

宅 建

Step.2 一問一答編講座

令和8年受験用 一問一答問題集

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？

3 × CはBとの間で売買契約を締結したが、BC間の売買契約締結の前にAがBの債務不履行を理由にAB間の売買契約を解除していた場合、Aが解除した旨の登記をしたか否かにかかわらず、Aは所有者であることをCに対して主張できる。

(3). 解除

宅建eラーニング講座

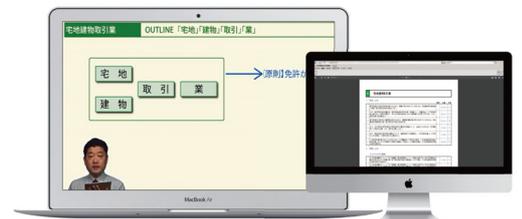
Step.1 基本習得編

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べ替えた『**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	1
[01]制限行為能力者	1
[02]意思表示	3
[03]代理制度	7
[04]無権代理・表見代理	9
[05]条件・期限	11
[06]時効	12
[07]物権変動と対抗問題	15
[08]占有権	18
[09]相隣関係	19
[10]共有	20
[11]用益物権	22
[12]抵当権	23
[13]根抵当権	28
[14]抵当権以外の担保物権	29
[15]債務不履行	30
[16]債権者代位権	33
[17]連帯債務	33
[18]保証・連帯保証	36
[19]債権譲渡・債務引受	38
[20]弁済	40
[21]相殺	42
[22]同時履行の抗弁権	44
[23]契約の解除	45
[24]売買契約	48

[25]贈与契約	52
[26]賃貸借契約	53
[27]使用貸借契約	59
[28]請負契約	61
[29]委任契約	62
[30]不法行為	64
[31]相続	67
[32]遺言	70
[33]遺留分	71
借地借家法	73
[01]借地権の存続期間と更新	73
[02]借地権の効力	75
[03]裁判所の許可制度	77
[04]定期借地権等	78
[05]建物賃貸借契約の期間と更新	79
[06]建物賃貸借の効力	80
[07]定期建物賃貸借等	83
区分所有法	86
[01]区分所有建物	86
[02]区分所有建物の管理	88
[03]規約	89
[04]集会	90
[05]復旧・建替え	92

不動産登記法	94
[01]登記	94
[02]表示に関する登記	94
[03]権利に関する登記	96
[04]区分建物に関する登記	98
[05]仮登記	99
[06]登記事項証明書	100

民法

01 制限行為能力者

1. 能力

(1). 権利能力

		解答	出題	正解
1	父母とまだ意思疎通することができない乳児は、不動産を所有することができない。		H25-02-1	×
2	自己所有の土地を売却するAの売買契約において、買主である団体Bが法律の規定に基づかずに成立した権利能力を有しない任意の団体であった場合、BがAとの間で売買契約を締結しても、当該土地の所有権はBに帰属しない。		H17-01-3	○

(2). 意思能力

1	意思能力を有しないときに行った不動産の売買契約は、後見開始の審判を受けているか否かにかかわらず効力を有しない。		R03-05-4	○
2	営業を許された未成年者が、その営業に関する意思表示をした時に意思能力を有しなかった場合は、その法律行為は無効である。		R06-01-1	○
3	A所有の甲土地についてのA B間の売買契約が、Aが泥酔して意思能力がない間になされたものである場合、Aは、酔いから覚めて売買契約を追認するまではいつでも売買契約を取り消すことができ、追認を拒絶すれば、その時点から売買契約は無効となる。		H19-01-4	×

(3). 行為能力

1	A所有の土地が、AからB、BからCへと売り渡され、移転登記も完了している。Aは、Bに土地を売ったとき未成年者で、かつ、法定代理人の同意を得ていなかったため、その売買契約を取り消した場合、そのことを善意のCに対抗することができない。		H01-03-2	×
2	A所有の土地が、AからB、Bから善意無過失のCへと売り渡され、移転登記もなされている。Aが成年被後見人の場合、Aは、契約の際完全な意思能力を有していてもA B間の契約を取り消し、Cに対して所有権を主張することができる。		H02-04-1	○
3	買主Bが被保佐人であり、保佐人の同意を得ずにAとの間で売買契約を締結した場合、当該売買契約は当初から無効である。		H17-01-1	×

2. 制限行為能力者制度－未成年者の例

1	土地を売却すると、土地の管理義務を免れることになるので、未成年者が土地を売却するに当たっては、その法定代理人の同意は必要ない。		H22-01-1	×
2	古着の仕入販売に関する営業を許された未成年者は、成年者と同一の行為能力を有するので、法定代理人の同意を得ないで、自己が居住するために建物を第三者から購入したとしても、その法定代理人は当該売買契約を取り消すことができない。		H28-02-1	×
3	営業を許可された未成年者が、その営業のための商品を仕入れる売買契約を有効に締結するには、父母双方がいる場合、父母のどちらか一方の同意が必要である。		H25-02-2	×
4	営業を許された未成年者が、その営業に関するか否かにかかわらず、第三者から法定代理人の同意なく負担付贈与を受けた場合には、法定代理人は当該行為を取り消すことができない。		R03-05-3	×

3. 制限行為能力者の種類

(1). 成年被後見人

1	成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。	H20-01-1	○
2	成年被後見人が第三者との間で建物の贈与を受ける契約をした場合には、成年被後見人は、当該法律行為を取り消すことができない。	H26-09-1	×
3	成年被後見人が成年被後見人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、成年被後見人は、当該意思表示を取り消すことができる。	H15-01-3	○
4	成年被後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却するためには、家庭裁判所の許可が必要である。	H22-01-2	○
5	成年被後見人が、成年被後見人を代理して、成年被後見人が所有する成年被後見人の居住の用に供する建物への第三者の抵当権の設定を行う場合、家庭裁判所の許可を得なければならない。	R03s-03-2	○

(2). 被保佐人

1	成年被後見人は成年被後見人の法定代理人である一方、保佐人は被保佐人の行為に対する同意権と取消権を有するが、代理権が付与されることはない。	R04-03-3	×
2	被保佐人については、不動産を売却する場合だけではなく、日用品を購入する場合も、保佐人の同意が必要である。	H22-01-3	×
3	被保佐人が、不動産を売却する場合には、保佐人の同意が必要であるが、贈与の申し出を拒絶する場合には、保佐人の同意は不要である。	H28-02-2	×
4	被保佐人が保佐人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、保佐人は、当該意思表示を取り消すことができる。	H15-01-4	×

(3). 被補助人

1	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につき、4親等内の親族から補助開始の審判の請求があった場合、家庭裁判所はその事実が認められるときは、本人の同意がないときであっても同審判をすることができる。	H20-01-3	×
2	被補助人が法律行為を行うためには、常に補助人の同意が必要である。	H22-01-4	×

4. 制限行為能力者の相手方の保護

(2). 制限行為能力者が詐術を用いた場合

1	被補助人が、補助人の同意を得なければならない行為について、同意を得ていないにもかかわらず、詐術を用いて相手方に補助人の同意を得たと信じさせていたときは、被補助人は当該行為を取り消すことができない。	H28-02-4	○
2	被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないで土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。	H20-01-4	×

02

意思表示

2. 心裡留保

		解答	出題	正解
1	表意者が真意でないことを知ってした意思表示は無効であるが、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知らなければ、知らないことにつき過失があっても、当該意思表示は有効となる。		R07-03-7	×
2	Aは甲土地を「1,000万円で売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示はAの真意ではなく、Bもその旨を知っていた。この場合、Bが「1,000万円で購入する」という意思表示をすれば、A B間の売買契約は有効に成立する。		H19-01-1	×
3	Aが、自分の真意ではないと認識しながらBに対する売却の意思表示を行った場合で、BがそのAの真意を知っていたとき、Aは、売却の意思表示の無効を主張できる。		H10-07-3	○

3. 虚偽表示

(2). 当事者間の効果

1	Aが、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのにBと通じて売買契約の締結をしたかのように装った場合、売買契約は無効である。		H16-01-2	○
2	A B間の売買契約が、AとBとで意を通じた仮装のものであったとしても、Aの売買契約の動機が債権者からの差押えを逃れるというものであることをBが知っていた場合には、A B間の売買契約は有効に成立する。		H19-01-2	×

(3). 第三者に対する効果

1	相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であり、第三者がその虚偽表示につき善意であっても、過失があれば、当該第三者にその無効を対抗することができる。		R07-03-1	×
2	Aは債権者の追及を逃れるために売買契約の実態はないのに登記だけBに移し、Bがそれに乗じてCとの間で売買契約を締結した場合には、A B間の売買契約が存在しない以上、Cは所有権を主張することができない。		H22-04-4	×
3	売主Aと買主Bとの間の甲土地の売買契約が仮装譲渡であり、その後BがCに甲土地を転売した場合、Cが仮装譲渡の事実を知らなければ、Aは、Cに虚偽表示による無効を対抗することができない。		H30-01-3	○
4	AとBは、A所有の土地について、所有権を移転する意思がないのに通謀して売買契約を締結し、Bの名義に移転登記をした。BがCに、さらにCがDに、それぞれこの土地を売却し、所有権移転登記をした場合で、A B間の契約の事情について、Cは知っていたが、Dが知らなかったとき、Dは、Aに対しこの土地の取得を主張することができる。		H07-04-4	○
5	Aが、債権者の差押えを免れるため、Bと通謀して、A所有地をBに仮装譲渡する契約をした。Cが、A B間の契約の事情につき善意無過失で、Bからこの土地の譲渡を受け、所有権移転登記を受けていない場合で、Aがこの土地をDに譲渡したとき、Cは、Dに対して、その所有権を主張することができる。		H12-04-4	×

4. 錯誤

(2). 錯誤の種類

②動機の錯誤

1	AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示は錯誤によるものであった。錯誤が、法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤であり、その事情をAがBに対して法律行為の基礎として表示した場合であっても、Aは、この売却の意思表示を取り消すことができない。	H17-02-2	×
2	A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。Bは、甲土地は将来地価が高騰すると勝手に思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかった場合、意思表示の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。	H23-01-1	×
3	Aは、自己所有の時価100万円の壺を10万円程度であると思い込み、Bに対し「手元にお金がないので、10万円で売却したい」と言ったところ、BはAの言葉を信じ「それなら10万円で購入する」と言って、AB間に売買契約が成立した場合、Aは、Bに対し、錯誤による取消しができる。	R02-06-2	×

(3). 当事者間の効果

①原則

1	意思表示に対応する意思を欠く錯誤があり、その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ある場合、表意者は、その意思表示を取り消すことができる。	H25-01-1	○
2	Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約が、Aの重大な過失による錯誤に基づくものであり、その錯誤が重要なものであるときは、Aは本件契約の無効を主張することができる。	R02s-07-4	×

②【例外1】重要な錯誤（要素の錯誤）でないとき

1	AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示は錯誤によるものであった。錯誤が、売却の意思表示の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものである場合であっても、この売却の意思表示を取り消すことはできない。	H17-02-1	×
2	AのBに対する売却の意思表示につき、その目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤があった場合、Aは、売却の意思表示の取り消すことができるが、Aに重大な過失があったときは、取り消すことができない。	H10-07-4	○

③【例外2】表意者の重過失がある場合

(a). 表意者の重過失

1	Aは、自己所有の自動車を100万円で売却するつもりであったが、重大な過失によりBに対し「10万円で売却する」と言ってしまい、Bが過失なく「Aは本当に10万円で売るつもりだ」と信じて購入を申し込み、AB間に売買契約が成立した場合、Aは、Bに対し、錯誤による取消しができる。	R02-06-1	×
2	Aの売却の意思表示につき、その目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤がある場合、Aに重大な過失があったとしても、AはBに対して、錯誤による当該意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる。	R01-02-4	×
3	AがBに甲土地を売却した意思表示に錯誤があったとしても、Aに重大な過失があつて取り消すことができない場合は、BもAの錯誤を理由として取り消すことはできない。	H30-01-2	○

(b). 例外の例外

1	Aは、自己所有の時価100万円の名匠の絵画を贋作だと思い込み、Bに対し「贋作であるので、10万円で売却する」と言ったところ、Bも同様に贋作だと思い込み「贋作なら10万円で購入する」と言って、AB間に売買契約が成立した場合、Aは、Bに対し、錯誤による取消しができる。	R02-06-3	○
---	--	--------------------------	---

(4). 第三者に対する効果

①取消し前の第三者

1	意思表示は、当該意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その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あるときは、無効であるが、その錯誤につき善意でかつ過失がない第三者には、その無効を対抗することができない。	R07-03-ウ	×
2	AがBに甲土地を売却した。Aの売却の意思表示につき、その目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤がある場合、Aの錯誤について悪意のCが、Bから甲土地を買受けたときは、Aに重大な過失がなければ、AはBに対する意思表示を錯誤を理由に取消し、Cに対して、その取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる。	R01-02-3	○

②取消し後の第三者 (⇒[07]2(1))

5. 詐欺

(2). 当事者間の効果

1	詐欺による意思表示は取り消すことによって初めから無効であったとみなされるのに対し、強迫による意思表示は取り消すまでもなく無効である。	R06-01-3	×
---	--	--------------------------	---

(3). 第三者に対する効果

①取消し前の第三者

1	詐欺による意思表示は取り消すことができるが、その詐欺につき善意でかつ過失がない取消し前の第三者には、その取消しを対抗することができない。	R07-03-エ	○
2	AがBに甲土地を売却し、Bが所有権移転登記を備えた。AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消す前に、Bの詐欺について悪意のCが、Bから甲土地を買受けて所有権移転登記を備えていた場合、AはCに対して、甲土地の返還を請求することができる。	R01-02-2	○
3	売主Aが買主Bの詐欺を理由に甲土地の売却の意思表示を取り消しても、取消しより前にBが甲土地をCに売却し、Cが所有権移転登記を備えた場合には、CがBの詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはCに対して甲土地の所有権を主張することができない。	H28-03-2	×

②取消し後の第三者

1	AがBに甲土地を売却し、Bが所有権移転登記を備えた。AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消した後、CがBから甲土地を買受けて所有権移転登記を備えた場合、AC間の関係は対抗問題となり、Aは、いわゆる背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。	R01-02-1	○
2	不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。	H19-06-1	○
3	AがBにだまされたとして詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消した後、Bが甲土地をAに返還せずにCに転売してCが所有権移転登記を備えても、AはCから甲土地を取り戻すことができる。	H23-01-3	×

(4). 第三者による詐欺

1	AがBに甲土地を売却した。Aが第三者Cの詐欺によってBに甲土地を売却し、その後BがDに甲土地を転売した場合、BがCの詐欺の事実を知らず、かつ、知ることができなかったとしても、DがCの詐欺の事実を知っていれば、Aは詐欺を理由にA B間の売買契約を取り消すことができる。	H30-01-4	×
2	AのBに対する売却の意思表示がCの詐欺によって行われた場合で、BがそのCによる詐欺の事実を知っていたとき、Aは、売却の意思表示を取り消すことができる。	H10-07-1	○
3	Aが、Cの詐欺によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの詐欺をBが知っているか否かにかかわらず、Aは売買契約を取り消すことはできない。	H16-01-3	×
4	Aは、第三者であるCからB所有の甲土地がリゾート開発される地域内になるとだまされて売買契約を締結した場合、BがCによる詐欺の事実を知っていたとしても、Aは本件売買契約を詐欺を理由に取り消すことはできない。	H23-01-2	×

6. 強迫

(2). 当事者間の効果

1	AがBに甲土地を売却したが、AがBの強迫を理由に売買契約を取り消した場合、甲土地の所有権はAに復帰し、初めからBに移転しなかったことになる。	H29-02-4	○
---	--	--------------------------	---

(3). 第三者に対する効果

1	A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。BがCに甲土地を転売した後に、AがBの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消した場合には、CがBによる強迫につき知らず、かつ、知ることができなかったときであっても、AはCから甲土地を取り戻すことができる。	H23-01-4	○
2	CはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、その後AはBの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消した場合、CがBによる強迫を知っていたときに限り、Aは所有者であることをCに対して主張できる。	H20-02-4	×
3	所有者AがBに甲土地を売却し、その後にBがCに甲土地を売却した。A B間の売買契約が、B C間の売買契約よりも前にBの強迫を理由として取り消されていた場合、又は、B C間の売買契約締結後にBの強迫を理由として取り消された場合のいずれの場合であっても、Cは、Bの強迫につき善意でかつ過失がなければ、Aに対して自己の所有権を主張することができる。	R07-01-4	×

(4). 第三者による強迫

1	Aが第三者Cの強迫によりBとの間で売買契約を締結した場合、Bがその強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはA B間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができる。	H19-01-3	○
2	Aが、Cの強迫によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの強迫をBが知らなければ、Aは売買契約を取り消すことができない。	H16-01-4	×

03

代理制度

[共通の設定]

甲土地の所有者Aの代理人Bが、買主Cとの間で甲土地の売買契約を締結する。

2. 代理権

(2). 代理権の消滅事由

		解答	出題	正解
1	Bが死亡しても、Bの相続人はAの代理人として有効に甲土地を売却することができる。		H22-02-2	×
2	Aが死亡した後であっても、BがAの死亡の事実を知らず、かつ、知らないことにつき過失がない場合には、BはAの代理人として有効に甲土地を売却することができる。		H22-02-1	×
3	代理人は、行為能力者であることを要しないが、代理人が後見開始の審判を受けたときは、代理権が消滅する。		H26-02-ウ	○

3. 代理行為

(1). 顕名

1	Bが自らを「売主Aの代理人B」ではなく、「売主B」と表示して、買主Cとの間で売買契約を締結した場合には、Bは売主Aの代理人として契約しているとCが知っているも、売買契約はBC間に成立する。		H21-02-1	×
2	BがAの代理人であることをCに告げていなくても、Cがその旨を知っていれば、当該売買契約によりCは甲土地を取得することができる。		H17-03-ア	○

(2). 代理行為の瑕疵

1	代理人の意思表示の効力が意思の不存在、錯誤、詐欺、強迫又はある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、本人の選択に従い、本人又は代理人のいずれかについて決する。		H26-02-エ	×
2	Aは、Bに対してCとの間の売買契約を委任したが、Bが、DをCと勘違いした錯誤によってDとの間で契約した。Bの錯誤が、売却の意思表示の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものである場合、Bに重過失がなければ、Aは、この契約を取り消すことができる。		H14-02-1	○

(3). 代理人の行為能力

1	Bが自らを「売主Aの代理人B」と表示して買主Cとの間で締結した売買契約について、Bが未成年であったとしても、AはBが未成年であることを理由に取り消すことはできない。		H21-02-2	○
2	未成年者であるBがAの代理人として甲土地をCに売却した後で、Bが未成年であることをCが知った場合には、CはBが未成年者であることを理由に売買契約を取り消すことができる。		H22-02-3	×
3	AがBに代理権を授与するより前にBが補助開始の審判を受けていた場合、Bは有効に代理権を取得することができない。		H30-02-2	×

4. 復代理

1	Bが復代理人Dを適法に選任したときは、DはAに対して、代理人と同一の権利を有し、義務を負うため、Bの代理権は消滅する。		H19-02-4	×
---	---	--	--------------------------	---

2	法定代理人は、やむを得ない事由がなくとも、復代理人を選任することができる。	H24-02-4	○
3	委任による代理人は、本人の許諾を得たときのほか、やむを得ない事由があるときにも、復代理人を選任することができる。	H29-01-2	○
4	任意代理人Bは、自らが選任及び監督するのであれば、Aの意向にかかわらず、いつでもDを復代理人として選任して売買契約を締結させることができる。	H21-02-3	×
5	任意代理人Bが、Bの友人Dを復代理人として選任することにつき、Aの許諾を得たときは、Bはその選任に関し過失があったとしても、Aに対し責任を負わない。	H19-02-2	×

5. 自己契約・双方代理の禁止

(1). 自己契約

1	Bは、Aの同意がなければ、この土地の買主になることができない。	H12-01-3	○
2	Bが甲土地の売却を代理する権限をAから書面で与えられている場合、B自らが買主となって売買契約を締結したときは、Bは甲土地の所有権を当然に取得する。	H20-03-1	×

(2). 双方代理

1	BがCの代理人も引き受け、AC双方の代理人として甲土地に係るAC間の売買契約を締結した場合、Aに損害が発生しなければ、Bの代理行為は無権代理とはみなされない。	R02s-02-2	×
2	Bが甲土地の売却を代理する権限をAから書面で与えられている場合、BがCの代理人となってAC間の売買契約を締結したときは、Cは甲土地の所有権を当然に取得する。	H20-03-2	×
3	不動産の売買契約に関して、同一人物が売主及び買主の双方の代理人となった場合であっても、売主及び買主の双方があらかじめ承諾をしているときには、当該売買契約の効果は両当事者に有効に帰属する。	H24-02-3	○
4	BがCの代理人にもなって本件契約を成立させた場合、Aの許諾の有無にかかわらず、本件契約は無効となる。	H30-02-3	×

6. 代理権の濫用

1	BがAの代理人として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Cがその目的を知っていたとしても、BC間の法律行為の効果はAに帰属する。	R03s-05-1	×
2	Bが自己又は第三者の利益を図る目的で、Aの代理人としてA所有の甲土地をCに売却した場合、Cがその目的を知り、又は知ることができたときは、Bの代理行為は無権代理とみなされる。	R02s-02-1	○

04

無権代理・表見代理

[共通の設定]

A所有の甲土地につき、Aから売却に関する代理権を与えられていないBが、Aの代理人として、Cとの間で売買契約を締結した。

2. 本人の権限（追認権・追認拒絶権）

		解答	出題	正解
1	Bの無権代理行為をAが追認した場合には、AC間の売買契約は有効となる。		H24-04-1	○
2	BがAから何らの代理権を与えられていない場合であっても、当該売買契約の締結後に、Aが当該売買契約をCに対して追認すれば、Cは甲土地を取得することができる。		H17-03-ウ	○
3	Bが、Aから代理権を授与されていないA所有の乙土地の売却につき、Aの代理人としてCと売買契約を締結した場合、AがCに対して追認の意思表示をすれば、Bの代理行為は追認の時からAに対して効力を生ずる。		R02s-02-4	×
4	無権代理行為の追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。		R01-05-3	○
5	Bに代理権がないにかかわらず、BがAの代理人と偽って売買契約を締結した場合、Aの追認により契約は有効となるが、その追認はCに対して直接行うことを要し、Bに対して行ったときは、Cがその事実を知ったとしても、契約の効力を生じない。		H06-04-3	×

3. 相手方の権限

(1). 催告権

1	Bが無権代理人である場合、CはAに対して相当の期間を定めて、その期間内に追認するか否かを催告することができ、Aが期間内に確答をしない場合には、追認とみなされ本件売買契約は有効となる。		H16-02-2	×
2	BがAに対し追認をするかどうか確答すべき旨催告し、Aが確答をしないときは、Aは追認を拒絶したものとみなされる。		H09-01-3	×

(2). 取消権

1	Aが本件売買契約を追認しない間は、Cはこの契約を取り消すことができる。ただし、Cが契約の時に、Bに甲土地を売り渡す具体的な代理権がないことを知っていた場合は取り消せない。		H18-02-3	○
2	AがBに代理権を与えていなかった場合は、Cは、そのことについて善意であり、かつ、Aの追認がないとき、当該売買契約を取り消すことができる。		H02-05-4	○
3	Cは、Bの無権代理について善意無過失であれば、Aが売買契約を追認しても、当該契約を取り消すことができる。		H05-02-3	×

(3). 無権代理人の責任追及

1	Aが本件売買契約を追認しない場合、Bは、Cの選択に従い、Cに対して契約履行又は損害賠償の責任を負う。ただし、Cが契約の時に、Bに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことを知っていた場合は責任を負わない。		H18-02-4	○
2	Aが売買契約を追認しないときは、Cは、Bの無権代理について善意であれば、過失の有無に関係なく、Bに対し履行の請求をすることができる。		H05-02-2	×

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

1	無権代理人が本人に無断で本人の不動産を売却した後に、単独で本人を相続した場合、本人が自ら当該不動産を売却したのと同様な法律上の効果が生じる。	H30-10-1	○
2	Bが無権代理人であってCとの間で売買契約を締結した後に、Aの死亡によりBが単独でAを相続した場合、Cは甲土地の所有権を当然に取得する。	H20-03-3	○
3	Aの死亡により、BがAの唯一の相続人として相続した場合、Bは、Aの追認拒絶権を相続するので、自らの無権代理行為の追認を拒絶することができる。	H24-04-2	×
4	Aの死亡により、BがDとともにAを相続した場合、DがBの無権代理行為を追認しない限り、Bの相続分に相当する部分においても、AC間の売買契約が当然に有効になるわけではない。	H24-04-4	○

(2). 本人が無権代理人を単独相続した場合

1	本人が無権代理人を相続した場合、当該無権代理行為は、その相続により当然には有効とならない。	R01-05-4	○
2	Bの死亡により、AがBの唯一の相続人として相続した場合、AがBの無権代理行為の追認を拒絶しても信義則には反せず、AC間の売買契約が当然に有効になるわけではない。	H24-04-3	○
3	Bが無権代理人であってCとの間で売買契約を締結した後に、Bの死亡によりAが単独でBを相続した場合、Cは甲土地の所有権を当然に取得する。	H20-03-4	×

5. 表見代理

1	AがBに対し、甲土地に抵当権を設定する代理権を与えているが、Bの売買契約締結行為は権限外の行為となる場合、甲土地を売り渡す具体的な代理権がBにあるとCが信ずべき正当な理由があるときは、AC間の本件売買契約は有効となる。	H18-02-2	○
2	Aが、BにA所有土地を担保として、借金をすることしか頼んでいない場合、CがBに土地売却の代理権があると信じ、それに正当の事由があっても、AC間に売買契約は成立しない。	H14-02-2	×
3	AがBに与えた代理権が消滅した後にBが行った代理権の範囲内の行為について、相手方Cが過失によって代理権消滅の事実を知らなかった場合でも、Aはその責任を負わなければならない。	R03s-05-4	×
4	AがBに授与した代理権が消滅した後、BがAの代理人と称して、甲土地をCに売却した場合、AがCに対して甲土地を引き渡す責任を負うことはない。	R02s-02-3	×
5	AがCに対し、Bは甲土地の売却に関する代理人であると表示していた場合、Bに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことをCが過失により知らなかったときは、AC間の本件売買契約は有効となる。	H18-02-1	×
6	AがBに代理権を与えていないにもかかわらず代理権を与えた旨をCに表示し、Bが当該代理権の範囲内の行為をした場合、CがBに代理権がないことを知っていたとしても、Aはその責任を負わなければならない。	R03s-05-2	×

05

条件・期限

2. 条件

(1). 停止条件・解除条件

		解答	出題	正解
1	AとBとの間で、5か月後に実施される試験にBが合格したときにはA所有の甲建物をBに贈与する旨を書面で約した。本件約定は、停止条件付贈与契約である。		H30-03-1	○
2	AとBとの間で、5か月後に実施される試験にBが合格したときにはA所有の甲建物をBに贈与する旨を書面で約した。Bは、本件試験に合格したときは、本件約定の時点にさかのぼって甲建物の所有権を取得する。		H30-03-3	×
3	AとBは、A所有の甲土地をBに売却する契約を締結し、「Bのローンが某日までに成立しないとき、契約は解除される」旨の条項がその契約にあり、ローンがその日までに成立しない場合は、Bが解除の意思表示をしなくても、契約は効力を失う。		H06-06-1	○

(2). 条件付権利

[共通の設定]

AとBは、A所有の甲土地をBに売却する契約を締結し、その契約に「3か月以内にAがCから乙土地を購入する契約を締結すること」を停止条件として付けた。

①期待権侵害の禁止

1	停止条件の成否が未定である間に、Aが甲土地を第三者に売却し移転登記を行い、Bに対する売主としての債務を履行不能とした場合でも、停止条件が成就する前の時点の行為であれば、AはBに対し損害賠償責任を負わない。		H23-02-3	×
2	停止条件の成否未定の間は、Aが甲土地をDに売却して所有権移転登記をしたとしても、Aは、Bに対して損害賠償義務を負うことはない。		H11-06-3	×

②条件の成否未定の間における権利

1	停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時から効力が生ずるだけで、停止条件の成否が未定である間は、相続することはできない。		H23-02-2	×
2	契約締結後3か月以内で停止条件の成否未定の間に、Bが死亡して相続が開始された場合、契約の効力が生じていないので、Bの相続人は、この売買契約の買主たる地位を相続することができない。		H15-02-3	×

③条件成就の妨害

1	甲土地が値上がりしたために、Bに甲土地を契約どおり売却しなくなってきたAが、乙土地の売却を故意に妨げたときは、Bは停止条件が成就したものとみなしてAにA B間の売買契約の履行を求めることができる。		H23-02-1	○
2	A B間の契約締結後に甲土地の時価が下落したため、停止条件の成就により不利益を受けることとなったBが、A C間の契約の締結を故意に妨害した場合、Aは、当該停止条件が成就したものとみなすことができる。		H11-06-2	○

06

時効

2. 所有権の取得時効

(2). 占有の途中で悪意になった場合

		解答	出題	正解
1	Bが、所有者と称するCから、Cが無権利者であることについて善意無過失でA所有の甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した後、甲土地がAの所有であることに気付いた場合、そのままさらに7年間甲土地の占有を継続したとしても、Bは、甲土地の所有権を時効取得することはできない。		R02-10-2	×
2	Bが、所有者と称するCから、Cが無権利者であることについて善意無過失でA所有の甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した後、甲土地がAの所有であることを知っているDに売却し、Dが所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を7年間占有した場合、Dは甲土地の所有権を時効取得することができる。		R02-10-3	○

(3). 占有

[共通の設定]

Aが所有する甲土地の所有権をA以外の者が時効により取得しようとしている。

①所有の意思がある占有（自主占有）

1	Bが父から甲土地についての賃借権を相続により承継して賃料を払い続けている場合であっても、相続から20年間甲土地を占有したときは、Bは、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。		H27-04-1	×
2	20年間、平穩に、かつ、公然と他人が所有する土地を占有した者は、占有取得の原因たる事実のいかんにかかわらず、当該土地の所有権を取得する。		H26-03-4	×

②直接占有と間接占有

1	Bは、平穩かつ公然とA所有の甲土地を占有している。Bが2年間自己占有し、引き続き18年間Cに賃貸していた場合には、Bに所有の意思があっても、Bは、時効によって甲土地の所有権を取得することができない。		H10-02-2	×
2	Bが甲土地をCに賃貸し、引き渡したときは、Bは甲土地の占有を失うので、甲土地の所有権を時効取得することはできない。		R04-10-1	×

③占有の承継

1	BがA所有の甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然に17年間占有した後、CがBを相続し甲土地を所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した場合、Cは甲土地の所有権を時効取得することができる。		R02-10-1	○
2	Aから土地を借りていたBが死亡し、借地であることを知らない相続人Cがその土地を相続により取得したと考えて利用していたとしても、CはBの借地人の地位を相続するだけなので、土地の所有権を時効で取得することはない。		H16-05-3	×
3	Bが所有の意思をもって5年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて平穩・公然に5年間占有した場合、Cが占有の開始時に善意・無過失であれば、Bの占有に瑕疵があるかどうかにかかわらず、Cは10年の取得時効を主張できる。		H16-05-2	×
4	Bが平穩・公然・善意・無過失に所有の意思をもって8年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて2年間占有した場合、当該土地の真の所有者はBではなかったとCが知っていたとしても、Cは10年の取得時効を主張できる。		H16-05-1	○

(4). 所有権以外の取得時効

1	土地の賃借権は、物権ではなく、契約に基づく債権であるので、土地の継続的な用益という外形的かつ客観的事実が存在したとしても、時効によって取得することはできない。	H22-03-1	×
2	甲土地が農地である場合、BがAと甲土地につき賃貸借契約を締結して20年以上にわたって賃料を支払って継続的に耕作していても、農地法の許可がなければ、Bは、時効によって甲土地の賃借権を取得することはできない。	H27-04-4	×

3. 消滅時効

(1). 債権の消滅時効（原則）

1	債務者の責めに帰すべき債務の履行不能によって生ずる損害賠償請求権の消滅時効は、本来の債務の履行を請求し得る時からその進行を開始する。	H22-06-3	○
2	売買契約の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合の買主の売主に対する担保による損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行する。	H26-03-3	○

(2). 例外的な消滅時効

①所有権

1	所有権は、権利を行使することができる時から20年間行使しないときは消滅し、その目的物は国庫に帰属する。	H26-03-2	×
2	Aが甲土地を使用しないで20年以上放置していたとしても、Aの有する甲土地の所有権が消滅時効にかかることはない。	R02-10-4	○

②判決で確定した権利

1	AのBに対する勝訴判決が確定した場合、時効は新たに進行を開始し、その時効期間は10年となる。	H01-02-1	○
2	訴えの提起後に裁判上の和解が成立した場合には、時効の更新の効力は生じない。	R01-09-4	×

③不法行為による損害賠償請求権の消滅時効（⇒[30]5(2)）

④生命・身体の侵害による損害賠償請求権（⇒[30]5(2)）

4. 時効の効力

(1). 時効の援用

1	Aの所有する甲土地をBが時効取得した場合、Bが甲土地の所有権を取得するのは、取得時効の完成時である。	H29-02-1	×
2	消滅時効の援用権者である「当事者」とは、権利の消滅について正当な利益を有する者であり、債務者のほか、保証人、物上保証人、第三取得者も含まれる。	R02s-05-1	○
3	後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができる。	H30-04-2	×

(2). 時効の利益の放棄

1	Bが、Aとの金銭消費貸借契約締結時に、貸金債権につき消滅時効の利益はあらかじめ放棄する旨約定したとしても、その約定に法的効力は認められない。	H21-03-2	○
2	消滅時効完成後に主たる債務者が時効の利益を放棄した場合であっても、保証人は時効を援用することができる。	H30-04-1	○

5. 時効の完成猶予・更新

[共通の設定]

Aは、Bに対して、貸金債権を有している。

(2). 時効の完成猶予

①催告

1	Aが、Bに対する貸金債権につき内容証明郵便により支払を請求したときは、その請求により消滅時効は更新される。	H21-03-3	×
---	---	--------------------------	---

③裁判上の請求

1	AがBに対して訴訟により弁済を求めても、その訴えが却下された場合は、時効更新の効力は生じない。	H07-03-2	○
2	裁判上の請求をした場合、裁判が終了するまでの間は時効が完成しないが、当該請求を途中で取り下げて権利が確定することなく当該請求が終了した場合には、その終了した時から新たに時効の進行が始まる。	R02s-05-2	×
3	訴えの提起後に請求棄却の判決が確定した場合には、時効の更新の効力は生じない。	R01-09-3	○

(3). 時効の更新

①判決の確定 (⇒3(2)②)

②権利の承認 (債務者の承認)

1	Bが、貸金債権の消滅時効が完成した後にその貸金債権を承認したときは、消滅時効の完成を知らなかったときでも、その完成した消滅時効の援用をすることは許されない。	H21-03-4	○
2	債務者が時効の完成の事実を知らずに債務の承認をした場合、その後、債務者はその完成した消滅時効を援用することはできない。	H30-04-4	○
3	権利の承認があったときは、その時から新たに時効の進行が始まるが、権利の承認をするには、相手方の権利についての処分につき行為能力の制限を受けていないことを要しない。	R02s-05-3	○

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

		解答	出題	正解
1	Aを売主、Bを買主として、甲土地の売買契約が締結され、代金の完済までは甲土地の所有権は移転しないとの特約が付された場合であっても、当該売買契約締結の時点で甲土地の所有権はBに移転する。		H29-02-3	×
2	Aの所有する土地について、AB間で、代金全額が支払われたときに所有権がAからBに移転する旨約定して売買契約が締結された。AからBへの所有権移転登記が完了していない場合は、BがAに代金全額を支払った後であっても、契約の定めにかかわらず、Bは、Aに対して所有権の移転を主張することができない。		H08-03-1	×
3	BがA所有の甲土地をAに無断でCに売却し、その後、BがAから甲土地を購入した場合、Cは、Bから甲土地を購入した時点に遡って甲土地の所有権を取得する。		R07-06-1	×

(1). 対抗問題になるケース

②契約締結日時の先後を基準？

1	所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者ではないCが当該不動産をAから二重に買い受けた場合、先に買い受けたBは登記が未了であっても当該不動産の所有権取得をもってCに対抗することができる。		R04-01-2	×
2	Aが甲土地をBとCとに対して二重に譲渡してBが所有権移転登記を備えた場合に、AC間の売買契約の方がAB間の売買契約よりも先になされたことをCが立証できれば、Cは、登記がなくても、Bに対して自らが所有者であることを主張することができる。		H24-06-3	×
3	Bは、甲土地をAから買い受けた。CもAから甲土地を購入しており、その売買契約書の日付とAB間の売買契約書の日付が同じである場合、登記がなくても、契約締結の時刻が早い方が所有権を主張することができる。		H22-04-1	×

(2). 対抗問題にならないケース

1	Aは、Aが所有している甲土地をBに売却した。Bが甲土地の所有権移転登記を備えないまま甲土地をCに売却した場合、Cは、甲土地の所有権移転登記なくして、Aに対して甲土地の所有権を主張することができる。		R01-01-3	○
2	不動産の所有権がAからB、BからC、CからDと転々譲渡された場合、Aは、Dと対抗関係にある第三者に該当する。		R03s-06-1	×
3	所有者AがBに甲土地を売却し、その後にBがCに甲土地を売却した。Cは、甲土地の所有権移転登記を備えなければ、Aに対して自己が所有者であることを主張することができない。		R07-01-2	×

2. 対抗問題が生じているか？

(1). 取消し (⇒[02]2(3)・3(3)・4(4))

(2). 時効取得

①時効完成後の第三者

1	取得時効の完成により甲不動産の所有権を適法に取得した者は、その旨を登記しなければ、時効完成後に甲不動産を旧所有者から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。		H19-06-4	○
---	---	--	--------------------------	---

2	Bが、A所有の土地を占有し取得時効期間を経過した場合で、時効の完成後に、Aがその土地をCに譲渡して登記を移転したとき、Bは、登記なしにCに対して時効による甲土地の取得を主張できる。	H09-06-4	×
3	A所有の甲土地についてBの取得時効が完成した後に、AがCに対して甲土地を売却しCが所有権移転登記を備え、Bが、Cの登記の日から所有の意思をもって平穩にかつ公然と時効取得に必要な期間占有を継続した場合、所有権移転登記を備えていなくても、甲土地の所有権の時効取得をCに対抗することができる。	R05-06-1	○

②時効完成前の第三者

1	Aは、Aが所有している甲土地をCに売却した。Cが甲土地の所有権移転登記を備えた後に甲土地につき取得時効が完成したBは、甲土地の所有権移転登記を備えていなくても、Cに対して甲土地の所有権を主張することができる。	R01-01-4	○
2	A所有の甲土地をBが占有している。Bが甲土地の所有権を時効取得した場合、Bは登記を備えなければ、その所有権を時効完成時において所有者であったCに対抗することはできない。	R04-10-4	×
3	第三者のなした登記後に時効が完成して不動産の所有権を取得した者は、当該第三者に対して、登記を備えなくても、時効取得をもって対抗することができる。	R03s-06-3	○

(3). 解除

①解除後の第三者

[共通の設定]

甲土地は、AからB、BからCと順次譲渡された。

1	不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約を適法に解除した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該契約の解除後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。	H19-06-2	○
2	BからCへの売却前に、AがA B間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権登記をBから回復する前に、その解除につき善意のCがBから甲土地を購入し、かつ、所有権移転登記を受けたときは、Cは甲土地の所有権をAに対抗できる。	H13-05-3	○
3	CはBとの間で売買契約を締結したが、B C間の売買契約締結の前にAがBの債務不履行を理由にA B間の売買契約を解除していた場合、Aが解除した旨の登記をしたか否かにかかわらず、Aは所有者であることをCに対して主張できる。	H20-02-3	×
4	所有者AがBに甲土地を売却し、その後にBがCに甲土地を売却した。A B間の売買契約が、B C間の売買契約締結よりも前にAにより解除されていた場合、又は、B C間の売買契約締結後にAにより解除された場合のいずれの場合であっても、Cは、甲土地の所有権移転登記を備えれば、Aに対して自己の所有権を主張することができる。	R07-01-3	○

②解除前の第三者 (⇒ [23]4(3)②)

(4). 相続

①相続人との関係・②相続人からの権利取得者

1	Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約が締結された直後にAが死亡し、CがAを単独相続した。Bは、売買代金が支払い済みだったとしても、甲土地の所有権登記を備えなければ、Cに対して甲土地の引渡しを請求することはできない。	R06-04-3	×
2	BがAが所有している甲土地の所有権を時効取得した場合、Bはその後にAを単独相続したCに対して、登記を備えていなくても、甲土地の所有権を主張することができる。	R07-06-3	○

3	Aは、自己所有の甲土地をBに売却したが、AからBに対する所有権移転登記はまだ行われていない。Aの死亡によりCが単独相続し、甲土地について相続を原因とするAからCへの所有権移転登記がなされた後、CがDに対して甲土地を売却しその旨の所有権移転登記がなされた場合、Bは、自らへの登記をしていないので、甲土地の所有権をDに対抗できない。		H17-08-2	○
---	--	--	--------------------------	---

③共同相続と登記

[共通の設定]

A所有の甲土地をBとCが共同で相続した（相続分はそれぞれ1/2ずつ）。

1	共同相続財産につき、相続人の一人から相続財産に属する不動産につき所有権の全部の譲渡を受けて移転登記を備えた第三者に対して、他の共同相続人は、自己の持分を登記なくして対抗することができる。		R03s-06-4	○
2	CがBに断ることなく単独で所有権を相続取得した旨の登記をした場合、Bは、その共同相続の登記をしなければ、共同相続後に甲土地をCから取得して所有権移転登記を経た第三者Dに自己の持分権を対抗できない。		H19-06-3	×

3. 第三者にあたるか

(1) 悪意者

1	BがAから土地を譲り受けたが、その未登記の間に、Cがその事情を知りつつ、Aからその土地を譲り受けて、C名義の所有権移転登記をした場合、Bは、その所有権をCに対抗することができない。		H03-04-1	○
2	所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、Cが当該不動産をAから二重に買い受け登記を完了した場合、Cが背信的悪意者に該当しなくてもBが登記未了であることにつき悪意であるときには、Cは当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができない。		R04-01-4	×

(2) 背信的悪意者

1	所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、Cが当該不動産をAから二重に買い受けて登記を完了した場合、Cは、自らが背信的悪意者に該当するときであっても、当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができる。		R04-01-1	×
2	Aから甲土地を購入したBは、所有権移転登記を備えていなかった。Cがこれに乗じてBに高値で売りつけて利益を得る目的でAから甲土地を購入し所有権移転登記を備えた場合、CはBに対して甲土地の所有権を主張することができない。		H28-03-3	○
3	所有者AからBが不動産を買い受け、その登記が未了の間に、背信的悪意者であるCが当該不動産をAから二重に買い受け、更にCから転得者Dが買い受けて登記を完了した場合、DもBに対する関係で背信的悪意者に該当するときには、Dは当該不動産の所有権取得をもってBに対抗することができない。		R04-01-3	○
4	BがAから甲土地を購入した後、CがBを強迫して登記の申請を妨げ、CがAから購入して登記をC名義に移転した場合、Bは、Cに対して甲土地の所有権を主張できる。		H07-02-2	○
5	BがAから甲土地を購入し、登記手続きをCに委任したところ、Cが登記をC名義に移転した場合、Bは、Cに対して甲土地の所有権を主張できる。		H07-02-3	○

(3) 不法占拠者

1	Aは、Aが所有している甲土地をBに売却した。甲土地を何らの権原なく不法占有しているCがいる場合、BがCに対して甲土地の所有権を主張して明渡請求をするには、甲土地の所有権移転登記を備えなければならない。		R01-01-1	×
---	--	--	--------------------------	---

2	Aと売買契約を締結して所有権を取得したBは、所有権の移転登記を備えていない場合であっても、正当な権原なく甲土地を占有しているCに対し、所有権を主張して甲土地の明渡しを請求することができる。	H19-03-3	○
---	--	--------------------------	---

(4). 無権利者

1	BがAが所有している甲土地につき、Aに無断でBへの虚偽の所有権の移転の登記をした上で、甲土地をCに売却してその旨の登記をした場合において、その後、AがDに甲土地を売却したときは、Dは、Cに対し、甲土地の所有権を主張することができる。	R07-06-2	○
2	甲土地は、AからB、BからCへと順次譲渡された。Cが移転登記を受ける際に、A B間の売買契約が公序良俗に反し無効であることを知らなかった場合、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できる。	H08-05-2	×
3	Aは、甲土地をBに譲渡した。その後に、AとCが、通謀して甲土地をAからCに仮装譲渡し、所有権移転登記を得た場合、Bは登記がなくとも、Cに対して甲土地の所有権を主張することができる。	H15-03-4	○

(5). 賃借人

1	Aは、Aが所有している甲土地をCに売却した。Cが甲土地の所有権移転登記を備えていない場合には、Aから建物所有目的で甲土地を賃借して甲土地上にB名義の登記ある建物を有するBに対して、Cは自らが甲土地の所有者であることを主張することができない。	R01-01-2	○
2	Aの所有する土地をCが取得したが、Cはまだ所有権移転登記を受けていない。Aから甲土地を賃借し、その上に自己名義で保存登記をした建物を所有しているBに対し、Cは、甲土地の所有権を主張することができる。	H10-01-1	×
3	土地の賃借人として当該土地上に登記ある建物を所有する者は、当該土地の所有権を新たに取得した者と対抗関係にある第三者に該当する。	R03s-06-2	○

08 占有権

2. 占有権の効力

(2). 即時取得

		解答	出題	正解
1	売買契約に基づいて土地の引渡しを受け、平穩に、かつ、公然と当該土地の占有を始めた買主は、当該土地が売主の所有物でなくても、売主が無権利者であることにつき善意で無過失であれば、即時に当該不動産の所有権を取得する。	H26-03-1		×
2	Aと売買契約を締結したBが、平穩かつ公然と甲土地の占有を始め、善意無過失であれば、甲土地がAの土地ではなく第三者の土地であったとしても、Bは即時に所有権を取得することができる。	H19-03-1		×

(3). 占有の訴え

1	甲土地の占有を代理している者は、甲土地の占有が第三者に妨害された場合には、第三者に対して占有保持の訴えを提起することができる。	H27-05-3	○
2	Aを貸主、Bを借主として甲建物の賃貸借契約が締結され、Bが甲建物の引渡しを受けた。CがBに対し甲建物をAから買受けたとの虚偽の話をしたので、これを信じたBが甲建物の占有を任意にCに移転した場合、AはCに対して、占有回収の訴えにより甲建物の返還を請求することはできない。	R06-07-1	○

3	占有回収の訴えは、占有を侵奪した者及びその特定承継人に対して当然に提起することができる。	H27-05-4	×
---	--	--------------------------	---

09 相隣関係

2. 隣地使用权

		解答	出題	正解
1	土地の所有者は、境界において障壁を修繕するために必要であれば、必要な範囲内で隣地を使用することができる。		H21-04-1	○
2	土地の所有者は、境界標の調査又は境界に関する測量等の一定の目的のために必要な範囲内で隣地を使用することができる場合であっても、住家については、その家の居住者の承諾がなければ、当該住家に立ち入ることはできない。		R05-02-1	○

3. 公道に至るための他の土地の通行権（囲繞地通行権）

1	甲地が他の土地に囲まれて公道に通じない場合、甲地の所有者Aは、公道に出るために甲地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行できるわけではない。		H25-03-1	○
2	他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に出るためにその土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。		R05-02-4	×
3	A所有の甲地が、A及びBの共有地の分割によって他の土地に囲まれて公道に通じなくなったときには、Aは、Bが所有する分割後の残余地にしか通路を開設することができない。		H13-03-3	○
4	Aが購入した甲土地が共有物の分割によって公道に通じない土地となっていた場合には、Aは公道に至るために他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができる。		R02-01-1	○

5. 境界標

1	土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。		R03s-02-1	○
2	土地の所有者は隣地の所有者と共同の費用で境界標を設置することができるが、その設置工事の費用は、両地の広さに応じて分担しなければならない。		H11-02-2	×

6. 竹木の枝・根

1	土地の所有者Aは、隣地の竹木の枝が境界線を越えてもAは原則として竹木所有者の承諾なくその枝を切ることはできないが、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、Aはその根を切り取ることができる。		H21-04-3	○
2	土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越える場合、その竹木の所有者にその枝を切除させることができるが、その枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しなかったときであっても、自らその枝を切り取ることはできない。		R05-02-2	×
3	土地の所有者は、隣地から木の根が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切除できる。		H16-07-4	○

7. 境界線付近の建築の制限

1	他人の宅地を見通すことができる窓又は縁側を境界線から1m未満の距離に設ける場合は、目隠しを付けなければならない。	H11-02-4	○
2	異なる慣習がある場合を除き、境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことができる窓を設ける者は、目隠しを付けなければならない。	H21-04-4	○

10 共有

[共通の設定]

A、B、Cの三人が一つの物（甲土地又は乙建物）を共有している。持分は、1/3ずつである。

2. 持分

(1). 持分の処分

		解答	出題	正解
1	Aは、BとCの同意を得なければ、乙建物に関するAの共有持分権を売却することはできない。		H15-04-1	×
2	Aが、B・Cに無断で、この建物を自己の所有としてDに売却した場合は、その売買契約は有効であるが、B・Cの持分については、他人の権利の売買となる。		H13-01-1	○

(2). 持分の放棄

1	共有する乙建物につき、Aがその持分を放棄した場合は、その持分はB及びCに帰属する。		H29-03-4	○
2	Aが甲土地についての自己の持分を放棄した場合には、その持分は国庫に帰属する。		R07-08-2	×

(3). 共有者の死亡

1	Aが死亡し、相続人の不存在が確定した場合、Aの持分は、民法第958条の3の特別縁故者に対する財産分与の対象となるが、当該財産分与がなされない場合はB及びCに帰属する。		H18-04-4	○
2	共有者の一人が死亡して相続人がないときは、その持分は国庫に帰属する。		R02s-10-4	×

3. 共有物の利用関係

(1). 共有物の使用

1	Aは、甲土地の全部について、1/3の割合で使用する権利を有する。		H09-02-3	○
2	共有者は、他の共有者との協議に基づかないで当然に共有物を排他的に占有する権原を有するものではない。		H29-03-1	○
3	共有者の協議に基づかないでAから甲土地の占有使用を承認されたDは、Aの持分に基づくものと認められる限度で甲土地を占有使用することができる。		H19-04-1	○

(2). 共有物の変更

1	各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に形状又は効用の著しい変更を加えることができない。	R02s-10-2	○
2	共有者の一人は、他の共有者の同意を得なければ、建物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を加えることはできない。	H15-04-2	○
3	乙建物の増築は、A・B・C 3人の持分価格の過半数の同意があれば、することができる。	H03-05-1	×

(3). 共有物の管理

①利用・改良行為

1	AがB及びCに無断で甲土地を占有している場合であっても、Bは、Aに対し、当然には自己に甲土地を明け渡すように求めることができない。	R07-08-4	○
2	乙建物につき、ABC間で協議することなくAがDと使用貸借契約を締結した場合、Bは当然にはDに対して当該建物の明渡しを請求することはできない。	H29-03-2	○

②保存行為

1	共有物の保存行為については、各共有者が単独ですることができる。	R02s-10-3	○
---	---------------------------------	---------------------------	---

(5). 具体例

①不法占拠者の排除

1	各共有者は、共有物の不法占拠者に対し、妨害排除の請求を単独で行うことができる。	H23-03-3	○
2	甲土地全体がDによって不法に占有されている場合、Aは単独でDに対して、甲土地の明渡しを請求できる。	H18-04-1	○
3	甲土地全体がDによって不法に占有されている場合、Aは単独でDに対して、Dの不法占有によってA、B及びCに生じた損害全額の賠償を請求できる。	H18-04-2	×
4	甲土地の所有権の登記名義人となっている者が所有者ではないDである場合、持分に基づいてDに対して登記の抹消を求めるためには、A、B、Cのうち2人の同意が必要である。	R06-03-2	×

②賃貸借契約の解除

1	A、B及びCが甲土地について、Dと賃貸借契約を締結している場合、AとBが合意すれば、Cの合意はなくとも、賃貸借契約を解除することができる。	H19-04-2	○
2	乙建物をDに賃貸している場合において、Dに賃貸借契約解除の事由があるときは、Aは、B及びCの同意を得ることなく、Dとの契約を解除することができる。	H03-05-2	×

4. 共有物の分割

(1). 分割の可否

1	A、B及びCは、5年を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。	H19-04-3	○
2	各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができるが、5年を超えない期間内であれば、分割をしない旨の契約をすることができる。	H23-03-1	○
3	A・B・Cは、その合意により建物の分割をしない契約をすることができるが、その期間は5年を超えることができず、また、更新することができない。	H03-05-3	×

(2). 分割の方法

1	分割の請求については、Aは、いつでもすることができ、B・Cとの協議がととのわなときは、裁判所に請求することができる。	H06-03-4	○
2	共有物である現物の分割請求が裁判所になされた場合において、分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は共有物の競売を命じることができる。	H23-03-2	○
3	共有物たる甲土地の分割について共有者間に協議が調わず、裁判所に分割請求がなされた場合、裁判所は、甲土地全体をAの所有とし、AからB及びCに対し持分の価格を賠償させる方法により分割することができる。	H18-04-3	○

11 用益物権

2. 地上権・永小作権

[共通の設定]

BがA所有の甲土地を建物所有目的でなく利用するための権原が、①では地上権であり、②では賃借権である。

		解答	出題	正解
1	①でも②でも、特約がなくても、AはBに対して、甲土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。	R04-08-1		×
2	CがAに無断でBから当該権原を譲り受け、甲土地を使用しているときは、①でも②でも、AはCに対して、甲土地の明渡しを請求することができる。	R04-08-2		×

3. 地役権

(4). 付従性

[共通の設定]

Bは、自己所有の乙土地の一部につき、通行目的で、隣地甲土地の便益に供する通行地役権設定契約を、甲土地所有者Aと締結した。

1	この通行地役権の設定登記を行った後、Aが、甲土地をDに譲渡し、甲土地の所有権移転登記を経由した場合、Dは、この通行地役権が自己に移転したことをBに対して主張できる。	H14-04-2	○
---	--	--------------------------	---

2	Aは、この通行地役権を、甲土地と分離して、単独で第三者に売却することができる。	H14-04-3	×
---	---	--------------------------	---

(5). 時効取得

1	通行地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り、時効によって取得することができる。	H22-03-4	○
2	地役権は、継続的に行使されるもの、又は外形上認識することができるものに限り、時効取得することができる。	R02s-09-1	×
3	甲土地の隣接地の所有者が自らが使用するために当該隣接地内に通路を開設し、Aもその通路を利用し続けると、甲土地が公道に通じていない場合には、Aは隣接地に関して時効によって通行地役権を取得することがある。	H25-03-4	×

12 抵当権

2. 抵当権とは

(3). 第三者への対抗要件

		解答	出題	正解
1	抵当権を設定した旨を第三者に対抗する場合には登記が必要であるが、根抵当権を設定した旨を第三者に対抗する場合には、登記に加えて、債務者の異議を留めない承諾が必要である。	H26-04-2		×
2	BはAから2,000万円を借り入れて土地とその上の建物を購入し、Aを抵当権者として当該土地及び建物に2,000万円を被担保債権とする抵当権を設定し、登記した。BがAとは別にCから500万円を借り入れていた場合、Aとの抵当権設定契約がCとの抵当権設定契約より先であっても、Cを抵当権者とする抵当権設定登記の方がAを抵当権者とする抵当権設定登記より先であるときには、Cを抵当権者とする抵当権が第1順位となる。	H22-05-1		○

3. 抵当権の性質

(4). 物上代位性

②具体例（火災保険金と物上代位）

[共通の設定 (Q1&Q2)]

Bは、Aから借金をし、Aの債権を担保するためにB所有の甲建物に抵当権を設定した。

1	Aの抵当権設定登記があるB所有の建物が火災によって焼失してしまった場合、Aは、当該建物に掛けられた火災保険契約に基づく損害保険金請求権に物上代位することができる。	H24-07-3	○
2	第三者の不法行為により建物が焼失したのでBがその損害賠償金を受領した場合、Aは、Bの受領した損害賠償金に対して物上代位をすることができる。	H07-06-3	×
3	Bは、B所有の甲土地にAから借り入れた3,000万円の担保として抵当権を設定した。甲土地上の建物が火災によって焼失してしまったが、当該建物に火災保険が付されていた場合、Aは、甲土地の抵当権に基づき、この火災保険契約に基づく損害保険金を請求することができる。	H28-04-2	×

③賃料に対する物上代位

(b). 賃料に対する物上代位

[共通の設定]

Bは、Aから借金をし、Aの債権を担保するためにB所有の甲建物に抵当権を設定した。抵当権設定の後、Bは、甲建物を賃借人Cに対して賃貸した。

1	本件抵当権設定登記後にBC間の賃貸借契約が締結され、BのAに対する借入金の返済が債務不履行となった場合、Aは抵当権に基づき、BがCに対して有している賃料債権を差し押さえることができる。	R03s-10-1	○
2	債権者が抵当権の実行として担保不動産の競売手続をする場合には、被担保債権の弁済期が到来している必要があるが、対象不動産に関して発生した賃料債権に対して物上代位をしようとする場合には、被担保債権の弁済期が到来している必要はない。	H25-05-1	×
3	BがAに対する借入金の返済につき債務不履行となった場合、Aは抵当権の実行を申し立てて、BのCに対する賃料債権に物上代位することも、BC間の建物賃貸借契約を解除することもできる。	H20-04-1	×

(c). 物上代位と敷金

1	甲建物の抵当権者AがBのCに対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、その賃料が支払われなまま賃貸借契約が終了し、甲建物がCからBに明け渡されたときは、その未払賃料債権は敷金の充当により、その限度で消滅する。	H20-10-4	○
2	甲建物の抵当権者Aが、物上代位権を行使してBのCに対する賃料債権を差し押さえた場合、その後賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたとしても、Cは、差し押さえにかかる賃料債務につき、敷金の充当による当然消滅を、Aに対抗することはできない。	H23-06-3	×

(5). 妨害排除請求権

1	抵当権者は、抵当不動産の所有者に対し当該不動産を適切に維持又は保存することを求める請求権を保全するため、その所有者の妨害排除請求権を代位行使して、当該不動産の不法占有者に対しその不動産を直接自己に明け渡すよう請求できる場合がある。	H22-07-4	○
2	対象不動産について第三者が不法に占有している場合、抵当権は、抵当権設定者から抵当権者に対して占有を移転させるものではないので、事情にかかわらず抵当権者が当該占有者に対して妨害排除請求をすることはできない。	H25-05-3	×

4. 抵当権の対象・範囲

(1). 抵当権の対象（目的）

1	抵当権は、不動産だけでなく、地上権及び永小作権にも設定することができる。	H01-07-1	○
2	BがA所有の甲土地を建物所有目的でなく利用するための権原が、①では地上権であり、②では賃借権である。①では、Bは当該権原を目的とする抵当権を設定することができるが、②では、Bは当該権原を目的とする抵当権を設定することはできない。	R04-08-3	○

(2). 抵当権の効力が及ぶ範囲

1	賃借地上の建物が抵当権の目的となっているときは、一定の場合を除き、敷地の賃借権にも抵当権の効力が及ぶ。	H27-06-1	○
---	---	--------------------------	---

2	抵当権の対象不動産が借地上の建物であった場合、特段の事情がない限り、抵当権の効力は当該建物のみならず借地権についても及ぶ。	H25-05-2	○
3	借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である地下のタンクや洗濯機が抵当権設定当時に存在していれば、抵当権の効力はこれらの従物に及ぶ。	H19-07-4	○

(3). 被担保債権の範囲

1	Aは、Bの本件借入金債務の不履行による遅延損害金については、一定の場合を除き、利息その他の定期金と通算し、最大限、最後の2年分しか、本件登記にかかる抵当権の優先弁済権を主張することができない。	H13-07-3	○
2	抵当権の登記に債務の利息に関する定めがあり、他に後順位抵当権者その他の利害関係者がいない場合でも、Bは、Aに対し、満期のきた最後の2年分を超える利息については抵当権を行うことはできない。	H07-06-2	×

5. 抵当権の順位

(2). 順位上昇の原則

[共通の設定]

Bは、Aから借り入れた2,400万円の担保として第一順位の抵当権が設定されている甲土地を所有している。Bは、さらにCから1,600万円の金銭を借り入れ、その借入金全額の担保として甲土地に第二順位の抵当権を設定した。

1	Aの抵当権が消滅した場合、後順位の抵当権者Cの順位が繰り上がる。	H02-10-4	○
2	Bが抵当権によって担保されている2,400万円の借入金全額をAに返済しても、第一順位の抵当権を抹消する前であれば、Cの同意の有無にかかわらず、BはAから新たに2,400万円を借り入れて、第一順位の抵当権を設定することができる。	H18-05-2	×

(3). 順位の変更

[共通の設定]

Bは、Aから3,000万円の借金をし、その借入金債務を担保するために、B所有の甲土地に第1順位の抵当権を設定し、その登記を経た。その後甲土地については、Cに対して第2順位の抵当権が設定された。

1	抵当権について登記がされた後は、抵当権の順位を変更することはできない。	H25-05-4	×
2	AとCは、合意をして、甲土地上の抵当権の順位を変更することができるが、この順位の変更は、その登記をしなければ効力が生じない。	H13-07-4	○
3	BがCから500万円を借り入れ、これを担保するために甲土地にCを抵当権者とする第2順位の抵当権を設定した場合、AとCが抵当権の順位を変更することに合意すれば、Bの同意がなくても、甲土地の抵当権の順位を変更することができる。	H28-04-3	○

6. 抵当権の処分

[共通の設定]

Bは、Aから借金をし、Aの債権を担保するためにB所有の甲建物に抵当権を設定した。

1	Aは、第三者Cから借金をした場合、Bに対する抵当権をもって、さらにCの債権のための担保とすることができる。	H10-05-3	○
2	Bは、Aから借り入れた2,400万円の担保として第一順位の抵当権が設定されている甲建物を所有している。Bは、さらにCから1,600万円の金銭を借り入れ、その借入金全額の担保として甲建物に第二順位の抵当権を設定した。抵当権の実行により甲建物が競売され3,000万円の配当がなされる場合、AがCに抵当権の順位を譲渡していたときは、Aに1,400万円、Cに1,600万円が配当され、AがCに抵当権の順位を放棄していたときは、Aに1,800万円、Cに1,200万円が配当される。	H18-05-1	○

7. 第三取得者の保護

[共通の設定]

B所有の甲土地にAから借り入れた金員の担保としてAの抵当権が設定され、その旨の登記がなされた。その後、Bは、第三者であるCに甲土地を売却した。

(2). 代価弁済

1	抵当不動産を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその代価を抵当権者に弁済したときは、抵当権はその第三者のために消滅する。	H27-06-3	○
2	Bから甲土地を買い受けたCが、Aの請求に応じてその代価を弁済したときは、本件抵当権はCのために消滅する。	R04-04-1	○

(3). 抵当権消滅請求

1	Aの抵当権設定後、Bが第三者であるCに甲土地を売却した場合、CはAに対して、民法第383条所定の書面を送付して抵当権の消滅を請求することができる。	H28-04-4	○
2	抵当不動産の被担保債権の主債務者は、抵当権消滅請求をすることはできないが、その債務について連帯保証をした者は、抵当権消滅請求をすることができる。	H27-06-2	×
3	抵当権の被担保債権につき保証人となっている者は、抵当不動産を買い受けて第三取得者になれば、抵当権消滅請求をすることができる。	H21-06-1	×

8. 賃借人の保護

[共通の設定]

Bは、Aからの借入金の担保として、B所有の甲建物に抵当権を設定し、その登記を行った。BC間にCを賃借人とする甲建物の一次使用目的ではない賃貸借契約がある。

(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

1	Cが本件抵当権設定登記より前に賃貸借契約に基づき甲建物の引渡しを受けていたとしても、BC間の賃貸借契約の期間を定めていない場合には、Cの賃借権は甲建物の競売による買受人に対抗することができない。	R03s-10-2	×
2	Cが本件抵当権設定登記より前に賃貸借契約に基づき甲建物の引渡しを受けていたとしても、Cは、甲建物の競売による買受人に対し、買受人の買受けの時から1年を経過した時点で甲建物を買受人に引き渡さなければならない。	R03s-10-4	×

(2). 抵当権登記の後に賃借人が出現したケース

1	Aの抵当権設定登記後にBがCに対して当該建物を賃貸し、当該建物をCが使用している状態で抵当権が実行され当該建物が競売された場合、Cは競売人に対して直ちに当該建物を明け渡す必要はない。	H22-05-3	○
2	本件抵当権設定登記後にBC間で賃貸借契約を締結し、その後抵当権に基づく競売手続による買受けがなされた場合、買受けから賃貸借契約の期間満了までの期間が1年であったときは、Cは甲建物の競売における買受人に対し、期間満了までは甲建物を引き渡す必要はない。	R03s-10-3	×

9. 法定地上権

[共通の設定]

Aが所有する甲土地に、Aが乙建物を所有している。

1	Aが乙建物を取り壊して更地にしてから甲土地にCの抵当権を設定登記し、その後にAが甲土地に丙建物を建築した場合、甲土地に対するCの抵当権が実行されたとしても、丙建物のために法定地上権は成立しない。	H30-06-2	○
2	乙建物の建築前にCが甲土地に1番抵当権を設定した場合、Dの2番抵当権設定前に甲土地に乙建物が建築され、Dが抵当権を実行したときは、乙建物について法定地上権が成立する。	H18-05-3	×
3	土地及びその地上建物の所有者が同一である状態で、土地に抵当権が設定され、その実行により土地と地上建物の所有者が異なるに至ったときは、地上建物について法定地上権が成立する。	H21-07-1	○
4	Aが甲土地にCの抵当権を設定登記した後、乙建物をBに譲渡した場合、甲土地の抵当権が実行されると、乙建物のために法定地上権が成立する。	H30-06-4	○
5	土地に1番抵当権が設定された当時、土地と地上建物の所有者が異なっていたとしても、2番抵当権設定時に土地と地上建物の所有者が同一人となれば、土地の抵当権の実行により土地と地上建物の所有者が異なるに至ったときは、地上建物について法定地上権が成立する。	H21-07-3	×
6	Aは、Cから借金をし、Cの債権を担保するために甲土地及び乙建物に抵当権を設定した。Cの抵当権の実行により、Fが建物、Eが土地を競売した場合、Eは、Fに対して土地の明渡しを請求することはできない。	H10-05-1	○

10. 抵当地の上の建物の一括競売

[共通の設定]

Aは、Bに対する貸付金債権の担保のために、当該貸付金債権額にほぼ見合う評価額を有するB所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨の登記をした。その後、Bはこの土地に乙建物を築造し、自己所有とした。

1	土地に抵当権が設定された後に抵当地に建物が築造されたときは、一定の場合を除き、抵当権者は土地とともに建物を競売することができるが、その優先権は土地の代価についてのみ行使することができる。	H27-06-4	○
2	Aは、抵当権を実行して、甲土地及び乙建物をともに競売し、建物の売却代金からも優先して弁済を受けることができる。	H04-06-2	×
3	本件抵当権設定登記後に、甲土地に乙建物が築造された場合、Aが本件抵当権の実行として競売を申し立てるときには、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てなければならない。	R04-04-3	×

11. 抵当権の消滅時効

[共通の設定]

Bは、Aから借金をし、Aの債権を担保するためにB所有の甲土地に抵当権を設定した。

1	抵当権の消滅時効の期間は20年であるから、BのAに対する債務の弁済期から10年が経過し、その債務が消滅しても、BはAに対し抵当権の消滅を主張することができない。	H07-06-4	×
2	AのBに対する債権を被担保債権として、AがB所有の土地に抵当権を有している場合、被担保債権が時効により消滅するか否かにかかわらず、設定時から10年が経過すれば、抵当権はBに対しては時効により消滅する。	H17-04-2	×

13 根抵当権

2. 根抵当権の設定

(1). 被担保債権の範囲

		解答	出題	正解
1	根抵当権は、債権者が債務者に対して将来有することとなる不特定の貸付金債権であっても、それが一定の種類の取引によって生ずるものに限定されているときは、その極度額の限度において担保するために設定することができる。	H08-07-1		○
2	根抵当権は、根抵当権者が債務者に対して有する現在及び将来の債権をすべて担保するという内容で、設定することができる。	H12-05-1		×
3	抵当権を設定する場合には、被担保債権を特定しなければならないが、根抵当権を設定する場合には、あらゆる範囲の不特定の債権を極度額の限度で被担保債権とすることができる。	H26-04-1		×
4	普通抵当権でも、根抵当権でも、現在は発生しておらず、将来発生する可能性がある債権を被担保債権とすることができる。	H15-06-2		○

(2). 極度額

1	貸付金債権の元本が確定した場合、根抵当権者は、確定期日の被担保債権額のほか、確定期日後に生じた利息及び損害金についても、登記された極度額に達するまで、根抵当権に基づく優先弁済権を主張することができる。	H08-07-3		○
2	根抵当権者は、総額が極度額の範囲内であっても、被担保債権の範囲に属する利息の請求権については、その満期となった最後の2年分についてのみ、その根抵当権を行使することができる。	H23-04-1		×
3	普通抵当権でも、根抵当権でも、遅延損害金については、最後の2年分を超えない利息の範囲内で担保される。	H15-06-4		×

3. 根抵当権（元本確定前）の変更・処分

(1). 変更

1	元本の確定前に、被担保債権の範囲を変更するには後順位の抵当権者がいる場合は、その者の承諾を得なければならない。	H19-08-1		×
2	根抵当権者は、元本の確定後においても、利害関係を有する者の承諾を得て、根抵当権の極度額の変更をすることができる。	H01-05-4		○

3	根抵当権の極度額は、いったん登記がされた後は、後順位担保権者その他の利害関係者の承諾を得た場合でも、増額することはできない。	H12-05-2	×
---	--	--------------------------	---

(2). 処分

1	抵当権の場合には、抵当権者は債務者に対する他の債権者の利益のために抵当権の順位を譲渡することができるが、元本の確定前の根抵当権の場合には、根抵当権者は根抵当権の順位を譲渡することができない。	H26-04-4	○
---	---	--------------------------	---

4. 根抵当権（元本確定前）の性質

(2). 随伴性

1	元本の確定前に根抵当権者から被担保債権の範囲に属する債権を取得した者は、その債権について根抵当権を行使することはできない。	H23-04-2	○
2	普通抵当権でも、根抵当権でも、被担保債権を譲り受けた者は、担保となっている普通抵当権又は根抵当権を被担保債権とともに取得する。	H15-06-3	×
3	元本の確定前に、根抵当権者から、被担保債権の範囲に属する個別債権の譲渡を受けた者は、確定日付のある証書で根抵当権設定者に対し債権譲渡通知を行っておけば、その債権について根抵当権を行使できる。	H19-08-2	×

5. 元本の確定

1	貸付金債権の元本の確定期日を定めなかった場合で根抵当権設定時より3年を経過したとき、根抵当権設定者は、担保すべき元本の確定を請求でき、請求の時より2週間後に担保すべき元本が確定する。	H08-07-4	○
2	根抵当権設定者は、担保すべき元本の確定すべき期日の定めがないときは、一定期間が経過した後であっても、担保すべき元本の確定を請求することはできない。	H23-04-3	×
3	根抵当権設定者は、元本の確定後であっても、その根抵当権の極度額を、減額することを請求することはできない。	H23-04-4	×

14 抵当権以外の担保物権

1. 担保物権の種類

(1). 留置権のイメージ

		解答	出題	正解
1	建物の賃借人が、建物賃借中に建物の修繕のため必要費を支出した場合、その賃借人は、その必要費の償還を受けるまで、留置権に基づき当該建物の返還を拒否できる。	H09-03-1		○
2	建物の賃貸借契約が賃借人の債務不履行により解除された後に、賃借人が建物に関して有益費を支出した場合、賃借人は、有益費の償還を受けるまで当該建物を留置することができる。	H25-04-3		×
3	建物の賃借人が賃貸人の承諾を得て建物に付加した造作の買取請求をした場合、賃借人は、造作買取代金の支払を受けるまで、当該建物を留置することができる。	H25-04-1		×
4	賃借人の家屋明渡債務が賃貸人の敷金返還債務に対し先履行の関係に立つと解すべき場合、賃借人は賃貸人に対し敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地はない。	R03-01-1		○

5	AがBから金1,000万円を借り入れた。Aが本件契約に基づく債務の弁済を怠ったときに、BがAから預かっている動産を占有している場合には、Bは当該動産の返還時期が到来しても弁済を受けるまでその動産に関して留置権を行使することができる。	R07-04-2	×
---	--	--------------------------	---

(2). 先取特権のイメージ

1	留置権は動産についても不動産についても成立するのに対し、先取特権は動産については成立するが不動産については成立しない。	H21-05-3	×
2	AがBから金1,000万円を借り入れた。Aが本件契約に基づく債務の弁済を怠った場合には、BはAの総財産に対して先取特権を行使することができる。	R07-04-3	×
3	Aは、Bに対し建物を賃貸し、Bは、その建物をAの承諾を得てCに対し適法に転貸している。Aは、Bに対する賃料債権に関し、Bが建物に備え付けた動産、及びBのCに対する賃料債権について先取特権を有する。	H23-07-2	○
4	Aの所有する甲建物の屋根に雨漏りが生じたため、Bがその修理を請け負い、Bによる修理が完了した。AがBに修理代金を支払わない場合、Bは、Aが占有する甲建物につき、当然に不動産工事の先取特権を行使することができる。	R07-07-3	×

(3). 質権のイメージ

1	AがBから金1,000万円を借り入れた。Aは、本件契約におけるAの債務を担保するために、Aが所有する不動産に対し、Bのために、抵当権を設定することはできるが、質権を設定することはできない。	R07-04-1	×
2	不動産質権は、目的物の引渡しが生ずる要件であるのに対し、抵当権は、目的物の引渡しは効力の発生要件ではない。	H29-10-3	○
3	不動産質権も抵当権も不動産に関する物権であり、登記を備えなければ第三者に対抗することができない。	H29-10-4	○

2. 担保物権の分類

1	先取特権も質権も、債権者と債務者との間の契約により成立する。	H21-05-2	×
2	不動産を目的とする担保物権は、被担保債権の全部が弁済されるまでは、目的物の全部の上にその効力を及ぼす。	H03-07-4	○
3	不動産に留置権を有する者は、目的物が金銭債権に転じた場合には、当該金銭に物上代位することができる。	H17-05-4	×
4	抵当権者も先取特権者も、その目的物が火災により焼失して債務者が火災保険金請求権を取得した場合には、その火災保険金請求権に物上代位することができる。	H21-05-1	○

15 債務不履行

2. 債務不履行の要件

(1). 履行遅滞

		解答	出題	正解
1	債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限が到来したことを知らなくても、期限到来後に履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。	R02s-04-1		○

2	債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来したことを知った後に履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。	R06-05-4	×
3	善意の受益者は、その不当利得返還債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。	R06-05-2	○
4	不法行為に基づく損害賠償債務は、被害者から加害者へ履行の請求があった時から履行遅滞となり、被害者は、その時以後の遅延損害金を請求することができる。	H12-08-4	×
5	AはBとの間で、土地の売買契約を締結し、Aの所有権移転登記手続とBの代金の支払を同時に履行することとした。決済約定日に、Aは所有権移転登記手続を行う債務の履行の提供をしたが、Bが代金債務につき弁済の提供をしなかったため、Aは履行を拒否した。この場合、Bは、履行遅滞に陥り、遅延損害金支払債務を負う。	H18-08-1	○

(2). 履行不能

1	A B間でB所有の甲不動産の売買契約を締結した後、Bが甲不動産をCに二重譲渡してCが登記を具備した場合、AはBに対して債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができる。	H24-08-3	○
2	AがA所有の土地について買主Bとの間で売買契約を締結し、当該土地の引渡しと残代金決済の前にAが死亡した場合、当該売買契約は原始的に履行が不能となって無効となる。	R03-03-ウ	×

(4). 履行遅滞中の履行不能

1	債務者がその債務について遅滞の責任を負っている間に、当事者双方の責めに帰することができない事由によってその債務の履行が不能となったときは、その履行不能は債務者の責めに帰すべき事由によるものとみなされる。	R02s-04-3	○
2	AがBに対し、A所有の建物を売り渡し、代金の支払いと引換えに建物を引き渡す旨の約定がある。Bが代金の支払いを終え、甲建物の引渡しを求めたのにAが応じていない場合でも、甲建物が地震で全壊したときは、Bは、契約を解除して代金の返還を請求することができない。	H08-11-4	×

3. 債務不履行の効果

債務者の帰責事由

1	甲土地の売買契約における売主Aが買主Bに甲土地の引渡しをすることができなかつた場合、その不履行がAの責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、BはAに対して、損害賠償の請求をすることができる。	R02s-07-2	○
2	契約に基づく債務の履行が契約の成立時に不能であったとしても、その不能が債務者の責めに帰することができない事由によるものでない限り、債権者は、履行不能によって生じた損害について、債務不履行による損害の賠償を請求することができる。	R02s-04-4	○

(1). 損害賠償の範囲

1	債権者は、債務の不履行によって通常生ずべき損害のうち、契約締結当時、両当事者がその損害発生を予見していたものに限り、賠償請求できる。	H22-06-1	×
2	債権者は、特別の事情によって生じた損害のうち、契約締結当時、両当事者がその事情を予見していたものに限り、賠償請求できる。	H22-06-2	×

(2). 損害賠償額の予定

1	A B間の土地売買契約中の履行遅滞の賠償額の予定の条項によって、AがBに対して、損害賠償請求をする。Aは、賠償請求に際して、Bの帰責事由による履行遅滞があったことを主張・立証すれば足り、損害の発生や損害額の主張・立証をする必要はない。	H14-07-4	○
---	---	--------------------------	---

2	A B間の土地売買契約中の履行遅滞の賠償額の予定の条項によって、AがBに対して、損害賠償請求をする。賠償請求を受けたBは、自己の履行遅滞について、帰責事由のないことを主張・立証すれば、免責される。	H14-07-1	○
3	損害賠償額の予定をした場合、債権者は、実際の損害額が予定額より大きいことを証明しても予定額を超えて請求することはできない。	H02-02-4	○
4	Aは、Bから土地建物を購入する契約を、Bと締結し、手付を支払ったが、その後資金計画に支障を来し、残代金を支払うことができなくなった。Aの債務不履行を理由に契約が解除された場合、Aは、実際の損害額が違約金よりも少なければ、これを立証して、違約金の減額を求めることができる。	H06-06-4	×
5	買主が手付を交付した後、売主の責めに帰すべき事由により売主の債務が履行不能となった場合において、損害賠償額について契約に別段の定めがないときは、その額は手付の倍額とされる。	H04-07-4	×

4. 過失相殺

1	A B間の土地売買契約中の履行遅滞を理由に、AがBに対して、損害賠償請求をする。Bが、Aの過失を立証して、過失相殺の主張をしたとき、裁判所は損害額の算定にその過失を考慮することができる。	H14-07-2	○
2	債務の不履行に関して債権者に過失があったときでも、債務者から過失相殺する旨の主張がなければ、裁判所は、損害賠償の責任及びその額を定めるに当たり、債権者の過失を考慮することはできない。	H22-06-4	×

5. 金銭債務の特則

1	金銭債務の不履行については、債権者は、損害の証明をすることなく、損害賠償の請求をすることができる。	H02-02-1	○
2	A B間の金銭消費貸借契約において、借主Bは当該契約に基づく金銭の返済をCからBに支払われる売掛代金で予定していたが、その入金がなかった（Bの責めに帰すべき事由はない。）ため、返済期限が経過してしまった場合、Bは債務不履行には陥らず、Aに対して遅延損害金の支払義務を負わない。	H24-08-4	×
3	A B間の利息付金銭消費貸借契約において、利率に関する定めがない場合、借主Bが債務不履行に陥ったことによりAがBに対して請求することができる遅延損害金は、年3パーセントの利率により算出する。	H24-08-2	○
4	Aを売主、Bを買主とした甲土地の売買契約において、Bが売買契約で定めた売買代金の支払期日までに代金を支払わなかった場合、売買契約に特段の定めがない限り、AはBに対して、年5%の割合による遅延損害金を請求することができる。	R02s-07-3	×

6. 受領遅滞

1	債務の目的が特定物の引渡しである場合、債権者が目的物の引渡しを受けることを理由なく拒否したため、その後の履行の費用が増加したときは、その増加額について、債権者と債務者はそれぞれ半額ずつ負担しなければならない。	R02s-04-2	×
---	--	---------------------------	---

16

債権者代位権

2. 債権者代位の要件

[共通の設定]

AはBに対して、BはCに対して、それぞれ債権を有している。

		解答	出題	正解
1	債務者が既に自ら権利を行使しているときでも、債権者は、自己の債権を保全するため、民法第423条に基づく債権者代位権を行使することができる場合がある。		H22-07-1	×
2	AのBに対する債権の弁済期が到来していない場合、自己の債権を保全するため、Aは、保存行為としてであれば、BのCに対する債権を行使することができる。		H07-05-2	○
3	Bが妻Cに不動産を贈与した場合、Bの債権者Aは、Bの夫婦間の契約取消権を代位行使することができる。		H07-05-1	×

4. 債権者代位の転用

(1). 借地（借家）の不法占拠者への対応

1	Aは、B所有の甲土地を賃借している。Cが甲土地を不法占拠してAの土地利用を妨害している場合、Aは、Bの有する甲土地の所有権に基づく妨害排除請求権を代位行使してCの妨害の排除を求めることができる。		H26-07-2	○
2	建物の賃借人は、賃貸人（建物所有者）に対し使用収益を求める債権を保全するため、賃貸人に代位して、当該建物の不法占有者に対し当該建物を直接自己に明け渡すよう請求できる場合がある。		H22-07-3	○

(2). 登記請求権

1	土地がCからB、BからAへと譲渡された場合において、登記がなおCにあるときは、Aは、BのCに対する登記請求権を代位行使することができる。		H07-05-3	○
2	未登記建物の買主は、売主に対する建物の移転登記請求権を保全するため、売主に代位して、当該建物の所有権保存登記を行うことができる場合がある。		H22-07-2	○

17

連帯債務

[共通の設定]

AからBとCとが負担部分2分の1として連帯して1,000万円を借り入れた。

1. 連帯債務とは

		解答	出題	正解
1	BがAから事業のために、1,000万円を借り入れている。BがCと養子縁組をした場合、CはBのAに対する借入金債務についてBと連帯してその責任を負う。		H23-10-2	×
2	BはAから1,000万円請求されても、500万円を支払えばよい。		H13-04-2	×

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

1	Aは、BとCに対して、同時に、それぞれ1,000万円全額の返済を請求することができる。	H08-04-1	○
2	1,000万円の返済期限が到来した場合、AはB又はCにそれぞれ500万円までしか請求できない。	H16-06-1	×
3	Aは、Bに対して1,000万円の請求をすると、それと同時に、Cに対しては、全く請求をすることができない。	H13-04-1	×

(2). 法律行為の無効等

1	A B間の契約が無効であった場合にはCが、A C間の契約が無効であった場合にはBが、それぞれ1,000万円の債務を負う。	H20-06-4	○
2	金銭消費貸借契約を締結する際、Bに錯誤があって、A B間の契約が取り消されたとしても、Cは、A C間の契約を取り消すことができない。	H01-10-2	○

3. 内部関係（連帯債務者同士の関係）

(2). 求償

1	Bが1,000万円を返済した場合には、Bは500万円についてのみCに対して求償することができる。	H16-06-3	○
2	BがAに1,000万円を返済した場合、Bは、Cの負担部分と定めていた500万円及びその支払った日以後の法定利息をCに求償することができる。	H13-04-3	○

4. 連帯債務者の一人に生じた事由

(2). 絶対効が生じる場合

②更改

1	連帯債務者の一人と債権者との間の更改は、他の連帯債務者に対して効力が生じない。	R07-09-4	×
2	AとBとの間に更改があったときは、1,000万円の債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する。	R03-02-4	○

③混同

1	連帯債務者の一人と債権者との間の混同は、他の連帯債務者に対して効力が生じない。	R07-09-2	×
2	Aが死亡し、Bがその相続人としてその代金債権を承継しても、Cの貸金返済債務は、消滅しない。	H01-10-4	×

(3). 相殺

1	Bが、Aに対する債務と、Aに対して有する200万円の債権を対当額で相殺する旨の意思表示をAにした場合、CのAに対する連帯債務も200万円が消滅する。	H29-08-2	○
---	--	--------------------------	---

2	BがAに対して1,000万円の債権を有している場合、Bが相殺を援用しない間に1,000万円の支払の請求を受けたCは、BのAに対する債権で相殺する旨の意思表示をすることができる。	R03-02-2	×
3	Aから請求を受けたBは、Cが、Aに対して有する債権をもって相殺しない以上、Cの負担部分についても、Bが債務の履行を拒むことはできない。	H13-04-4	×

(4). 相対効が生じる場合

①免除

1	Aが、Bに対して債務を免除した場合にはCが、500万円分の債務を免れる。	H20-06-1	×
2	AがBに対して債務の全額を免除しても、CはAに対してなお1,000万円の債務を負担している。	H16-06-2	○

②時効完成

1	Bのために時効が完成した場合、CのAに対する連帯債務も時効によって全部消滅する。	H29-08-3	×
2	Bについて時効が完成した場合にはCが、500万円分の債務を免れる。	H20-06-3	×

③履行の請求

1	AがBに対して裁判上の請求を行ったとしても、特段の合意がなければ、CがAに対して負う債務の消滅時効の完成には影響しない。	R03-02-1	○
2	Aが、Bに対して履行を請求した効果はCに及ばず、Cに対して履行を請求した効果はBに及ばない。	H20-06-2	○
3	AがBに対して貸金の返済を請求して、Aの貸金債権の消滅時効の完成が猶予されたときでも、Cの債務については、猶予されない。	H03-06-3	○

④権利の承認（債務者の承認）

1	Bが債務を承認して時効が更新されてもCの連帯債務の時効の進行には影響しない。	H16-06-4	○
2	BがAに対して債務を承認すると、Aの貸金債権の消滅時効は、Cについても更新される。	H01-10-3	×

その他の事由

1	Aが、本件金銭消費貸借契約を解除する意思表示をBに対してした場合、その効力はCにも及ぶ。	H08-04-4	×
2	AがBに対して期限の猶予をしたときは、Cの債務についても、期限が猶予される。	H03-06-2	×

18

保証・連帯保証

1. 保証とは

		解答	出題	正解
1	保証人となるべき者が、主たる債務者と連絡を取らず、同人からの委託を受けないまま債権者に対して保証したとしても、その保証契約は有効に成立する。		H22-08-1	○
2	保証人となるべき者が、口頭で明確に特定の債務につき保証する旨の意思表示を債権者に対してすれば、その保証契約は有効に成立する。		H22-08-2	×
3	連帯保証契約及び個人根保証契約は書面によってしなければ無効であるのに対し、それら以外の保証契約は書面によらず、口頭で契約を締結しても有効である。		R07-02-1	×

2. 保証契約の性質

[共通の設定]

BがAに対して負う1,000万円の債務について、Cが保証人となっている。

(1). 成立における付従性

1	BのAに対する債務が条件不成就のため成立しなかった場合、Cは、Aに対して保証債務を負わない。		H06-09-2	○
2	A B間の契約が無効であった場合にはCが、A C間の契約が無効であった場合にはBが、それぞれ1,000万円の債務を負う。		H20-06-4	×

(2). 内容における付従性

①主たる債務者に生じた事由

1	Aが、Bに対して債務を免除した場合にはCが、Cに対して債務を免除した場合にはBが、それぞれ全額の債務を免れる。		H20-06-1	×
2	Bについて時効が完成した場合にはCが、Cについて時効が完成した場合にはBが、それぞれ全額の債務を免れる。		H20-06-3	×
3	Bに対する履行の請求その他時効の完成猶予は、Cに対してもその効力を生ずる。		H15-07-4	○
4	Bが債務を承認して時効が更新された場合にはCの保証債務に対しても時効更新の効力を生ずる。		H16-06-4	○

④保証債務の範囲

1	特定物売買における売主の保証人は、特に反対の意思表示がない限り、売主の債務不履行により契約が解除された場合には、原状回復義務である既払代金の返還義務についても保証する責任がある。		R02-07-1	○
2	主たる債務の目的が保証契約の締結後に加重されたときは、保証人の負担も加重され、主たる債務者が時効の利益を放棄すれば、その効力は連帯保証人に及ぶ。		R02-07-2	×

(4). 補充性

1	連帯保証ではない場合の保証人は、債権者から債務の履行を請求されても、まず主たる債務者に催告すべき旨を債権者に請求できる。ただし、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき、又は行方不明であるときは、この限りでない。	H22-08-3	○
2	Cの保証債務にBと連帯して債務を負担する特約がない場合、AがCに対して保証債務の履行を請求してきても、Cは、Bに弁済の資力があり、かつ、執行が容易であることを証明することによって、Aの請求を拒むことができる。	H15-07-2	○

3. 連帯保証

(1). 催告・検索の抗弁権なし

[共通の設定]

BがAに対して負う1,000万円の債務について、Dが連帯保証人となっている。

1	Aは、自己の選択により、B及びDに対して、各別に又は同時に、1,000万円の請求をすることができる。	H10-04-1	○
2	Dの保証債務がBとの連帯保証債務である場合、AがDに対して保証債務の履行を請求してきても、DはAに対して、まずBに請求するよう主張できる。	H15-07-1	×
3	DがAから請求を受けた場合、DがBに執行の容易な財産があることを証明すれば、Aは、まずBに請求しなければならない。	H05-04-3	×

(2). 一方に生じた事由の他方への影響

②連帯保証人に生じた事由

1	Aが、Bに対して債務を免除した場合にはDが、Dに対して債務を免除した場合にはBが、それぞれ全額の債務を免れる。	H20-06-1	×
2	Bについて時効が完成した場合にはDが、Dについて時効が完成した場合にはBが、それぞれ全額の債務を免れる。	H20-06-3	×
3	Aが、Bに対して履行を請求した効果はDに及ぶが、Dに対して履行を請求した効果はBに及ばない。	H20-06-2	○
4	Dの保証債務がBとの連帯保証債務である場合、Dに対する履行の請求による時効の完成猶予は、Bに対してはその効力を生じない。	H15-07-3	○

4. 求償

(1). 求償とは

[共通の設定]

BがAに対して負う1,000万円の債務について、Cが保証人となっている。

1	Cが、Aに対して債権全額につき保証債務を履行した場合、その全額につきBに対する求償権を取得する。	H18-07-1	○
2	Cが1,000万円を弁済した場合にも、Cは500万円についてのみBに対して求償することができる。	H16-06-3	×

(3). 連帯保証人が2人いる場合

[共通の設定]

BがAに対して負う1,000万円の債務について、D及びEが連帯保証人となっている。

①分別の利益なし

1	連帯保証人が2人いる場合、連帯保証人間に連帯の特約がなくとも、連帯保証人は各自全額につき保証責任を負う。	H22-08-4	○
2	DがAから1,000万円の請求を受けた場合、Dは、Aに対し、Eに500万円を請求するよう求めることができる。	H05-04-2	×

②連帯保証人間の求償

1	Dが、Aに対して債権全額につき保証債務を履行した場合、その半額につきEに対する求償権を取得する。	H18-07-2	○
2	Dが1,000万円をAに弁済した場合、Dは、Bに対して求償することができるが、Eに対して求償することはできない。	H05-04-4	×

5. 特殊な保証契約

1	事業のために負担した貸金債務を主たる債務とする保証契約は、保証人になろうとする個人が、契約締結の日の前1か月以内に作成された公正証書で保証債務を履行する意思を表示していなければ無効となる。	H27-01-1	○
2	個人根保証契約は保証の限度額である極度額を定めなければ無効であるのに対し、それ以外の保証契約は極度額を定める必要はない。	R07-02-3	○

19

債権譲渡・債務引受

[共通の設定]

AがBに対して代金債権を有しており、Aがこの債権をCに譲渡した。

1. 債権譲渡とは

(1). 債権の譲渡可能性

③将来債権の譲渡

		解答	出題	正解
1	AのBに対する債権がCに譲渡された時点ではまだ発生していない将来の取引に関する債権であった場合であっても、AからCへの債権譲渡は有効である。	H28-05-3		○
2	債権が譲渡された場合、その意思表示の時に債権が現に発生していないときは、譲受人は、その後に発生した債権を取得できない。	R03-06-2		×

(2). 譲渡制限の意思表示

②債権譲渡の有効性

1	A B間の代金債権には譲渡制限の意思表示がされており、Cがその意思表示の存在を知らないことにつき重大な過失がある場合であっても、Cはこの代金債権を取得することができる。	H23-05-1	○
2	譲渡制限の意思表示がされた債権が譲渡された場合、当該債権譲渡の効力は妨げられないが、債務者は、その債権の全額に相当する金銭を供託することができる。	R03-06-1	○

③債務者の保護

(a). 履行を拒絶できるケース

1	A B間の債権に譲渡制限の意思表示がされている場合で、Cがその意思表示の存在を過失なく知らないとき、BはCに対して債務の履行を拒むことができない。	H15-08-1	○
2	譲渡制限の意思表示がされた債権の譲受人が、その意思表示がされていたことを知っていたときは、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもって譲受人に対抗することができる。	R03-06-3	○

(b). 転得者が存在する場合

1	AのBに対する債権に譲渡制限の意思表示がされており、Cがその意思表示の存在を知りながら債権の譲渡を受けていれば、Cからさらに債権の譲渡を受けた転得者Dがその特約の存在を知らなかったことにつき重大な過失がない場合でも、BはDに対して債務の弁済を拒否することができる。	H28-05-1	×
2	債権の譲受人が譲渡制限の意思表示の存在を知っていれば、さらにその債権を譲り受けた転得者がその意思表示の存在を知らなかったことにつき重大な過失がなかったとしても、債務者はその転得者に対して、その債務の履行を拒むことができる。	H30-07-2	×

2. 債務者に対する対抗要件

1	AがBに対して債権譲渡の通知をすれば、その譲渡通知が確定日付によるものでなくても、CはBに対して自らに弁済するように主張することができる。	H23-05-2	○
2	Bが債権譲渡を承諾しない場合、CがBに対して債権譲渡を通知するだけでは、CはBに対して自分が債権者であることを主張することができない。	H15-08-2	○
3	譲渡通知は、AがBに対してしなければならないが、CがAの代理人としてBに対して通知しても差し支えない。	H12-06-1	○
4	Bが譲渡を承諾する相手方は、A又はCのいずれでも差し支えない。	H12-06-2	○
5	AがBに債権譲渡の通知を発送し、その通知がBに到達していなかった場合には、Bが承諾をしても、BはCに対して当該債権に係る債務の弁済を拒否することができる。	H28-05-2	×

3. 第三者に対する対抗要件

1	Aは、Cへの譲渡について、Bに対しては、Aの口頭による通知で対抗することができるが、第三者Dに対しては、Bの口頭による承諾では対抗することができない。	H09-05-1	○
2	AがBに対する債権をDに対しても譲渡し、Cへは確定日付のない証書、Dへは確定日付のある証書によってBに通知した場合で、いずれの通知もBによる弁済前に到達したとき、Bへの通知の到達の先後にかかわらず、DがCに優先して権利を行使することができる。	H15-08-3	○

3	AがBに対する債権をDに対しても譲渡し、Cに対する債権譲渡もDに対する債権譲渡も確定日付のある証書でBに通知した場合には、CとDの優劣は、確定日付の先後ではなく、確定日付のある通知がBに到着した日時先後で決まる。	H23-05-4	○
4	指名債権が二重に譲渡され、確定日付のある各債権譲渡通知が同時に債務者に到達したときは、各債権譲受人は、債務者に対し、債権金額基準で按分した金額の弁済請求しかできない。	H19-09-1	×

4. 債務者の抗弁

1	Aに対し弁済期が到来した貸金債権を有していたBは、Aから債権譲渡の通知を受けるまでに、相殺の意思表示をしていなかった。その後、Bは、Cから支払請求を受けた際に、Aに対する貸金債権との相殺の意思表示をしたとしても、Cに対抗することはできない。	H28-05-4	×
2	AがBに対する債権をCに適法に譲渡し、その旨をBに通知したときは、通知時点以前にBがAに対する債権を有しており相殺適状になっていたとしても、Bは、通知後はその債権と譲渡にかかる債務を相殺することはできない。	H23-06-4	×
3	Bが、既にAに弁済していたのに、AのCに対する譲渡を異議を留めなくて承諾した場合、Bは、弁済したことをCにもAにも主張することができない。	H12-06-4	×

5. 債務引受

1	併存的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることができる。	H27-01-3	○
2	引受人となる者が債権者との間で、債務者の債務につき併存的債務引受契約をした場合、債務者が引受人となる者に承諾をした時点で、その効力が生ずる。	R06-09-3	×
3	引受人となる者が債務者との間で、債務者の債務につき併存的債務引受契約をした場合、債権者が引受人となる者に承諾をした時点で、その効力が生ずる。	R06-09-2	○
4	免責的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってすることができる。	H28-01-3	○
5	引受人となる者が債務者との間で、債務者の債務につき免責的債務引受契約をする場合、債権者の承諾は不要である。	R06-09-1	×

20 弁済

1. 弁済とは

(3). 代物弁済

		解答	出題	正解
1	Bが、Aに対する金銭債務について、不動産の所有権をもって代物弁済の目的とする場合、Aへの所有権移転登記その他第三者に対する対抗要件を具備するため必要な行為を完了しなければ、弁済としての効力は生じない。	H12-09-1		○
2	BのAに対する金銭債務について、Aは、代物弁済として不動産の所有権の移転を受けた後は、その不動産の種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるときであっても、Bの責任を追及することはできない。	H12-09-4		×

2. 弁済の提供

(2). 方法

1	Bは、土地所有者Aから土地を賃借している。Bが、当該借賃を額面とするB振出しに係る小切手（銀行振出しではないもの）をAに提供した場合、債務の本旨に従った適法な弁済の提供となる。	H17-07-3	×
2	共に宅地建物取引業者であるA B間でA所有の土地について、令和XX年9月1日に売買代金3,000万円（うち、手付金200万円は同年9月1日に、残代金は同年10月31日に支払う。）とする売買契約を締結した。Aが残代金の受領を拒絶することを明確にしている場合であっても、Bは同年10月31日には2,800万円をAに対して現実に提供しなければ、Bも履行遅滞の責任を負わなければならない。	H16-04-4	×
3	賃借人が家賃を支払おうとしても、賃貸人がこれを受領せず、以後の家賃の受領を明確に拒んだ場合においても、賃借人は、家賃を供託しないと、履行遅滞になる。	H04-11-1	×

(3). 供託

1	CがAからAのBに対する貸金債権の譲渡を受けた。BがA名義の債権譲渡通知を受領し、かつ、Cから支払いの請求を受けた場合において、Aが譲渡の事実を否認するときは、Bは、供託により、免責を受けることができる。	H05-05-4	○
2	Bは、土地所有者Aから土地を賃借している。Bは、特段の理由がなくとも、借賃の支払債務の弁済に代えて、Aのために弁済の目的物を供託し、その債務を免れることができる。	H17-07-4	×

3. 弁済者・弁済受領者

(2). 第三者による弁済

1	Bは、土地所有者Aから土地を賃借し、その土地上に建物を所有してCに賃貸している。Cは、借賃の支払債務に関して正当な利益を有しないので、Bの意思に反して、債務を弁済することはできない。	H17-07-1	×
2	Aが、Bに対して不動産を売却し、所有権移転登記及び引渡しをした。Bの親友Cが、Aに直接代金の支払いを済ませても、それがBの意思に反する弁済であり、そのことをAが知っていた場合には、Bの代金債務は消滅しない。	H11-05-1	○
3	BのAからの借入金100万円の弁済について、Bの兄Cは、Bが反対しており、Aがそのことを知っている場合であっても、Aに弁済することができる。	H05-06-1	×

(3). 弁済受領者

1	Aを売主、Bを買主として甲建物の売買契約が締結された。Bが、Aの相続人と称するCに対して本件代金債務を弁済した場合、Cに受領権限がないことにつきBが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。	R01-07-3	○
2	Bは、土地所有者Aから土地を賃借している。Bが、Aの代理人と称して借賃の請求をしてきた無権限者に対し債務を弁済した場合、その者に弁済受領権限があるかのような外観があり、Bがその権限があることについて善意、かつ、無過失であるときは、その弁済は有効である。	H17-07-2	○
3	BのAからの借入金100万円の弁済について、A名義の領収証をCが持参したので、BがCに弁済した場合において、Cに受領権限がなくても、Bが過失無くしてその事情を知らなかったときは、Bは、免責される。	H05-06-3	○
4	Aを売主、Bを買主として甲建物の売買契約が締結された。Bが、本件代金債務につき受領権限のないCに対して弁済した場合、Cに受領権限がないことを知らないことにつきBに過失があれば、Cが受領した代金をAに引き渡したとしても、Bの弁済は有効にならない。	R01-07-1	×

4. 弁済に関するルール

(1). 弁済の場所

1	AのBに対する貸金に関して、A B間で返済場所について別段の定めがないときは、Bは、Aの住所で返済しなければならない。	H03-09-3	○
2	AのBに対する貸金に関して、返済の場所を定めていない場合において、Aが住所を移転したときは、Bは、Aの新たな住所で返済しなければならない。	H02-03-3	○

(3). 弁済の証拠

1	BのAからの借入金100万円の弁済について、Bは、弁済に当たり、Aに対して領収証を請求し、Aがこれを交付しないときは、その交付がなされるまで弁済を拒むことができる。	H05-06-4	○
2	AのBに対する貸金に関して、Bが返済をしようとしてもAが受取証書を交付しないときは、Bは、その交付がなされるまで、返済を拒むことができる。	H03-09-4	○

5. 弁済による代位

1	BのAからの借入金100万円の弁済について、Bの保証人CがAに弁済した場合、Cは、Aの承諾がなくても、Aに代位することができる。	H05-06-2	○
2	Aが、Bに対して不動産を売却した。Bの友人Dが、代金債務を連帯保証していたためAに全額弁済した場合、Dは、Aの承諾がないときでも、Aに代位する。	H11-05-4	○
3	AがBに1,000万円を貸し付け、Dが連帯保証人となっている。DがAに対して全額弁済した場合に、Bに対してAが有する抵当権を代位行使するためには、Dは、Aの承諾を得る必要がある。	H10-04-4	×

21 相殺

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

[共通の設定]

AがBに対して貸金債権である甲債権を、BがAに対して貸金債権である乙債権をそれぞれ有している。

		解答	出題	正解
1	弁済期の定めのない甲債権と、弁済期が到来している乙債権とを、Aが一方的な意思表示により相殺することができる。	R05-04-ウ		○
2	弁済期が到来している甲債権と、弁済期の定めのない乙債権とを、Aが一方的な意思表示により相殺することができる。	R05-04-イ		○
3	弁済期が到来していない甲債権と、弁済期が到来している乙債権とを、Aが一方的な意思表示により相殺することができる。	R05-04-エ		×
4	Aは、令和XX年10月1日、A所有の甲土地につき、Bとの間で、代金1,000万円、支払期日を同年12月1日とする売買契約を締結した。BがAに対して同年12月31日を支払期日とする貸金債権を有している場合には、Bは同年12月1日に売買代金債務と当該貸金債権を対当額で相殺することができる。	H30-09-1		×

(2). 時効消滅した債権を自働債権とする相殺

1	AのBに対する債権が、BのAに対する債権と相殺できる状態であったにもかかわらず、Bが相殺することなく放置していたためにBのAに対する債権が時効により消滅した場合、Bは相殺することはできない。	H17-04-3	×
2	Bは、A所有の建物を賃借し、毎月末日までに翌月分の賃料50万円を支払う約定をした。BがAに対して商品の売買代金請求権を有しており、それが令和XX16年9月1日をもって時効により消滅した場合、Bは、同年9月2日に、このAに対する代金請求権を自働債権として、同年8月31日に弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することはできない。	H16-08-3	×
3	Aは、令和XX年10月1日、A所有の甲土地につき、Bとの間で、代金1,000万円、支払期日を同年12月1日とする売買契約を締結した。BがAに対し同年9月30日に消滅時効の期限が到来する貸金債権を有していた場合には、Aが当該消滅時効を援用したとしても、Bは売買代金債務と当該貸金債権を対当額で相殺することができる。	H30-09-4	×

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

1	Bは、A所有の建物を賃借し、毎月末日までに翌月分の賃料50万円を支払う約定をした。BがAに対し不法行為に基づく損害賠償請求権を有した場合、Bは、このAに対する損害賠償請求権を自働債権として、弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することはできない。	H16-08-2	×
2	BがAから弁済の期限の定めなく金1,000万円を借り入れた。Bが、期限が到来しているAの悪意による不法行為に基づく金1,000万円の損害賠償請求債権をAに対して有している場合、Bは本件契約に基づく返還債務をAに対する当該損害賠償請求債権で相殺することができる。	R07-04-4	○
3	AがBに対して100万円の金銭債権、BがAに対して100万円の同種の債権を有している。Bの債権が、Aの悪意による不法行為によって発生したものであるときには、Aは、Aの債権をもって相殺をすることができない。	H07-08-3	○
4	買主に対して債権を有している売主は、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった売主に対する買主の身体への侵害による損害賠償請求権を受働債権とする相殺をもって、買主に對抗することができない。	H28-09-3	○

(2). 差押えを受けた債権を受働債権とする相殺

1	CがAのBに対する債権を差し押えた後、BがAに対する債権を取得したときは、Bは、相殺をもって債権者Cに対抗することはできない。	H07-08-4	○
2	Aは、令和XX年10月1日、A所有の甲土地につき、Bとの間で、代金1,000万円、支払期日を同年12月1日とする売買契約を締結した。同年11月1日にAの売買代金債権がAの債権者Cにより差し押さえられても、Bは、同年11月2日から12月1日までの間にAに対する別の債権を取得した場合には、同年12月1日に売買代金債務と当該債権を対当額で相殺することができる。	H30-09-2	×
3	Aの債権者Cが、AのBに対する貸金債権を差し押さえた場合、Bは、その差し押さえ前に取得していたAに対する債権と、差し押さえにかかる貸金債務とを、その弁済期の先後にかかわらず、相殺適状になった段階で相殺し、Cに対抗することができる。	H23-06-1	○
4	Bは、A所有の建物を賃借し、毎月末日までに翌月分の賃料50万円を支払う約定をした。BがAに対してこの賃貸借契約締結以前から貸付金債権を有しており、その弁済期が令和XX年8月31日に到来する場合、同年8月20日にAのBに対するこの賃料債権に対する差押があったとしても、Bは、同年8月31日に、このAに対する貸付金債権を自働債権として、弁済期が到来した賃料債務と対当額で相殺することができる。	H16-08-4	○

22 同時履行の抗弁権

1. 同時履行の抗弁権とは

(2). 具体的イメージ

		解答	出題	正解
1	マンションの売買契約に基づく買主の売買代金支払債務と、売主の所有権移転登記に協力する債務は、特別の事情のない限り、同時履行の関係に立つ。		H27-08-ウ	○
2	動産売買契約における目的物引渡債務と代金支払債務とは、同時履行の関係に立つ。		H15-09-1	○
3	Aを売主、Bを買主として甲建物の売買契約が締結された。Bは、本件代金債務の履行期が過ぎた場合であっても、特段の事情がない限り、甲建物の引渡しに係る履行の提供を受けていないことを理由として、Aに対して代金の支払を拒むことができる。		R01-07-4	○
4	請負契約の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合せず、それが請負人の責めに帰すべき事由による場合、注文者は、請負人から損害の賠償を受けていなくとも、特別の事情がない限り、報酬全額を支払わなければならない。		H29-07-3	×

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

1	マンションの売買契約がマンション引渡し後に債務不履行を理由に解除された場合、契約は遡及的に消滅するため、売主の代金返還債務と、買主の目的物返還債務は、同時履行の関係に立たない。		H27-08-1	×
2	売主Aは、買主Bとの間で甲土地の売買契約を締結し、代金の3分の2の支払と引換えに所有権移転登記手続と引渡しを行った。その後、Bが残代金を支払わないので、Aは適法に甲土地の売買契約を解除した。Bは、自らの債務不履行で解除されたので、Bの原状回復義務を先に履行しなければならない。Aの受領済み代金返還義務との同時履行の抗弁権を主張することはできない。		H21-08-3	×

②請負契約に関する目的物引渡債務と報酬支払債務

1	目的物の引渡しを要する請負契約における目的物引渡債務と報酬支払債務とは、同時履行の関係に立つ。		H15-09-2	○
2	Aが建設業者Bに請け負わせて木造住宅を建築した場合、Aの報酬支払義務とBの住宅引渡義務は、同時履行の関係に立つ。		H06-08-1	○

(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

1	売買契約が詐欺を理由として有効に取り消された場合における当事者双方の原状回復義務は、同時履行の関係に立つ。		H15-09-4	○
2	AがBに甲土地を売却した。甲土地につき売買代金の支払と登記の移転がなされた後、第三者の詐欺を理由に売買契約が取り消された場合、原状回復のため、BはAに登記を移転する義務を、AはBに代金を返還する義務を負い、各義務は同時履行の関係となる。		H30-01-1	○
3	居住用不動産の売買契約の締結は第三者の詐欺によるものであったとして、買主が契約を取り消した場合、買主は、まず登記の抹消手続を終えなければ、代金返還を請求することができない。		H04-08-4	×

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連する債務 (⇒借地借家法[02]3(1)②)

(3). 判例が認めなかったケース

①敷金に関連する債務

1	マンションの賃貸借契約終了に伴う賃貸人の敷金返還債務と、賃借人の明渡債務は、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立つ。	H27-08-ア	×
2	賃借人から敷金の返還請求を受けた賃貸人は、賃貸物の返還を受けるまでは、これを拒むことができる。	R02-04-3	○
3	賃貸借契約が終了した場合、建物明渡しと敷金返還とは同時履行の関係に立たず、借主の建物明渡しは貸主から敷金の返還された後に行えばよい。	H15-11-1	×

③弁済と抵当権の抹消登記

1	貸金債務の弁済と当該債務の担保のために経由された抵当権設定登記の抹消登記手続とは、同時履行の関係に立つ。	H15-09-3	×
2	金銭の消費貸借契約の貸主が、借主の借金に係る抵当権設定登記について、その抹消登記手続の履行を提供しない場合、借主は、当該借金の弁済を拒むことができる。	H11-08-4	×

23

契約の解除

2. 解除の要件・手続

[共通の設定]

Bが、A所有の甲建物を買受け、代金は3カ月後所有権移転登記及び引渡しと引換えに支払う旨の約定がある。

(1). 催告による解除

		解答	出題	正解
1	Bは、履行期前でも、Aに代金を提供して甲建物の所有権移転登記及び引渡しを請求し、Aがこれに応じない場合、売買契約を解除することができる。		H08-09-1	×
2	Aが定められた履行期に引渡しをしない場合、Bは、代金支払いの提供をしないで、Aに対して履行の催告をしたうえ契約を解除できる。		H10-08-1	×
3	債務不履行に対して債権者が相当の期間を定めて履行を催告してその期間内に履行がなされない場合であっても、催告期間が経過した時における債務不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、債権者は契約の解除をすることができない。		R02-03-3	○
4	支払期日にAが履行の提供をしたにもかかわらず、Bが代金を支払わないため、AがBに対し履行を催告した場合において、その催告期間が不相当に短いときでも、催告の時より起算して客観的に相当の期間を経過して、Bの履行がないときは、Aは、改めて催告しなくても、その契約を解除することができる。		H05-07-2	○
5	支払期日にAが履行の提供をしたにもかかわらず、Bが代金を支払わないため、AがBに対し相当の期間を定めて履行を催告した際、あわせて「催告期間内に履行がないときは、改めて解除の意思表示をしなくても、契約を解除する」との意思表示をし、かつ、その期間内にBの履行がない場合でも、Aがその契約を解除するには、改めて解除の意思表示をする必要がある。		H05-07-4	×

(2). 催告によらない解除

1	甲建物が引渡前にAの責に帰すべき火災により滅失した場合、有効に成立していた売買契約は、Aの債務不履行によって無効となる。	H19-10-2	×
2	Bが代金を支払った後Aが引渡しをしないうちに、Aの過失で建物が焼失した場合、Bは、Aに対し契約を解除して、代金の返還、その利息の支払い、引渡し不能による損害賠償の各請求をすることができる。	H10-08-3	○
3	債務者が債務を履行しない場合であって、債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときは、債権者は、相当の期間を定めてその履行を催告することなく、直ちに契約の解除をすることができる。	R02-03-4	○
4	Bが引渡しを受けた甲建物の屋根に契約の内容に適合しない欠陥があることが判明したときは、修理が可能か否かにかかわらず、BはAに対して、修理を請求することなく、本件契約の解除をすることができる。	R03-07-3	×

3. 解除権の行使

(1). 意思表示

[共通の設定]

Bが、A所有の甲建物を買い受け、代金は3カ月後所有権移転登記及び引渡しと引換えに支払う旨の約定がある。支払期日にAが履行の提供をしたにもかかわらず、Bは、代金の支払いをしない。

1	Aは、この売買契約を解除せず、Bに対し、代金の支払を請求し続けることができる。	H14-08-1	○
2	Aは、Bに対して契約を解除したときは、その後これを撤回することはできない。	H05-07-3	○

(2). 解除権の不可分性

①原則

[共通の設定]

Aは、自己所有の甲地をBに売却した。その後、Bが死亡し、CとDが1/2ずつ共同相続した。

1	AB間の売買契約をBから解除できる事由がある場合、C単独ではこの契約を解除することはできず、Dと共同で行わなければならない。	H17-08-3	○
2	AB間の売買契約をAから解除できる事由がある場合、Aがこの契約を解除するには、CとDの全員に対して行わなければならない。	H17-08-4	○

②【例外】共有物に関する賃貸借契約の解除 (⇒[10]3(5)②)

4. 解除の効果

(1). 解除の効果

①原状回復義務

[共通の設定]

売主Aは、買主Bとの間で甲土地の売買契約を締結し、代金の3分の2の支払と引換えに所有権移転登記手続と引渡しを行った。その後、Bが残代金を支払わないので、Aは適法に甲土地の売買契約を解除した。

1	甲土地引渡しの2ヵ月経過後契約が解除された場合、Bは、Aに甲土地の返還とともに、2ヵ月分の使用料相当額を支払う必要がある。	H10-08-2	○
2	Bは、甲土地を現状有姿の状態にAに返還し、かつ、移転登記を抹消すれば、引渡しを受けていた間に甲土地を貸駐車場として収益を上げていたときでも、Aに対してその利益を償還すべき義務はない。	H21-08-2	×

(2). 損害賠償請求

[共通の設定]

Bが、A所有の甲土地を買い受け、代金は3ヵ月後所有権移転登記及び引渡しと引換えに支払う旨の約定がある。支払期日にAが履行の提供をしたにもかかわらず、Bは、代金の支払いをしない。

1	Aは、Bに対し相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内にBの履行がないときは、その契約を解除し、あわせて損害賠償の請求をすることができる。	H05-07-1	○
2	Aが売買契約を解除した場合には、売買契約はさかのぼって消滅するので、AはBに対して損害賠償請求はできない。	H17-09-2	×
3	Aは、この売買契約を解除するとともに、Bに対し、売買契約締結後解除されるまでの甲土地の値下がりによる損害を理由として、賠償請求できる。	H14-08-2	○
4	Aは、Bが契約解除後遅滞なく原状回復義務を履行すれば、契約締結後原状回復義務履行時までの間に甲土地の価格が下落して損害を被った場合でも、Bに対して損害賠償を請求することはできない。	H21-08-4	×

(3). 第三者との関係

①解除後の第三者 (⇒[07]2(3)①)

②解除前の第三者

[共通の設定]

AはBに甲建物を売却し、AからBに対する所有権移転登記がなされた。

1	甲建物がBからCへの売却された後、AがA B間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権登記をBから回復する前に、その解除につき善意のCがBから所有権移転登記を受けたときは、Cは甲建物の所有権をAに対抗できる。	H13-05-2	○
2	Aの解除前に、BがCに甲建物を売却し、BからCに対する所有権移転登記がなされているときは、BのAに対する代金債務につき不履行があることをCが知っていた場合においても、Aは解除に基づく甲土地の所有権をCに対して主張できない。	H21-08-1	○

3	BがBの債権者Cとの間で甲建物につき抵当権設定契約を締結し、その設定登記をした後、AがA B間の売買契約を適法に解除した場合、Aはその抵当権の消滅をCに主張できない。		H16-09-1	○
4	Bが甲建物をCに賃貸し引渡しも終えた後、AがA B間の売買契約を適法に解除した場合、Aはこの賃借権の消滅をCに主張できる。		H16-09-2	×

5. 危険負担

(2). 危険負担のルール

[共通の設定]

A所有の甲建物につきA B間で売買契約が成立した。

①債務者（売主）・債権者（買主）双方に帰責事由がない場合

1	甲建物が売買契約成立の前日にA B両者の責に帰することができない火災により滅失していた場合、甲建物の売買契約は有効に成立するが、Aの甲建物引渡し債務も、Bの代金支払債務も共に消滅する。		H19-10-1	×
2	本件売買契約締結後、甲建物の引渡し前に、甲建物が第三者の放火で全焼した場合、BはAに対する売買代金の支払を拒むことができる。		R03s-09-4	○
3	甲建物の所有権移転登記後、引渡し前に、甲建物が天災によって滅失した場合、Bは、売買契約を解除することができない。		H01-09-1	×

②債権者（買主）に帰責事由がある場合

1	甲建物が引渡しの前にBの責に帰すべき火災により滅失した場合、Aの甲建物引渡し債務も、Bの代金支払債務も共に消滅する。		H19-10-3	×
---	--	--	--------------------------	---

24 売買契約

1. 売買契約とは

(2). 当事者の義務

解答 出題 正解

1	売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。		H29-04-3	○
---	---	--	--------------------------	---

(3). 他人物売買

[共通の設定]

Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約を締結した。

①有効性

1	甲土地がCの所有で、CにはA B間の契約締結時からこれを他に売却する意思がなく、AがBにその所有権を移転することができない場合でも、A B間の契約は有効に成立する。		H11-10-1	○
2	他人が所有している土地を目的物にした売買契約は無効であるが、当該他人がその売買契約を追認した場合にはその売買契約は有効となる。		R06-01-4	×

3	甲土地がCの所有であっても、BがAの無権利について善意無過失であれば、A B間で売買契約が成立した時点で、Bは甲土地の所有権を取得する。	H29-02-2	×
---	--	--------------------------	---

③売主の債務不履行

1	Bが、甲土地がCの所有物であることを知りながら本件契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することができないときは、BはAに対して、損害賠償を請求することができる。	H28-06-1	○
2	Aは、C所有の土地を自ら取得するとしてBに売却したが、Aの責に帰すべき事由によってCから所有権を取得できず、Bに所有権を移転できない場合、Bは、他人物売買であることを知っていたときであっても、Aに対して損害賠償を請求できる。	H16-10-2	○
3	Bが、甲土地がCの所有物であることを知りながら本件契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することができないときは、Bは、本件契約を解除することができる。	H28-06-2	○
4	買主が、売主以外の第三者の所有物であることを知りつつ売買契約を締結し、売主が売却した当該目的物の所有権を取得して買主に移転することができない場合には、買主は売買契約を解除するとともに、損害賠償を請求することができる。	H17-09-1	○

2. 手付

(2). 解約手付

[共通の設定]

売主Aと買主Bとの間で甲建物の売買契約を締結し、BはAに手付を交付した。

①仕組み

1	当該契約が宅地建物取引業者の媒介によるものであるときは、契約に別段の定めがあっても、手付は解約手付となる。	H04-07-1	×
2	Bが手付を放棄することにより適法に売買契約を解除した場合で、Bに債務不履行はなかったが、Aが手付の額を超える額の損害を受けたことを立証できるとき、Aは、その損害全部の賠償を請求することができる。	H12-07-3	×
3	Bの債務不履行を理由に契約が解除された場合、Bは、Aに対し違約金を支払わなければならないが、手付の返還を求めることはできる。	H06-06-3	○

②手付解除ができる期間・当事者

1	Aを売主、Bを買主とする建物の売買契約において、Bが手付を交付し、履行期の到来後に代金支払の準備をしてAに履行の催告をした場合、Aは、手付の倍額を現実に提供して契約の解除をすることができる。	R02-09-1	×
2	Aが契約の履行に着手した場合には、手付が解約手付の性格を有していても、Bが履行に着手したかどうかにかかわらず、Aは、売買契約を解除できなくなる。	H16-04-2	×
3	BがAに対して手付を交付した場合、Aは、目的物を引き渡すまではいつでも、手付の倍額を現実に提供して売買契約を解除することができる。	R03s-04-1	×
4	Bは、Aが履行に着手する前であれば、中間金を支払っていても、手付を放棄して契約を解除し、中間金の返還を求めることができる。	H06-06-2	○
5	BがAに解約手付を交付している場合、Aが契約の履行に着手していない場合であっても、Bが自ら履行に着手していれば、Bは手付を放棄して売買契約を解除することができない。	H21-10-2	×

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

[共通の設定]

Aを売主、Bを買主として甲建物の売買契約を締結した。甲建物には、品質に関して契約の内容に適合しない箇所（本件不適合）があった。

①責任の本質

1	A B間の売買をBと媒介契約を締結した宅地建物取引業者Cが媒介していた場合には、BはCに対して担保責任を追及することができる。	R01-03-4	×
2	本件不適合にAが気付いておらず、Bも不適合であることに気付かず、かつ、気付かなかったことにつき過失がないような場合には、Aは担保責任を負う必要はない。	H21-10-1	×
3	Bは、この不適合がAの責めに帰すべき事由により生じたものであることを証明した場合に限り、この不適合に基づき行使できる権利を主張できる。	H14-09-1	×

②買主の責任追及方法

1	Bが本件不適合を理由にAに対して損害賠償請求をすることができるのは、本件不適合を理由に売買契約を解除することができない場合に限られる。	R01-03-3	×
2	建物の構造耐力上主要な部分の不適合については、契約の目的を達成することができない場合でなければ、Bは本件不適合を理由に売買契約を解除することができない。	R01-03-2	×
3	Bが甲建物の引渡しを受けたが、甲建物の屋根に契約の内容に適合しない欠陥があることが判明した場合、BはAに対して、甲建物の修理を請求することができる。	R03-07-1	○
4	売買契約の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合には、買主は、その程度に応じて代金の減額を請求することができる。	H25-01-3	○
5	Bが甲建物の引渡しを受けたが、甲建物に契約の内容に適合しない修理不能な損傷があることが判明した場合、BはAに対して、売買代金の減額を請求することができる。	R03-07-2	○

(2). 目的物に関する契約不適合

[共通の設定]

Aを売主、Bを買主として甲建物の売買契約を締結した。

1	甲建物の主要な構造部分に欠陥があり、Bが、この欠陥の存在を知って契約を締結した場合、BはAの担保責任を追及して契約を解除することはできないが、Aに対して担保責任に基づき損害賠償請求を行うことができる。	H15-10-1	×
2	Bは住宅建設用に土地を購入したが、都市計画法上の制約により当該土地に住宅を建築することができない場合には、そのことを知っていたBは、Aに対し土地売主の担保責任を追及することができない。	H16-10-1	○

(3). 権利に関する契約不適合

②[具体例]一部他人物売買

[共通の設定]

Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約を締結した。

1	甲土地の8割の部分はAの所有であるが、2割の部分がCの所有である場合で、そのことをBが知って契約したときには、Bは、Aに対して契約を解除することができない。	H08-08-2	×
2	Bが購入した土地の一部を第三者Cが所有していた場合、Bがそのことを知っていたとしても、BはAに対して代金減額請求をすることができる。	H16-10-3	○

③[具体例]抵当権付不動産の売買

[共通の設定]

Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約を締結した。甲土地には、Cを抵当権者とする抵当権が設定され、その登記もされていた。

1	Bが、A所有の甲土地が抵当権の目的となっていることを知りながら本件契約を締結した場合、当該抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失ったときは、Bは、本件契約を解除することができる。	H28-06-4	○
2	甲土地に設定されている抵当権が実行されてBが所有権を失った場合、Bが甲土地に抵当権が設定されていることを知っていたとしても、BはA B間の売買契約を解除することができる。	H20-09-2	○
3	Bが、A所有の甲土地が抵当権の目的となっていることを知りながら本件契約を締結した場合、当該抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失い損害を受けたとしても、BはAに対して、損害賠償を請求することができない。	H28-06-3	×

(4). 担保責任の期間の制限

[共通の設定]

Aを売主、Bを買主として甲土地又は乙建物の売買契約を締結した。甲土地又は乙建物には、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない箇所（本件不適合）があった。

1	売買契約に、目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任を追及できる期間について特約を設けていない場合、BがAの担保責任を追及するときは、その不適合を知った時から1年以内に当該不適合についてAに通知しなければならない。	H19-11-4	○
2	Bが、本件不適合の存在を知らないまま契約を締結した場合、契約締結から1年以内に担保責任の追及を行わなければ、BはAに対して担保責任を追及することができなくなる。	H15-10-3	×
3	目的物の引渡しの時点で目的物が品質に関して契約の内容に適合しないことをAが知っていた場合には、当該不適合に関する請求権が消滅時効にかかっていない限り、BはAの担保責任を追及することができる。	R03s-04-4	○
4	甲土地の実際の面積が本件契約の売買代金の基礎とした面積より少なかった場合、Bはそのことを知った時から2年以内にその旨をAに通知しなければ、代金の減額を請求することができない。	R02s-07-1	×

(5). 担保責任に関する特約

[共通の設定]

Aが、自らが所有している甲土地をBに売却した。

1	売買契約で、Aは甲土地の引渡しの日から2年間だけ担保責任を負う旨を合意したとしても、本件不適合について、Aが知っていたのにBに告げなかった場合には、担保責任に基づく損害賠償請求権が時効で消滅するまで、Bは当該損害賠償を請求できる。	H20-09-4	○
2	売買契約に、甲土地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合のAの担保責任を全部免責する旨の特約が規定されていても、Aが知りながらBに告げなかった事実については、Aは担保責任を負わなければならない。	H19-11-1	○

25

贈与契約

1. 贈与契約とは

[共通の設定]

Aは、Bに、自分が居住している甲建物を贈与しようと考えている。

解答 出題 正解

1	AからBに対する無償かつ負担なしの甲建物の贈与契約が、書面によらないでなされた場合、Aが履行するのは自由であるが、その贈与契約は法的な効力を生じない。	H21-09-2	×
2	贈与が書面によるものである場合で、Aが甲建物の所有権移転登記に応じないとき、Bは、Aに対して当該登記を求める訴えを裁判所に提起することができる。	H10-09-2	○

3. 贈与の解除・撤回

(1). 贈与の解除

[共通の設定]

Bは、Aから建物を贈与する旨の意思表示を受け、これを承諾した。

1	その贈与が書面によらないものであっても、Bに甲建物の所有権移転登記がなされたときは、Aは、その贈与を解除することができない。	H03-10-1	○
2	贈与が書面によらない場合であっても、Bが第三者Cに対して甲建物を売却する契約を締結した後は、Aは、本件贈与を解除することができない。	H10-09-1	×
3	AからBに対する無償かつ負担なしの甲建物の贈与契約が、書面によってなされた場合、Aはその履行前であれば贈与を解除することができる。	H21-09-1	×
4	負担付贈与契約が書面によらずになされた場合、贈与者は、甲建物の引渡し及び所有権移転登記の両方が終わるまでは、書面によらないことを理由に契約の解除をすることができる。	R02-09-2	×

(2). 死因贈与の撤回

1	贈与が死因贈与であった場合、それが書面によるものであっても、特別の事情がない限り、Aは、後にいつでも贈与を撤回することができる。	H10-09-4	○
---	--	--------------------------	---

2	その贈与が書面による死因贈与であったときは、Aは、後に遺言によりその贈与を撤回することができない。		H03-10-4	×
---	---	--	--------------------------	---

(3). 負担付贈与の解除

1	Aが、Bに対し、Aの生活の面倒をみることという負担を課して、甲建物を書面によって贈与した場合、Bがその負担をその本旨に従って履行しないときでも、Aはその贈与契約を解除することはできない。		H21-09-4	×
---	---	--	--------------------------	---

4. 贈与者の担保責任

[共通の設定]

Bは、Aから建物を贈与する旨の意思表示を受け、これを承諾した。

1	贈与契約締結後に、甲建物にしろありの被害のあることが判明したが、その被害が贈与契約締結当時に存在したものである場合、Aは、しろありの被害による建物の減価分についてBに対し担保責任を負わない。		H10-09-3	○
2	Aが、Bに対し、Aの生活の面倒をみることという負担を課して、甲建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、Aは、その不具合については、Aはその負担の限度において、売主と同じく担保責任を負う。		H21-09-3	○

26

賃貸借契約

1. 賃貸借契約とは

		解答	出題	正解
1	A B間で、Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲建物につき、賃貸借契約を締結する場合、A B間の契約は、諾成契約である。		H27-03-3	○
2	動産の賃貸借契約は、当事者の合意があれば書面により契約を締結しなくても効力を生じるが、建物の賃貸借契約は、書面により契約を締結しなければ無効である。		H17-15-1	×

2. 賃貸借の存続期間

(1). 民法上の賃貸借

[共通の設定]

Aが所有している甲土地をBに賃貸する。

1	賃貸借契約が建物を所有する目的ではなく、資材置場とする目的である場合、期間を50年と定めた場合は期間の定めのない契約になり、期間を15年と定めた場合は期間は15年となる。		R01-11-1	×
2	賃借権の存続期間を10年と定めた場合、賃貸借契約が居住の用に供する建物を所有することを目的とするものであるときは存続期間が30年となるのに対し、賃貸借契約が資材置場として更地で利用することを目的とするものであるときは存続期間は10年である。		H29-11-2	○
3	賃貸借の存続期間を40年と定めた場合には、建物の所有を目的として賃貸する場合には書面で契約を締結しなければ期間が30年になってしまうのに対し、建物の所有を目的とせず資材置場として賃貸する場合には口頭による合意であっても期間は40年となる。		H26-11-1	×

3. 賃借権の対抗要件

(2). 民法上の対抗要件

[共通の設定]

Aが所有する甲土地を平置きの駐車場用地として利用しようとするBに賃貸する。

1	A B間の土地賃貸借契約を書面で行っても、Bが賃借権の登記をしないままAが甲土地をCに売却してしまえばBはCに対して賃借権を対抗できない。	H20-13-4	○
2	甲土地が第三者に売却された場合に賃借人であることを当該第三者に対抗する方法はない。	H26-11-2	×

(4). 妨害停止・返還の請求

1	Aが所有する甲土地を平置き駐車場用地として利用するBに賃貸し、Bは、その賃借権を登記している。Cが甲土地を不法占拠してBの土地利用を妨害している場合、BはCの妨害の排除を求めることはできない。	R04-08-4	×
---	--	--------------------------	---

4. 賃貸人・賃借人の関係

(1). 賃貸物の修繕

[共通の設定]

Aが所有している甲建物をBに賃貸する。

①賃貸人による修繕

1	賃貸人と賃借人との間で別段の合意をしない限り、動産の賃貸借契約の賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕を行う義務を負うが、建物の賃貸借契約の賃貸人は、そのような修繕を行う義務を負わない。	H17-15-2	×
2	Bの責めに帰すべき事由によって甲建物の修繕が必要となった場合は、Aは甲建物を修繕する義務を負わない。	R05-09-3	○
3	建物の賃貸人が賃貸物の保存に必要な修繕をする場合、賃借人は修繕工事のため使用収益に支障が生じて、これを拒むことはできない。	H25-08-4	○
4	建物の賃貸人が必要な修繕義務を履行しない場合、賃借人は目的物の使用収益に関係なく賃料全額の支払を拒絶することができる。	H25-08-3	×

②賃借人による修繕

1	賃貸借の目的物である建物の修繕が必要である場合において、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人は自ら修繕をすることができる。	R02s-12-1	○
2	甲建物の修繕が必要である場合において、BがAに修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず、Aが必要な修繕を直ちにしないときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。	R05-09-2	×
3	甲建物の修繕が必要であることを、Aが知ったにもかかわらず、Aが相当の期間内に必要な修繕をしないときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。	R05-09-1	○
4	甲建物の修繕が必要である場合において、急迫の事情があるときは、Bは甲建物の修繕をすることができる。	R05-09-4	○

(2). 賃借人による費用の償還請求

[共通の設定]

BがAからAの所有する甲建物を賃借している。

1	Bは、甲建物のAの負担に属する必要費を支出したときは、Aに対しその償還を請求することができる。	H27-03-2	○
2	Bは、有益費を支出したときは、賃貸借終了の際、その価格の増加が現存する場合に限り、自らの選択によりその費した金額又は増加額の償還を請求することができる。	H03-13-3	×

(3). 賃借物の一部滅失

[共通の設定]

BがAから賃借する甲建物が第三者の不法行為により一部損壊した。

1	BがAに対して支払う賃料は、Bからの請求がない場合であっても、甲建物の滅失した部分の割合に応じて当然に減額される。	H28-07-ア	○
2	Bは、甲建物の残りの部分だけでは賃借した目的を達することができない場合、Aとの賃貸借契約を解除することができる。	H28-07-1	○

5. 賃借権の譲渡・転貸

(1). 賃借権の譲渡・転貸とは

[共通の設定]

甲土地所有者AがBと締結した建物所有を目的とする賃貸借契約に基づいて、Bが甲土地上に乙建物を所有している。

③賃借権の譲渡・転貸にあたるか

(a). 借地上の建物の譲渡

1	Bがその建物をCに譲渡する場合、特別の事情のない限り、Bは、Cに対する敷地の賃借権譲渡についてAの承諾を得る必要がある。	H07-07-2	○
2	乙建物が登記されている場合には、BがCと当該建物を譲渡する旨の合意をすれば、Aの承諾の有無にかかわらず、CはAに対して甲土地の借地権を主張できる。	H17-13-1	×
3	乙建物に設定した抵当権が実行され、Dが甲建物を競落した。Dは、競落により建物を取得したのであるから、土地の賃借権も当然に取得し、Aに対抗することができる。	H05-10-2	×

(b). 借地上の建物の賃貸

1	Bが、Aの承諾を得ることなくCに対して借地上の建物を賃貸し、それに伴い敷地であるその借地の利用を許容している場合でも、Aとの関係において、借地の無断転貸借とはならない。	H18-14-1	○
2	BがAに無断で乙建物をCに月額10万円の賃料で貸した場合、Aは、借地の無断転貸を理由に、甲土地の賃貸借契約を解除することができる。	H26-07-1	×

(2). 無断譲渡・転貸の禁止

[共通の設定]

A所有の甲建物につき、Bが賃貸借契約を締結している。

1	BがAに無断で甲建物を転貸しても、A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は、Aは賃貸借契約を解除できない。	H21-12-1	○
2	BがAに無断で甲建物をCに転貸した場合には、転貸の事情のいかんにかかわらず、AはA B間の賃貸借契約を解除することができる。	H25-11-1	×
3	賃貸人が転貸借について承諾を与えた場合には、賃貸人は、無断転貸を理由としては賃貸借契約を解除することはできないが、賃借人と賃貸借契約を合意解除することは可能である。	H27-09-2	○

(3). 転貸の効果

[共通の設定]

AがBに甲建物を月額10万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額15万円で転貸している。

1	BがAに対して甲建物の賃料を支払期日になっても支払わない場合、AはCに対して、賃料10万円をAに直接支払うよう請求することができる。	H28-08-2	○
2	Cは、Aから請求があれば、CがBに支払うべき転賃料全額を直接Aに支払うべき義務を負う。	H10-06-2	×
3	BがAに約定の賃料を支払わない場合、Cは、Bの債務の範囲を限度として、Aに対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負い、Bに賃料を前払いしたことをもってAに対抗することはできない。	R02s-06-4	○

(4). 転貸の終了

[共通の設定]

Aは、Bに対し建物を賃貸し、Bは、その建物をAの承諾を得てCに対し適法に転貸している。

①合意解除

1	AがBとの間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めることができない。	H28-08-4	○
2	Aが、Bとの賃貸借契約を合意解除しても、特段の事情がない限り、Cに対して、合意解除の効果に対抗することができない。	H23-07-3	○
3	AとBとが賃貸借契約を合意解除した場合、BC間の転貸借契約は、その前提を失うため、特別の事情のある場合を除き、当然に終了する。	H10-06-1	×
4	Aは、Bとの間の賃貸借契約を合意解除した場合、解除の当時Bの債務不履行による解除権を有していたとしても、合意解除したことをもってCに対抗することはできない。	R02s-06-1	×

②債務不履行による解除

1	AがBの債務不履行を理由に甲建物の賃貸借契約を解除した場合、CのBに対する賃料の不払いがなくとも、AはCに対して、甲建物の明渡しを求めることができる。	H28-08-3	○
---	---	--------------------------	---

2	BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸した場合、A B間の賃貸借契約がBの債務不履行で解除されても、AはCに解除を対抗することができない。	H26-07-3	×
3	Aは、Bの債務不履行を理由としてBとの賃貸借契約を解除するときは、事前にCに通知等をして、賃料を代払いする機会を与えなければならない。	H23-07-4	×
4	建物の転貸借がされている場合において、本件契約がB（転貸人）の債務不履行によって解除されて終了するときは、Aが転借人に本件契約の終了を通知した日から6月を経過することによって、転貸借契約は終了する。	R03s-12-3	×

6. 賃貸人たる地位の移転

1	AはBにA所有の甲建物を賃貸し、Bは、甲建物に居住している。AがCに甲建物を売却した場合、A C間で特段の合意をしない限り、賃貸人の地位はCに移転する。	R02s-06-3	○
2	賃借人が建物の引渡しを受けている場合において、当該建物の賃貸人が当該建物を譲渡するに当たり、当該建物の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨及び当該建物の譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は譲受人に移転しない。	R05-12-3	○
3	甲土地の賃借人であるBが、甲土地上に登記ある建物を有する場合に、Aから甲土地を購入したCは、所有権移転登記を備えていないときであっても、Bに対して、自らが賃貸人であることを主張することができる。	H24-06-2	×

7. 賃貸借契約の終了

(1). 期間の定めのない賃貸借

[共通の設定]

Aを賃貸人、Bを賃借人として、A所有の甲土地につき、資材置場とする目的で賃貸借契約を締結した。

1	土地賃貸借契約の期間を定めなかった場合、Aは、Bに対しては、賃貸借契約開始から1年が経過すればいつでも解約の申入れをすることができる。	H20-13-3	×
2	期間を定めない契約を締結した後に賃貸人が甲土地を使用する事情が生じた場合において、賃貸人が解約の申入れをすれば契約は申入れの日から1年を経過することによって終了する。	H26-11-3	○

(2). 期間の定めのある賃貸借

[共通の設定]

Aを賃貸人、Bを賃借人として、A所有の甲土地につき、資材置場とする目的で賃貸借契約を締結した。

1	賃貸借の期間を2年と定めた場合、Bは、期間内に解約する権利を留保しているときには期間内に解約の申入れをし解約することができる。	R04-06-3	○
2	賃貸借の期間を定めた場合であって当事者が期間内に解約する権利を留保していないとき、賃貸人も賃借人もいつでも一方的に中途解約することができる。	H26-11-4	×

(3). 原状回復義務

1	賃貸借契約に賃借人が原状回復義務を負う旨が定められていても、それをもって、賃借人が賃料とは別に通常損耗の補修費を支払う義務があるとはいえない。	H30-08-4	○
2	賃借人の原状回復義務の対象となる損傷からは、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化が除かれる。	H29-04-4	○

3	賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、通常の使用及び収益によって生じた損耗も含めてその損傷を原状に復する義務を負う。	R02-04-1	×
4	賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、賃借人の帰責事由の有無にかかわらず、その損傷を原状に復する義務を負う。	R02-04-2	×
5	賃貸借が終了した場合、賃貸人が賃借人に対し、社会通念上通常の使用をした場合に生じる通常損耗について原状回復義務を負わせることは、補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されたときでもすることができない。	H20-10-1	×

(4). 賃借物の全部滅失

1	建物の賃貸借において、期間満了前に当該建物が第三者の放火により全部滅失したときは、当該賃貸借は終了する。	H02-12-1	○
2	AがBに対してA所有の甲建物を賃貸した場合、甲建物の引渡し前に、甲建物がCの放火で全焼した場合、BとAとの間の賃貸借契約は終了する。	R03s-09-4	○

(5). 賃貸人による損害賠償請求の期間制限

1	AはBにA所有の甲建物を賃貸し、BはAの承諾を得てCに適法に甲建物を転貸し、Cが甲建物に居住している。Cの用法違反によって甲建物に損害が生じた場合、AはBに対して、甲建物の返還を受けた時から1年以内に損害賠償を請求しなければならない。	R02s-06-2	○
2	Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲土地につき、資材置場とする目的で期間を2年として、A B間で、賃貸借契約を締結した。甲土地について契約の本旨に反するBの使用によって生じた損害がある場合に、Aが損害賠償を請求するときは、甲土地の返還を受けた時から5年以内に請求しなければならない。	R04-06-4	×

賃借権の相続⇒[27]2(4)

8. 敷金

(1). 敷金とは

1	賃貸借における敷金は、賃貸借の終了時点までに生じた債権を担保するものであって、賃貸人は、賃貸借終了後賃借人の家屋の明渡しまでに生じた債権を敷金から控除することはできない。	R03-01-3	×
2	賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務の間に同時履行の関係を肯定することは、家屋の明渡しまでに賃貸人が取得する一切の債権を担保することを目的とする敷金の性質にも適合する。	R03-01-4	×

(2). 同時履行の抗弁権 (⇒[22]2(3)①)

(3). 当事者の変更と敷金

[共通の設定]

Aは、自己所有の甲建物（居住用）をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金を受領した。

①賃貸人の変更

1	Aが甲建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経た場合、Bの承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務はAからCに承継される。	H20-10-2	○
2	BがAに敷金を交付していた場合に、Aがこの建物をCに売却し、賃貸人としての地位をCに承継したときでも、Cの承諾がない限りAの敷金返還債務は承継されず、Bは、Aに対してのみ敷金の返還請求をすることができる。	H11-14-4	×

3	甲建物がBに引き渡された後、甲建物の所有権がAからCに移転した場合、本件契約の敷金は、他に特段の合意がない限り、BのAに対する未払賃料債務に充当され、残額がCに承継される。	R03-12-2	○
---	--	--------------------------	---

②賃借人の変更

1	BがAの承諾を得て賃借権をDに移転する場合、賃借権の移転合意だけでは、敷金返還請求権（敷金が存在する限度に限る。）はBからDに承継されない。	H20-10-3	○
2	賃貸借契約期間中にBがDに対して賃借権を譲渡した場合で、Aがこの賃借権譲渡を承諾したとき、敷金に関する権利義務は当然にDに承継される。	H15-11-3	×

(4). 敷金の充当

1	賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づく金銭債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。	H28-01-1	○
2	賃借人は、未払賃料債務がある場合、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てるよう請求することができる。	R02-04-4	×
3	賃貸借契約期間中でも、Aの返済能力に客観的な不安が生じた場合は、Bは、賃料支払債務と敷金返還請求権とを対当額にて相殺することができる。	H13-09-1	×

27 使用貸借契約

[共通の設定]

A B間で、Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲建物について使用貸借契約を締結した。

1. 使用貸借契約とは

(1). 契約の成立

解答 出題 正解

1	A B間の契約は、賃貸借契約同様、諾成契約である。	H27-03-3	○
---	---------------------------	--------------------------	---

(2). 借用物受取り前の貸主による解除

1	Aは、甲土地をBに引き渡す前であれば、書面で契約を締結している場合も自由に解除できる。	R04-06-1	×
---	---	--------------------------	---

2. 使用貸借契約の特徴

(1). 費用負担・(2). 担保責任

1	Bは、甲建物の通常の必要費を負担しなければならない。	H27-03-2	○
2	Bは、甲建物につき通常の必要費を支出した場合には、Aに対し、直ちにそれを償還するよう請求することができる。	H09-08-4	×
3	甲建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合であっても、AはBに対して、担保責任を負わない。	H27-03-4	×

(3). 終了・解除

1	Aは、災害により居住建物を失った友人Bと、適当な家屋が見つかるまでの一時的住居とするとの約定のもとに、使用貸借契約を締結した。適当な家屋が現実に見つかる以前であっても、適当な家屋を見つけるのに必要と思われる客観的な期間を経過した場合は、AはBに対し、この建物の返還を請求することができる。	H17-10-4	○
2	A所有の甲建物につき、Bが適当な家屋に移るまでの一時的な居住を目的として使用貸借契約を締結した。返還時期の定めがない場合、AはBに対していつでも返還を請求できる。	H21-12-2	×
3	使用貸借の期間を2年と定めた場合、Bは、期間内に解除する権利を留保していなくてもいつでも解除することができる。	R04-06-3	○

(4). 相続の可否

1	Bが死亡すると使用貸借契約は終了するので使用借権はBの相続人に相続されない。	H21-12-4	○
2	BがA所有の建物について貸主Aとの間で使用貸借契約を締結していた場合、Bが死亡したときは、Bの相続人は、Aとの間で特段の合意をしなくても、当該使用貸借契約の借主の地位を相続して当該建物を使用することができる。	R03-03-エ	×
3	使用貸借契約において、貸主又は借主が死亡した場合、使用貸借契約は効力を失う。	H13-06-2	×

(5). 対抗要件

1	Aが甲建物をCに売却した場合、Bは甲建物の引渡しを受けて甲建物に居住していてもCに対して使用借権を主張することができない。	H21-12-3	○
2	Aがこの建物をCに売却し、その旨の所有権移転登記を行った場合でも、Aによる売却の前にBがこの建物の引渡しを受けていたときは、Bは使用貸借契約をCに対抗できる。	H17-10-2	×

(6). 転貸

1	BがAに無断で甲建物を転貸した場合には、Aは使用貸借契約を解除できる。	H21-12-1	○
2	Bは、Aの承諾がなければ、この建物の一部を、第三者に転貸して使用収益させることはできない。	H17-10-3	○

28

請負契約

[共通の設定]

請負契約により注文者Aが請負人Bに建物を建築又は増築させた。

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)

(2). 注文者による契約の解除

		解答	出題	正解
1	Bが仕事を完成しない間は、AはいつでもBに対して損害を賠償して本件契約を解除することができる。		R01-08-4	○
2	Aは、Bが建物の建築を完了していない間にBに代えてCに請け負わせ当該建物を完成させることとする場合、損害を賠償してBとの請負契約を解除することができる。		H07-10-4	○

3. 請負人の担保責任

(1). 注文者の責任追及方法

①注文者の権利

修補請求・損害賠償請求

1	請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引渡したときは、目的物の修補が可能なものであっても、注文者は、目的物の修補に代えて、直ちに損害賠償の請求をすることができる。		H01-08-1	○
2	請負契約の目的物たる建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合、目的物の修補が可能であれば、AはBに対して損害賠償請求を行う前に、目的物の修補を請求しなければならない。		H18-06-1	×

契約解除

1	本件建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない欠陥がある場合、そのために請負契約を締結した目的を達成することができない場合でなければ、AはBとの契約を一方的に解除することはできない。		H26-06-4	×
---	--	--	--------------------------	---

建替費用相当額の損害賠償

1	本件契約の目的物たる建物が種類又は品質に関して本件契約の内容に適合しないためこれを建て替えざるを得ない場合には、AはBに対して当該建物の建替えに要する費用相当額の損害賠償を請求することができる。		R01-08-1	○
2	請負の目的物である建物が種類又は品質に関して本件契約の内容に適合しないためにこれを建て替えざるを得ない場合には、注文者は、請負人に対し、建物の建て替えに要する費用相当額の損害賠償請求をすることができる。		H24-05-2	○

②請負人の担保責任の制限

1	増築した部分にAが提供した材料の性質によって契約不適合が生じ、Bが材料が不相当であることを知らずに工事を終了した場合、AはBに対して、Aが提供した材料によって生じた契約不適合を理由とした修補を請求することはできない。	R05-03-4	○
---	--	----------	---

(2). 担保責任の期間の制限

1	請負契約が、事務所の用に供するコンクリート造の建物の建築を目的とする場合で、当該建物が種類又は品質に関して本件契約の内容に適合しないときは、Aは、当該建物の引渡しを受けた時から1年以内にその旨をBに通知しなければ、本件契約を解除することができない。	R01-08-2	×
2	Bが材料を提供して増築した部分に契約不適合がある場合、Aは工事が終了した日から1年以内にその旨をBに通知しなければ、契約不適合を理由とした修補をBに対して請求することはできない。	R05-03-2	×
3	Bが材料を提供して増築した部分に契約不適合があり、Bは不適合があることを知りながらそのことをAに告げずに工事を終了し、Aが工事終了日から3年後に契約不適合を知った場合、AはBに対して、消滅時効が完成するまでは契約不適合を理由とした修補を請求することができる。	R05-03-3	○

(3). 担保責任に関する特約

1	請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡した場合に担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることはできない。	H29-07-4	○
2	請負契約の目的物たる建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合のその不適合について、Bが担保責任を負わない旨の特約をした場合には、Aはその不適合についてBの責任を一切追及することができなくなる。	H18-06-4	×

29 委任契約

[共通の設定]

Aが、A所有の不動産の売買をBに対して委任する。

1. 委任契約とは

		解答	出題	正解
1	不動産のような高価な財産の売買を委任する場合には、AはBに対して委任状を交付しないと、委任契約は成立しない。	H14-10-1		×
2	委任は、当事者の一方が仕事を完成することを相手方に約し、相手方がその仕事の結果に対しその報酬を支払うことを約さなければ、その効力を生じない。	R06-02-4		×
3	受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任することができない。	R06-02-2		○

2. 受任者・委任者の関係

(1). 報酬

1	Bは、委任契約をする際、有償の合意をしない限り、報酬の請求をすることができないが、委任事務のために使った費用とその利息は、Aに請求することができる。	H14-10-2		○
---	--	----------	--	---

2	Bは、Aとの間で特約がなくても、Aに対して報酬の請求をすることができる。	H07-09-1	×
3	Bの責めに帰すべき事由によって履行の途中で有償の委任契約が終了した場合、BはAに対して報酬を請求することができない。	R02-05-3	×
4	Aの責めに帰すべき事由によって履行の途中で有償の委任契約が終了した場合、Bは報酬全額をAに対して請求することができるが、自己の債務を免れたことによって得た利益をAに償還しなければならない。	R02-05-1	○

(2). 受任者の注意義務

1	委託の受任者は、報酬を受けて受任する場合も、無報酬で受任する場合も、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。	H20-07-2	○
2	Bは、契約の本旨に従い、自己の財産に対するのと同一の注意をもって委任事務を処理しなければならない。	R02-05-2	×
3	Bが当該物件の価格の調査など善良な管理者の注意義務を怠ったため、不動産売買についてAに損害が生じたとしても、報酬の合意をしていない以上、AはBに対して賠償の請求をすることができない。	H14-10-3	×

3. 委任契約の解除・終了

(1). 委任の解除

1	委任契約は、委任者又は受任者のいずれからでも、いつでもその解除をすることができる。ただし、相手方に不利な時期に委任契約の解除をしたときは、相手方に対して損害賠償責任を負う場合がある。	H18-09-1	○
2	委任はいつでも解除することができるから、有償の合意があり、売買契約成立寸前にAが理由なく解除してBに不利益を与えたときでも、BはAに対して損害賠償を請求することはできない。	H14-10-4	×
3	委任によって代理権を授与された者は、報酬を受ける約束をしている場合であっても、いつでも委任契約を解除して代理権を消滅させて、代理人を辞することができる。	R04-09-ア	○

(2). 委任の終了

1	委任契約が委任者の死亡により終了した場合、受任者は、委任者の相続人から終了についての承諾を得るときまで、委任事務を処理する義務を負う。	H18-09-3	×
2	委任者が破産手続開始決定を受けた場合、委任契約は終了する。	H18-09-2	○
3	委任契約の終了事由は、これを相手方に通知したとき、又は相手方がこれを知っていたときでなければ、相手方に対抗することができず、そのときまで当事者は委任契約上の義務を負う。	H18-09-4	○
4	Bが死亡した場合、Bの相続人は、急迫の事情の有無にかかわらず、受任者の地位を承継して委任事務を処理しなければならない。	R02-05-4	×
5	委任契約で本人が死亡しても代理権が消滅しない旨を合意して代理人に代理権を与えた場合、本人が死亡しても代理権は消滅しない。	R06-02-3	○

30

不法行為

1. 一般不法行為

(1). 不法行為とは

②損害

[共通の設定]

Aが故意又は過失によりBの権利を侵害し、これによってBに損害が生じた。

解答 出題 正解

1	Aの加害行為が名誉毀損で、Bが法人であった場合、法人であるBには精神的損害は発生しないとしても、金銭評価が可能な無形の損害が発生した場合には、BはAに対して損害賠償請求をすることができる。	H20-11-4	○
2	Bに配偶者と子がいた場合は、その配偶者と子は、Bの死亡による自己の精神上の苦痛に関し、自己の権利として損害賠償請求権を有する。	H13-10-2	○

③慰謝料請求権の相続

1	Bが即死であった場合には、Bには事故による精神的な損害が発生する余地がないので、AはBの相続人に対して慰謝料についての損害賠償責任を負わない。	H24-09-2	×
2	Aの加害行為によりBが即死した場合には、BにはAに対する慰謝料請求権が発生したと考える余地はないので、Bに相続人がいても、その相続人がBの慰謝料請求権を相続することはない。	H20-11-1	×
3	不法行為によって名誉を毀損された者の慰謝料請求権は、被害者が生前に請求の意思を表明しなかった場合でも、相続の対象となる。	H19-05-2	○

2. 特殊不法行為①-使用者責任

(2). 成立要件

[共通の設定]

Cの被用者Aが、Bとの間で行った行為により、Bに損害が発生した。

1	Bは、Aの不法行為責任が成立しなければ、Cに対して損害の賠償を求めることはできない。	H06-07-1	○
2	Bは、Aの行為がCの指示によるものでないときは、Aに対して損害の賠償を求めることができるが、Cに対しては求めることができない。	H06-07-3	×
3	Aの行為が、Aの職務行為そのものには属しない場合でも、その行為の外形から判断して、Aの職務の範囲内に属するものと認められるとき、Cは、Bに対して使用者責任を負うことがある。	H11-09-1	○
4	Aが営業時間中にC所有の自動車を運転して取引先に行く途中に前方不注意で人身事故を発生させても、Cに無断で自動車を運転していた場合、Cに使用者としての損害賠償責任は発生しない。	H18-11-2	×

(3). 使用者責任と加害者の不法行為責任との関係

[共通の設定]

Cに雇用されているAが、勤務中にC所有の乗用車を運転し、営業活動をしている途中で、Bが運転していた乗用車と正面衝突した（事故につき、A、Bには過失がある。）。

1	事故によって損害を受けたBは、Cに対して損害賠償を請求することはできるが、Aに対して損害賠償を請求することはできない。	H25-09-4	×
2	Aの不法行為がCの事業の執行につき行われたものであり、Cに使用者としての損害賠償責任が発生する場合、Aには被害者に対する不法行為に基づく損害賠償責任は発生しない。	H18-11-1	×
3	AのBに対する損害賠償義務が消滅時効にかかったとしても、CのBに対する損害賠償義務が当然に消滅するものではない。	H24-09-1	○

(4). 使用者の被用者に対する求償

[共通の設定]

Cに雇用されているAが、勤務中にC所有の乗用車を運転し、営業活動をしている途中で、Bが運転していた乗用車と正面衝突した（事故につき、A、Bには過失がある。）。

1	Cは、Bに対して事故によって受けたBの損害の全額を賠償した。この場合、Cは、被用者であるAに対して求償権を行使することはできない。	H25-09-2	×
2	CがAの行為につきBに対して使用者責任を負う場合で、CがBに損害賠償金を支払ったときでも、Aに故意又は重大な過失があったときでなければ、Cは、Aに対して求償権を行使することができない。	H11-09-4	×
3	Cは、使用者責任に基づき、Bに対して本件事故から生じた損害を賠償した場合、Aに対して求償することができるが、その範囲が信義則上相当と認められる限度に制限される場合がある。	H28-07-ウ	○
4	Cの使用者責任が認められてBに対して損害を賠償した場合には、CはAに対して求償することができるので、Aに資力があれば、最終的にはCはBに対して賠償した損害額の全額を常にAから回収することができる。	H24-09-3	×
5	Aの不法行為がCの事業の執行につき行われたものであり、Cが使用者としての損害賠償責任を負担した場合、C自身は不法行為を行っていない以上、Cは負担した損害額の2分の1をAに対して求償できる。	H18-11-4	×

(5). 被用者の使用者に対する求償

1	被用者が使用者の事業の執行について第三者に損害を与え、第三者に対してその損害を賠償した場合には、被用者は、損害の公平な分担という見地から相当と認められる額について、使用者に対して求償することができる。	R02s-01-2	○
---	--	---------------------------	---

3. 特殊不法行為②-土地工作物責任

[共通の設定]

Aは、所有する家屋をBに賃貸し、Bが占有使用しているときに、瑕疵により当該家屋の塀が崩れ、脇に駐車中のC所有の車を破損させた。

(2). 占有者の責任

1	Bは、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていれば、Cに対する損害賠償責任を免れることができる。	H17-11-3	○
---	---	--------------------------	---

2	Bは、甲建物の保存の瑕疵による損害の発生の防止に必要な注意をしなかったとしても、Cに対して不法行為責任を負わない。	R03-08-1	×
---	---	--------------------------	---

(3). 所有者の責任

1	Aが甲建物を所有している場合、Aは甲建物の保存の瑕疵による損害の発生の防止に必要な注意をしたとしても、Cに対して不法行為責任を負う。	R03-08-2	○
2	Aは、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていれば、Cに対する損害賠償責任を免れることができる。	H17-11-1	×

4. 特殊不法行為③-共同不法行為

[共通の設定]

A及びCは、Aの過失とCの過失による共同不法行為によってB所有の建物を取り壊し、Bに対して不法行為による損害賠償債務を負担した。

1	不法行為がAの過失とCの過失による共同不法行為であった場合、Aの過失がCより軽微なときでも、Bは、Aに対して損害の全額について賠償を請求することができる。	H12-08-2	○
2	Aは、Bに対するAとCの加害割合が6対4である場合は、Bの損害全額の賠償請求に対して、損害の6割に相当する金額について賠償の支払をする責任を負う。	H14-11-1	×
3	加害者数人が、共同不法行為として民法第719条により各自連帯して損害賠償の責任を負う場合、その1人に対する履行の請求は、他の加害者に対してはその効力を有しない。	H19-05-3	○
4	Aが、自己の負担部分を超えて、Bに対し損害を賠償したときは、その超える部分につき、Cに対し、Cの負担部分の限度で求償することができる。	H14-11-2	○

5. 不法行為に関するルール

(1). 過失相殺

[共通の設定]

Aは、乗用車の運転中に交通事故を起こし、歩いていたBに危害を加えた。

1	Aの不法行為に関し、Bにも過失があった場合でも、Aから過失相殺の主張がなければ、裁判所は、賠償額の算定に当たって、賠償金額を減額することができない。	H12-08-1	×
2	Bが幼児である場合には、被害者側に過失があるときでも過失相殺が考慮されないため、AはBに発生した損害の全額を賠償しなければならない。	H24-09-4	×

(2). 損害賠償請求権の消滅時効

1	交通事故の被害者が、車の破損による損害賠償請求権を、損害及び加害者を知った時から3年間行使しなかったときは、この請求権は時効により消滅する。	H17-11-4	○
2	人の生命又は身体を害する不法行為による損害賠償請求権は、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5年間行使しない場合、時効によって消滅する。	R02s-01-4	○
3	AのBに対する不法行為責任が成立する場合、BのAに対する損害賠償請求権は、B又はBの法定代理人が損害又は加害者を知らないときでも、本件事故の時から20年間行使しないときには時効により消滅する。	R03-08-3	○

4	不法行為による損害賠償債務の不履行に基づく遅延損害金債権は、当該債権が発生した時から10年間行使しないことにより、時効によって消滅する。	H26-08-2	×
---	--	--------------------------	---

(3). 履行遅滞

1	不法行為による損害賠償の支払債務は、催告を待たず、損害発生と同時に遅滞に陥るので、その時以降完済に至るまでの遅延損害金を支払わなければならない。	H19-05-1	○
2	不法行為の加害者は、不法行為に基づく損害賠償債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。	R06-05-1	×

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

(5). 契約準備段階での説明義務違反

1	売主が信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を買主に提供しなかった場合、買主は、売主に対して、この説明義務違反を理由に、売買契約上の債務不履行責任を追及することはできない。	H28-09-4	○
2	AがBと契約を締結する前に、信義則上の説明義務に違反して契約締結の判断に重要な影響を与える情報をBに提供しなかった場合、Bが契約を締結したことにより被った損害につき、Aは、不法行為による賠償責任を負うことはあっても、債務不履行による賠償責任を負うことはない。	H24-08-1	○

31 相続

2. 法定相続人

		解答	出題	正解
1	被相続人の子が相続開始以前に死亡したときは、その者の子がこれを代襲して相続人となるが、さらに代襲者も死亡していたときは、代襲者の子が相続人となることはない。	R02-08-2		×
2	被相続人に相続人となる子及びその代襲相続人がおらず、被相続人の直系尊属が相続人となる場合には、被相続人の兄弟姉妹が相続人となることはない。	R02-08-3		○
3	被相続人の兄弟姉妹が相続人となるべき場合であっても、相続開始以前に兄弟姉妹及びその子がいずれも死亡していたときは、その者の子(兄弟姉妹の孫)が相続人となることはない。	R02-08-4		○
4	Aの子がBであり、Bの子がCであり、CがAの直系卑属である場合、Bが相続に関するAの遺言書を偽造して相続権を失ったときは、Aが死亡した際にCがBを代襲してAの相続人となる。	R07-05-1		○
5	Aの子がBであり、Bの子がCであり、CがAの直系卑属である場合、BがAによって相続人から廃除されて相続権を失ったときは、Aが死亡した際にCがBを代襲してAの相続人となる。	R07-05-ウ		○

相続に関する計算問題

以下それぞれのケースについて、法定相続人及び法定相続分は、どうなるか。

1	Xは、9,000万円の遺産を残して死亡した。Xには、配偶者YとYとの間の子Aがいる。XとYとの間には、Aのほかにも子Bもいたが、BはX死亡の前に既に死亡しており、その子bが残されている。さらに、Xには、非嫡出子Cもいる。また、Aには子aがあり、AはX死亡後直ちに相続を放棄した。	H01-11	↓
---	---	------------------------	---

2	1億2,000万円の財産を有するAが死亡した。Aには、配偶者はなく、子B、C、Dがおり、Bには子Eが、Cには子Fがいる。Bは相続を放棄した。また、Cは生前のAを強迫して遺言作成を妨害したため、相続人となることができない。		H29-09	↓
---	--	--	------------------------	---

[Q1] Yが4,500万円、bが2,250万円、Cが2,250万円

[Q2] Dが6,000万円、Fが6,000万円

4. 相続の承認・放棄

[共通の設定]

甲建物を所有するAが死亡し、相続人は、それぞれAの子であるB及びCの2名である。

(1). 単純承認

1	AがDから事業のために、1,000万円を借り入れている場合、Bが相続の単純承認をすると、BがDに対する借入金債務の存在を知らなかったとしても、Bは当該借入金債務を相続する。		H23-10-4	○
2	Cが甲建物の賃借人Dに対し相続財産である未払賃料の支払いを求め、これを収受領得したときは、Cは単純承認をしたものとみなされる。		H28-10-2	○
3	Bが甲建物を不法占拠するDに対し明渡しを求めたとしても、Bは単純承認をしたものとはみなされない。		H28-10-1	○
4	B及びCは限定承認をしたが、Bが相続財産を隠匿していたとき、相続債権者は、相続財産をもって弁済を受けられなかった債権額の1/2について、Bに請求できる。		H10-10-3	○

(2). 限定承認

1	Cが単純承認をしたときは、Bは限定承認をすることができない。		H28-10-3	○
2	Bが単純承認を希望し、Cが限定承認を希望した場合には、相続の開始を知った時から3か月以内に、Bは単純承認を、Cは限定承認をしなければならない。		H19-12-1	×
3	Bが自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に家庭裁判所に対して、相続によって得た財産の限度においてのみAの債務及び遺贈を弁済すべきことを留保して相続を承認する限定承認をする旨を申述すれば、Cも限定承認をする旨を申述したとみなされる。		H29-06-4	×

(3). 相続放棄

1	相続の放棄をする場合、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。		H14-12-1	○
2	家庭裁判所への相続放棄の申述は、被相続人の生前には行うことができない。		R04-02-2	○
3	Aの子がBであり、Bの子がCであり、CがAの直系卑属である場合、Bが相続放棄をしたときは、Aが死亡した際にCがBを代襲してAの相続人となる。		R07-05-エ	×

(4). 熟慮期間

1	相続人が、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月（家庭裁判所が期間の伸長をした場合は当該期間）以内に、限定承認又は放棄をしなかったときは、単純承認をしたものとみなされる。		H14-12-3	○
2	相続の承認又は放棄をすべき3か月の期間の始期は、BとCとで異なることがある。		H10-10-1	○

3	Bが自己のために相続の開始があったことを知らない場合であっても、相続の開始から3か月が経過したときは、Bは単純承認をしたものとみなされる。	H28-10-4	×
---	---	--------------------------	---

5. 遺産分割

[共通の設定]

甲建物を所有するAが死亡し、相続人は、それぞれAの子であるB及びCの2名である。Aは、Dから事業のために、1,000万円を借り入れていた。

(1). 遺産分割とは

1	相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属し、各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。	R05-01-2	○
2	遺産である不動産から、相続開始から遺産分割までの間に生じた賃料債権は、遺産である不動産が遺産分割によって複数の相続人のうちの一人に帰属することとなった場合、当該不動産が帰属することになった相続人が相続開始時にさかのぼって取得する。	R05-01-1	×
3	遺産に属する預貯金債権は、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割され、共同相続人は、その持分に応じて、単独で預貯金債権に関する権利を行使することができる。	R01-06-3	×

(2). 方法

1	被相続人は、遺言で、遺産の分割の方法を定めることができ、また相続開始の時から5年を超えない期間内で遺産の分割を禁ずることもできる。	H11-03-2	○
2	被相続人は、遺言によって遺産分割を禁止することはできず、共同相続人は、遺産分割協議によって遺産の全部又は一部の分割をすることができる。	R01-06-1	×
3	共同相続人は、既に成立している遺産分割協議につき、その全部又は一部を全員の合意により解除した上、改めて遺産分割協議を成立させることができる。	R01-06-2	○
4	遺産の分割について共同相続人間に協議が整わないとき、各共同相続人は、その分割を、相続開始地の地方裁判所に請求することができる。	H11-03-3	×

(3). 効果

1	遺産の分割は、共同相続人の遺産分割協議が成立した時から効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。	R01-06-4	×
2	遺産分割の効力は、相続開始の時にさかのぼって生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。	R05-01-3	○

(4). 債務の相続

1	B及びCが単純承認をした場合には、法律上当然に分割されたDに対する債務を相続分に応じてそれぞれが承継する。	H19-12-3	○
2	Aが死亡し、相続人であるBとCにおいて、Aの唯一の資産である甲建物をBが相続する旨の遺産分割協議が成立した場合、相続債務につき特に定めがなくても、Dに対する借入金返済債務のすべてをBが相続することになる。	H23-10-3	×

6. 配偶者の居住の権利

(1). 配偶者居住権

[共通の設定]

甲建物を所有するAが死亡し、Aの配偶者Bが甲建物の配偶者居住権を、Aの子Cが甲建物の所有権をそれぞれ取得する旨の遺産分割協議が成立した。

①配偶者居住権とは

1	配偶者居住権の存続期間中に配偶者が死亡した場合、配偶者の相続人は配偶者の有していた配偶者居住権を相続する。	R03-04-3	×
2	配偶者は、配偶者居住権の存続期間内であれば、居住している建物の所有者の承諾を得ることなく、第三者に当該建物を賃貸することができる。	R03-04-2	×

③存続期間

1	遺産分割協議において、Bの配偶者居住権の存続期間が定められなかった場合、配偶者居住権の存続期間は20年となる。	R05-07-1	×
2	遺産分割協議で配偶者居住権の存続期間を20年と定めた場合、存続期間が満了した時点で配偶者居住権は消滅し、配偶者居住権の延長や更新はできない。	R03-04-1	○

④対抗要件

1	配偶者居住権は、登記することができる権利に含まれない。	R02-14-4	×
2	Cには、Bに対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務がある。	R05-07-3	○
3	配偶者が配偶者居住権に基づいて居住している建物が第三者に売却された場合、配偶者は、配偶者居住権の登記がなくても当該第三者に対抗することができる。	R03-04-4	×

⑤費用負担

1	Cは、甲建物の通常の必要費を負担しなければならない。	R05-07-4	×
---	----------------------------	--------------------------	---

32

遺言

1. 遺言とは

(3). 遺言能力

解答 出題 正解

1	未成年であっても、15歳に達した者は、有効に遺言をすることができる。	H22-10-3	○
2	満15歳に達した者は、父母の同意を得なくても、遺言をすることができる。	H11-01-4	○

2. 遺言の方式

(1). 3種類の遺言

1	自筆証書遺言は、その内容をワープロ等で印字していても、日付と氏名を自署し、押印すれば、有効な遺言となる。	H22-10-1	×
2	自筆証書によって遺言をする場合、遺言者は、その全文、日付及び氏名を自書して押印しなければならないが、これに添付する相続財産の目録については、遺言者が毎葉に署名押印すれば、自書でないものも認められる。	R03s-07-1	○
3	自筆証書による遺言をする場合、証人二人以上の立会いが必要である。	H17-12-1	×
4	公正証書遺言の作成には、証人2人以上の立会いが必要であるが、推定相続人は、未成年者でなくとも、証人となることができない。	R03s-07-2	○

2). 遺言書の検認

1	自筆証書による遺言書を保管している者が、相続の開始後、これを家庭裁判所に提出してその検認を経ることを怠り、そのままその遺言が執行された場合、その遺言書の効力は失われる。	H17-12-2	×
2	遺言は、家庭裁判所の検認の手続を経なければ、効力を生じない。	H06-13-2	×

3. 遺言の撤回

1	適法な遺言をした者が、その後更に適法な遺言をした場合、前の遺言のうち後の遺言と抵触する部分は、後の遺言により取り消したものとみなされる。	H17-12-3	○
2	Aが公正証書で土地をBに遺贈すると遺言した場合でも、後に自筆証書でこれをCに遺贈すると遺言したときは、Bは、Aが死亡しても、当該土地の所有権を取得しない。	H06-13-4	○
3	Aが、「Aの甲土地をBに相続させる」旨の遺言をした場合で、その後甲土地を第三者Cに売却し、登記を移転したとき、その遺言は取り消されたものとみなされる。	H12-10-3	○

33 遺留分

2. 遺留分権利者・遺留分の割合

		解答	出題	正解
1	法定相続人が配偶者Aと子Bだけである場合、Aに全財産を相続させるとの適法な遺言がなされた場合、Bは遺留分権利者とならない。	H17-12-4		×
2	Aが「相続財産全部をBに相続させる」旨の有効な遺言をして死亡した場合、BがAの配偶者でCがAの子であるときはCには相続財産の4分の1の遺留分があるのに対し、B及びCがAの兄弟であるときはCには遺留分がない。	H18-12-2		○
3	被相続人Aの配偶者BとAの弟Cのみが相続人であり、Aが他人Dに遺産全部を遺贈したとき、Bの遺留分は遺産の3/8、Cの遺留分は遺産の1/8である。	H09-10-1		×
4	Aが死亡し、相続人として、妻Bと嫡出子C、D及びEがいる場合、Eの遺留分は、被相続人Aの財産の1/12の額である。	H02-11-3		○

3. 遺留分侵害額請求

[共通の設定]

Aが死亡し、相続人は、それぞれAの子であるB及びCの2名である。

(1). 遺留分を侵害するような遺言・(2). 遺留分侵害額請求権の性質

1	Bの遺留分を侵害するAの遺言は、その限度で当然に無効である。	H20-12-1	×
2	Aは、「Aの財産をすべてBに遺贈する。CはBに対して遺留分侵害額の請求をしてはならない」旨の遺言をして、CをAの相続から排除することができる。	H12-10-2	×
3	遺留分侵害額の請求は、訴えを提起しなくても、内容証明郵便による意思表示だけでもすることができる。	H09-10-2	○

(3). 期間制限

1	Aが死亡し、その遺言に基づき甲土地につきAからCに対する所有権移転登記がなされた後でも、Bは遺留分侵害額を請求することができる。	H20-12-3	○
2	相続が開始して9年6箇月経過する日に、はじめて相続の開始と遺留分を害する遺贈のあったことを知った遺留分権利者は、6箇月以内であれば、遺留分侵害額の請求をすることができる。	H09-10-3	○

4. 遺留分の放棄

1	被相続人の生前においては、相続人は、家庭裁判所の許可を受けることにより、遺留分を放棄することができる。	R04-02-1	○
2	Aが死亡し、相続人は、それぞれAの子であるB及びCの2名である。Bが、Aの死亡の前に、A及びCに対して直接、書面で遺留分を放棄する意思表示をしたときは、その意思表示は有効である。	H20-12-2	×
3	相続人が遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けると、当該相続人は、被相続人の遺産を相続する権利を失う。	R04-02-3	×

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

		解答	出題	正解
1	ゴルフ場経営を目的とする土地賃貸借契約については、対象となる全ての土地について地代等の増減額請求に関する借地借家法第11条の規定が適用される。		H25-12-1	×
2	A所有の甲土地につき、Bが建物を建築せず駐車場用地として利用する目的で存続期間を60年として土地の賃貸借契約を締結する場合には、期間は定めなかったものとみなされる。		H18-13-1	×

2. 借地権の存続期間

(1). 当初の存続期間

1	賃貸借契約が建物の所有を目的とする場合、公正証書で契約を締結しなければ、契約期間を50年と定めた場合、その期間は30年となり、契約期間を15年と定めた場合、その期間は15年となる。		R01-11-2	×
2	借地権の存続期間は、契約で25年と定めようと、35年と定めようと、いずれの場合も30年となる。		H05-11-1	×
3	A所有の甲土地を建物所有目的のBに貸す場合、A B間の土地賃貸借契約の期間は、50年が上限である。		H20-13-1	×
4	借地権を設定する場合において、存続期間を定めなかったときは、その期間は30年となる。		R06-11-3	○

(2). 更新後の存続期間

[共通の設定]

Aは、所有する甲土地を、建物所有目的のBに貸している。

1	AとBとが期間満了に当たり本件契約を最初に更新する場合、更新後の存続期間を15年と定めても、20年となる。		R02-11-4	○
2	借地権の存続期間を契約で30年と定めた場合には、当事者が借地契約を更新する際、その期間を更新の日から30年以下に定めることはできない。		R03s-11-1	×
3	当事者が借地権の設定後に最初に借地契約を更新する場合において、存続期間を定めなかったときは、その期間は更新の日から10年となる。		R06-11-4	×
4	当初の存続期間満了後Bが当該建物に居住して土地の使用を継続している場合、Aが遅滞なく異議を述べなければ、期間の定めのない借地権が設定されたものとみなされる。		H04-10-3	×

3. 契約の法定更新

[共通の設定]

Aは、所有する甲土地を、建物所有目的のBに貸している。

1	借地権の存続期間満了の際、Bが契約の更新を請求した場合において、建物が存在し、Aが異議を述べなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる。	H01-12-2	○
2	借地権の存続期間が満了する場合、借地権者が契約の更新を請求したとき、その土地上に建物が存在する限り、借地権設定者は異議を述べることができない。	R03s-11-2	×
3	期間満了前に建物が滅失し、Bが再築をしない場合、期間満了の際にBが契約の更新の請求をしても、Aが異議を述べたときは、当該契約は更新されない。	H04-10-2	○
4	借地権の存続期間満了後、Bが土地の使用を継続している場合において、建物が存在し、Aが異議を述べなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる。	H01-12-3	○
5	借地権の当初の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地契約の更新を請求したときに、建物がある場合は、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときでも、その異議の理由にかかわらず、従前の借地契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされる。	H21-11-2	×
6	借地権の存続期間が満了する際、借地権者の契約の更新請求に対し、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合には、借地契約は当然に終了する。	H25-12-2	×
7	本件契約がBの居住のための建物を所有する目的であり契約の更新がない旨を定めていない契約であって、期間満了する場合において甲土地上に建物があり、Bが契約の更新を請求したとしても、Aが遅滞なく異議を述べ、その異議に更新を拒絶する正当な事由があると認められる場合は、本件契約は更新されない。	R05-11-4	○

4. 建物の滅失・取壊し

(1). 当初の存続期間中の滅失・取壊し

1	借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合、借地権者は地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。	H21-11-3	×
2	建物の所有を目的とする土地の賃貸借において、当初の存続期間中に当該建物が借地人の失火により滅失したときは、賃貸人は、解約の申入れをすることができる。	H02-12-3	×
3	借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合で、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。	H21-11-1	×
4	借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失があった場合において、借地権者が借地権の残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造することにつき借地権設定者の承諾がない場合でも、借地権の期間の延長の効果が生ずる。	R04-11-1	×

(2). 契約更新後の滅失・取壊し

[設定]

Aは、所有する甲土地を、建物所有目的のBに貸している。

1	Bが、契約の更新後に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aの承諾もそれに代わる裁判所の許可もないとき、Aは、土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。	H10-11-3	○
---	---	--------------------------	---

5. 強行規定

1	借地権の当初の存続期間が満了し借地契約を更新する場合において、当事者間でその期間を更新の日から10年と定めるときは、その定めは効力を生じず、更新後の存続期間は更新の日から20年となる。	H21-11-4	○
2	「期間満了の際、AがBに対し相当の一定額の交付さえ行えば、Aは更新を拒絶できる」と特約してもその特約は、無効である。	H05-11-2	○
3	借地上の建物が滅失し、借地権設定者の承諾を得て借地権者が新たに建物を築造するに当たり、借地権設定者が存続期間満了の際における借地の返還確保の目的で、残存期間を超えて存続する建物を築造しない旨の特約を借地権者と結んだとしても、この特約は無効である。	R04-11-3	○

02 借地権の効力

1. 借地権の対抗要件

(1). 対抗要件・(2). 借地上の建物の登記

[共通の設定]

Aは、所有する甲土地を、建物所有目的のBに貸している。Cは、甲土地をAから譲渡された。

解答 出題 正解

		解答	出題	正解
1	甲土地の所有者が甲土地につき、建物の所有を目的として賃貸する場合、賃借人は、甲土地の上に登記されている建物を所有しているときは、甲土地が第三者に売却されても賃借人であることを当該第三者に対抗できる。	H26-11-2		○
2	Bが、甲土地上の建物につき自己名義の所有権の保存登記をしている場合は、甲土地につき賃借権の登記をしていないときでも、甲土地をAから譲渡され所有権移転登記を受けたCに対し、甲土地の賃借権を対抗できる。	H15-13-1		○
3	借地権者が借地権の登記をしておらず、当該土地上に所有権の登記がされている建物を所有しているときは、これをもって借地権を第三者に対抗することができるが、建物の表示の登記によっては対抗することができない。	R02s-11-1		×
4	甲土地にBが賃借権の登記をしなくても、Bの配偶者を所有者として登記されている建物が甲土地上に存在する場合には、甲土地がAからCに売却されても、BはCに対して甲土地に賃借権を有していることを主張できる。	R07-11-1		×
5	Bが甲土地上に建物を所有していても、登記上の建物の所在地番、床面積等が少しでも実際のものとは相違している場合には、建物の同一性が否定されるようなものでなくても、Aから甲土地を購入して所有権移転登記を備えたCに対して、Bは借地権を対抗することができない。	H28-11-2		×
6	Bは、借地権の登記をしていなくても、甲土地の引渡しを受けていれば、その後に甲土地を購入したCに対して借地権を主張することができる。	R02-11-1		×
7	二筆以上ある土地の借地権者が、そのうちの一筆の土地に登記ある建物を所有し、登記ある建物がない他方の土地は庭として使用するために賃借しているにすぎない場合、登記ある建物がない土地には、借地借家法第10条第1項による対抗力は及ばない。	H25-12-3		○
8	借地権者が所有する数棟の建物が一筆の土地にある場合は、そのうちの一棟について登記があれば、借地権の対抗力が当該土地全部に及ぶ。	R02s-11-4		○

(3). 建物滅失時の対抗要件

[共通の設定]

Aは、所有する甲土地を建物所有目的のBに賃貸し、Bは、甲土地上に乙建物を建築した。Cは、甲土地をAから譲渡された。

1	建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、建物が全焼した場合でも、借地権者は、その土地上に滅失建物を特定するために必要な事項等を掲示すれば、借地権を第三者に対抗することができる場合がある。	H24-11-2	○
2	乙建物が滅失した場合でも、Bが借地借家法に規定する事項を甲土地の上の見やすい場所に掲示したときは、Bは、甲土地に賃借権の登記をしていなくても、滅失のあった日から2年間は、甲土地をAから譲渡され所有権移転登記を受けたCに対し、甲土地の賃借権を対抗できる。	H15-13-2	○
3	乙建物が火事により滅失した場合、建物を新たに築造する旨を本件土地の上の見やすい場所に掲示していれば、Bは、本件建物について登記していなかったときでも、借地権をCに対抗することができる。	H08-13-3	×

2. 地代等増減請求権

[共通の設定]

Aは、所有する甲土地を、建物所有目的のBに貸している。

1	「地代の増減は、A・Bの協議によって定める」と約定した場合、Aは、協議を尽くさなければ、地代の増減を請求することはできない。	H05-11-3	×
2	A B間で借賃の増額について協議が調わない場合、Bは、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める借賃を支払えばよい。	H01-12-4	○
3	本件契約に、当初の10年間は地代を減額しない旨の特約を定めた場合、その期間内は、BはAに対して地代の減額請求をすることはできない。	R05-11-1	×
4	本件契約で「一定期間は借賃の額の増減を行わない」旨を定めた場合には、甲土地の借賃が近傍類似の土地の借賃と比較して不相当となったときであっても、当該期間中は、AもBも借賃の増減を請求することができない。	R02-11-2	×

3. 建物買取請求権

[共通の設定]

Aは、所有する甲土地を、建物所有目的のBに貸している。

1	借地上の建物所有者が借地権設定者に建物買取請求権を適法に行使した場合、買取代金の支払があるまでは建物の引渡しを拒み得るとともに、これに基づく敷地の占有についても、賃料相当額を支払う必要はない。	R04-11-4	×
2	本件契約に建物買取請求権を排除する旨の特約が定められていない場合、本件契約が終了したときは、その終了事由のいかんにかかわらず、BはAに対してBが甲土地上に所有している建物を時価で買い取るべきことを請求することができる。	R05-11-3	×
3	Bが地代を支払わなかったことを理由としてAが甲土地の賃貸借契約を解除した場合、契約に特段の定めがないときは、Aは乙建物を時価で買い取らなければならない。	H28-11-4	×
4	本件契約で「Bの債務不履行により賃貸借契約が解除された場合には、BはAに対して建物買取請求権を行使することができない」旨を定めても、この合意は無効となる。	R02-11-3	×

03 裁判所の許可制度

[共通の設定]

Aは、所有する甲土地を、建物所有目的のBに貸している。

1. 借地条件の変更等の許可

		解答	出題	正解
1	建物の用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更その他の事情の変更により、現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。		H23-11-1	○
2	「土地の使用は木造3階建の家屋に限る」旨の借地条件があるとき、借地借家法に定める要件に該当すれば、Aは裁判所に対して借地条件の変更の申立てができるが、Bは申立てができない。		H09-11-1	×
3	増改築禁止の借地条件がある場合に、土地の通常の利用上相当とすべき改築についてAの承諾に代わる許可の裁判をするときでも、裁判所は、借地権の存続期間の延長まですることはできない。		H09-11-2	×

2. 借地契約の更新後の建物の再築の許可

1	賃貸借契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて残存すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。		H23-11-2	○
---	---	--	--------------------------	---

3. 借地権譲渡・転貸の許可

1	Bは、家屋と借地権を他に譲渡しようとするときは、Aの承諾又はこれに代わる裁判所の許可を得なければならない。		H03-12-2	○
2	Bが借地権をCに対して譲渡するに当たり、Aに不利になるおそれがないにもかかわらず、Aが借地権の譲渡を承諾しない場合には、BはAの承諾に代わる許可を与えるように裁判所に申し立てることができる。		H17-13-2	○
3	借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。		H23-11-3	×

4. 競売等における土地の賃借権の譲渡の許可

1	第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。		H23-11-4	○
2	甲土地上にBが建てた建物の所有権が、Dに移転した。Bは、Dが使用しても何ら支障がないにもかかわらず、賃借権の譲渡を承諾しない。Dの建物の取得が競売によるものであるときは、Dは、競売代金支払い後2月以内に限り、裁判所に対して、Bの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。		H06-11-2	○

04 定期借地権等

1. 定期借地権

[共通の設定]

Aは、所有する甲土地を、建物所有目的のBに貸そうとしている。

(2). 定期借地権の種類

②一般定期借地権

		解答	出題	正解
1	A所有の甲土地に関するBとの間における賃貸借契約が建物所有を目的としている場合、契約の更新がなく、建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めるには、AはあらかじめBに対してその旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。		H29-11-4	×
2	Bが居住用の乙建物を所有する目的で、期間30年と定めてAから甲土地を賃借した場合、A B間の賃貸借契約を公正証書で行えば、当該契約の更新がなく期間満了により終了し、終了時にはAが乙建物を収去すべき旨を有効に規定することができる。		H28-11-3	×
3	賃貸借契約が居住の用に供する建物の所有を目的とする場合、契約期間を50年と定めたときは契約の更新がないことを書面で定めればその特約は有効であるが、契約期間を15年と定めたときは契約の更新がないことを書面で定めても無効であり、期間は30年となる。		R01-11-3	○
4	A所有の甲土地に関するBとの間における賃貸借契約が専らBの事業の用に供する建物の所有を目的とし、存続期間が50年である場合、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がない旨、並びにBが借地借家法第13条の規定による建物の買取りの請求をしない旨の特約を書面で有効に定めることができる。		R07-11-3	○
5	A所有の甲土地に関するBとの間における賃貸借契約の存続期間が50年であり、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がない旨を定める場合、一定期間地代を減額せず、その期間は地代の減額請求ができない旨の特約を有効に定めることができる。		R07-11-2	×

③事業用定期借地権

1	賃貸借契約が専ら工場の用に供する建物の所有を目的とする場合、契約期間を50年と定めたときは契約の更新がないことを公正証書で定めた場合に限りその特約は有効であるが、契約期間を15年と定めたときは契約の更新がないことを公正証書で定めても無効である。		R01-11-4	×
2	居住の用に供する建物を所有することを目的とする場合には、公正証書によって借地契約を締結するときであっても、期間を20年とし契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を借地契約に定めることはできない。		R03-11-2	○
3	専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とし、存続期間を20年として借地権を設定する場合、建物買取請求権の規定は適用されず、また、その契約は、公正証書による等書面によってしなければならない。		R06-11-1	×
4	A B間の借地契約が、公正証書により10年の事業専用の目的で締結された場合には、Bは建物買取請求権を有しない。		H14-13-1	○
5	AとBとの間で、A所有の甲土地につき建物所有目的で賃貸借契約を締結した。本件契約が専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合には、公正証書によらなければ無効となる。		H30-11-1	×

④建物譲渡特約付借地権

1	居住の用に供する建物を所有することを目的とする場合には、借地契約を書面で行えば、借地権を消滅させるため、借地権の設定から20年が経過した日に甲土地上の建物の所有権を相当の対価でBからAに移転する旨の特約を有効に定めることができる。	R03-11-3	×
2	Bを賃借人、Aを賃貸人としてA所有の土地に建物譲渡特約付借地権を設定する契約（その設定後30年を経過した日に借地上の建物の所有権がBからAに移転する旨の特約が付いているものとする。）を締結した。本件契約における建物譲渡の特約は、必ずしも公正証書によって締結する必要はない。	H12-11-1	○
3	居住の用に供する建物の所有を目的として借地権を設定する場合において、借地権を消滅させる目的で、その設定後30年を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨の特約を定めても、この特約は無効である。	R06-11-2	×

2. 一時使用目的借地権

1	借地契約がBの臨時設備の設置その他一時使用のためになされることが明らかである場合には、期間を5年と定め、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を借地契約に定めることができる。	R03-11-4	○
2	仮設建物を建築するために土地を一時使用として1年間賃借し、借地権の存続期間が満了した場合には、借地権者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るように請求することができる。	H24-11-4	×

05 建物賃貸借契約の期間と更新

1. 建物賃貸借の期間

		解答	出題	正解
1	期間を1年未満とする建物の賃貸借契約は、期間を1年とするものとみなされる。	R05-12-1		×
2	建物の賃貸借においては、その存続期間の最長限度に制限はない。	H02-12-2		○

2. 建物賃貸借契約の更新等

[共通の設定]

Aは、所有する甲建物をBに賃貸している。

(1). 期間の定めがある場合

1	A B間の賃貸借契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借でない場合、A及びBのいずれからも期間内に更新しない旨の通知又は条件変更しなければ更新しない旨の通知がなかったときは、当該賃貸借契約が更新され、その契約は期間の定めがないものとなる。	H30-12-3		○
2	AがBに対して、期間満了の3月前までに更新しない旨の通知をしなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされるが、その期間は定めがないものとなる。	R01-12-3		×
3	期間の定めのある建物賃貸借において、賃貸人が、期間満了の10个月前に更新しない旨の通知を出したときで、その通知に借地借家法第28条に定める正当事由がある場合は、期間満了後、賃借人が使用を継続していることについて、賃貸人が異議を述べなくても、契約は期間満了により終了する。	H14-14-2		×

4	Aが、Bに対し期間2年と定めて賃貸した建物を、BはCに対し期間を定めずに転貸し、Aはこれを承諾した。AがBに対する更新拒絶の通知をしたときでも、期間満了後Cが建物の使用を継続し、Aがこれに対して遅滞なく異議を述べないと、A B間の契約は更新される。	H10-12-1	○
5	AがBに対し、甲建物の賃貸借契約の期間満了の1年前に更新をしない旨の通知をしていれば、A B間の賃貸借契約は期間満了によって当然に終了し、更新されない。	H29-12-1	×
6	AがBに対し、本件契約の解約を申し入れる場合、甲建物の明渡しの条件として、一定額以上の財産上の給付を申し出たときは、Aの解約の申入れに正当事由があるとみなされる。	H28-12-2	×
7	Aを賃貸人、Bを賃借人とする甲建物の賃貸借契約が期間を2年とするものである場合において、A及びBのいずれも期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知をしなかったときは、本件契約は、期間を2年として、従前の契約と同一の条件で更新されたものとみなされる。	R07-12-2	×

(2). 期間の定めがない場合

1	AがBとの間で、A所有の甲建物について、期間3年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約を締結した。賃貸借契約を期間を定めずに合意により更新した後に、AがBに書面で解約の申入れをした場合は、申入れの日から3か月後に賃貸借契約は終了する。	H27-11-2	×
2	本件契約において期間の定めがない場合、借地借家法第28条に定める正当事由を備えてAが解約の申入れをしたときには、解約の申入れをした日から6月を経過した日に、本件契約は終了する。	R03s-12-2	○
3	Aを賃貸人、Bを賃借人とする甲建物の賃貸借契約が期間の定めがないものである場合において、A又はBから相手方に対して解約の申入れをしたときは、当該申入れの日から6か月を経過することによって、本件契約は終了する。	R07-12-1	×

06 建物賃貸借の効力

[共通の設定]

Aは、所有する甲建物をBに賃貸している。

1. 建物賃貸借の対抗力

		解答	出題	正解
1	Bは、A所有の甲建物につき、居住を目的として、期間2年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約をAと締結して建物の引渡しを受けた。本件契約期間中にAが甲建物をCに売却した場合、Bは甲建物の賃借権の登記をしていなくても、Cに対して甲建物の賃借権があることを主張することができる。	H22-12-1		○
2	本件契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Bは、甲建物の引渡しを受けてから1年後に甲建物をAから購入したCに対して、賃借人であることを主張できる。	R04-12-2		○
3	AがBとの間で、A所有の甲建物について、期間3年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約を締結した。Cが、A B間の賃貸借契約締結前に、Aと甲建物の賃貸借契約を締結していた場合、AがBに甲建物を引き渡しても、Cは、甲建物の賃借権をBに対抗することができる。	H27-11-3		×
4	Bが甲建物の引渡しを受けた後、AがCに甲建物を売却した場合、Bは、それまでに契約期間中の賃料全額をAに前払いしていたことを、Cに対抗することができる。	R02-12-1		○

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

1	賃貸借契約の更新の際、家賃の増額について賃貸人の請求があったときは、賃借人は、これを拒むことはできない。	H04-11-2	×
2	Aの家賃の増額請求に対し、Bが相当と認める額の家賃を提供したが、Aがその受領を拒んでいる場合に、Bが相当と認める額の家賃を供託したとき、Aは、家賃不払いを理由に家賃の賃貸借契約を解除することはできない。	H09-12-4	○
3	Aの家賃の増額請求について、増額を正当とする裁判が確定した場合で、Bが既に支払った額に不足があるとき、Bは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれをAに支払わなければならない。	H09-12-3	○
4	Aが賃料増額請求権を行使してA B間に協議が調わない場合、BはAの請求額を支払わなければならないが、賃料増額の裁判で正当とされた賃料額を既払額が超えるときは、Aは超過額に年1割の利息を付してBに返還しなければならない。	H16-14-4	×

②減額について

1	Bが家賃減額の請求をしたが、家賃の減額幅についてA B間に協議が調わず裁判になったときは、Aは、その裁判が確定するまでの期間は、Aが相当と認める金額の家賃を支払うようにBに請求できる。	H13-13-1	○
2	Bが賃料減額請求権を行使してA B間に協議が調わない場合、賃料減額の裁判の確定時点から将来に向かって賃料が減額されることになる。	H16-14-3	×

借賃増減請求権

1	普通建物賃貸借契約でも、定期建物賃貸借契約でも、賃料の改定についての特約が定められていない場合であって経済事情の変動により賃料が不相当になったときには、当事者は将来に向かって賃料の増減を請求することができる。	H24-12-2	○
2	本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料改定に関する特約がない場合、経済事情の変動により賃料が不相当となったときは、AはBに対し、賃料増額請求をすることができる。	R02-12-2	○
3	現行賃料が定められた時から一定の期間が経過していなければ、賃料増額請求は、認められない。	R05-12-4	×

(2). 特約

1	賃貸借契約開始から3年間は賃料を増額しない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。	H27-12-2	×
2	Aは、A所有の甲建物につき、Bとの間で期間を10年とする借地借家法第38条第1項の定期建物賃貸借契約を締結した。A B間の賃貸借契約に賃料の改定について特約がある場合には、経済事情の変動によってBのAに対する賃料が不相当となっても、BはAに対して借地借家法第32条第1項に基づく賃料の減額請求をすることはできない。	H25-11-4	○
3	普通建物賃貸借契約の当事者間において、一定の期間は建物の賃料を減額しない旨の特約がある場合、現行賃料が不相当になったなどの事情が生じたとしても、この特約は有効である。	R05-12-2	×

3. 造作買取請求権

(1). 造作買取請求権とは・(2). 造作買取請求権の発生

1	本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求に関する特約がない場合、期間満了で本件契約が終了するときに、Bは、Aの同意を得て甲建物に付加した造作について買取請求をすることができる。	R02-12-4	○
2	BはAと、A所有の甲建物につき、居住を目的として、期間3年、賃料月額20万円と定めて賃貸借契約を締結した。甲建物の適法な転借人であるCが、Aの同意を得て甲建物に造作を付加した場合、期間満了により本件契約が終了するときは、CはAに対してその造作を時価で買い取るよう請求することができる。	H28-12-3	○
3	CがBから甲建物を適法に賃貸された転借人で、期間満了によってA B間及びB C間の賃貸借契約が終了する場合、Aの同意を得て甲建物に付加した造作について、BはAに対する買取請求権を有するが、CはAに対する買取請求権を有しない。	H30-12-4	×
4	A B間の賃貸借契約がBの賃料不払を理由として解除された場合、BはAに対して、Aの同意を得てBが建物に付加した造作の買取りを請求することはできない。	H27-11-4	○

(3). 造作買取請求権を排除する特約

1	普通建物賃貸借契約でも、定期建物賃貸借契約でも、賃借人が造作買取請求権を行使できない旨の特約は、有効である。	H24-12-1	○
2	期間満了により賃貸借契約が終了する際に賃借人は造作買取請求をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。	H27-12-3	×
3	A B間の賃貸借契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Bの造作買取請求権をあらかじめ放棄する旨の特約は有効に定めることができる。	H23-12-1	○

4. 建物賃貸借終了時の転借人の保護

1	Bが適法に甲建物をCに転貸していた場合、Aは、Bとの賃貸借契約が解約の申入れによって終了するときは、特段の事情がない限り、Cにその旨の通知をしなければ、賃貸借契約の終了をCに対抗することができない。	R01-12-4	○
2	Cが甲建物を適法に転借している場合、A B間の賃貸借契約が期間満了によって終了するときに、Cがその旨をBから聞かされていれば、AはCに対して、賃貸借契約の期間満了による終了を対抗することができる。	H29-12-3	×
3	甲建物が適法にBからCに転貸されている場合、AがCに対して本件契約が期間満了によって終了する旨の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から3月を経過することによって終了する。	R03-12-3	×
4	Aは、A所有の甲建物につき、Bとの間で期間を10年とする借地借家法第38条第1項の定期建物賃貸借契約を締結し、Bは甲建物をさらにCに賃貸(転貸)した。A B間の賃貸借契約が期間満了で終了する場合であっても、BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸しているときには、BのCに対する解約の申入れについて正当な事由がない限り、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することができない。	H25-11-3	×

5. 借地上の建物の賃借人の保護

1	事業用定期借地権の存続期間の満了によって、その借地上の建物の賃借人が土地を明け渡さなければならないときでも、建物の賃借人がその満了をその1年前までに知らなかったときは、建物の賃借人は土地の明渡しにつき相当の期限を裁判所から許与される場合がある。	H22-11-4	○
---	--	--------------------------	---

2	借地権が存続期間の満了により終了し、Cが建物を退去し土地を明け渡さなければならなくなったときは、Cが借地権の存続期間が満了することをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、Cの請求により、Cがそれを知った日から1年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。	H18-14-4	○
3	借地権がBの債務不履行により解除され、Cが建物を退去し土地を明け渡さなければならなくなったときは、Cが解除されることをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、Cの請求により、Cがそれを知った日から1年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。	H18-14-3	×

6. 居住用建物の賃貸借の承継

1	Bが死亡した場合で、その当時Bの相続人でない事実上の配偶者Cがこの建物で同居していたとき、Cは、当該建物の賃借権に限っては、相続人に優先してBの賃借人としての地位を承継する。	H11-14-2	×
2	Bが相続人なしに死亡した場合、Bと婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあった同居者Cは、Bが相続人なしに死亡したことを知った後1月以内にAに反対の意思表示をしない限り、賃借人としてのBの権利義務を承継する。	R02s-12-4	○
3	Aを賃貸人、Bを賃借人とするA所有の居住用建物の賃貸借に関し、AとBとC（Bと同居する内縁の妻）の三者で「Bが相続人なくして死亡したときでも、Cは借家権を承継することができない」と定めた場合、その特約は、無効である。	H07-13-3	×

07 定期建物賃貸借等

[共通の設定]

Aは、所有する甲建物をBに賃貸している。

1. 定期建物賃貸借

(2). 定期建物賃貸借契約の成立

①期間の定めがあること

解答 出題 正解

1	定期建物賃貸借契約を締結するときは、期間を1年未満としても、期間の定めがない建物の賃貸借契約とはみなされない。	H26-12-2	○
---	---	--------------------------	---

②書面による契約

1	定期建物賃貸借契約を締結するには、公正証書による等書面によらなければならない。	H26-12-1	○
2	定期建物賃貸借契約は、公正証書によってしなければ、効力を生じない。	H15-14-2	×
3	建物の賃貸借契約について、契約の更新がない旨を定めるには、公正証書による等書面によって契約すれば足りる。	R01-12-1	×
4	賃貸借契約に期間を定め、賃貸借契約を書面によって行った場合には、AがBに対しあらかじめ契約の更新がない旨を説明していれば、賃貸借契約は期間満了により終了する。	R02s-12-3	×
5	AはBに対して、本件契約締結前に、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了する旨を記載した賃貸借契約書を交付して説明すれば、本件契約を借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約として締結することができる。	R04-12-1	×

③事前説明

1	A B間の賃貸借契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めるものである場合、当該契約前にAがBに契約の更新がなく期間の満了により終了する旨を記載した書面を交付して説明しなければ、契約の更新がない旨の約定は無効となる。	H29-12-4	○
2	定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、賃貸人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを説明しなかったときは、契約の更新がない旨の定めは無効となる。	H26-12-4	○
3	公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときは、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、あらかじめ、その旨を記載した書面を交付して説明する必要はない。	H20-14-2	×
4	定期建物賃貸借契約を締結するには、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを、当該契約書と同じ書面内に記載して説明すれば足りる。	H26-12-3	×

④成立要件でないもの（ヒッカケ対策）

1	甲建物が居住の用に供する建物である場合には、契約の更新がない旨を定めることはできない。	R01-12-2	×
2	賃貸人は、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間経過後はその本拠として使用することになることが明らかな場合に限り、定期建物賃貸借契約を締結することができる。	H20-14-1	×

(3). 定期建物賃貸借のルール

①終了通知

1	借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約で、契約の更新がない旨を定めた場合でも、賃貸人は賃借人に対し、同条所定の通知期間内に、期間満了により本件契約が終了する旨の通知をしなければ、期間満了による終了をBに対抗することができない。	H28-12-4	○
2	本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約で、期間を5年、契約の更新がない旨を定めた場合、Aは、期間満了の1年前から6月前までの間に、Bに対し賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされる。	R03-12-4	×
3	公正証書等の書面によって借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を契約期間を2年として締結する場合、契約の更新がなく期間満了により終了することを書面を交付してあらかじめ賃借人に説明すれば、期間満了前に賃貸人が賃借人に改めて通知しなくても契約が終了する旨の特約を有効に定めることができる。	H23-12-2	×

②建物賃貸借の中途解約

1	普通建物賃貸借契約では、中途解約できる旨の留保がなければ賃借人は契約期間内は当該建物を借りる義務があるのに対し、定期建物賃貸借契約では、一定の要件を満たすのであれば、中途解約できる旨の留保がなくても賃借人は期間の途中で解約を申し入れることができる。	H24-12-4	○
2	A所有の甲建物（床面積100㎡）につき、居住を目的とした賃貸借契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約である場合、Bの中途解約を禁止する特約があっても、やむを得ない事情によって甲建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったときは、Bは本件契約の解約の申入れをすることができる。	R04-12-3	○
3	居住の用に供する建物に係る定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、床面積の規模にかかわらず、賃借人は同契約の有効な解約の申入れをすることができる。	H20-14-4	×

4	定期建物賃貸借契約は契約期間中は賃借人から中途解約を申し入れることはできないが、一時使用賃貸借契約は契約期間中はいつでも賃借人から中途解約を申し入れることができる。	H19-14-3	×
5	契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約である場合、賃貸人は、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情があれば、賃借人に対し、解約を申し入れ、申入れの日から1月を経過することによって、本件契約を終了させることができる。	R02-12-3	×

(4). 賃料に関する特約 (⇒[06]2(2))

2. 取壊し予定の建物の賃貸借

1	その住宅が、法令又は契約により一定の期間を経過した後に取り壊すことが明らかな場合には、「建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する」と特約することができる。	H05-12-3	○
2	法令によって甲建物を2年後には取り壊すことが明らかである場合、取り壊し事由を記載した書面によって契約を締結するのであれば、建物を取り壊すこととなる2年後には更新なく賃貸借契約が終了する旨の特約を有効に定めることができる。	H23-12-3	○
3	Aを賃貸人、Bを賃借人とする甲建物の賃貸借契約が借地借家法第39条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借であり、甲建物を取り壊すこととなる時に本件契約が終了する旨の特約を定める場合、本件契約は、公正証書によってしなければならない。	R07-12-4	×

3. 一時使用目的の建物の賃貸借

1	定期建物賃貸借契約は書面によって契約を締結しなければ有効とはならないが、一時使用賃貸借契約は書面ではなく口頭で契約しても有効となる。	H19-14-1	○
2	定期建物賃貸借契約は契約期間を1年以上とすることができるが、一時使用賃貸借契約は契約期間を1年以上とすることができない。	H19-14-2	×
3	賃借人が賃借権の登記もなく建物の引渡しも受けていないうちに建物が売却されて所有者が変更すると、定期建物賃貸借契約の借主は賃借権を所有者に主張できないが、一時使用賃貸借の借主は賃借権を所有者に主張できる。	H19-14-4	×
4	A B間の賃貸借契約が一時使用目的の賃貸借契約であって、賃貸借契約の期間を定めた場合には、Bが賃貸借契約を期間内に解約することができる旨の特約を定めていなければ、Bは賃貸借契約を中途解約することはできない。	H23-12-4	○

区分所有法

01 区分所有建物

3. 共用部分

(1). 法定共用部分・規約共用部分

		解答	出題	正解
1	数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならない。		H11-15-1	○
2	構造上区分所有者全員の共用に供されるべき建物の部分であっても、規約で定めることにより、特定の区分所有者の専有部分とすることができる。		H17-14-3	×

(2). 一部共用部分

1	一部共用部分は、区分所有者全員の共有に属するのではなく、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。		H25-13-4	○
2	一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するが、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属するとすることもできる。		R02-13-4	○

(3). 共用部分の共有関係

1	共用部分であっても、規約で定めることにより、特定の区分所有者の所有とすることができる。		H17-14-1	○
2	共用部分は、区分所有者全員の共有に属するが、規約に特別の定めがあるときは、管理者を共用部分の所有者と定めることもできる。		R03s-13-3	○

(4). 共用部分の持分割合

1	規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者の共用部分の持分は、その有する専有部分の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の割合による。		H23-13-2	○
2	各共有者の共用部分の持分は、規約に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分の床面積の割合によるが、この床面積は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である。		R03-13-4	×
3	各共有者の共用部分の持分は、規約に別段の定めがない限り、共有者数で等分することとされている。		R06-13-1	×

(5). 共用部分の変更・管理

①軽微変更

1	形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については、規約に別段の定めがない場合は、集会において、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数による決議で決することができる。		H10-13-2	○
---	---	--	--------------------------	---

2	共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべき場合は、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。	H08-14-3	○
---	---	--------------------------	---

②重大変更

[共通の設定]

- ①集会の定足数について、規約に別段の定めはない。
 ②共用部分の変更について、法第17条第5項（要件の緩和事由）には該当しない。

1	共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。	H12-13-3	○
2	共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この問において同じ。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で決するが、規約でこの議決権を過半数に減ずることはできない。	H24-13-2	×
3	共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この問において同じ。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で決するが、この区分所有者の定数及び議決権はそれぞれ、規約で2分の1以上の多数まで減ずることができる。	R02-13-1	×
4	形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更については、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この問において同じ。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で決するものであるが、規約でこの区分所有者の定数及び議決権を過半数まで減ずることができる。	R03-13-2	○

(6). 共用部分の管理行為

1	共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者がすることができるため集会の決議を必要としない。	R05-13-3	○
2	共用部分の保存行為をするには、規約に別段の定めがない限り、集会の決議で決する必要がある、各共有者であることはできない。	R02-13-3	×

(7). 共用部分の負担・利益

1	共用部分の管理に係る費用については、規約に別段の定めがない限り、共有者で等分する。	R02-13-2	×
2	共用部分の管理に要した各区分所有者の費用の負担については、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に依りて決まる。	H24-13-4	○

4. 敷地

(1). 建物の敷地

1	区分所有者の共有に属さない敷地であっても、規約で定めることにより、区分所有者の団体の管理の対象とすることができる。	H17-14-4	○
---	---	--------------------------	---

(2). 敷地利用権

1	敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、規約に別段の定めがあるときを除いて、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。	R03-13-3	○
---	--	--------------------------	---

2	敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、規約で別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる。	H22-13-3	×
---	--	--------------------------	---

02 区分所有建物の管理

1. 管理組合・管理組合法人

[共通の設定]

集会の定足数について、規約に別段の定めはない。

		解答	出題	正解
1	区分所有者は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体である管理組合を構成することができるが、管理組合の構成員となるか否かは各区分所有者の意思にゆだねられる。	H11-15-2		×
2	区分所有者の団体は、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であるが、管理組合法人になることができるものは、区分所有者の数が30人以上のものに限られる。	H26-13-1		×
3	管理組合（法第3条に規定する区分所有者の団体をいう。）は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この問において同じ。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。	R04-13-4		○

2. 管理者

(1). 管理者とは

1	管理者は、自然人であるか法人であるかを問わないが、区分所有者でなければならない。	H28-13-3		×
2	区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって、管理者を選任することができるが、この管理者は、区分所有者以外の者から選任することができる。	H11-15-4		○

(2). 管理者の選任・解任

1	集会において、管理者の選任を行う場合、規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決する。	R04-13-3		○
2	区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任することができる。この場合、任期は2年以内としなければならない。	H27-13-4		×
3	区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を解任することができる。	R02s-13-4		○

(3). 管理者の権限

1	管理者は、その職務に関して区分所有者を代理するため、その行為の効果は、規約に別段の定めがない限り、本人である各区分所有者に共用部分の持分の割合に応じて帰属する。	H24-13-3		○
2	管理者をその職務に関し区分所有者のために原告又は被告とする場合は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。	H12-13-4		×

3	管理者は、規約により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、その旨を各区分所有者に通知しなくてよい。	R04-13-1	×
---	---	----------	---

(4). 管理所有

1	管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。	R02s-13-2	○
2	共用部分は、原則として区分所有者全員の共有に属するが、規約で別段の定めをすることを妨げず、管理者であっても、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。	R07-13-1	○

(5). 区分所有者の責任

1	管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、規約の定めのかんにかかわらず、各区分所有者の共用部分の持分割合によることとされている。	H04-16-3	×
---	--	----------	---

03 規約

1. 規約の設定・変更・廃止

[共通の設定]

集会の定足数について、規約に別段の定めはない。

解答 出題 正解

1	規約の設定、変更又は廃止を行う場合は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この間において同じ。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各過半数による決議によってなされなければならない。	H30-13-1	×
2	規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合で、その区分所有者の承諾を得られないときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議を行うことにより、規約の変更ができる。	H07-14-4	×

2. 公正証書による規約の設定

1	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、建物の共用部分を定める規約を設定することができる。	H19-15-2	○
2	他の区分所有者から区分所有権を譲り受け、建物の専有部分の全部を所有することとなった者は、公正証書による規約の設定を行うことができる。	H21-13-4	×
3	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、共用部分（数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分）の規約を設定することができる。	R03s-13-2	×

3. 規約の保管・閲覧

1	規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。	H19-15-1	○
2	規約を保管する者は、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、規約の閲覧を拒んではならず、閲覧を拒絶した場合は20万円以下の過料に処される。	H30-13-2	○

3	規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。	R02s-13-1	○
---	----------------------------------	---------------------------	---

04 集会

1. 招集

(1). 管理者が選任されているケース

		解答	出題	正解
1	管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。また、招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示し、各区分所有者（議決権を有しないものを除く。）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。		H21-13-1	○
2	区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の5分の1以上の者であって議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、集会の招集を請求することができるが、この定数は規約で減ずることはできない。		H29-13-2	×

(2). 管理者が選任されていないケース

1	管理者がないときは、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の5分の1以上の者であって議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。		R04-13-2	○
---	---	--	--------------------------	---

(3). 招集の通知

1	集会の招集の通知は、会日より少なくとも2週間前に発しなければならないが、この期間は規約で伸縮することができる。		H27-13-2	×
2	集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受け取る場所をあらかじめ通知した場合には、管理者はその場所にあててすれば足りる。		H29-13-3	○
3	集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、集会の招集の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなされる。		R06-13-4	○

(4). 招集手続の省略

1	集会は、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）全員の同意があれば、招集の手続を経ないで開くことができる。		H29-13-4	○
2	集会は、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の4分の3以上の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。		R05-13-2	×

2. 議事

(1). 議長

1	集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。		R01-13-3	○
2	区分所有者の請求によって管理者が集会を招集した際、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者が集会の議長となる。		H25-13-2	○

3	管理者が選任されていない場合、集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。	H27-13-1	○
---	---	--------------------------	---

(2). 集会の議事録

1	集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならないが、当該議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならないとされているが、当該議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者全員がこれに署名しなければならない。	R07-13-3	×
2	規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならないが、集会の議事録の保管場所については掲示を要しない。	H18-16-4	×

(3). 事務の報告

1	管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。	R06-13-3	○
2	管理者は、集会において、毎年2回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。	H28-13-1	×

3. 決議

(1). 議決権

②議決権行使者の指定

1	専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、集会においてそれぞれ議決権を行使することができる。	R01-13-1	×
2	専有部分が数人の共有に属するときは、規約で別段の定めをすることにより、共有者は、議決権を行使すべき者を2人まで定めることができる。	H22-13-1	×
3	専有部分が数人の共有に属するときの集会の招集の通知は、法第40条の規定に基づく議決権を行使すべき者にすればよく、共有者間で議決権を行使すべき者が定められていない場合は、共有者のいずれか一人にすればよい。	H26-13-2	○

③占有者の意見陳述権

1	区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することができる。	R01-13-2	×
2	区分所有者以外の者であって区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することはできないが、意見を述べることはできる。	R03s-13-1	○

(2). 書面又は電磁的方法による決議

1	法又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）が1人でも反対するときは、集会を開催せずに書面によって決議をすることはできない。	R03-13-1	○
2	法又は規約により集会において決議すべきとされた事項であっても、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなされる。	H23-13-4	○

(3). 決議事項の制限

1	集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。	R05-13-1	○
---	---	--------------------------	---

4. 規約・集会決議の効力

1	規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しては、その効力を生じない。	R02s-13-3	×
2	占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	H30-13-4	○
3	区分所有者から専有部分を賃借している者は、建物の使用方法について、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	H05-14-1	○

05 復旧・建替え

1. 建物の一部が滅失した場合の復旧等

(1). 小規模復旧

		解答	出題	正解
1	建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合、規約で別段の定めがない限り、各区分所有者は、滅失した共用部分について、復旧の工事に着手するまでに復旧決議、建替え決議又は一括建替え決議等一定の決議があったときは、復旧することができない。	H26-13-3		○
2	建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合において、滅失した共用部分を復旧するときは、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めすることはできない。	H12-13-2		×

(2). 大規模復旧

[共通の設定]

集会の定足数について、規約に別段の定めはない。

1	建物の価格の3分の2に相当する部分が滅失したときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この問において同じ。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。	H09-13-3		○
2	区分所有建物の一部が滅失し、その滅失した部分が建物の価格の2分の1を超える場合、滅失した共用部分の復旧を決議するためには、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この問において同じ。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上の多数が必要であり、規約で別段の定めをすることはできない。	H07-14-2		○

2. 建替え決議

[共通の設定]

建替えの理由の変更について、法第62条第2項（要件の緩和事由）には該当しない。

1	建替え決議を目的とする集会を招集するときは、会日より少なくとも2か月前に、招集通知を発しなければならない。ただし、この期間は規約で伸長することができる。	H21-13-3	○
2	建物の区分所有等に関する法律第62条第1項による建替えは、集会において区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数による決議で行うことができることとされており、規約で別段の定めをすることはできない。	H04-16-4	○
3	区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議は、規約で別段の定めをすれば、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各4分の3以上の多数により行うことができる。	H09-13-4	×

不動産登記法

01 登記

この項目は、不動産登記法のアウトラインを示すためのものです。直接の出題は、ありません。

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

(1). 両者の比較

		解答	出題	正解
1	表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。		R03s-14-1	○
2	登記官は、表示に関する登記について申請があった場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。		R03s-14-3	○

(2). 登記の契機

1	登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。		H30-14-1	○
2	表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。		H30-14-2	○

(3). 両者に共通する事項

①代理権の不消滅

1	登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。		R01-14-4	○
2	登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によって消滅する。		R03-14-2	×

②申請の却下

1	登記の申請に係る不動産の所在地が当該申請を受けた登記所の管轄に属しないときは、登記官は、理由を付した決定で、当該申請を却下しなければならない。		R01-14-1	○
2	不動産の登記申請において、申請情報の内容が登記原因を証する情報の内容と合致していない場合には、申請人が即日これを補正したときでも、登記官は、理由を付した決定をもって、当該申請を却下しなければならない。		H15-15-1	×

2. 表示に関する登記

(1). 物理的状況の変化に関する登記

①土地

1	新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。	H26-14-2	○
2	土地の地目について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から1月以内に、当該地目に関する変更の登記を申請しなければならない。	H21-14-1	○

②建物

1	表題登記がない建物（区分建物を除く。）の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。	H21-14-3	○
2	建物を新築した場合、当該建物の所有者は、新築工事が完了した時から1ヵ月以内に、建物の所有権の保存の登記の申請をしなければならない。	H09-14-1	×
3	所有権の登記名義人は、建物の床面積に変更があったときは、当該変更のあった日から1月以内に、変更の登記を申請しなければならない。	H30-14-3	○
4	建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。	H28-14-3	○
5	建物の合併の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。	R07-14-4	○

③床面積

1	区分建物の床面積は、壁その他の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により算出される。	H13-14-2	○
2	区分建物以外の建物の床面積は、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により算出される。	H03-16-2	×

(2). 分筆・合筆の登記

②合筆の登記の制限

1	二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、地目が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。	H20-16-4	○
2	所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。	R01-14-2	○
3	二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、持分が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。	H20-16-3	○
4	所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記は、申請することができない。	H23-14-1	○
5	承役地である地役権の登記がある土地と地役権の登記がない土地を合併する合筆の登記をすることはできない。	H11-11-4	×

③分筆・合筆の登記の手続

1	土地の分筆の登記の申請人は、所有権の登記名義人でなければならない。	H12-15-1	×
2	登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となったときであっても、職権でその土地の分筆の登記をすることができない。	R07-14-1	×

03 権利に関する登記

1. 申請の方法

(1). 提供すべき情報

②登記原因証明情報

		解答	出題	正解
1	所有権の移転の登記の申請をする場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。	R04-14-1		○
2	表示に関する登記を申請する場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。	H26-14-1		×

③登記識別情報

1	所有権保存登記の抹消をその所有権の登記名義人が申請する場合には、申請情報と併せてその登記の登記識別情報を提供しなければならない。	H10-14-2		○
2	所有権の登記がある二筆の土地の合筆登記を申請する場合には、申請情報と併せて合筆前のいずれか一筆の土地の所有権の登記の登記識別情報を提供しなければならない。	H10-14-3		○
3	所有権の移転の登記の申請をする場合において、当該申請を登記の申請の代理を業とすることができる代理人によってするときは、登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由があるとみなされるため、登記義務者の登記識別情報を提供することを要しない。	R04-14-2		×
4	所有権の移転の登記の申請をする場合において、登記権利者が登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をしたときは、当該登記に係る登記識別情報は通知されない。	R04-14-3		○

(2). 申請者

①共同申請の原則

1	権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。	R07-14-3		○
2	抵当権の設定の登記の申請は、被担保債権の債権者が登記権利者、債務者が登記義務者となって行わなければならない。	H04-14-3		×

2. 単独申請

(1). 相続・遺贈・合併による権利の移転登記

1	相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。	H17-16-2	○
2	登記の申請は、登記権利者及び登記義務者が共同してするのが原則であるが、相続による登記は、登記権利者が単独で申請することができる。	H14-15-3	○
3	相続人ではない者に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。	R06-14-3	×

(2). 登記名義人の氏名・名称・住所の変更・更正の登記

1	登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。	H17-16-3	○
2	登記名義人の住所についての変更の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。	R06-14-4	○

(3). 所有権の保存の登記

1	表題部に所有者として記録されている者の相続人は、所有権の保存の登記を申請することができる。	H18-15-3	○
2	土地の登記簿の表題部に被相続人が所有者として記載されている場合において、その相続人が複数あるときは、共同相続人の1人は、自己の持分についてのみ所有権の保存の登記を申請することができる。	H12-14-2	×
3	所有権の登記がされていない建物について、その所有権が自己にあることを確定判決によって確認された者は、当該建物の所有権の保存の登記を申請することができる。	H12-14-1	○
4	土地収用法による収用によって、土地の所有権を取得した者は、直接自己名義に当該土地の所有権の保存の登記を申請することができる。	H12-14-3	○
5	表題部所有者であるAから土地を買い受けたBは、Aと共同してBを登記名義人とする所有権の保存の登記の申請をすることができる。	H19-16-1	×
6	新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、所有権の保存の登記を申請しなければならない。	H28-14-1	×
7	所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がある場合においても、所有権の登記名義人が単独で申請することができる。	R03-14-1	×

(4). 判決による登記

1	登記の申請を共同してしなければならない者の一方に登記手続をすべきことを命ずる確定判決による登記は、当該申請を共同してしなければならない者の他方が単独で申請することができる。	H17-16-1	○
2	登記権利者及び登記義務者が共同して申請することを要する登記について、登記義務者が申請に協力しない場合には、登記権利者が登記義務者に対し登記手続すべきことを命ずる確定判決を得れば、その登記義務者の申請は要しない。	H14-15-4	○

(5). 収用による所有権の移転の登記

1	不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる。	R06-14-2	○
---	--	--------------------------	---

(6). 信託に関する登記

1	信託の登記の申請は、当該信託に係る権利の保存、設定、移転又は変更の登記の申請と同時にしなければならない。	H26-14-3	○
2	信託の登記は、受託者が単独で申請することができない。	R03-14-4	×
3	受益者又は委託者は、受託者に代わって信託の登記を申請することができる。	H23-14-3	○

3. 合同申請

(1). 共有物分割禁止の定めめの登記

1	共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければならない。	R05-14-3	○
2	共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければならない。	H25-14-2	○

4. 相続登記の義務

1	所有権の登記名義人に相続が開始した場合、当該不動産を相続により取得した者は、相続の開始を知った時から1年以内に、所有権の移転の登記の申請をしなければならない。	H09-14-3	×
---	---	--------------------------	---

5. 氏名等の変更の登記の義務

1	所有権の登記名義人は、その住所について変更があったときは、当該変更のあった日から1月以内に、変更の登記を申請しなければならない。	H30-14-4	×
2	所有権の登記名義人が住所を移転した場合、所有権の登記名義人は、住所を移転した時から1ヵ月以内に、登記名義人の表示の変更の登記の申請をしなければならない。	H09-14-2	×

04 区分建物に関する登記

2. 表題登記

		解答	出題	正解
1	区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。	R02s-14-3		○
2	区分建物の表題登記は、その一棟の建物に属する他の区分建物の表題登記とともに申請しなければならない。	H08-16-1		○
3	表題登記がされていない区分建物を建築者から取得した者は、当該区分建物の表題登記を申請する義務はない。	H13-14-1		○

4	区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。	R03s-14-4	○
5	区分建物が規約による共用部分である旨の登記は、当該区分建物の登記記録の表題部にされる。	H13-14-3	○
6	区分建物の敷地権について表題部に最初に登記するときは、敷地権の目的たる土地の登記記録の表題部に敷地権である旨の登記がされる。	H13-14-4	×

3. 所有権の保存の登記

1	区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、申請することができる。	R05-14-4	○
2	1棟の建物を区分した建物の登記簿の表題部所有者から所有権を取得したことを証明できる者は、直接自己名義に当該建物の所有権の保存の登記を申請することができる。	H12-14-4	○
3	敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得ることなく、当該区分建物に係る所有権の保存の登記を申請することができる。	H25-14-3	×
4	敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければ、当該区分建物に係る所有権の保存の登記を申請することができない。	R02-14-1	○

05

仮登記

1. 仮登記とは

(2). 仮登記ができるケース

		解答	出題	正解
1	仮登記は、本登記をするのに必要な手続上の要件又は実体法上の要件が完備しない場合に、将来その要件が備わったときにすべし本登記の登記簿上の順位を確保しておくために、あらかじめなされる予備的な登記である。	H04-15-2		○
2	仮登記は、登記の申請に必要な手続上の条件が具備しない場合に限り、仮登記権利者が単独で申請することができる。	H10-15-1		×
3	所有権移転の仮登記は、実体上すでに所有権が移転している場合には、することができない。	H02-16-1		×

2. 仮登記の申請方法

1	仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる。	H26-14-4		○
2	仮登記の登記義務者の承諾がある場合であっても、仮登記権利者は単独で当該仮登記の申請をすることができない。	H20-16-2		×
3	仮登記の申請は、仮登記を命ずる処分があるときは、仮登記権利者が単独で申請することができる。	H16-15-2		○
4	仮登記の申請に仮登記義務者が協力しない場合には、仮登記権利者は、仮登記手続を求める訴えを提起し、勝訴判決を得たときでなければ、単独で仮登記の申請をすることができない。	H10-15-2		×

3. 仮登記に基づく本登記

1	所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。	H25-14-4	○
2	A名義の所有権の登記がされている土地について、B名義への所有権移転の仮登記がされた後、A名義からC名義への売買による所有権移転登記がされている場合には、Bは、Cの登記が抹消されるまでは、仮登記に基づく本登記をすることはできない。	H06-16-3	×
3	抵当権設定の仮登記に基づき本登記を申請する場合に、その本登記について登記上利害関係を有する第三者があるときは、申請情報と併せてその者の承諾情報を提供しなければ、当該本登記を申請することができない。	H10-15-3	×

4. 仮登記の抹消

1	仮登記の抹消は、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。	H23-14-4	×
2	仮登記の抹消の申請は、仮登記名義人の承諾があれば、登記上の利害関係人が単独であることができる。	H16-15-4	○

06

登記事項証明書

1. 登記事項証明書

解答 出題 正解

1	登記事項証明書の交付を請求する場合は、書面をもって作成された登記事項証明書の交付のほか、電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付を請求することもできる。	H22-14-1	×
2	登記事項証明書の交付を請求する場合は、登記記録に記録されている事項の全部が記載されたもののほか、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ものを請求することもできる。	H22-14-3	○
3	登記事項証明書の交付の請求は、正当な理由があることを明らかにすることなく、することができる。	H27-14-1	○
4	登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。	R07-14-2	○
5	送付の方法による登記事項証明書の交付を請求する場合は、電子情報処理組織を使用して請求することができる。	H22-14-4	○

2. 附属書類の閲覧

1	登記の申請書の閲覧は、請求人に正当な理由があると認められる部分に限り、することができる。	R02s-14-4	○
2	何人も、理由の有無にかかわらず、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類である申請書を閲覧することができる。	R05-14-2	×
3	土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図を除く登記簿の附属書類の閲覧の請求は、請求人に正当な理由があると認められる部分に限り、することができる。	H27-14-2	○