宅　建

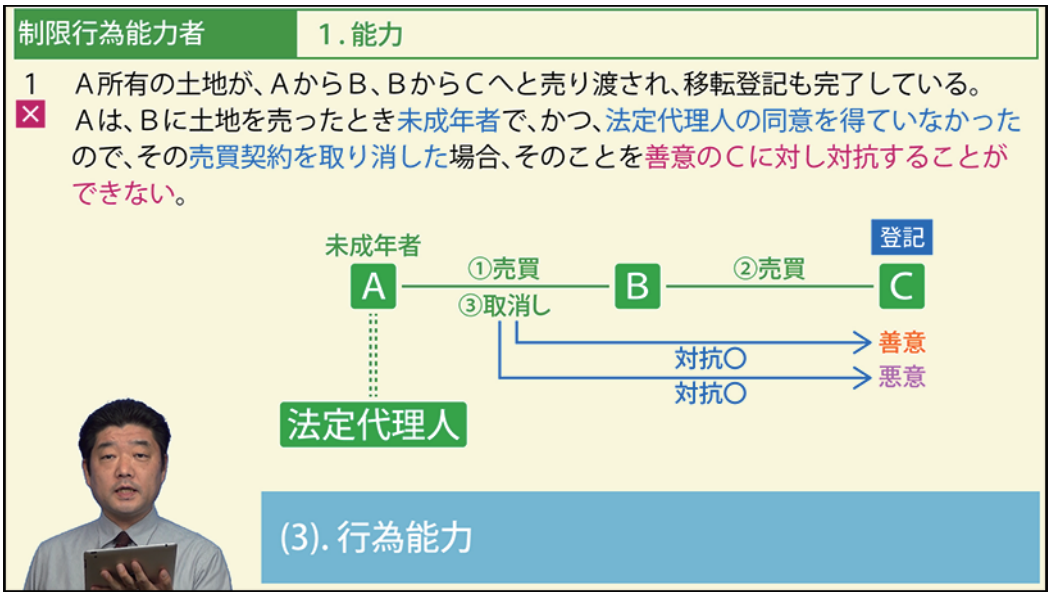
Step.2実戦応用編講座

令和2年受験用

一問一答問題集

権利関係

Step.1基本習得編 → **Step.2実戦応用編** → Step.3過去問演習編



Be Good 株式会社ビーグッド教育企画

基本知識から丁寧に学習

令和2年受験用

宅建講座Step.1

基本習得編講座

「Step.1 基本習得編」は、学習の最初の段階、正しい知識を分かりやすい流れの中で学んでいく段階です。ここでは、講義動画を見て、合格に必要な基本知識を習得します。講義では図・表が多用されます。これらのビジュアルイメージを頭の中に定着させ、必要に応じて引き出せるようにしましょう。

（ｅラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

ｅラーニング講座



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。

12,800円（税込）

ＤＶＤ講座



図表集
（無料ダウンロード）

ＤＶＤ16 枚というボリュームながら、高得点合格に必要な知識をすべて網羅しています。

保管にも場所をとらない、コンパクトなファイルに収納してお届けします。

19,800円（税込）

過去問を体系的に攻略して得点UP

令和2年受験用

宅建講座Step.2

実戦応用編講座

「Step.2 実戦応用編」では、最初に一問一答式の問題集を解きます。出題されるのは、過去の本試験問題を選択肢別に分解し、Step.1 と同じ順序に整理し直したものです。この問題集を解くことにより、「Step.1 で勉強した基礎知識が実際の本試験ではどのように出題されるか」、「選択肢の○× を決める基準は何か」を身に付けることができます。これが、つまり、本試験で使える解法テクニックなのです。

（e ラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

eラーニング講座



まずは、**『一問一答式問題集**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。

12,800円（税込）

DVD講座



一問一答式問題集
（無料ダウンロード）

学習項目は、**『Step.1 基本習得編』と対応**していますので、Step.1 とあわせて学習すれば、効果はバツグンです。

保管にも場所をとらない、コンパクトなファイルに収納してお届けします。

19,800円（税込）

学習の仕上げに年度別過去問を演習

令和2年受験用

宅建講座Step.3

過去問演習編講座

「Step.3過去問演習編」では、まずは年度別の本試験過去問を解きます。しかし、ここでの学習は、模擬試験でもなければ、本試験のシミュレーションでもありません。過去問はあくまで、「つぎの本試験に合格するための学習ツール」。学習の素材にして、基本知識や解法テクニックを一層確実に、そして本試験で使えるレベルに仕上げていくのです。

（ｅラーニング講座とＤＶＤ講座の内容は同一です。）

eラーニング講座



『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。

12,800円（税込）

DVD講座



動画では、問題ごとの正誤はもちろん、

・解答に必要な基本知識
・問題中の人物関係の図示
・異なる年度の問題との類似性

まで説明しています。過去問演習は「これで十分」という完成度の教材です。

19,800円（税込）

お求め・お問い合わせ

今回ご案内しました教材に関するご注文やお問い合わせは、**ビーグッド教育企画のＷｅｂストア**からお願いいたします。

https://store.begood.co.jp/

以下のＱＲコードから、各教材の掲載ページをご覧になることができます。



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。		25-02-1	×
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。		17-01-3	○

(2). 意思能力

1	意思能力を欠いている者が土地を売却する意思表示を行った場合、その親族が当該意思表示を取り消せば、取消しの時点から将来に向かって無効となる。		15-01-1	×
2	Ａ所有の甲土地についてのＡＢ間の売買契約が、Ａが泥酔して意思無能力である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。		19-01-4	×
3	ＡとＢとの間で、Ａ所有の甲建物をＢに贈与する旨を書面で約した。本件約定の時点でＡに意思能力がなかった場合、Ｂは、本件約定に基づき甲建物の所有権を取得することはできない。		30-03-4	○

(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ので、その売買契約を取り消した場合、そのことを善意のＣに対し対抗することができない。		01-03-2	×
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ＡＢ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。		02-04-1	○
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。		17-01-1	×

2. 制限行為能力者制度ー未成年者の例

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、婚姻していない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。		22-01-1	×
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。		28-02-1	×
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。		25-02-2	×

4	未成年者は、婚姻をしているときであっても、その法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、取り消すことができる。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りではない。		20-01-2	×

(5). 未成年者の婚姻

1	男は18歳に、女は16歳になれば婚姻することができるが、父母双方がいる場合には、必ず父母双方の同意が必要である。		25-02-3	×
2	土地の買主Ａが婚姻している未成年者であり、当該婚姻がＡの父母の一方の同意を得られないままになされたものである場合には、Ａは未成年者であることを理由に当該売買契約を取り消すことができる。		17-01-4	×

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。		20-01-1	○
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、成年後見人は、当該法律行為を取り消すことができない。		26-09-1	×
3	成年被後見人が成年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、成年後見人は、当該意思表示を取り消すことができる。		15-01-3	○

(2). 被保佐人

1	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。		22-01-3	×
2	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。		28-02-2	×
3	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。		15-01-4	×

(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。		20-01-3	×
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。		22-01-4	×

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。		28-02-4	○

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した土地の売却は、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。		20-01-4	×

02 意思表示

2. 心裡留保

		解答	出題	正解
1	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、ＡＢ間の売買契約は有効に成立する。		19-01-1	×
2	Ａの売渡し申込みの意思は真意ではなく、ＢもＡの意思が真意ではないことを知っていた場合、ＡとＢとの意思は合致しているので、売買契約は有効である。		16-01-1	×
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。		10-07-3	○

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。		16-01-2	○
2	ＡＢ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、ＡＢ間の売買契約は有効に成立する。		19-01-2	×

(3). 第三者に対する効果

1	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、ＡＢ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。		22-04-4	×
2	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。		30-01-3	○
3	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、ＡＢ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。		07-04-4	○
4	Ａが、その所有地について、債権者Ｂの差押えを免れるため、Ｃと通謀して、登記名義をＣに移転したところ、Ｃは、その土地をＤに譲渡した。Ｄがその土地をＥに譲渡した場合、Ｅは、Ｄの善意悪意にかかわらず、Ｅが善意であれば、Ａに対し所有権を主張することができる。		05-03-4	○
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、ＡＢ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。		12-04-4	×

4. 錯誤

(2). 錯誤の類型

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。		17-02-2	×
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、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。		23-01-1	×

(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。		25-01-1	○

②【例外1】要素の錯誤

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、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。		17-02-1	×
2	ＡのＢに対する売却の意思表示につき法律行為の要素に錯誤があった場合、Ａは、売却の意思表示を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。		10-07-4	○

③例外2

(a). 表意者の重過失

1	錯誤による意思表示をなすに当たり、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその意思表示を取り消すことができない。		21-01-1	○
2	Ａの売却の意思表示に要素の錯誤がある場合、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に重大な過失があっ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。		30-01-2	○

(4). 第三者に対する効果

①取消し前の第三者

1	ＡがＢに甲土地を売却した。Ａの売却の意思表示に要素の錯誤がある場合、Ａの錯誤について悪意のＣが、Ｂから甲土地を買い受けたときは、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	Ａ所有の土地が、ＡからＢ、ＢからＣへと売り渡され、移転登記もなされている。Ａが要素の錯誤により契約をした場合、Ａは、重大な過失がないときは、ＡＢ間の契約を取り消すことができるが、Ａの錯誤について善意無過失のＣに対して所有権を主張することはできない。		02-04-3	○

②取消し後の第三者

⇒[07]物権変動と対抗問題2(1)①

(5). 表意者以外による取消し主張

1	表意者自身において、その意思表示に瑕疵を認めず、民法第95条に基づく意思表示の取消しを主張する意思がない場合は、第三者がその意思表示の取消しを主張することはできない。		21-01-2	○
2	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。錯誤を理由としてこの売却の意思表示を取り消すことができる場合、意思表示者であるＡがその錯誤を認めていないときは、Ｂはこの売却の意思表示を取り消すことができる。		17-02-4	×
3	ＡＢ間の売買契約が、Ｂの意思表示の動機に錯誤があって締結されたものである場合、Ｂが所有権移転登記を備えていても、ＡはＢの錯誤を理由にＡＢ間の売買契約を取り消すことができる。		28-03-4	×

5. 詐欺

(3). 第三者に対する効果

①取消し前の第三者

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す前に、Ｂの詐欺について悪意のＣが、Ｂから甲土地を買い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	○
2	Ａが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。		28-03-2	×
3	Ａが、Ｂの欺罔行為によって、Ａ所有の建物をＢに売却する契約をした。Ｂが当該建物を、詐欺について善意かつ無過失のＣに転売して所有権移転登記を済ませても、Ａは詐欺による取消しをして、Ｃから建物の返還を求めることができる。		14-01-4	×

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から甲土地を買い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。		19-06-1	○
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。		23-01-3	×

(4). 第三者による詐欺

1	ＡがＢに甲土地を売却した。Ａが第三者の詐欺によってＢに甲土地を売却し、その後ＢがＣに甲土地を転売した場合、Ｂが第三者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、Ｃが第三者の詐欺の事実を知っていれば、Ａは詐欺を理由にＡＢ間の売買契約を取り消すことができる。		30-01-4	×
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。		10-07-1	○
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。		16-01-3	×
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。		23-01-2	×

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。		29-02-4	○

(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ＡＢ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。		23-01-4	○
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ＡＢ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。		20-02-4	×
3	甲土地はＡからＢ、ＢからＣと売却されており、ＡＢ間の売買契約がＢの強迫により締結されたことを理由として取り消された場合には、ＢＣ間の売買契約締結の時期にかかわらず、Ａは登記がなくてもＣに対して所有権を主張することができる。		22-04-2	×

(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ＡＢ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。		19-01-3	○
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。		16-01-4	×

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。		22-02-2	×
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。		22-02-1	×
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。		26-02-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が知っていても、売買契約はＢＣ間に成立する。		21-02-1	×

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。		17-03-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。		26-02-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と勘違いした要素の錯誤によってＤとの間で契約した場合、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。		14-02-1	○

(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。		21-02-2	○
2	18歳であるＢがＡの代理人として甲土地をＣに売却した後で、Ｂが18歳であることを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。		22-02-3	×
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。		30-02-2	×

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。		19-02-4	×
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。		24-02-4	○
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。		29-01-2	○
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。		21-02-3	×
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。		19-02-2	×

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。		12-01-3	○
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。		20-03-1	×

(2). 双方代理

1	Ｂは、Ａに損失が発生しないのであれば、Ａの意向にかかわらず、買主Ｃの代理人にもなって、売買契約を締結することができる。		21-02-4	×

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。		20-03-2	×
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。		24-02-3	○
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。		30-02-3	×

6. 代理権の濫用

1	Ｂが売買代金を着服する意図で本件契約を締結し、Ｃが本件契約の締結時点でこのことを知っていた場合であっても、本件契約の効果はＡに帰属する。		30-02-1	×

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。		24-04-1	○
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。		17-03-ウ	○
3	代理権を有しない者がした契約を本人が追認する場合、その契約の効力は、別段の意思表示がない限り、追認をした時から将来に向かって生ずる。		26-02-ア	×
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。ただし、第三者の権利を害することはできない。		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。		06-04-3	×

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。		16-02-2	×
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。		09-01-3	×

(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が契約の時において、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。		18-02-3	○
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。		02-05-4	○
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。		05-02-3	×

(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が契約の時において、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。		18-02-4	○
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。		05-02-2	×

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。		30-10-1	○
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。		20-03-3	○
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。		24-04-2	×
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。		24-04-4	○

(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。		24-04-3	○
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。		20-03-4	×

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。		18-02-2	○
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。		14-02-2	×
3	Ａが従前Ｂに与えていた代理権が消滅した後であっても、Ｃが代理権の消滅について善意無過失であれば、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。		17-03-イ	○

4	Ｂが代理権を与えられた後売買契約締結前に破産すると、Ｂの代理権は消滅するが、Ｂの代理権が消滅しても、Ｃが善意無過失であれば、その売買契約は有効である。		06-04-4	○
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。		18-02-1	×

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。		30-03-1	○
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。		30-03-3	×
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。		06-06-1	○

(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。		23-02-3	×
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。		11-06-3	×

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。		23-02-2	×
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。		15-02-3	×

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たくなくなった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ＡＢ間の売買契約の履行を求めることができる。		23-02-1	○

2	ＡＢ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、ＡＣ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。		11-06-2	○

06 時効

2. 所有権の取得時効

(1). 要件

		解答	出題	正解
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。		27-04-1	×
2	20年間、平穏に、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。		26-03-4	×

(2). 短期取得時効の場合

1	Ｂが善意無過失で占有を開始し、所有の意思をもって、平穏かつ公然に７年間占有を続けた後、その土地がＡ所有のものであることを知った場合、Ｂは、その後３年間占有を続ければ、その土地の所有権を時効取得することができる。		04-04-2	○

(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。		22-03-1	×
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。		27-04-4	×

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。		22-06-3	○
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。		26-03-3	○

(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。		26-03-2	×
2	所有権は、取得のときから20年間行使しなかった場合、時効により消滅する。		17-04-1	×

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。		01-02-1	○
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	×

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。		29-02-1	×
2	Ｃは、ＢのＡに対する金銭債務を担保するため、Ｃ所有の土地に抵当権を設定し、物上保証人となった。Ｃは、この金銭債務の消滅時効を援用することができる。		12-02-1	○
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。		30-04-2	×

(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。		21-03-2	○
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。		30-04-1	○

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。		21-03-3	×

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。		07-03-2	○
2	訴えの提起後に当該訴えが取り下げられた場合には、特段の事情がない限り、時効の更新の効力は生じない。		R01-09-1	○
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債務者の承認

1	Ｂが、Ａに対し、この金銭債務が存在することを時効期間の経過前に承認した場合、Ｂは、当該債務の消滅時効の更新の効力を否定することができない。		12-02-3	○
2	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。		21-03-4	○
3	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。		30-04-4	○

07 物権変動と対抗問題

1. 物権変動？対抗問題？登記？

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。		29-02-3	×
2	Ａを売主、Ｂを買主としてＣの所有する甲建物の売買契約が締結された場合、ＢがＡの無権利について善意無過失であれば、ＡＢ間で売買契約が成立した時点で、Ｂは甲建物の所有権を取得する。		29-02-2	×

(1). 対抗問題になるケース

②契約締結日時の先後

1	ＡがＢに売却する前にＣにも売却していた場合、Ｃは所有権移転登記を備えていなくても、Ｂに対して甲土地の所有権を主張することができる。		28-03-1	×
2	Ａが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。		24-06-3	×
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。		22-04-1	×

(2). 対抗問題にならないケース

1	Ｂは、甲土地をＡから買い受けた。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。		08-03-1	×
2	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. 対抗問題が生じているか？

(1). 取消し

⇒[02]意思表示2(3)・3(3)・4(3)

(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。		19-06-4	○
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。		09-06-4	×

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	Ｂが時効により甲土地の所有権を取得した旨主張している場合、取得時効の進行中にＡＣ間で売買契約及び所有権移転登記がなされ、その後に時効が完成しているときには、Ｂは登記がなくてもＣに対して所有権を主張することができる。		22-04-3	○
3	甲土地につき、時効により所有権を取得したＢは、時効完成前に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、時効による所有権の取得を主張することができない。		24-06-1	×

(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。		19-06-2	○
2	ＢからＣへの売却前に、ＡがＡＢ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。		13-05-3	○
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。		20-02-3	×

②解除前の第三者

⇒[23]契約の解除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

［共通の設定］

Ａ所有の甲土地をＡがＢに売却した。

1	ＢがＡに代金全額を支払った後、ＡがＢへの所有権移転登記を完了する前に死亡し、ＣがＡを相続した場合、Ｂは、Ｃに対して所有権の移転を主張することができる。		08-03-2	○
2	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Ｃに対抗できない。		17-08-1	×
3	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。		17-08-2	○

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	相続財産に属する不動産について、遺産分割前に単独の所有権移転登記をした共同相続人から移転登記を受けた第三取得者に対し、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。		30-10-2	○
2	ＢがＣ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、Ｃ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Ｂ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。		19-06-3	×

3. 第三者にあたるか

(1) 悪意者・(2). 背信的悪意者

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。		03-04-1	○
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。		28-03-3	○
3	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。		07-02-2	○
4	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。		07-02-3	○
5	Ａが甲土地をＢとＣとに対して二重に譲渡した場合において、Ｂが所有権移転登記を備えない間にＣが甲土地を善意のＤに譲渡してＤが所有権移転登記を備えたときは、Ｃがいわゆる背信的悪意者であっても、Ｂは、Ｄ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ない。		24-06-4	○

(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。		19-03-3	○

(4). 無権利者

1	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、甲土地の真の所有者はＡであって、Ｂが各種の書類を偽造して自らに登記を移していた場合、Ａは所有者であることをＣに対して主張できる。		20-02-1	○
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、ＡＢ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。		08-05-2	×
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。		15-03-4	○

(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。		10-01-1	×
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。		24-06-2	×
4	Ａは、自己所有の建物をＣに売却したが、Ｃはまだ所有権移転登記を行っていない。ＢがＡからこの建物を賃借し、引渡しを受けて適法に占有している場合、Ｃは、Ｂに対し、この建物の所有権を対抗でき、賃貸人たる地位を主張できる。		16-03-2	×

08 占有権

2. 占有の分類

(1). 自主占有と他主占有

⇒[06]時効2(1)

(2). 自己占有と代理占有

		解答	出題	正解
1	Ｂは、平穏かつ公然と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。		10-02-2	×
2	Ｂが善意無過失でＡ所有の甲土地の占有を開始し、所有の意思をもって、平穏かつ公然に７年間占有を続けた後、Ｃに３年間賃貸した場合、Ｂは、甲土地の所有権を時効取得することはできない。		04-04-1	×

3. 占有の承継

1	Ｃの父Ｂが11年間所有の意思をもって平穏かつ公然に甲土地を占有した後、Ｃが相続によりその占有を承継し、引き続き９年間所有の意思をもって平穏かつ公然に占有していても、Ｃは、時効によって甲土地の所有権を取得することはできない。		27-04-2	×
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。		16-05-3	×
3	Ａ所有の甲土地の占有者がＡからＢ、ＢからＣと移った。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穏・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。		16-05-2	×
4	Ａ所有の甲土地の占有者がＡからＢ、ＢからＣと移った。Ｂが平穏・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。		16-05-1	○

4. 占有権の効力

(2). 即時取得

1	売買契約に基づいて土地の引渡しを受け、平穏に、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。		26-03-1	×
2	Ａと売買契約を締結したＢが、平穏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。		19-03-1	×

(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。		27-05-3	○
2	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。		27-05-4	×

09 相隣関係

2. 隣地の使用請求

		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の使用を請求することができる。		21-04-1	○
2	土地の所有者は、隣地との境界近くで建物を築造し、又は修繕する場合でも、隣人自身の承諾を得たときを除き、隣地に立ち入ることはできない。		11-02-1	×

3. 公道に至るための他の土地の通行権

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。		25-03-1	○

2	Ｂが、Ａから甲地を譲り受けた場合には、Ｂは、所有権移転の登記を完了しないと、その土地を囲んでいる他の土地に通路を開設することができない。		13-03-2	×
3	甲地が、Ａ及びＣ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、Ｃ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。		13-03-3	○
4	甲地が共有物分割によって公道に通じなくなった場合、甲地の所有者は、公道に出るために、通行のための償金を支払うことなく、他の分割者の土地を通行することができる。		25-03-2	○

4. 境界標

1	土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用をもって、境界標を設置することができる。		16-07-2	○
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。		11-02-2	×

5. 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。		21-04-3	○
2	土地の所有者は、隣地から木の枝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。		16-07-3	×
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。		16-07-4	○

6. 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。		11-02-4	○
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。		21-04-4	○

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。		15-04-1	×
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。		13-01-1	○

(2). 持分の放棄

1	ＡとＢが共有する建物につき、Ａがその持分を放棄した場合は、その持分はＢに帰属する。		29-03-4	○
2	Ａがその持分を放棄した場合には、その持分は所有者のない不動産として、国庫に帰属する。		19-04-4	×

(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。		18-04-4	○

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。		09-02-3	○
2	他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて１人で現に共有物全部を占有する共有者に対し、他の共有者は単独で自己に対する共有物の明渡しを請求することができる。		23-03-4	×
3	共同相続に基づく共有物の持分価格が過半数を超える相続人は、協議なくして単独で共有物を占有する他の相続人に対して、当然にその共有物の明渡しを請求することができる。		30-10-4	×
4	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。		19-04-1	○

(2). 共有物の変更

1	Ａは、ＢとＣの同意を得なければ、乙建物に物理的損傷及び改変などの変更を加えることはできない。		15-04-2	○
2	乙建物の増築は、Ａ・Ｂ・Ｃ３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。		03-05-1	×

(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。		23-03-3	○
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。		18-04-1	○
3	Ａは、不法占拠者Ｄに対して単独で明渡請求を行うことができるが、損害賠償の請求については、持分の割合を超えて請求することはできない。		06-03-3	○
4	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。		18-04-2	×

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。		19-04-2	○
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。		03-05-2	×

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。		19-04-3	○
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。		23-03-1	○
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。		03-05-3	×

(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いときは、裁判所に請求することができる。		06-03-4	○
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。		23-03-2	○
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、特段の事情があれば、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。		18-04-3	○

11 用益物権

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。

		解答	出題	正解
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。		14-04-2	○
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。		14-04-3	×

(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。		22-03-4	○

2	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。		25-03-4	×

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。		26-04-2	×
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。		22-05-1	○

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。		24-07-3	○
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。		07-06-3	×
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。		28-04-2	×

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	抵当権者は、抵当権を設定している不動産が賃借されている場合には、賃料に物上代位することができる。		17-05-2	○
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。		25-05-1	×

3	ＢがＣに対して賃貸借契約に基づき賃料債権を有している場合、Ａは、建物に対する抵当権に基づく差押えの前であっても、当該賃料債権を抵当権に基づき差し押えることができる。		11-04-1	○
4	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。		20-04-1	×

(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い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。		20-10-4	○
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、その後に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。		23-06-3	×

(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。		22-07-4	○
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。		25-05-3	×

4. 抵当権の対象・範囲

(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。		27-06-1	○
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。		25-05-2	○
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車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。		19-07-4	○

(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。		13-07-3	○
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。		07-06-2	×
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。		15-06-4	×

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。		02-10-4	○
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。		18-05-2	×

(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。		25-05-4	×
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。		13-07-4	○
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。		28-04-3	○

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。		10-05-3	○
2	ＡはＢ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。		26-04-4	○
3	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。		18-05-1	○

7. 第三取得者の保護

［共通の設定］

Ｂは、Ｂ所有の甲土地にＡから借り入れた金員の担保として抵当権を設定した。Ａの抵当権設定後、Ｂは、第三者であるＣに甲土地を売却した。

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。		27-06-3	○
2	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。		28-04-4	○
3	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。		27-06-2	×

4	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。		21-06-1	×

8. 賃借人の保護

［共通の設定］

Ｂは、Ｂ所有の甲建物にＡから借り入れた金員の担保として抵当権を設定した。

1	Ａの抵当権設定登記後、Ｂは、甲建物をＣに期間２年の約定で賃貸し、引き渡した。Ｃは、この賃貸借をＡに対抗できる。		17-06-4	×
2	Ｂは、さらにＣから金銭を借り入れ、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。Ａの抵当権設定後、Ｃの抵当権設定前にＢとの間で期間を２年とする甲土地の賃貸借契約を締結した借主Ｄは、Ａの同意の有無にかかわらず、２年間の範囲で、Ａに対しても賃借権を対抗することができる。		18-05-4	×
3	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は競落人に対して直ちに当該建物を明け渡す必要はない。		22-05-3	○

9. 法定地上権

［共通の設定］

Ａが所有する甲土地上に、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が甲土地上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。		30-06-2	○
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上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。		18-05-3	×
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。		21-07-1	○
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。		30-06-4	○
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。		21-07-3	×
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、Ｅが建物、Ｆが土地を競落した場合、Ｆは、Ｅに対して土地の明渡しを請求することはできない。		10-05-1	○

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はこの土地上に乙建物を築造し、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。		27-06-4	○

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。		04-06-2	×

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。		07-06-4	×
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。		17-04-2	×

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。		08-07-1	○
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。		12-05-1	×
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。		26-04-1	×
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。		15-06-2	○

(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。		08-07-3	○
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。		23-04-1	×
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。		15-06-4	×

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。		19-08-1	×

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。		01-05-4	○
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。		12-05-2	×

(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。		26-04-4	○

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。		23-04-2	○
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。		15-06-3	×
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。		19-08-2	×

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。		08-07-4	○
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。		23-04-3	×
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。		23-04-4	×

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。		09-03-1	○
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。		25-04-3	×
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。		25-04-1	×

4	建物の賃借人が賃貸人に対して造作買取代金債権を有している場合には、造作買取代金債権は建物に関して生じた債権であるので、賃借人はその債権の弁済を受けるまで、建物を留置することができる。		19-07-2	×

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。		21-05-2	×
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。		03-07-4	○
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。		17-05-4	×
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。		21-05-1	○

15 債務不履行

2. 債務不履行の要件

		解答	出題	正解
1	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ので、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。		18-08-1	○
2	ＡＢ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。		24-08-3	○
3	令和XX年９月１日にＡ所有の甲建物につきＡＢ間で売買契約が成立し、当該売買契約において同年９月30日をもってＢの代金支払と引換えにＡは甲建物をＢに引き渡す旨合意されていた。甲建物が同年９月15日時点で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。		19-10-2	×
4	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。		24-08-1	○

3. 債務不履行の効果

(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。		22-06-1	×
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。		22-06-2	×

(2). 損害賠償額の予定

1	ＡＢ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。		14-07-4	○

2	ＡＢ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。		14-07-1	○
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。		02-02-4	○
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。		06-06-4	×
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。		04-07-4	×

4. 過失相殺

1	ＡＢ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。		14-07-2	○
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。		22-06-4	×

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。		02-02-1	○
2	ＡＢ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。		24-08-4	×
3	ＡＢ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。		24-08-2	○

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。		22-07-1	×
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。		07-05-2	○
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。		07-05-1	×

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	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。		26-07-2	○
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。		22-07-3	○

(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。		07-05-3	○
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手続を行うことができる場合がある。		22-07-2	○

17 連帯債務

1. 連帯債務とは

		解答	出題	正解
1	ＢがＡから1,000万円を借り入れた。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。		23-10-2	×
2	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。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。		13-04-2	×

2. 外部関係（債権者と連帯債務者の関係）

［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). 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。		08-04-1	○
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。		16-06-1	×
3	Ａは、Ｂに対して1,000万円の請求をすると、それと同時には、Ｃに対しては、全く請求をすることができない。		13-04-1	×

(2). 法律行為の無効等

1	ＡＢ間の契約が無効であった場合にはＣが、ＡＣ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。		20-06-4	○
2	金銭消費貸借契約を締結する際、Ｂに錯誤があって、ＡＢ間の契約が取り消されたとしても、Ｃは、ＡＣ間の契約を取り消すことができない。		01-10-2	○

3. 内部関係（連帯債務者同士の関係）

［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。

(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。		16-06-3	○
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。		13-04-3	○

4. 連帯債務者の一人に生じた事由

［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。

(2). 絶対効が生じる場合

1	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。		01-10-4	×

(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。		29-08-2	○
2	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。		13-04-4	×

(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効果はＣに及ばす、Ｃに対して債務を免除した効果はＢに及ばない。		20-06-1	○
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。		16-06-2	○

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。		29-08-3	×

③履行の請求

1	ＡがＢに対して履行の請求をした場合、Ｃがそのことを知っていれば、Ｃについても、その効力が生じる。		29-08-1	×
2	Ａが、Ｂに対して履行を請求した効果はＣに及ばす、Ｃに対して履行を請求した効果はＢに及ばない。		20-06-2	○

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。		03-06-3	○

④債務の承認

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。		16-06-4	○
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。		01-10-3	×

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。		08-04-4	×
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。		03-06-2	×

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。		22-08-1	○
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。		22-08-2	×

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。		06-09-2	○
2	ＡＢ間の契約が無効であった場合にはＣが、ＡＣ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。		20-06-4	×

(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。		20-06-1	×
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。		20-06-3	×

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。		15-07-4	○
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。		16-06-4	○

(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。		22-08-3	○
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。		15-07-2	○

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。		10-04-1	○
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。		15-07-1	×
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。		05-04-3	×

(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。		20-06-1	×
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。		20-06-3	×
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。		20-06-2	○
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。		15-07-3	○

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が連帯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。		18-07-1	○
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。		16-06-3	×

(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。		22-08-4	○
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。		05-04-2	×

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。		18-07-2	○
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。		05-04-4	×

19 債権譲渡・債務引受

［共通の設定］

AがBに対して債権を有しており、Aがこの代金債権をCに譲渡した。

1. 債権譲渡とは

(2). 債権は譲渡できるか

②【例外】譲渡制限の意思表示がある場合

		解答	出題	正解
1	ＡＢ間の代金債権には譲渡禁止特約があり、Cがその特約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。		23-05-1	○
2	ＡＢ間の債権に譲渡禁止特約が付いている場合で、Cが譲渡禁止特約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。		15-08-1	○
3	AのBに対する債権に譲渡禁止の特約があり、Cがその特約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。		28-05-1	×

③将来債権の譲渡

1	契約時点ではまだ発生していない将来債権でも、発生原因や金額などで目的債権を具体的に特定することができれば、譲渡することができ、譲渡時点でその債権発生の可能性が低かったことは譲渡の効力を直ちに否定するものではない。		19-09-3	○
2	ＡのＢに対する債権に譲渡禁止の特約がなく、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、その取引の種類、金額、期間などにより当該債権が特定されていたときは、特段の事情がない限り、ＡからＣへの債権譲渡は有効である。		28-05-3	○

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。		23-05-2	○
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。		15-08-2	○
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。		12-06-1	○
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。		12-06-2	○
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。		28-05-2	×

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。		09-05-1	○
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。		15-08-3	○
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に到着した日時の先後で決まる。		23-05-4	○
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。		19-09-1	×

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。		28-05-4	×
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。		23-06-4	×
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いで承諾した場合、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。		12-06-4	×

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。		27-01-3	○

2	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。		28-01-3	○

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。		12-09-1	○
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であっても、Ｂの責任を追及することはできない。		12-09-4	×

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。		17-07-3	×
2	共に宅地建物取引業者であるＡＢ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。		16-04-4	×
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。		04-11-1	×

(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。		05-05-4	○
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。		17-07-4	×

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。		17-07-1	×
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る場合には、Ｂの代金債務が消滅することはない。		11-05-1	×

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。		05-06-1	×

(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。		17-07-2	○
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。		05-06-3	○
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、ＡＢ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。		03-09-3	○
2	ＡのＢに対する貸金に関し、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。		02-03-3	○

(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。		05-06-4	○
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。		03-09-4	○

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。		05-06-2	○
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。		11-05-4	○
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。		10-04-4	×

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

		解答	出題	正解
1	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。Ａの債権について弁済期の定めがなく、Ａから履行の請求がないときは、Ｂは、Ｂの債権の弁済期が到来しても、相殺をすることができない。		07-08-2	×
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。またＢは敷金300万円をＡに預託し、敷金は賃貸借終了後明渡し完了後にＡがＢに支払うと約定された。Ｂは、Ａが支払不能に陥った場合は、特段の合意がなくても、Ａに対する敷金返還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ができる。		16-08-1	×
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。		30-09-1	×

(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。		17-04-3	×
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。		16-08-3	×
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。		30-09-4	×

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。		16-08-2	×
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10月10日、ＢがＡの自動車事故によって被害を受け、Ａに対して不法行為に基づく損害賠償債権を取得した場合には、Ｂは売買代金債務と当該損害賠償債権を対当額で相殺することができる。		30-09-3	○
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。		07-08-3	○
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、買主に対抗することができない。		28-09-3	○

(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。		07-08-4	○
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。		30-09-2	×

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。		23-06-1	○
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。		16-08-4	○

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。		27-08-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。		15-09-1	○
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。		29-07-3	×

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。		27-08-イ	×
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ず、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。		21-08-3	×

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。		15-09-2	○
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。		06-08-1	○

(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。		15-09-4	○
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。		30-01-1	○
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。		04-08-4	×

(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。		27-08-ア	×
2	賃貸借契約が終了した場合、建物明渡債務と敷金返還債務とは常に同時履行の関係にあり、借主は、敷金の支払と引換えにのみ建物を明け渡すと主張できる。		13-09-3	×
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。		15-11-1	×

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。		15-09-3	×
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。		11-08-4	×

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。

(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。		08-09-1	×
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。		10-08-1	×
3	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場合、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。		05-07-1	○

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。		05-07-2	○
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。		05-07-4	×

(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。		19-10-2	×
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。		10-08-3	○
3	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が応じないでいる場合でも、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。		08-11-4	×

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。		14-08-1	○
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。		05-07-3	○

(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。		17-08-3	○
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。		17-08-4	○

②【例外】共有物に関する賃貸借契約の解除

⇒[10]共有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。		10-08-2	○
2	Ｂは、甲土地を現状有姿の状態で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。		21-08-2	×

(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、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。		05-07-1	○
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。		17-09-2	×
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。		14-08-2	○
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。		21-08-4	×

(3). 第三者との関係

①解除後の第三者

⇒[07]物権変動と対抗問題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ＡＢ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。		13-05-2	○
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。		21-08-1	○
3	ＢがＢの債権者Ｄ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ＡＢ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Ｄに主張できない。		16-09-1	○

4	Ｂが甲建物をＥに賃貸し引渡しも終えた後、ＡがＡＢ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Ｅに主張できる。		16-09-2	×

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ＡＢ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ＡＢ両者の責に帰す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。		19-10-1	×
2	代金の支払い及び建物の引渡し前に、その建物が地震によって全壊したときは、Ｂは、Ａに対する代金の支払いを拒絶することはできない。		08-11-1	×
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。		01-09-1	×

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。		19-10-3	×

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。		29-04-3	○

(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ＡＢ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、ＡＢ間の契約は有効に成立する。		11-10-1	○
2	甲土地がＡの所有地ではなく、他人の所有地であった場合には、ＡＢ間の売買契約は無効である。		21-10-3	×
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、ＡＢ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。		29-02-2	×

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。		28-06-1	○
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。		16-10-2	○
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。		28-06-2	○
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。		17-09-1	○

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。		04-07-1	×
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。		12-07-3	×
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。		06-06-3	○

②手付解除ができる期間・当事者

1	買主が、売主に対して手付金を支払っていた場合には、売主は、自らが売買契約の履行に着手するまでは、買主が履行に着手していても、手付金の倍額を買主に支払うことによって、売買契約を解除することができる。		17-09-4	×
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。		16-04-2	×
3	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。		06-06-2	○
4	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。		21-10-2	×

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	ＡＢ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。		21-10-1	×
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。		14-09-1	×

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	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。		25-01-3	○

(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。		15-10-1	×
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。		16-10-1	○

(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。		08-08-2	×
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。		16-10-3	○

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。		28-06-4	○
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ＡＢ間の売買契約を解除することができる。		20-09-2	○
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。		28-06-3	×

(4). 担保責任の期間の制限

［共通の設定］

Ａを売主、Ｂを買主として乙建物の売買契約を締結した。乙建物には、種類又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	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。		19-11-4	○
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。		15-10-3	×
3	Ａは本件不適合を知っていたがＢに告げず、Ｂはそのことを知らなかった。Ｂが本件不適合を建物引渡しから１年が経過した時に知ったとしても、本件不適合を知った時から２年後にその旨をＡに通知すれば、ＢはＡに対して担保責任を追及することができる。		R01-03-1	○
4	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。		26-03-3	○

(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。		20-09-4	○
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。		19-11-1	○

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。		21-09-2	×
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。		10-09-2	○

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。		03-10-1	○
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。		10-09-1	×
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。		21-09-1	×
4	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。		21-09-4	×

(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。		10-09-4	○
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。		03-10-4	×

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。		10-09-3	○
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。		21-09-3	○

26 賃貸借契約

1. 賃貸借契約とは

解答　出題　正解

1	ＡＢ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、ＡＢ間の契約は、諾成契約である。		27-03-3	○
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。		17-15-1	×

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。		29-11-2	○
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年となってしまうのに対し、建物の所有を目的とせずに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。		26-11-1	×

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	ＡＢ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。		20-13-4	○
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。		26-11-2	×

4. 賃貸人・賃借人の関係

(1). 賃貸物の修繕

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。		17-15-2	×
2	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も、これを拒むことはできない。		25-08-4	○
3	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。		25-08-3	×

(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。		27-03-2	○
2	Ｂ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、Ｂ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。		09-03-1	○
3	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。		03-13-3	×

(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。		28-07-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。		28-07-イ	○

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。		07-07-2	○
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。		17-13-1	×
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。		05-10-2	×

(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。		18-14-1	○
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。		26-07-1	×

(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。		21-12-1	○
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ＡＢ間の賃貸借契約を解除することができる。		25-11-1	×
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。		27-09-2	○

(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。		28-08-2	○
2	Ｃは、Ａから請求があれば、ＣがＢに支払うべき転借料全額を直接Ａに支払うべき義務を負う。		10-06-2	×

(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。		28-08-4	○
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、合意解除の効果を対抗することができない。		23-07-3	○
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。		10-06-1	×

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ても、ＡはＣに対して、甲建物の明渡しを求めることができる。		28-08-3	○
2	ＢがＡの承諾を得て甲建物をＣに転貸した場合、ＡＢ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。		26-07-3	×
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。		23-07-4	×

6. 賃貸人たる地位の移転

1	ＢがＡの所有地を賃借して、建物を建てその登記をしている。Ａがその土地をＣに譲渡する場合、賃貸人の義務の移転を伴うから、Ａは、その譲渡についてＢの承諾を必要とする。		07-07-1	×

2	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。		24-06-2	×
3	Ａは、自己所有の建物をＣに売却したが、Ｃはまだ所有権移転登記を行っていない。ＢがＡからこの建物を賃借し、引渡しを受けて適法に占有している場合、Ｃは、Ｂに対し、この建物の所有権を対抗でき、賃貸人たる地位を主張できる。		16-03-2	×

7. 賃貸借契約の終了

(3). 原状回復義務

1	賃借人が負担する通常損耗の範囲が賃貸借契約書に明記されておらず口頭での説明等もない場合に賃借人に通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになる。		30-08-3	○
2	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。		30-08-4	○

8. 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。

(3). 当事者の変更と敷金

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。		20-10-2	○
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。		11-14-4	×

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。		20-10-3	○
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。		15-11-3	×

(4). 敷金の充当

1	Ｂは、Ａに対し、未払賃料について敷金からの充当を主張することができる。		06-10-1	×
2	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。		13-09-1	×

27 使用貸借契約

［共通の設定］

ＡＢ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	ＡＢ間の契約は、賃貸借契約同様、諾成契約である。		27-03-3	○

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。		27-03-2	○
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。		09-08-4	×
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。		27-03-4	×

(3). 終了・解除

1	「２年後に返還する」旨の約定をした場合、２年の期間満了時において、Ａの返還請求に正当事由がない場合には、Ｂは、従前と同一の条件で、さらに２年間当該建物を無償で借り受けることができる。		09-08-2	×
2	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。		17-10-4	○
3	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。		21-12-2	×

(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。		21-12-4	○
2	契約で定めた期間の満了前にＢが死亡した場合には、Ｂの相続人は、残りの期間についても、当該建物を無償で借り受ける権利を主張することはできない。		09-08-3	○
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。		13-06-2	×

(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。		21-12-3	○
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。		17-10-2	×

(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。		21-12-1	○
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。		17-10-3	○

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に木造建物を建築させた。

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]同時履行の抗弁権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。		07-10-4	○

3. 請負人の担保責任

(1). 注文者の責任追及方法

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。		01-08-1	○
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。		18-06-1	×

契約解除

1	本件建物に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。		26-06-4	×

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。		24-05-2	○

(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、Ｂは、本件契約を解除することができない。		R01-08-2	×
2	建物の完成後その引渡しを受けたＡは、引渡しの時から２年以内に限り、その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場合のその不適合について、修補又は損害賠償の請求をすることができる。		07-10-1	×

(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。		29-07-4	○
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。		18-06-4	×

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。		14-10-1	×

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。		14-10-2	○
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。		07-09-1	×
3	Ｂが有償で本件委任契約をしている場合で、Ｂの責に帰すべからざる事由により本件委任契約が履行の中途で終了したときは、Ｂは、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。		09-09-3	○

(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。		20-07-2	○
2	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。		14-10-3	×

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。		18-09-1	○
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。		14-10-4	×

(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。		18-09-3	×
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。		18-09-2	○
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。		18-09-4	○

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。		20-11-4	○
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。		13-10-2	○

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。		24-09-2	×
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。		20-11-1	×
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。		19-05-2	○

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。		06-07-1	○
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。		06-07-3	×
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、Ｂは、Ｃに対して使用者責任を負うことがある。		11-09-1	○
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。		18-11-2	×

(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。		25-09-4	×
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。		18-11-1	×
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。		24-09-1	○

(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。		25-09-2	×
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。		11-09-4	×

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。		28-07-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。		24-09-3	×
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。		18-11-4	×

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。

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。		17-11-3	○
2	Ｂは、損害の発生を防止するため必要な注意をしていたときでも、瑕疵ある土地の工作物の占有者として、Ｃに対して不法行為責任を負うことがある。		08-06-4	×
3	Ａは、損害の発生を防止するため必要な注意をしていたときでも、瑕疵ある土地の工作物の所有者として、Ｃに対して不法行為責任を負うことがある。		08-06-3	○
4	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。		17-11-1	×

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。		12-08-2	○
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。		14-11-1	×
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。		19-05-3	○
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。		14-11-2	○

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。		12-08-1	×

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ので、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。		24-09-4	×

(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。		17-11-4	○
2	不法行為の被害者が、不法行為による損害と加害者を知った時から１年間、損害賠償請求権を行使しなければ、当該請求権は消滅時効により消滅する。		12-08-3	×
3	不法行為による損害賠償請求権の期間の制限を定める民法第724条における、被害者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実に認識した時をいう。		26-08-1	○
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。		26-08-2	×

(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。		19-05-1	○
2	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。		12-08-4	×

(4). 不法行為により生じた債権を受働債権とする相殺

⇒[21]相殺4(1)

31 相続

相続に関する計算問題

		解答	出題	正解
1	死亡したＡに、配偶者Ｂ、Ｂとの婚姻前に縁組した養子Ｃ、Ｂとの間の実子Ｄ（Ａの死亡より前に死亡）、Ｄの実子Ｅ及びＦがいる場合、ＢとＣとＥとＦが相続人となり、ＥとＦの法定相続分はいずれも1/8となる。		08-10-1	○
2	死亡したＡに、配偶者Ｂ、母Ｇ、兄Ｈがいる場合、Ｈは相続人とならず、ＢとＧが相続人となり、Ｇの法定相続分は1/4となる。		08-10-2	×
3	死亡したＡに、その死亡前１年以内に離婚した元配偶者Ｊと、Ｊとの間に未成年の実子Ｋがいる場合、ＪとＫが相続人となり、ＪとＫの法定相続分はいずれも1/2となる。		08-10-4	×
4	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がおり、ＡはＸ死亡後直ちに相続を放棄した。この場合の民法の規定に基づく法定相続分は、誰にいくらになるか。		01-11-全	↓
				Ｙが4,500万円 ｂが2,250万円 Ｃが2,250万円

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。		23-10-4	○
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。		28-10-2	○
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。		28-10-1	○
4	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。		28-10-4	×
5	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。		10-10-3	○

(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。		28-10-3	○
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。		19-12-1	×
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。		29-06-4	×

(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。		14-12-1	○
2	被相続人の子が、相続の開始後に相続放棄をした場合、その者の子がこれを代襲して相続人となる。		14-12-4	×

(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カ月（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。		14-12-3	○
2	相続の承認又は放棄をすべき３ヵ月の期間の始期は、ＢとＣとで異なることがある。		10-10-1	○
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。		28-10-4	×

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	相続開始の時において相続人が数人あるとき、遺産としての不動産は、相続人全員の共有に属する。		11-03-1	○
2	相続財産である金銭債権（預金返還請求権ではない。）は、遺産分割協議が成立するまでは、相続人の共有に属し、相続人全員の同意がなければ、その債務者に弁済請求できない。		15-12-3	×
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。		11-03-2	○
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。		11-03-3	×

(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	相続開始の時から３年以上経過した後に遺産の分割をしたときでも、その効力は、第三者の権利を害しない範囲で、相続開始の時にさかのぼって生ずる。		11-03-4	○

(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。		19-12-3	○
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。		23-10-3	×

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。		22-10-3	○
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。		11-01-4	○

2. 遺言の方式

(1). ３種類の遺言

①自筆証書遺言

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。		22-10-1	×
2	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。		17-12-1	×

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。		17-12-2	×
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。		06-13-2	×

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。		17-12-3	○
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。		06-13-4	○
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。		12-10-3	○

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。		17-12-4	×
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。		18-12-2	○
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。		09-10-1	×
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。		02-11-3	○

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。		20-12-1	×
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。		12-10-2	×
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。		09-10-2	○

(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。		20-12-3	○
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。		09-10-3	○

4. 遺留分の放棄

［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	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。		20-12-2	×
2	被相続人Ａの生前に、Ｂが家庭裁判所の許可を得て遺留分の放棄をした場合でも、Ｂは、Ａが死亡したとき、その遺産を相続する権利を失わない。		09-10-4	○

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。		25-12-1	×

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。		18-13-1	×

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。		05-11-1	×
3	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。賃貸借の存続期間を40年と定めた場合には、書面で契約を締結しなければ期間が30年となる。		26-11-1	×
4	Ａ所有の甲土地を建物所有目的のＢに貸す場合、ＡＢ間の土地賃貸借契約の期間は、50年が上限である。		20-13-1	×
5	Ａ所有の甲土地を建物所有目的のＢに貸す場合、土地賃貸借契約の期間を定めなかったときは、Ａは、Ｂに対して、賃貸借契約開始から30年が経過しなければ解約の申入れをすることができない。		20-13-3	○

(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	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年と定めたときは、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。		21-11-4	○
2	当初の存続期間満了時に建物が存在しており、Ｂが契約の更新を請求した場合で、Ａがこれに対し遅滞なく異議を述べたが、その異議に正当の事由がないとき、契約は更新したものとみなされ、更新後の存続期間は30年となる。		10-11-2	×
3	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。		04-10-3	×

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。		01-12-2	○
2	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。		04-10-2	○
3	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。		01-12-3	○
4	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りなく、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。		21-11-2	×
5	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。		25-12-2	×

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。		21-11-3	×
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。		02-12-3	×
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。		21-11-1	×
4	借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を建築した場合、借地権設定者が異議を述べない限り、借地権は建物が築造された日から当然に20年間存続する。		25-12-4	×

(2). 契約更新後の滅失・取壊し

[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	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。		10-11-3	○

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年と定めたときは、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。		21-11-4	○
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。		05-11-2	○

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
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。		26-11-2	○
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。		15-13-1	○
3	建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、借地権の登記がなくても、その土地上の建物に借地人が自己を所有者と記載した表示の登記をしていれば、借地権を第三者に対抗することができる。		24-11-1	○

4	Ｂは、甲土地につき借地権登記を備えなくても、Ｂと同姓でかつ同居している未成年の長男名義で保存登記をした建物を甲土地上に所有していれば、甲土地の所有者が替わっても、甲土地の新所有者に対し借地権を対抗することができる。		30-11-4	×
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。		28-11-2	×

(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又はＤ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。		24-11-2	○
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Ｄに対し、甲土地の賃借権を対抗できる。		15-13-2	○
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。		08-13-3	×

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。		05-11-3	×
2	ＡＢ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。		01-12-4	○

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	Ｂが適法にＡに建物買取請求権を行使すると、その所有権は直ちにＢからＡに移転するが、ＢはＡが代金を支払うまで、建物の引渡しを拒むことができる。		14-13-4	○
2	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。		28-11-4	×

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。		23-11-1	○
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。		09-11-1	×
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ることはできない。		09-11-2	×

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。		23-11-2	○

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。		03-12-2	○
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。		17-13-2	○
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。		23-11-3	×

4. 競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可

1	Ｄが競落により建物を取得した場合、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。		05-10-2	×
2	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。		23-11-4	○
3	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、Ａの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。		06-11-2	○

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。		29-11-4	×

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、ＡＢ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。		28-11-3	×
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	○

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	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。本件契約が居住用の建物の所有を目的とする場合には、借地権の存続期間を20年とし、かつ、契約の更新請求をしない旨を定めても、これらの規定は無効となる。		30-11-2	○
3	存続期間を10年以上20年未満とする短期の事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によらなくとも、書面又は電磁的記録によって適法に締結することができる。		22-11-2	×
4	ＡＢ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。		14-13-1	○
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。		30-11-1	×

④建物譲渡特約付借地権

1	「借地権の設定から30年経過後に、ＡがＢの建物を時価で買い取り、契約は更新しない」と特約しても、その特約は、無効である。		05-11-4	×
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。		12-11-1	○
3	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。Ｂの借地権は、その設定後30年を経過した日における建物譲渡とともに消滅し、本件契約がＡＢの合意によらずに法定更新されることはない。		12-11-2	○

2. 一時使用目的借地権

1	甲土地につき、Ｂが１年間の期間限定の催し物会場としての建物を建築して一時使用する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、当該契約の更新をしない特約は有効である。		18-13-2	○
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。		24-11-4	×

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	動産の賃貸借契約は、賃貸人と賃借人が合意して契約期間を６月と定めればそのとおりの効力を有するが、建物の賃貸借契約は、賃貸人と賃借人が合意して契約期間を６月と定めても期間を定めていない契約とみなされる。		17-15-3	○
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。		02-12-2	○

3	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。		26-12-2	○

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	ＡＢ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。		30-12-3	○
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。		14-14-2	×
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、ＡＢ間の契約は更新される。		10-12-1	○
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、ＡＢ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。		29-12-1	×
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。		28-12-2	×
7	ＡもＢも相手方に対し、本件契約の期間満了前に何らの通知もしなかった場合、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。		28-12-1	○

(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。		27-11-2	×
2	賃貸借の期間を10月と定めた場合において、その賃貸借が一時使用によるものでないときは、Ａが解約の申入れをしても、その申入れの日から６月を経過しないと、契約は終了しない。		05-12-1	○
3	ＡがＢに対し解約の申入れをするため必要な正当の事由は、Ａの自己使用の必要性のほかに、ＡがＢに対し建物の明渡しの条件として金銭を支払う旨のＡの申出をも考慮して判断される。		08-12-4	○

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は甲建物に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。		22-12-1	○

2	Ｂは、ＡからＡ所有の建物を賃借して、居住しているが、Ａがその建物をＣに売却し、登記も移転した。Ｂは、建物の引渡しを受けているから、Ｃに賃貸借を対抗することができるが、建物の引渡しを受けていないときは、常にＣに対抗することができない。		02-13-1	×
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、ＡＢ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。		27-11-3	×

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。		04-11-2	×
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屋の賃貸借契約を解除することはできない。		09-12-4	○
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。		09-12-3	○
4	Ａが賃料増額請求権を行使してＡＢ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。		16-14-4	×

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ＡＢ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。		13-13-1	○
2	Ｂが賃料減額請求権を行使してＡＢ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。		16-14-3	×

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。		24-12-2	○
2	ＡＢ間の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、賃料の改定に関する特約がない場合、契約期間中に賃料が不相当になったと考えたＡ又はＢは、賃料の増減額請求権を行使できる。		22-12-4	○
3	家賃の増減について特約のない場合で、建物の価格の低下その他の経済事情の変動により家賃が不相当に高額となったとき、Ｂは、Ａに対し将来に向かって家賃の減額を請求できる。		09-12-1	○

(2). 特約

1	「賃料は２年の契約期間中増額しない」と特約した場合、Ａは、当該期間中増額請求をすることができない。		05-12-2	○
2	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。		27-12-2	×
3	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。ＡＢ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。		25-11-4	○
4	ＡＢ間の普通建物賃貸借契約において３年間は家賃を減額しない旨特に書面で合意した場合、その特約は効力を有しない。		13-13-4	○

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	Ｂは、Ａの同意を得て建物に造作を付加したときは、賃貸借終了の際、Ａに対し時価でその造作を買い取るべきことを請求することができる。		03-13-4	○
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。		28-12-3	○
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ＡＢ間及びＢＣ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。		30-12-4	×
4	ＡＢ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。		27-11-4	○

(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。		24-12-1	○
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。		27-12-3	×
3	ＡＢ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。		23-12-1	○

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、ＡＢ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Ｂからその旨を聞かされていれば、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。		29-12-3	×
3	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。ＡＢ間の賃貸借が期間の満了によって終了するときも、ＡがＣに対してその旨の通知をした日から６月を経過しないと、建物の転貸借は終了しない。		10-12-4	○
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。ＡＢ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。		25-11-3	×

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。		22-11-4	○
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。		18-14-4	○
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。		18-14-3	×

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。		11-14-2	×
2	Ｂが相続人なくして死亡した場合、Ｂと事実上夫婦と同様の関係にあった同居者Ｃは、その事実を知った後１月内にＡに対し特段の意思表示をしないときは、ＢのＡに対する権利義務を承継する。		02-13-4	○
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。		07-13-3	×

07 定期建物賃貸借等

1. 定期建物賃貸借

(2). 定期建物賃貸借契約の成立

②書面による契約

		解答	出題	正解
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。		26-12-1	○
2	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。		19-14-1	○
3	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。		15-14-2	×
4	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	×

③事前説明

1	ＡＢ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。		29-12-4	○
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。		26-12-4	○
3	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。		26-12-3	×
4	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。		20-14-2	×

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って、定期建物賃貸借契約を締結することができる。		20-14-1	×

(3). 定期建物賃貸借のルール

①終了通知

1	期間が１年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、期間の満了の１年前から６か月前までの間に賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、当該期間満了による終了を賃借人に対抗することができない。		20-14-3	○
2	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。		28-12-4	○
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。		23-12-2	×

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。		24-12-4	○
2	賃貸人も賃借人も契約期間中の中途解約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。		27-12-4	×
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りなく、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。		20-14-4	×
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。		19-14-3	×

(4). 賃料に関する特約

⇒[06]建物賃貸借の効力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。		05-12-3	○
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。		23-12-3	○
3	事業用定期借地権が設定された借地上にある建物につき賃貸借契約を締結する場合、建物を取り壊すこととなるときに建物賃貸借契約が終了する旨を定めることができるが、その特約は公正証書によってしなければならない。		22-11-3	×

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。		19-14-1	○
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。		19-14-2	×
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。		19-14-4	×
4	ＡＢ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。		23-12-4	○

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。		11-15-1	○
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。		17-14-3	×

(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。		25-13-4	○

(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。		17-14-1	○

(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。		23-13-2	○
2	各共有者の共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、共有者数で等分することとされている。		28-13-4	×
3	共用部分に関する各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合によ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。		04-16-1	×

(5). 共用部分の変更・管理

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。		12-13-3	○
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、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議で決するが、規約でこの区分所有者の定数及び議決権を各過半数まで減ずることができる。		24-13-2	×
3	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、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決することができる。		10-13-2	○
4	共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議を経ずに各区分所有者が単独ですることができる。		24-13-1	○

5	共用部分の保存行為については、各区分所有者は、いかなる場合でも自ら単独で行うことができる。		09-13-1	×
6	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。		08-14-3	○

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。		17-14-4	○

(2). 敷地利用権

1	専有部分であっても、規約で定めることにより、敷地利用権と分離して処分することができる。		17-14-2	○
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。		22-13-3	×

02 区分所有建物の管理

1. 管理組合・管理組合法人

		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。		11-15-2	×
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。		26-13-1	×

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。		28-13-3	×
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。		11-15-4	○

(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、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。		22-13-4	○
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。		27-13-4	×

(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。		24-13-3	○

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。		12-13-4	×

(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。		28-13-2	○

(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、規約の定めのいかんにかかわらず、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。		04-16-3	×

03 規約

1. 規約の設定・変更・廃止

		解答	出題	正解
1	規約の設定、変更又は廃止を行う場合は、区分所有者の過半数による集会の決議によってなされなければならない。		30-13-1	×
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、区分所有者及び議決権の各3/4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。		07-14-4	×

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。		19-15-2	○
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。		21-13-4	×
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、共用部分の全部について持分割合を定める規約を設定することができる。		13-15-1	×

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。		19-15-1	○
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。		30-13-2	○
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。		30-13-3	○

04 集会

1. 招集 (1) (2). 招集

		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を示し、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。		21-13-1	○
2	区分所有者の５分の１以上で議決権の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。		29-13-2	×

(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。		27-13-2	×
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。		29-13-3	○

(4). 招集手続の省略

1	集会は、区分所有者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。		29-13-4	○
2	集会は、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。		20-15-2	×

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。		25-13-2	○
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。		27-13-1	○

(2). 集会の議事録

1	集会の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の１人がこれに署名し、押印をしなければならない。		27-13-3	×
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。		18-16-4	×

(3). 事務の報告

1	管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。		25-13-3	○
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。		28-13-1	×

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。		22-13-1	×
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。		26-13-2	○

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	区分所有者から専有部分を賃借している者は、集会の会議の目的である事項について利害関係を有するときは、集会に出席することができるが、議決権を行使することはできない。		05-14-2	○

(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、これに代わり書面による決議を行うことについて区分所有者が１人でも反対するときは、書面による決議をすることができない。		21-13-2	○
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。		23-13-4	○

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。		22-13-2	×
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。		30-13-4	○
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。		05-14-1	○

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があったときは、復旧することができない。		26-13-3	○
2	建物の価格の１/２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ることはできない。		12-13-2	×

(2). 大規模復旧

1	建物の価格の2/3に相当する部分が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各3/4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。		09-13-3	○
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1/2を超える場合、滅失した共用部分の復旧を集会で決議するためには、区分所有者及び議決権の各3/4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。		07-14-2	○

2. 建替え決議

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。		21-13-3	○
2	建物の区分所有等に関する法律第62条による建替えは、集会において区分所有者及び議決権の各4/5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。		04-16-4	○
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、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数により行うことができる。		09-13-4	×

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

(2) 登記の契機

		解答	出題	正解
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。		30-14-1	○
2	登記は、当事者の申請又は官公署の嘱託がある場合でなければ、することができない。		05-15-1	×
3	表示に関する登記は、登記官が、職権でることができる。		30-14-2	○

(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	委任による登記申請の代理権は、本人の死亡によって消滅する。		14-15-2	×

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、申請人が即日に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。		15-15-1	×

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。		26-14-2	○
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。		21-14-1	○

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。		21-14-3	○
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。		09-14-1	×
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。		30-14-3	○
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。		28-14-3	○

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。		13-14-2	○
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。		03-16-2	×

(2). 分筆・合筆の登記

職権による分筆の登記

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。		12-15-1	×

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、職権で当該土地の分筆の登記をすることはできない。		R01-14-3	×

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。		20-16-4	○
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、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。		20-16-3	○
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、することができない。		23-14-1	○
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。		11-11-4	×

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	権利に関する登記を申請する場合には、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。		04-14-2	○
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。		26-14-1	×

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。		10-14-2	○
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。		10-14-3	○

(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。		18-15-1	○
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。		04-14-3	×

2. 単独申請

(1). 相続・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。		17-16-2	○
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。		14-15-3	○

(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。		17-16-3	○
2	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。		30-14-4	×

(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。		18-15-3	○
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。		12-14-2	×
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。		12-14-1	○
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。		12-14-3	○
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。		19-16-1	×
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。		28-14-1	×
7	所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記の有無にかかわらず、現在の所有権の登記名義人が単独で申請することができる。		17-16-4	×

(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。		17-16-1	○
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。		14-15-4	○

(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。		24-14-4	○

3. 合同申請

(1). 共有物分割禁止の定めの登記

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。		25-14-2	○
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すべての登記名義人が共同してしなければならない。		19-16-2	○

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。		08-16-1	○
2	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。		13-14-1	○
3	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。		24-14-3	○
4	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。		13-14-3	○
5	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。		13-14-4	×

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。		28-14-4	○
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。		12-14-4	○
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。		25-14-3	×

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なすべき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。		04-15-2	○
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。		10-15-1	×

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。		02-16-1	×

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。		26-14-4	○
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。		20-16-2	×
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することができる。		16-15-2	○
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。		10-15-2	×

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。		25-14-4	○
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。		06-16-3	×
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。		10-15-3	×

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。		23-14-4	×
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することができる。		16-15-4	○

06 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。		22-14-1	×
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。		22-14-3	○
3	登記事項証明書の交付の請求は、利害関係を有することを明らかにすることなく、することができる。		27-14-1	○
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。		27-14-3	○

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。		22-14-4	○