理行為

## ①利用・改良行為

普通決議で決定する

(規約で別段の定め○)

## ②保存行為

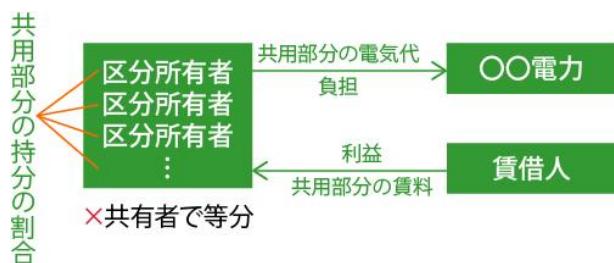
各区分所有者が単独で可

(規約で別段の定め○)

## (5) (6) のまとめ

行為		決定方法	規約で別段の定め
変更行為	重大変更	(1)定足数 一般区分所有者数・議決権の各過半数	引上げ○
		(2)議決数 出席した一般区分所有者数・議決権の各 $3/4$ 以上 ※緩和事由があれば $2/3$ 以上	過半数まで引下げ○
	軽微変更	普通決議	可
管理行為	利用・改良行為	普通決議	可
	保存行為	各区分所有者が単独で可	可

## (7). 共用部分の利益・負担



## 4. 敷地

## (1). 建物の敷地



## (2). 敷地利用權

## ①敷地利用権とは

- ・専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利
  - ・[例]所有権・借地権

## ②分離処分の禁止

(a). 原則]

### 専有部分と敷地利用権の分離処分×

(b). 例外

規約で別段の定めがある場合

## [02]区分所有建物の管理

## 1. 管理組合・管理組合法人

### (1). 管理組合

区分所有建物が存在すれば、区分所有者を構成員として当然に成立する団体

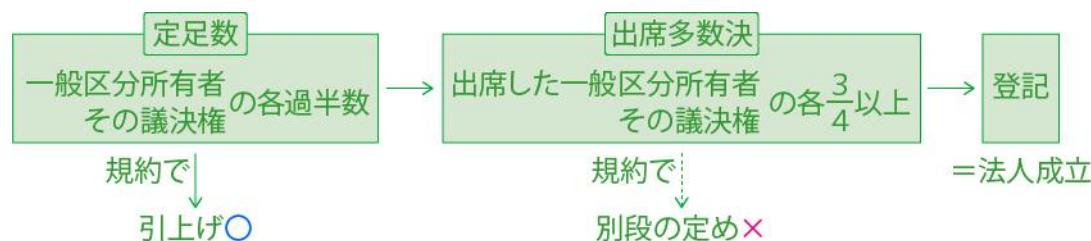
→区分所有者=自動的に管理組合の構成員

## (2). 管理組合法人

### ① 区分所有者数

2人以上

## ② 設立手續



## 2. 管理者

### (1) 管理者とは

## ①管理を行う者

法人化されている場合	法人化されていない場合
管理組合の理事	<p>【原則】区分所有者が直接行う</p> <p>【例外】管理者を設置</p>

## ②管理者の資格

- 個人・法人
- 区分所有者・区分所有者以外

### (2). 管理者の選任・解任

原則	集会の普通決議
例外	規約で別段の定め

### (3). 管理者の権限

#### ①管理者の権限

1	保存行為
2	集会の決議の実行
3	規約で定めた行為

#### ②代理権 (⇒民法[03])

職務に關し、区分所有者を代理

#### ③訴訟追行権

区分所有者のために、原告 or 被告となることができる

	規約	集会の決議
権限付与	可能	可能
区分所有者への通知	必要	不要

### (4). 管理所有

#### ①(3)の問題点

##### (a). 管理者の権限に含まれるもの

1	保存行為
2	集会の決議の実行
3	規約で定めた行為

##### (b). その他の行為

→その都度、集会の決議が必要

#### ②解決策

管理者を共用部分の所有者とする

#### ③手続

規約に特別の定めが必要

## ④管理者の権限

行為	
変更行為	重大変更
	軽微変更
管理行為	利用・改良行為
	保存行為

## (5). 区分所有者の責任

## ①原則

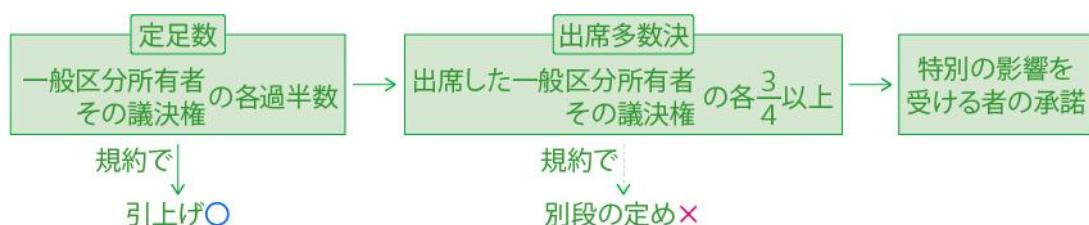
各区分所有者は、  
管理者の行為について、  
共用部分の持分割合に応じて責任を負う

## ②例外

規約で定めた場合

## [03]規約

## 1. 規約の設定・変更・廃止



## 2. 公正証書による規約の設定

## (1). 仕組み

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、  
公正証書により、  
規約を設定できる

## (2). 設定できる事項

1	規約共用部分に関する定め	⇒[01]3(1)②
2	規約敷地の定め	⇒[01]4(1)
3	敷地利用権の分離処分ができる旨の定め	⇒[01]4(2)②
4	敷地利用権の持分割合に関する定め	⇒[01]4(2)

### 3. 規約の保管・閲覧

保管	管理者（管理者がないときは、建物を使用している区分所有者 or 代理人で規約 or 集会決議で定める者）
閲覧	利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、閲覧を拒んではならない (電磁的記録で作成している場合、利害関係人の承諾があれば、電磁的方法による提供も可能)
保管場所	建物内の見やすい場所に掲示

## [04] 集会

### 1. 招集

#### (1). 管理者が選任されているケース

##### ①招集権者

管理者

##### ②開催ペース

少なくとも毎年1回

##### ③少数区分所有者による招集

一般区分所有者数・議決権の各  $1/5$  以上

→管理者に対し招集請求

定数は規約で軽減可能

#### (2). 管理者が選任されていないケース

一般区分所有者数・議決権の各  $1/5$  以上

→集会を招集できる

定数は規約で軽減可能

#### (3). 招集の通知

##### ①原則

会日より少なくとも1週間前

規約で伸長可能

×短縮

会議の目的・議案の要領を示して

##### ②【例外】建替え決議など区分所有建物の再生の場合 (⇒[05]2&3)

会日より少なくとも2か月前

規約で伸長○

## ③通知先

## (a). 原則

通知を受け取る場所をあらかじめ通知した場合	その場所
通知を受け取る場所を通知しない場合	専有部分が所在する場所

## (b). 掲示による通知

規約で特別に定めた場合

建物内に住所を有する区分所有者	建物内の見やすい場所に掲示
通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者	

## (4). 招集手続の省略

一般区分所有者全員の同意があるとき

## 2. 議事

## (1). 議長

## ①原則

管理者が選任されているケース	管理者
管理者が選任されていないケース	集会を招集した区分所有者の1人

## ②例外

規約で別段の定め

集会で別段の決議

## (2). 集会の議事録

## ①作成

議長が作成

(書面 or 電磁的記録)

## ②署名

議長

集会に出席した区分所有者2人

×押印

## (3). 事務の報告

管理者が、集会において、年1回一定の時期に

## 3. 決議

### (1). 議決権

#### ①議決権の割合

【原則】共用部分の持分割合 (⇒[01]3(4))

【例外】規約で別段の定め○

#### ②議決権行使者の指定

専有部分が共有の場合

→共有者が議決権行使者を1人定めなければならない

#### ③占有者の意見陳述権

会議の目的事項に利害関係を有する場合、集会に出席し、意見を述べることができる

×議決権

### (2). 書面又は電磁的方法による決議

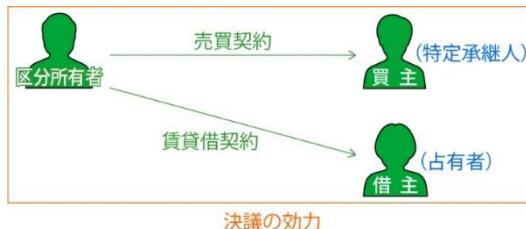
		集会の開催	決議
一般区分所有者全員の承諾あり	書面又は電磁的方法による決議が可能	不要	必要
一般区分所有者全員の 書面・電磁的方法による合意	書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす	不要	不要

### (3). 決議事項の制限

原則	通知した事項に限定
例外	規約で別段の定めあり→他の事項も決議可能 (×区分所有法で特別な定数の定めあり)

## 4. 規約・集会決議の効力

特定承継人・占有者にも及ぶ



## 1. 建物の一部が滅失した場合の復旧等

## (1). 小規模復旧

建物価格の 1/2 以下の滅失

## ①決議方法

普通決議

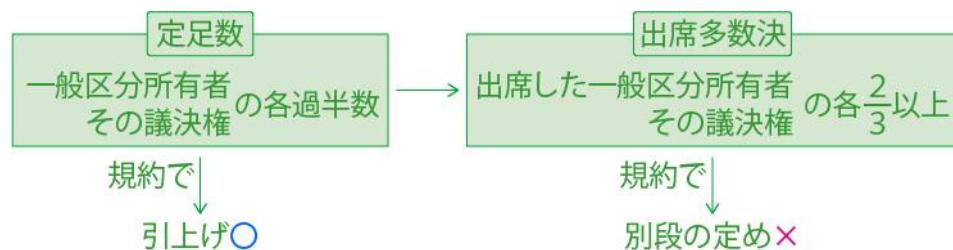
## ②決議の前

各自が復旧可能

規約で別段の定め○

## (2). 大規模復旧

建物価格の 1/2 超の滅失

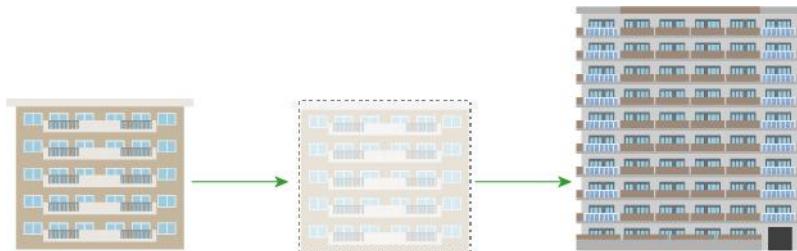


## まとめ

復旧の規模		決定方法	規約で別段の定め	決議の前
小規模 復旧	建物価格の 1/2 以下の滅失	普通決議	可	各自が復旧可能 [規約で別段の定め○]
大規模 復旧	1/2 超の滅失	(1)定足数 一般区分所有者数・議決権の各過半数	引上げ○	-
		(2)議決数 出席した一般区分所有者数・議決権の各 2/3 以上	×	

## 2. 建替え決議

マンションを取り壊し、新たなマンションを建築すること



## (1). 集会招集の通知

会日より少なくとも 2か月前

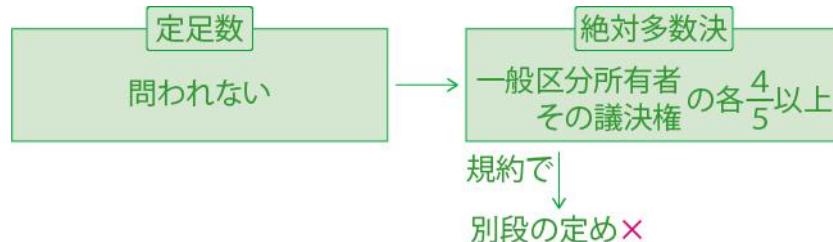
伸長○

短縮×

## (2). 決議（原則）

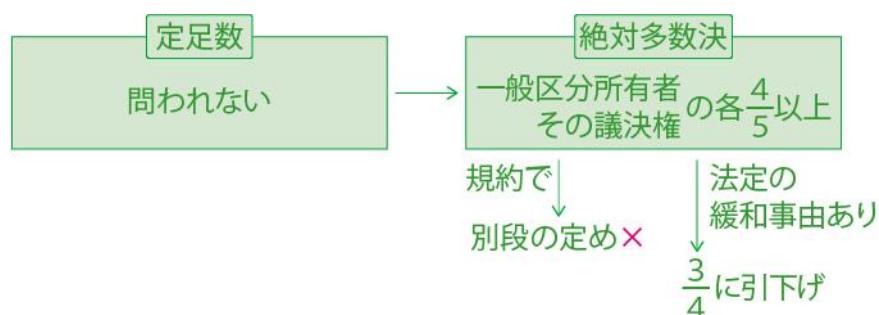
一般区分所有者数・議決権の各  $4/5$  以上（絶対多数決）

規約で別段の定め×



## (3). 決議（多数決要件の緩和）

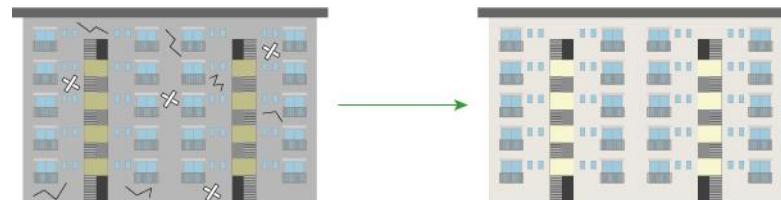
①	耐震性の不足
②	火災に対する安全性の不足
③	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
④	給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
⑤	バリアフリー基準への不適合



## 3. 建替え以外の再生手法

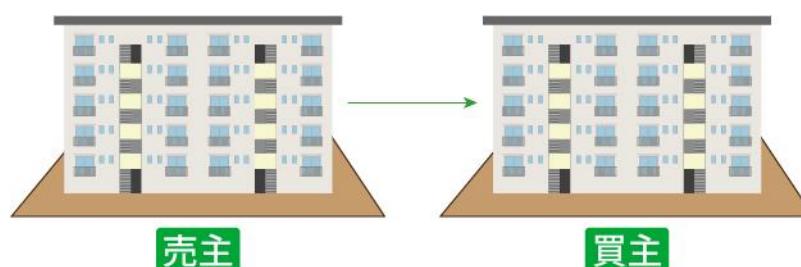
## (1). 建物の更新（一棟リノベーション）

建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係を変更



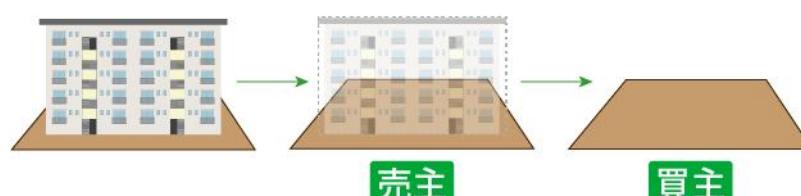
## (2). 建物敷地売却

建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却



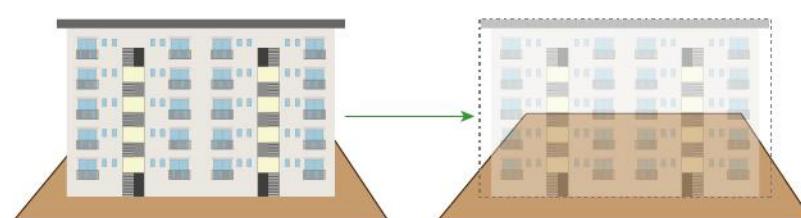
## (3). 建物取壊し敷地売却

建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。）を売却



## (4). 建物取壊し

建物を取り壊す



# 不動産登記法

## [01]登記

### 1. 対抗問題・対抗要件 (⇒民法[07])

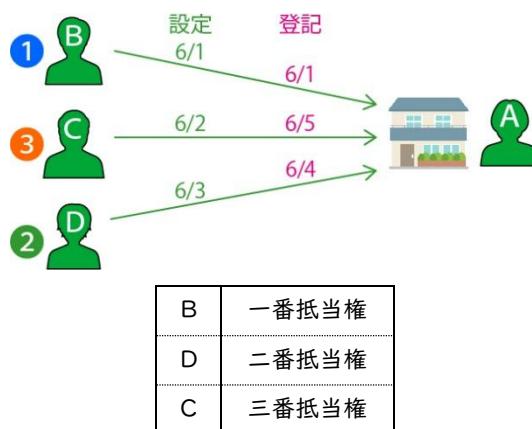
#### (1). 二重売買

土地や建物が二重に売買された場合、先に契約をしたほうではなく、先に登記を備えたほうが勝つ



#### (2). 抵当権の順位

抵当権の順位は、抵当権設定契約の先後ではなく、登記の先後で決まる

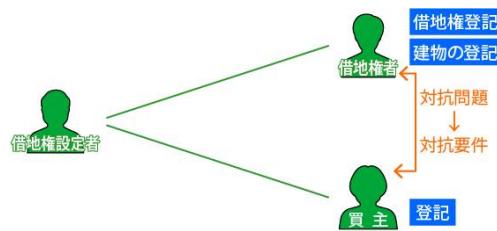


#### (3). 借地契約 (⇒借地借家法[02]1)

借地権の対象となっている土地を借地権設定者が売却した場合、この土地を利用できるのは誰か？



借地権者と買主との間は対抗問題。先に対抗要件を備えたほうが勝つ



## 2. 登記のシステム

### (1). 登記記録・登記簿

#### ①意味

登記記録	表示に関する登記 or 権利に関する登記について、一筆の土地 or 一個の建物ごとに作成される電磁的記録
登記簿	登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスクをもって調製するもの

#### ②不動産を数える単位

土地：筆

建物：個

### (2). 登記記録の構成

表題部	
権利部	甲区
	乙区

部	内容	意味
表題部	表示に関する登記	不動産の物理的状況に関する登記
権利部	権利に関する登記	不動産についての権利に関する登記

区	内容
甲区	所有権に関する登記
乙区	所有権以外の権利に関する登記

## 3. 用語の整理

### (1). 表題部関係

表題登記	表示に関する登記のうち、当該不動産について表題部に最初にされる登記
表題部所有者	表題部に、所有者として記録されている者（所有権の登記がない不動産について）

### (2). 権利部関係

#### ①登記の代表例

所有権の保存の登記	権利部が作成されていない不動産につき、初めてする権利の登記
所有権の移転の登記	所有権が移転したことを公示するための登記

## ②登場人物

登記名義人	登記記録の権利部に、権利者として記録されている者
登記権利者	権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に利益を受ける者
登記義務者	権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人

## 4. 具体例

## (1). ストーリー

1	Aが建物を新築
2	AがBにその建物を売却
3	Bはその建物に抵当権を設定し、Cから金銭を借入れ



## (2). 登記上の扱い

## ①Aが建物を新築

## (a). Aが表題登記

表題部	表題登記 表題部所有者 A
-----	------------------

## (b). Aが所有権の保存の登記

表題部	表題登記 表題部所有者 A		
権利部	甲区	所有権の保存の登記 登記名義人 A	

## ②AがBにその建物を売却

A → Bへの所有権移転

登記義務者	売主	A	共同申請
登記権利者	買主	B	

表題部	表題登記 表題部所有者 A
権利部	所有権の保存の登記 登記名義人 A
甲区	所有権の移転の登記 登記名義人 B

## [02]表示に関する登記

### ③BがCのために抵当権設定

登記義務者	抵当権設定者	B	共同申請
登記権利者	抵当権者	C	

表題部		表題登記 表題部所有者A
権利部	甲区	所有権の保存の登記 登記名義人A
	乙区	所有権の移転の登記 登記名義人B
		抵当権の登記 債務者B 登記名義人C

## [02]表示に関する登記

### 1. 表示に関する登記・権利に関する登記 (⇒[01]2(2))

#### (1). 両者の比較

部	内容	意味	登記義務	期間制限	職権登記
表題部	表示に関する登記	不動産の物理的状況に関する登記	あり	あり (1ヶ月以内)	できる
権利部	権利に関する登記	不動産についての権利に関する登記	なし*	なし	できない

※相続の場合には、登記の義務あり (⇒[03]4)

#### (2). 登記の契機

内容	当事者の申請	官公署の嘱託	登記官による職権登記
表示に関する登記	○	○	○
権利に関する登記	○	○	×

#### (3). 両者に共通する事項

##### ①代理権の不消滅

登記申請者の委任による代理人の権限

→本人が死亡しても消滅しない

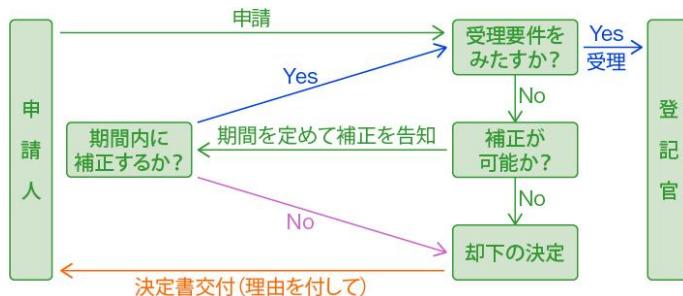
■代理権の消滅事由⇒民法[03]2(2)

##### ②申請の却下

登記申請が受理要件をみたさない場合

→補正が可能であれば、補正を告知

→補正が不可能 or 期間内に補正しない場合、申請は却下される



## 申請受理要件（過去の出題例）

1	申請された不動産の所在地がその登記所の管轄に属しない
2	申請情報の内容である不動産又は登記の目的である権利が登記記録と合致しない

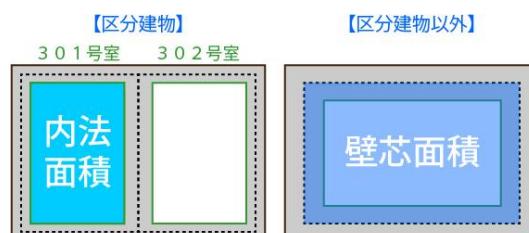
## 2. 表示に関する登記

## (1). 物理的状況の変化に関する登記

	最初の登記（表題登記）	変更の登記	最後の登記
土地	新たに生じた土地を取得 表題登記がない土地を取得	①地目 ②地積	滅失
建物	新築した建物を取得 表題登記がない建物（区分建物以外）を取得	①建物の所在 ②種類・構造・床面積 ③名称	滅失

## 床面積

区分建物（⇒[04]）	壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積	内法面積
区分建物以外	壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積	壁芯面積



## (2). 分筆・合筆の登記

## ①分筆・合筆の登記とは

分筆	表題登記のある1筆の土地を分割して2筆以上の土地にすること
合筆	表題登記のある2筆以上の土地を合併して1筆の土地にすること



## ②合筆の登記の制限

1	相互に接続していない土地
2	地目又は地番区域が相互に異なる土地
3	表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地
4	表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に持分を異にする土地
5	所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地
6	所有権の登記以外の権利（地役権を除く）に関する登記がある土地

## ③分筆・合筆の登記の手続

原則	表題部所有者又は登記名義人の申請
例外	登記官が職権で分筆の登記 (一筆の土地の一部が別の地目となったとき)

## [03]権利に関する登記

## 1. 申請の方法

## (1). 提供すべき情報

## ①申請情報

不動産を識別するために必要な事項

申請人の氏名又は名称

登記の目的

など

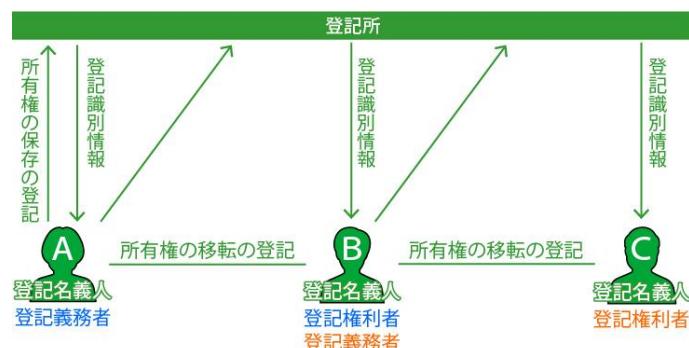
## ②登記原因証明情報

売買契約書、抵当権設定契約書

## ③登記識別情報

登記義務者が登記名義人本人であることを確認するための情報

(12桁の英数字)



## ④表示に関する登記 (⇒[02]) との比較

	情報	権利に関する登記	表示に関する登記
1	申請情報	必要	必要
2	登記原因証明情報	必要	不要
3	登記識別情報	必要	原則：不要

## （2）申請者

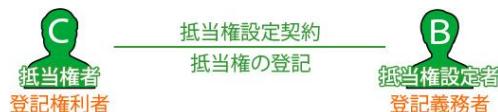
## ①共同申請の原則

登記権利者・登記義務者が共同で申請

## (a) 売買



## (b) 抵当権設定



## ②表示に関する登記 (⇒[02]) との比較

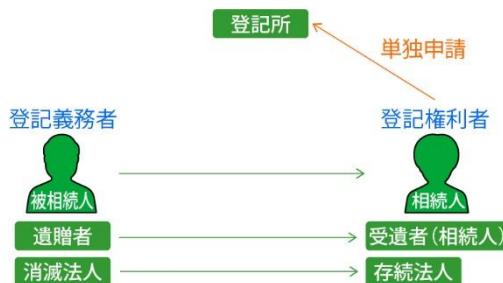
	原則	例外
表示に関する登記	単独申請	—
権利に関する登記	共同申請	単独申請 合同申請

## （3）登記申請の流れ



## 2. 単独申請

## (1). 相続・遺贈・合併による権利の移転登記



## (2). 登記名義人の氏名・名称・住所の変更・更正の登記

変更の登記	登記事項に変更があった場合に当該登記事項を変更する登記
更正の登記	登記事項に錯誤又は遺漏があった場合に当該登記事項を訂正する登記



権利に関する登記の一種

→登記する義務なし

## (3). 所有权の保存の登記

## ①所有権の保存の登記

## (a). 申請できる者

1	表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
2	所有権を有することが確定判決によって確認された者
3	収用によって所有権を取得した者

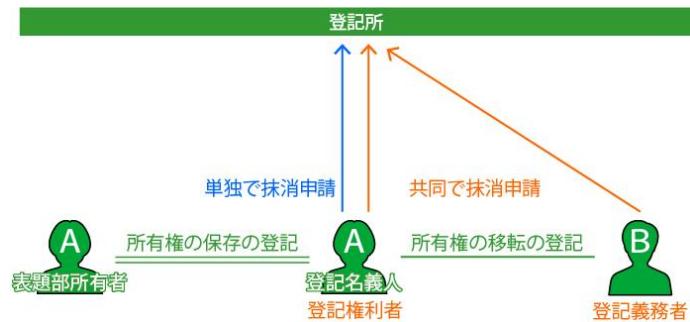
## (b). 区分建物の場合 (⇒[04]3(2))

「表題部所有者から所有権を取得した者」も申請可能

## ②所有権の登記の抹消

所有権の移転の登記がない場合に限り、

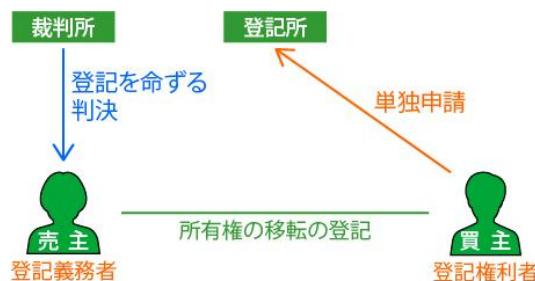
所有権の登記名義人が単独で申請できる



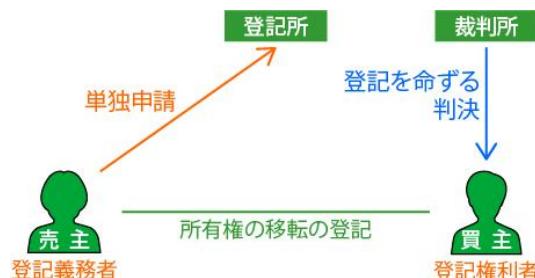
#### (4). 判決による登記

判決により登記手続きを命じられた相手方が単独申請

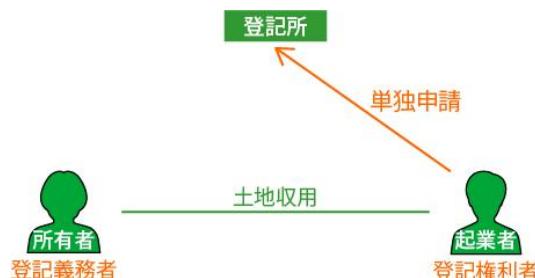
##### ①登記権利者の単独申請



##### ②登記義務者の単独申請

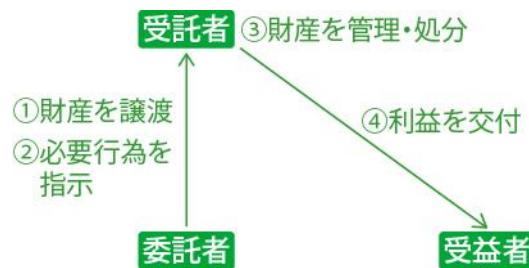


#### (5). 収用による所有権の移転の登記



#### (6). 信託に関する登記

##### ①信託の構造



## ②信託の登記の申請

(a) 権利の保存・設定・移転・変更の登記と同時に申請

(b) 受託者が単独で申請

(受益者・委託者が代わって申請することも可)

## 3. 合同申請

### (1). 共有物分割禁止の定めの登記

#### ①【復習】共有物の分割禁止特約 (⇒民法[10]4(1)②)

原則	各共有者が、いつでも分割請求○
例外	不分割の特約 (5年を超えない期間)

#### ②登記の方法

共有者である全ての登記名義人が共同で

### (2). 抵当権の順位の変更の登記

#### ①【復習】抵当権の順位の変更 (⇒民法[12]5(3))

(a) 各抵当権者の合意で可能

(b) 効力発生要件

登記

#### ②登記の方法

抵当権の登記名義人が共同で

## 4. 相続登記の義務

### (1). 対象者

①相続により所有権を取得した者

②遺贈により所有権を取得した者 (相続人に限る)

×死因贈与、×相続人以外に対する遺贈

**(2). 申請期限****①カウント開始**

- (a)自己のために相続の開始があったことを知り、  
かつ、(b)当該所有権を取得したことを知った日から

**②期間**

3年以内

**(3). ペナルティ**

正当な理由なく登記申請しない→10万円以下の過料

**(4). 相続人申告登記（相続人である旨の申出）****①申出の内容**

- (a)相続が開始した旨
- (b)自らが相続人である旨

**②メリット**

相続登記申請義務を果たしたことになる

→ペナルティなし

**③登記官の対応**

①(a)(b)と申出者の氏名・住所を付記登記

×所有権の対抗

**5. 氏名等の変更の登記の義務****(1). 対象者**

氏名・名称又は住所に変更のあった登記名義人

**(2). 申請期限**

変更の日から2年以内

**(3). ペナルティ**

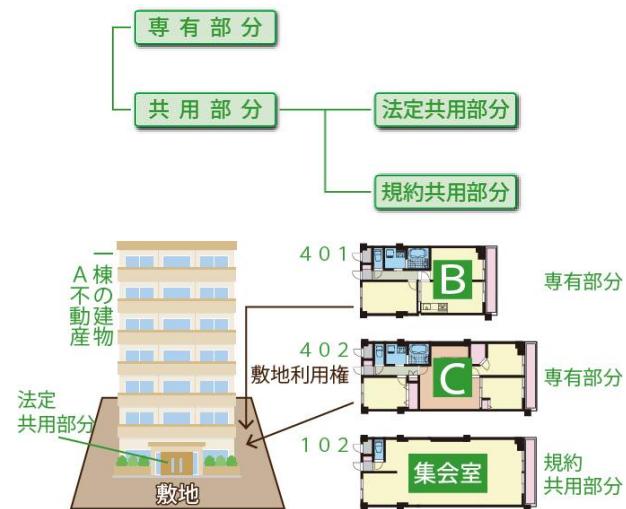
正当な理由なく登記申請しない→5万円以下の過料

## [04]区分建物に関する登記

## 1. 区分建物と登記

## (1). 区分所有法

## ①区分所有建物 (⇒区分所有法[01]1(3))



## ②敷地 (⇒区分所有法[01]4)

敷地利用権	専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利
分離処分の禁止	専有部分と敷地利用権の分離処分は原則として禁止

## (2). 区分建物の登記

## ①用語の整理

区分建物	専有部分、規約共用部分
敷地権	専有部分との分離処分を禁止された敷地利用権で登記されたもの

## ②登記の方法



## 2. 表題登記

### (1). 一括申請方式

区分建物の登記

一棟の建物・他の区分建物と併せて申請

### (2). 申請者

#### ①【比較】区分建物以外の場合 (⇒[02]2(1))

1	新築した建物を取得した者（原始取得者）
2	表題登記がない建物を取得した者



#### ②区分建物の場合

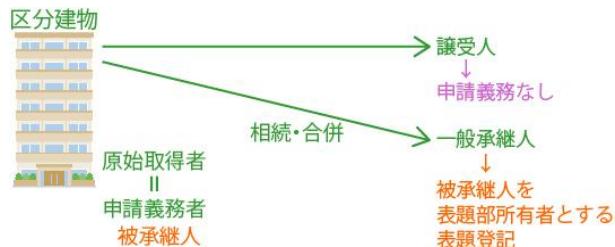
##### (a). 新築した建物を取得した者（原始取得者）

×表題登記がない建物を取得した者

##### (b). 原始取得者の一般承継人

一般承継人が表題登記を申請できる

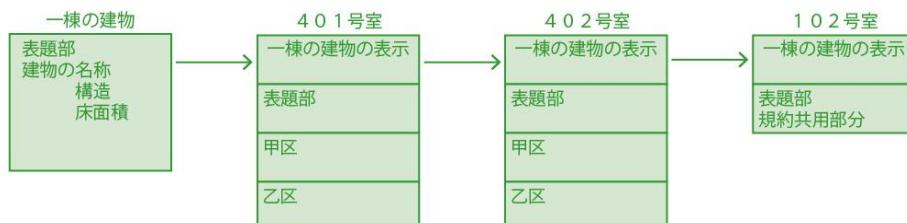
(表題部所有者は、被承継人)



### (3). 規約共用部分

区分建物が規約共用部分である場合、

→区分建物の登記記録の表題部に登記



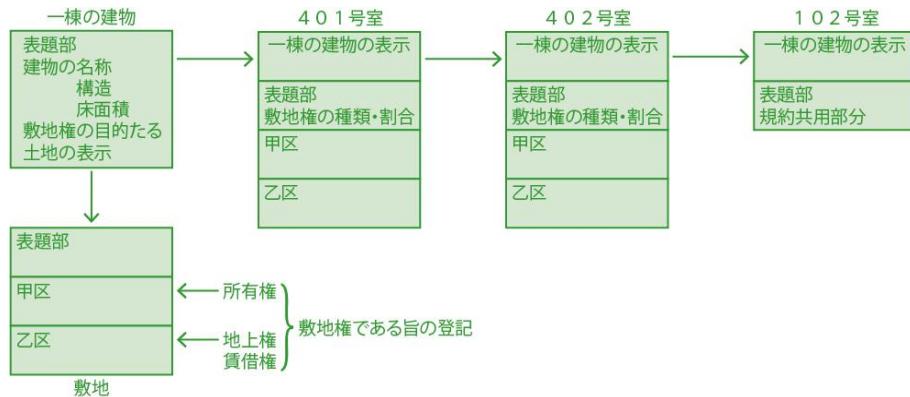
### (4). 敷地権である旨の登記

区分建物の表題登記申請時

## [04] 区分建物に関する登記

土地の登記記録の権利部の相当区にも

登記官が職権で登記



### 3. 所有权の保存の登記 (⇒[03]2(3))

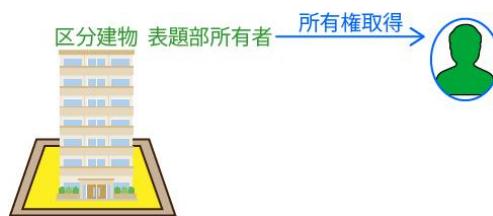
#### (1). 【比較】区分建物以外の場合

1	表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
2	所有権を有することが確定判決によって確認された者
3	収用によって所有権を取得した者

#### (2). 区分建物の場合

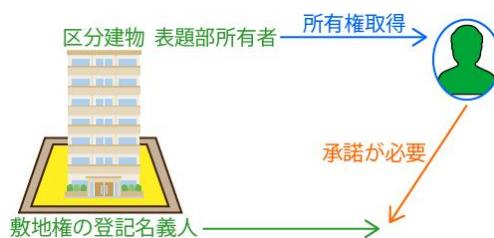
##### ①申請者

1	表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
2	所有権を有することが確定判決によって確認された者
3	収用によって所有権を取得した者
4	表題部所有者から所有権を取得した者



##### ②敷地権付き区分建物の場合

敷地権の登記名義人の承諾が必要



## [05] 仮登記

## 1. 仮登記とは

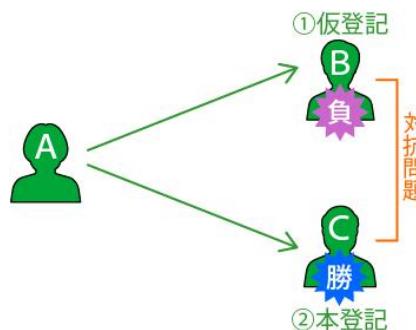
## (1). 仮登記のメリット

## ① 仮登記の効果

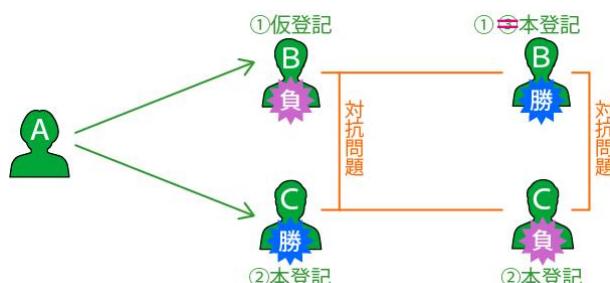
対抗力 ×

順位保全効○

## ② 仮登記の段階



## ③ 本登記になった段階



## (2). 仮登記ができるケース

	ケース	具体例
1	手続上の要件が完備しない場合	登記識別情報を提供できない (⇒[03] 1(1)③)
2	実体上の要件が完備しない場合	農地の権利移転に関する農業委員会の許可を得ていない (⇒農地法[02])

## 2. 仮登記の申請方法

## (1). 原則

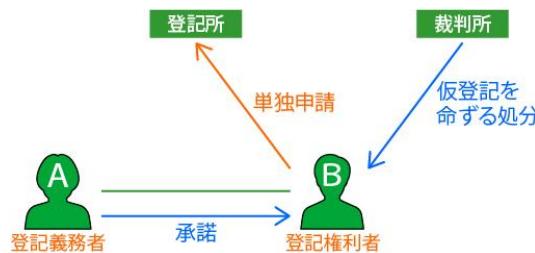
共同申請



## （2）例外

登記権利者の単独申請

1	登記義務者の承諾があるとき
2	裁判所による仮登記を命ずる処分があるとき



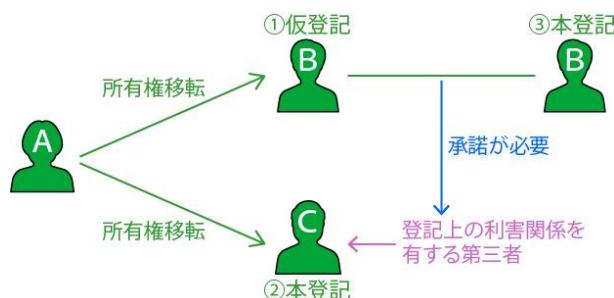
## 3. 仮登記に基づく本登記

## （1）利害関係を有する第三者の承諾

## ①所有権に関する本登記

登記上の利害関係を有する第三者がある場合、

→その第三者の承諾が必要

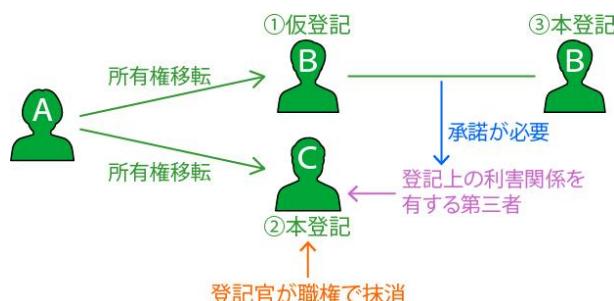


## ②所有権以外に関する本登記

第三者の承諾は不要

## （2）第三者の登記の抹消

登記官が職権で抹消



## 4. 仮登記の抹消

## (1). 原則

共同申請



## (2). 例外

単独申請

登記名義人	単独で申請○
利害関係者	登記名義人の承諾があれば、単独で申請○



## [06]登記事項証明書

## 1. 登記事項証明書

## (1). 登記事項証明書とは

登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面

## (2). 種類

全部事項証明書	登記記録に記録されている事項の全部が記載された登記事項証明書
現在事項証明書	登記記録に記録されている事項のうち、現に効力を有するもののみが記載された登記事項証明書

## (3). 登記事項証明書の交付請求

## ①請求権者

誰でも○

## ②請求・交付の方法

請求方法	交付方法
窓口	窓口
郵送	郵送
オンライン	窓口 or 郵送

オンライン＝電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法

## 2. 附属書類の閲覧

附属書類	閲覧請求
土地所在図・地積測量図・地役権図面・建物図面・各階平面図	何人も可能
それ以外（例：申請書）	正当な理由がある部分のみ可能