

[宅建過去問]

# 民法（権利関係）

一問一答 問題集

問題解答 併記版

Ver. 1.0

Tokyo Joe

<https://tokyo-joe.net>

(講義動画、他の資料はこのサイトから)

## 《目次》

<b>第1章 民法総論</b>	<b>1</b>		
第1 契約			
第2 債権と物権			
<b>第2章 権利主体である人の各能力</b>	<b>2</b>		
第1 権利能力・意思能力・行為能力			
第2 行為能力制度			
<b>第3章 問題のある意思表示</b>	<b>3</b>		
第1 概要			
第2 各意思表示の検討			
1. 心裡留保			
2. 通謀虚偽表示			
3. 錯誤			
4. 詐欺			
5. 強迫			
<b>第4章 代理</b>	<b>7</b>		
第1 代理の要件等			
1. 代理の要件			
2. 任意代理と法定代理の区別			
3. 制限行為能力者による代理			
4. 自己契約・双方代理・利益相反行為			
5. 代理行為における問題のある意思表示			
6. 復代理			
7. 代理権の消滅事由			
第2 代理の要件を欠く行為			
1. 顕名がなかった場合の効果			
2. 無権代理が行われた場合の権利関係			
第3 代理権の濫用			
<b>第5章 時効</b>	<b>12</b>		
第1 時効とは			
第2 取得時効			
1. 所有権の取得時効			
2. 所有権以外の権利の取得時効			
第3 消滅時効			
第4 時効の更新と完成猶予等			
第5 援用と時効成立の効果等			
1. 援用			
2. 時効の成立と登記			
3. 時効の利益の放棄			
4. 時効完成後の債務の承認			
<b>第6章 債務不履行に基づく損害賠償請求・解除</b>	<b>16</b>		
第1 同時履行の抗弁権			
第2 債務不履行とは			
第3 債務不履行に基づく損害賠償請求			
1. 損害賠償の範囲			
2. 損害賠償額の予定			
3. 金銭債務の遅延損害金の特則			
4. 過失相殺			
第4 債務不履行に基づく解除			
1. 要件			
2. 解除の方法（意思表示）			
3. 原状回復義務			
4. 第三者との関係			
5. 催告による解除権の消滅			
<b>第7章 契約不適合責任</b>	<b>21</b>		
1. 契約不適合責任とは			
2. 各救済手段の検討			
3. 期間制限			
4. 特約による契約不適合責任の排除			
<b>第8章 危険負担</b>	<b>24</b>		
<b>第9章 債権の消滅</b>	<b>24</b>		
第1 債権の消滅原因の整理			
第2 弁済			
1. 弁済とは			
2. 第三者弁済			
3. 債権者以外の受領権限のない者への弁済			
4. 弁済の提供			
5. 弁済に代わる供託所への供託			
6. 弁済の充当			
第3 相殺			
1. 相殺とは			
2. 相殺の要件			
3. 相殺の方法と効果			

4. 相殺の制限
5. 時効完成後の相殺の可否
6. 差押えと相殺

## 第10章 債権譲渡 28

### 第1 債権譲渡とは

### 第2 対抗要件

1. 債務者への対抗要件
2. 第三者への対抗要件

### 第3 その他

1. 当事者間の譲渡禁止特約
2. 債務者の譲受人への対抗

## 第11章 連帯債務、保証債務 30

### 第1 連帯債務

1. 連帯債務とは
2. 負担部分と求償
3. 連帯債務者の1人に生じた事由の他の者への影響の有無

### 第2 保証債務

1. 保証債務とは
2. 成立
3. 保証債務の範囲
4. 付従性・随伴性・補充性
5. 債権者の保証人に対する情報提供義務
6. 連帯保証（通常保証との相違）

## 第12章 相隣関係、共有 36

### 第1 相隣関係

### 第2 共有

1. 共有とは
2. 共有者による使用・処分
3. 共有物の保存・管理・変更の可否
4. 共有物の分割請求
5. 共有者の持分の放棄・死亡

## 第13章 地上権・地役権 38

### 第1 地上権

### 第2 地役権

## 第14章 抵当権 40

### 第1 抵当権

1. 抵当権とは

2. 抵当権の設定
3. 付従性と随伴性
4. 抵当権設定者と抵当権者の権利
5. 抵当権者 vs 抵当物件の買主
6. 抵当物件の競落人 vs 抵当物件の賃借人
7. 抵当権の実行

### 第2 根抵当権

## 第15章 質権・先取特権・留置権 46

### 第1 質権

### 第2 先取特権

### 第3 留置権

## 第16章 売買契約 47

1. 手付
2. 他人物売買
3. 買戻し

## 第17章 賃貸借契約、借地借家法 49

### 第1 民法と借地借家法の関係

### 第2 賃貸借契約（民法上の原則）

1. 両当事者の義務
2. 賃貸借の存続期間
3. 目的物件の譲渡と賃貸人の地位の移転
4. 賃借権の譲渡・目的物件の転貸
5. 敷金
6. 賃借人による賃貸物件の不法占拠者等に対する請求

### 第3 借地権（借地借家法）

1. 借地借家法が適用される借地権とは
2. 借地権の存続期間と更新
3. 借地権の対抗要件
4. 建物買取請求権
5. 借地上の建物の滅失・再築に関するルール
6. 裁判所による許可等
7. 定期借地権（更新のない借地権）

### 第4 借家権（借地借家法）

1. 借地借家法が適用される建物の賃貸借
2. 期間と更新等
3. 建物の賃貸借の対抗要件
4. 造作買取請求権

5. 各種の保護
6. 定期建物賃貸借
7. 取壊し予定の建物の賃貸借

#### 第5章 土地・建物の賃料の増額・減額請求

### 第18章 その他の契約 65

- 第1章 使用貸借
- 第2章 委任契約
- 第3章 請負契約
- 第4章 贈与契約
- 第5章 消費貸借契約

### 第19章 不法行為・不当利得 72

- 第1章 不法行為
  1. 概要
  2. 不法行為に基づく損害賠償の対象
  3. 消滅時効
  4. 共同不法行為者の責任
  5. 特殊な不法行為

#### 第2章 不当利得

### 第20章 相続 75

- 第1章 相続人と相続分
  1. 相続人の範囲
  2. 法定相続分
  3. 欠格と排除
  4. 代襲相続
- 第2章 相続の承認・放棄
  1. 単純承認・限定承認・相続の放棄とは
  2. 単純相続の擬制
  3. 限定承認、相続の放棄の期限・方法等
- 第3章 遺言・遺留分
  1. 遺言
  2. 遺留分
- 第4章 相続財産の帰属
- 第5章 配偶者の居住権の保護
- 第6章 相続人がいない場合

### 第21章 物権変動 81

- 第1章 物権変動の時期
- 第2章 第三者への対抗要件
  1. 対抗要件

2. 背信的悪意者
3. 登記なく権利を対抗できる相手方

### 第3章 各場面の整理

1. 取消し・解除・時効
2. 相続

### 第22章 区分所有法 85

#### 第1章 区分所有建物の構成

1. 専有部分
2. 共用部分
3. 敷地

#### 第2章 建物の管理の主体

1. 管理組合
2. 管理者

#### 第3章 管理の方法

1. 集会
2. 規約

### 第23章 不動産登記法 89

#### 第1章 登記記録と登記の種類

#### 第2章 表示に関する登記（表題部）

1. 登記の申請義務
2. 職権主義

#### 第3章 権利に関する登記（権利部）

1. 所有権の保存の登記
2. その他の権利に関する登記

#### 第4章 仮登記

1. 仮登記とは
2. 申請手続（共同申請の原則）

#### 第5章 区分建物の登記

1. 表示に関する登記
2. 権利に関する登記

#### 第6章 交付・閲覧請求

※ 本問題集は過去の本試験の問題を一問一答形式に編集しています（法改正等に基づき、一部改題しています）。

本試験の問題については、一般財団法人不動産適正取引推進機構の以下のサイトから参照可能です。

[https://www.retio.or.jp/past/past\\_ques\\_ans.html](https://www.retio.or.jp/past/past_ques_ans.html)

## 第1章 民法総論

### 第1 契約

1. 契約とは何か
2. 契約の種類
3. 条件

問題番号	年度	問題	解答	
1	23	Aは、自己所有の甲不動産を3か月以内に、1,500万円以上で第三者に売却でき、その代金全額を受領することを停止条件として、Bとの間でB所有の乙不動産を2,000万円で購入する売買契約を締結した。乙不動産が値上がりしたために、Aに乙不動産を契約どおり売却したくなくなったBが、甲不動産の売却を故意に妨げたときは、Aは停止条件が成就したものとみなしてBにAB間の売買契約の履行を求めることができる。	停止条件付契約において、条件成就により不利益を受ける当事者が、故意に条件の成就を妨害したときは、相手方は条件が成就したものとみなすことができる。よって、Aは停止条件が成就したものとみなしてBに売買契約の履行を求めることができる。	○
2	18	Aは、Bとの間で、A所有の山林の売却について買主のあっせんを依頼し、その売買契約が締結され履行に至ったとき、売買代金の2%の報酬を払う旨の停止条件付きの報酬契約を締結した。停止条件付きの報酬契約締結の時点で、既にAが第三者Eとの間で当該山林の売買契約を締結して履行も完了していた場合には、Bの報酬請求権が効力を生ずることはない。	停止条件付契約において、成就することが不可能な条件が付されていた場合、当該契約は無効であることが確定する。	○
3	23	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。	条件が成就する前の停止条件付契約も、相続や譲渡をすることは可能である。	×

### 第2 債権と物権

## 第2章 権利主体である人の各能力

### 第1 権利能力・意思能力・行為能力

4	25	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。	権利の主体となりうる権利能力は、生まれながらに当然得るものであり、乳児も不動産の所有者となることができる。	×
---	----	--	---	---

5	17	A が自己所有の土地を C に売却したが、C が意思無能力者であった場合、C は、A との間で締結した売買契約を取り消せば、当該契約を無効にできる。	意思無能力者が締結した契約はそもそも無効であり、取消しの対象ではない。	×
6	19	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。	意思無能力者が締結した契約はそもそも無効であり、取消しや追認の対象ではない。	×

## 第2 行為能力制度

### 1. 各制限行為能力者の意義

### 2. 同意が必要となる行為（勝手に行うと取消しの対象となる行為）

7	25	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。	営業を許可された未成年者は、その営業に関する行為については、両親等の法定代理人の同意なく、単独で行うことができる。本問の商品の仕入れのための売買契約の締結は、許可された営業に関する行為であるため、父母いずれの同意も不要である。	×
8	28	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。	法定代理人から営業を許可された未成年者は、その営業に関する限り、成年者と同一の行為能力を有し、法定代理人の同意は不要となる。しかし、本問における、自己が居住する建物の購入は、古着の仕入販売に関する営業に関係しないため、原則どおり法定代理人の同意が必要であり、同意を得ないで行った場合は、取り消すことができる。	×
9	15	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。	成年後見人は、成年被後見人が法律行為を行うことについて、あらかじめ同意をすることはできず、仮に同意をしたとしても、成年被後見人が行った行為は、取り消すことができる。よって、本問は正しい。	○
10	15	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。	被保佐人が一定の行為をするには、保佐人の同意が必要となる。土地の売却は保佐人の同意が必要な行為に該当するが、本問では保佐人の事前の同意を得ているため、もはや取り消すことはできない。	×
11	28	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。	不動産の売却も、贈与の申し出の拒絶も、保佐人の同意が必要である。	×

### 3. 取消し・追認・催告

12	28	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。	制限行為能力者が、自らを行為能力者であると取引相手を信じさせるため、又は本問のように保護者の同意を得ているものと信じさせるために、詐術を用いた場合、かかる行為については取り消すことはできない。	○
----	----	--	--	---

### 4. 代理権

13	26	成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却する場合には、家庭裁判所の許可を要しない。	成年後見人は、成年被後見人の財産に関して代理権を有しているが、成年被後見人が居住している建物の売却等の処分を行うには、家庭裁判所の許可が必要である。	×
----	----	--	--	---

## 第3章 問題のある意思表示

### 第1 概要

### 第2 各意思表示の検討

#### 1. 心裡留保

14	10	A が、A 所有の土地を B に売却する契約を締結した。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。	A による、真意ではないと認識しながら行った意思表示は、心裡留保に該当する。心裡留保に該当する意思表示は、原則として有効であるが、相手方が、表意者が真意でないことについて悪意又は有過失である場合は、その意思表示は無効となる。本問で、B は A の真意について知っていたため、A は意思表示の無効を主張することができる。	○
15	19	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。	A の意思表示は心裡留保に該当する。このような意思表示は、原則として有効であるが、相手方が表意者の真意について悪意又は有過失である場合は、その意思表示は無効とされる。本問では、相手方 B が悪意であり、A の意思表示が無効である以上、B が購入の意思表示をしたとしても、売買契約は成立しない。	×

## 2. 通謀虚偽表示

16	27	A は、その所有する甲土地を譲渡する意思がないのに、B と通謀して、A を売主、B を買主とする甲土地の仮装の売買契約を締結した。虚偽表示の事実について善意の C が B から甲土地を買った場合、C がいまだ登記を備えていなくても、A は A B 間の売買契約の無効を C に主張することができない。	本問のような通謀虚偽表示に該当する意思表示は無効である。しかし、善意の第三者に対しては、善意の第三者が登記を備えているか否かにかかわらず、意思表示の無効を主張することはできない。本問において、C は虚偽表示の事実について善意であるため、A は、C が登記を備えていなくても、A B 間の売買契約の無効を主張することはできない。	○
17	27	A は、その所有する甲土地を譲渡する意思がないのに、B と通謀して、A を売主、B を買主とする甲土地の仮装の売買契約を締結した。虚偽表示の事実について善意の C が、B との間で、B が甲土地上に建てた乙建物の賃貸借契約（貸主 B、借主 C）を締結した場合、A は A B 間の売買契約の無効を C に主張することができない。	通謀虚偽表示の無効は、善意の第三者には対抗できない。ここでいう保護される「第三者」とは、通謀虚偽表示を前提に新たに法律上の利害関係を有するに至った者をいう。本問の、乙建物の賃借は、甲土地の売買を前提とする取引ではないため、借主 C は保護されるべき「第三者」に該当しない。よって、A は A B 間の売買契約の無効を C に主張することができる。	×
18	27	A は、その所有する甲土地を譲渡する意思がないのに、B と通謀して、A を売主、B を買主とする甲土地の仮装の売買契約を締結した。甲土地が B から悪意の C へ、C から善意の D へと譲渡された場合、A は A B 間の売買契約の無効を D に主張することができない。	第三者からさらに第三者（転得者）に売却された場合、第三者又は転得者のいずれかが善意である限り、通謀虚偽表示の無効を主張することはできない。本問では、C が悪意であったとしても、D が善意であるため、A は A B 間の売買契約の無効を D に主張することはできない。	○
19	22	A が B から甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のる C が A に対して連絡してきた。C 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 A との間で売買契約を締結した場合には、C B 間の売買契約が存在しない以上、A は所有権を主張することができない。	C と B の間で、売買を偽装することについて通謀はないものの、C が自ら売買を偽装し、移転登記をした帰責性が認められる以上、通謀虚偽表示に関する 94 条 2 項が類推適用される。その結果、A が善意である場合には保護され、A は C に対して所有権を主張することができる。	×

## 3. 錯誤

20	23	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、相手方に表示していても、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。	動機に錯誤がある場合、すなわち法律行為の基礎とした事情の認識が真実に反する錯誤がある場合には、当該事情を法律行為の基礎としていることが相手方に表示され、また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には、錯誤を理由に契約を取り消すことができる。本問では少なくとも、相手方へ	×
----	----	---	--	---

			の表示がないため、このような動機の錯誤を理由に売買契約を取り消すことはできない。	
21	17	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、売却の意思表示をなすについての動機に関するものであり、それを当該意思表示の内容として A が B に対して表示した場合であっても、この売却の意思表示を取り消すことはできない。	動機に錯誤がある場合、すなわち法律行為の基礎とした事情の認識が真実に反する錯誤がある場合には、当該事情を法律行為の基礎としていることが相手方に表示され、また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には、錯誤を理由に契約を取り消すことができる。本問では、A に動機の錯誤があり、その動機が当該意思表示の内容として B に対して表示されているため、その錯誤が社会通念に照らして重要なものであれば、意思表示を取り消すことができる。よって、本問は誤りである。	×
22	17	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（なお、B は A の錯誤につき善意無過失であり、また B は錯誤に陥っていない）。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、表意者である A に重過失があるときは、A は自らその取消しを主張することができない。	錯誤により意思表示をした表意者に重過失がある場合、原則として錯誤による取消しは認められない。しかし例外的に、①相手方（B）に表意者（A）が錯誤に陥っていることについての悪意又は重過失があり、又は②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っている場合に限り、錯誤取消しが認められる。本問では、①・②の事情は認められないため、原則どおり錯誤による取消しを主張することはできない。	○

#### 4. 詐欺

23	23	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、第三者である C から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、A が C による詐欺の事実を知っていたとしても、B 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。	第三者による詐欺の場合、取引相手が詐欺が行われたことについて悪意又は有過失である場合に限り、契約を取り消すことができる。本問において、B の取引相手である A が、C による詐欺の事実について悪意である場合は、B は詐欺を理由に契約を取り消すことができる。	×
24	30	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 D に甲土地を転売した場合、B が第三者の詐欺の事実を過失なく知らなかったとしても、D 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。	第三者による詐欺の場合、相手方（本問では B）が、詐欺の事実について悪意又は有過失である場合に限り、意思表示を取り消すことができる。本問では、B が詐欺の事実について、善意無過失であるため、D の主観にかかわらず、A は B との売買契約を取り消すことはできない。	×

25	14	A が、B の欺罔行為によって、A 所有の建物を C に売却する契約をした場合、C が当該建物を、詐欺について善意無過失の D 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、D から建物の返還を求めることができる。	建物が既に C から D に転売された後に、A が AC 間の売買契約を取り消した場合、取消し前の第三者である D が善意無過失であると、A は D に対して詐欺取消しを主張できず、建物の返還を求めることはできない。よって本問は誤りである。	×
26	28	A が A 所有の甲土地を B に売却した。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 D に売却し、D が所有権移転登記を備えた場合には、D 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 D に対して甲土地の所有権を主張することができない。	本問では、D が B から甲土地を取得した後に、A は詐欺を理由に B との売買契約を取り消している。この場合、取消し前の第三者である D が善意かつ無過失であると、A は詐欺取消しを D に対して主張することができないが、D が悪意又は有過失であると、D に対して詐欺取消しを主張して、甲土地の所有権を主張することができる。従って、「D が B の詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず」所有権を主張することができないとの本問の記述は誤りである。	×
27	23	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。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 D に転売して D が所有権移転登記を備えても、A は D から甲土地を取り戻すことができる。	D は、A が AB 間の売買契約を取り消した後に、B から土地を取得している。この場合、B を起点として A と D は対抗関係に立つため、先に登記を備えた方が優先する。本問では、既に D が登記を備えているため、もはや A は甲土地を取り戻すことはできない。	×

## 5. 強迫

28	23	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 E 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、E が B による強迫につき過失なく知らなかったときであっても、A は E から甲土地を取り戻すことができる。	本問では、E が B から甲土地を購入した後に、A は脅迫を理由に AB 間の契約を取り消している。この場合、E が強迫の事実について、善意かつ無過失であったとしても、A は強迫を理由とした売買契約の取り消しを E に対して主張し、甲土地を取り戻すことができる。	○
29	20	A B 間で甲土地の売買契約が締結され、A から B への所有権移転登記がなされた。F 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、F が B による強迫を知っていたとき又は知ることができたときに限り、A は所有者であることを F に対して主張できる。	A が強迫を理由に AB 間の売買契約を取り消した場合、当該取消しの前に甲土地を取得した F に対しては、F の主観にかかわらず（つまり F が強迫の事実について善意かつ無過失であっても）、A は強迫による契約の取消しを F に主張し、甲土地の所有者であることを主張することができる。よって、「F が B による強迫を知っていたとき又は知ることができたときに限り」主張できるとする本問は誤りである。	×

## 第4章 代理

### 第1 代理の要件等

1. 代理の要件
2. 任意代理と法定代理の区別
3. 制限行為能力者による代理

30	30	A が、所有する甲土地の売却に関する代理権を B に授与し、B が C との間で、A を売主、C を買主とする甲土地の売買契約を締結した。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。	被補助人のような制限行為能力者も、有効に代理権を取得して、代理人になることができる。よって本問は誤り。	×
31	6	A は、B の代理人として、B の所有地を C に売却した。A が未成年者であって、法定代理人の同意を得ないで売買契約を締結した場合、B は、A に代理権を与えていても、その売買契約を取り消すことができる。	未成年者等の制限行為能力者も代理人になることができ、制限行為能力者が代理人として行った行為は、行為能力の制限を理由として取り消すことはできない。	×

### 4. 自己契約・双方代理・利益相反行為

32	20	A が B 所有の甲土地の売却を代理する権限を B から書面で与えられている場合、A 自らが買主となって売買契約を締結したときは、A は甲土地の所有権を当然に取得する。	A は売主 B の代理人であるが、自らを買主として売買契約を締結しており、この行為は自己契約に該当する。この場合、原則として無権代理となるが、例外的に、B の事前の承諾があるか、又は当該行為が債務の履行にすぎない場合に限り、有効な代理行為として認められる。本問では、B の事前承諾等の例外事情は認められないため、A の行為は原則どおり無権代理となる。よって、AB 間に売買契約は成立せず、A は甲土地の所有権を取得しない。	×
33	22	A が A 所有の甲土地の売却に関する代理権を B に与えた。B が売主 A の代理人であると同時に買主 D の代理人として AD 間で売買契約を締結しても、あらかじめ、A 及び D の承諾を受けていれば、この売買契約は有効である。	本問のような双方代理も、両当事者から承諾を得ている場合には、有効に代理行為を行うことができる。	○

34	8	AがBの代理人として、Cとの間でB所有の土地の売買契約を締結した。AがBから土地売買の代理権を与えられていた場合で、所有権移転登記の申請についてCの同意があったとき、Aは、B及びC双方の代理人として登記の申請をすることができる。	代理人Aが行う当該登記申請は、売主Bと買主Cの双方代理となる。双方代理は原則として無権代理となり依頼者に効果帰属しないが、例外的に、①両当事者の同意がある場合、又は②債務の履行に過ぎない場合は、有効な代理行為として認められる。本問では、双方代理を行うことについてB及びCの同意を得ているか不明である。しかし、売買契約は既に有効に成立しており、登記申請自体は単なる売買契約の債務の履行にすぎない。よって、②の要件を満たすため、双方の代理人として有効に登記申請をすることができる。	○
----	---	--	--	---

## 5. 代理行為における問題のある意思表示

35	26	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。	錯誤・詐欺の成否等については、原則として相手方に意思表示を行う又は相手方より意思表示を受ける代理人を基準に判断される。本問のように、本人が、本人又は代理人のいずれかについて決するかを選択できるものではない。	×
36	2	Aは、Bの代理人として、C所有の土地についてCと売買契約を締結したが、CがAをだまして売買契約を締結させた場合は、Aは当該契約を取り消すことができるが、Bは取り消すことができない。	相手方（本問ではC）が代理人（本問ではA）に詐欺をした場合、本人（本問ではB）は契約を取り消すことができる。代理人は、取消しについて代理権が授与されている場合に限り、取り消すことができる。	×

## 6. 復代理

37	29	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。	記述のとおり。委任による代理、すなわち任意代理の場合は、原則として復代理人の選任ができないが、例外的に、①本人の許諾を得た場合、又は②やむをえない場合には、復代理人を選任することができる。	○
38	19	代理人が復代理人を適法に選任したときは、復代理人は本人に対して代理人と同一の権利を有し、義務を負うため、代理人の代理権は消滅する。	復代理人が本人に対して代理人と同一の権利を有し、義務を負うという点は正しい。しかし、復代理人選任後も代理人の代理権は消滅せず、引き続き、代理人は代理権を有するため、「代理人の代理権は消滅する」との記述は誤りである。	×

## 7. 代理権の消滅事由

39	22	A が A 所有の甲土地の売却に関する代理権を B に与えた。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。	本人 A の死亡により、代理権は自動的に消滅する。代理人 B が、A 死亡について知らず、また知らないことに過失がなかったとしても、代理権が消滅している以上、有効に代理行為をすることはできない。	×
40	22	A が A 所有の甲土地の売却に関する代理権を B に与えた。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。	代理人の死亡は、代理権の消滅事由である。相続人は代理権を相続することはできず、代理人として有効に甲土地を売却することはできない。	×
41	30	A が、所有する甲土地の売却に関する代理権を B に授与し、B が C との間で、A を売主、C を買主とする甲土地の売買契約を締結した。A が B に代理権を授与した後に B が後見開始の審判を受け、その後に本件契約が締結された場合、B による本件契約の締結は無権代理行為となる。	代理権を授与した後に、代理人が後見開始の審判を受けた場合、代理権は自動的に消滅する。従って、B による売買契約の締結は無権代理行為となる。	○

## 第2 代理の要件を欠く行為

### 1. 顕名がなかった場合の効果

42	17	買主 A が、B の代理人 C との間で B 所有の甲地の売買契約を締結する場合、C が B の代理人であることを A に告げていなくても、A がその旨を知っていれば、当該売買契約により A は甲地を取得することができる。	代理人が顕名をしなかった場合、代理人が自分自身のためにしたものとみなされ、その効果は代理人に帰属することが原則である。しかし、相手方が、代理人が本人のために代理することについて、悪意又は有過失である場合は、顕名がなくとも、その効果は本人に帰属する。本問では、A は、C が B の代理人であることについて悪意であったため、AB 間で有効に売買契約が成立し、A は甲地を取得する。	○
----	----	---	---	---

### 2. 無権代理が行われた場合の権利関係

#### (1) 本人の取りうるアクション

##### ア. 追認・追認拒絶

43	6	A は、B の代理人として、B の所有地を C に売却した。A に代理権がないにもかかわらず、A が B の代理人と偽って売買契約を締結した場合、B 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、A 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。	無権代理が行われた場合、本人 B が追認をするには、原則として、相手方 C に対して行う必要がある。ただし、無権代理人 A に対して追認した場合も、その事実を相手方 C が知った場合は、追認によって B・C 間に有効に契約が成立する。	×
----	---	---	---	---

イ. 相続が発生した場合の追認拒絶の可否等

(7) 無権代理人が本人を相続

44	24	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。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。	無権代理人が単独で本人を相続した場合、信義則上、追認を拒絶することはできず、売買契約を履行しなければならない。よって本問は誤り。	×
45	24	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。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となるわけではない。	無権代理人が他の相続人と共同相続した場合には、相続人全員で共同して追認権を行使しなければ、追認の効果は生じない。よって、D が B の無権代理行為を追認しない限り、追認の効果は生じないため、B の相続分に相当する部分についても、当然に売買契約が有効になるわけではない。	○

(4) 本人が無権代理人を相続

46	16	B 所有の土地を A が B の代理人として、C との間で売買契約を締結した。A が無権代理人であって、A の死亡により B が単独で A を相続した場合には、B は追認を拒絶できるが、C が A の無権代理につき善意無過失であれば、C は B に対して損害賠償を請求することができる。	無権代理人 A が死亡し、本人 B が相続した場合、本人の立場から追認を拒絶することは可能である。しかし、相続により、無権代理人の地位を承継するため、相手方 C が無権代理について善意・無過失であれば、相手方 C は本人 B に対して、無権代理に関する責任追及として、損害賠償請求をすることができる。	○
----	----	---	--	---

(2) 相手方の取りうるアクション

ア. 本人への催告

47	11	A が、A 所有の 1 棟の賃貸マンションについて B に賃料の徴収と小修繕の契約の代理をさせていたところ、B が、そのマンションの 1 戸を A に無断で、A の代理人として賃借人 C に売却した。C は、直接 A に対して追認するかどうかが相当の期間内に返事をくれるよう催告をすることができるが、C がこの催告をするには、代金を用意しておく必要がある。	無権代理が行われた場合、相手方は、本人に対して、相当の期間を定めて、追認をするか否か催告することができる（なお、かかる催告期間内に本人から返信がない場合は、追認を拒絶したものとみなされる）。催告に際しては、本問のように、追認された場合に備えてあらかじめ代金を用意しておく必要はない。	×
----	----	--	---	---

#### イ. 取消権

48	5	Aの子BがAの代理人と偽って、Aの所有地についてCと売買契約を締結した。Aが売買契約を追認するまでの間は、Cは、Bの無権代理について悪意であっても、当該契約を取り消すことができる。	相手方Cは、原則として無権代理人と締結した契約を取り消すことができるが、Cが無権代理について悪意である場合は取り消すことはできない。	×
----	---	--	--	---

#### ウ. 無権代理人への責任追及

49	18	AはBの代理人として、B所有の甲土地をCに売り渡す売買契約をCと締結した。しかし、Aは甲土地を売り渡す代理権は有していなかった。Bが本件売買契約を追認しない場合、A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、A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。	記述のとおり。無権代理人は、相手方の選択に従い、相手方に対して契約履行又は損害賠償の責任を負う。ただし、相手方が無権代理について悪意又は有過失である場合はこの責任を負わない。	○
50	5	Aの子BがAの代理人と偽って、Aの所有地についてCと売買契約を締結した。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悪意であってもBに対し履行の請求をすることができる。	無権代理人Bの相手方Cは、無権代理について善意である場合は、Bに対して履行の請求をすることができるが、悪意又は有過失である場合はできない。	×

#### (3) 表見代理

51	18	AはBの代理人として、B所有の甲土地をCに売り渡す売買契約をCと締結した。しかし、Aは甲土地を売り渡す代理権は有していなかった。BがCに対し、A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、A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、BC間の本件売買契約は有効となる。	本人(B)が代理権授与の表示をしている場合には、相手方(C)が無権代理人(A)の無権代理について、善意・無過失であれば、表見代理が成立し、本人と相手方との間に有効に契約が成立する。しかし、本問ではCに過失が認められるため、表見代理は成立せず、BC間の売買契約は有効とならない。	×
52	8	AがBの代理人として、Cとの間でB所有の土地の売買契約を締結した。AがBから抵当権設定の代理権を与えられ、土地の登記済証、実印、印鑑証明書の交付を受けていた場合で、CがBC間の売買契約についてAに代理権ありと過失なく信じたとき、Cは、Bに対して土地の引渡しを求めることができる。	AはBから抵当権設定の代理権を与えられていたが、土地の売買の代理権は与えられていないため、Aの行為は無権代理となる。このように授与された権限を超えて無権代理が行われた場合、相手方Cが、代理人Aに土地売買の代理権ありと信じる正当な理由があれば表見代理が成立し、売買契約は本人であるBに有効に帰属する。本件では、代理人Aは本人Bから登記済証、実印、印鑑証明の交付を受けていたため、Cが代理権あ	○

			りと信じる正当な理由が認められ、表見代理が成立する。	
53	17	買主 A が、B の代理人 C との間で B 所有の甲地の売買契約を締結する場合、B が従前 C に与えていた代理権が消滅した後であっても、A 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 A は甲地を取得することができる。	代理人 C が、代理権の消滅後に代理行為をした場合でも、相手方 A が、代理権の消滅について善意無過失であれば、表見代理が成立し、本人 B に効果帰属するため、AB 間の売買契約は有効に成立し、A は甲地を取得することができる。	○
54	8	A が、B の代理人として、C との間で B 所有の土地の売買契約を締結した。A が、B から土地売買の委任状を受領した後、破産手続開始決定を受けたのに、C に当該委任状を示して売買契約を締結した場合、C は、A が破産手続開始決定を受けたことを知っていたときでも、B に対して土地の引渡しを求めることができる。	代理人 A が破産手続開始決定を受けた時点で、代理権は自動的に消滅するため、A の行為は無権代理となる。代理権消滅後に、代理行為を行った場合、相手方 C が代理権消滅の事実について、善意・無過失である場合には、表見代理が成立する。しかし、本件では C は、破産手続開始決定があったこと、つまり、代理権が消滅したことについて知っているため、表見代理は成立しない。従って、C は、本人 B に対して、土地の引渡しを求めることはできない。	×
55	11	A が、A 所有の 1 棟の賃貸マンションについて B に賃料の徴収と小修繕の契約の代理をさせていたところ、B が、そのマンションの 1 戸を A に無断で、A の代理人として賃借人 C に売却した。C は、B の行為が表見代理に該当する場合であっても、A に対し所有権移転登記の請求をしないで、B に対し C の受けた損害の賠償を請求できる場合がある。	表見代理が成立する場合でも、相手方は、表見代理を主張せず、無権代理人の責任（損害賠償責任）を追及することができる。	○

### 第3 代理権の濫用

56	30	A が、所有する甲土地の売却に関する代理権を B に授与し、B が C との間で、A を売主、C を買主とする甲土地の売買契約を締結した。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。	代理人が代理権の範囲内で代理行為をした場合は、原則として本人に効果帰属する。しかし、代理人が、本問のように本人のためではなく、自己又は第三者の利益を図る目的で代理行為を行い、かつ、相手方がその目的について悪意又は有過失である場合は、無権代理とみなされ、本人に効果帰属しない。	×
----	----	---	---	---

## 第5章 時効

### 第1 時効とは

### 第2 取得時効

#### 1. 所有権の取得時効

(1) 要件①「一定期間の占有の継続」

ア. 時効成立に必要な占有期間

57	10	Bは、所有の意思をもって、平穏かつ公然にA所有の甲土地を占有しているが、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。	時効成立に必要な占有には、賃借人を介した代理占有も認められるため、Bには20年間(2年+18年)の占有が認められる。従って、仮に、Bが占有開始時に悪意であったとしても、本問では取得時効が成立し、Bは甲土地の所有権を取得することができる。	×
58	22	時効期間は、時効の基礎たる事実が開始された時を起算点としなければならないが、時効援用者において起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。	記述のとおり。	○

イ. 占有の承継

59	16	A所有の土地の占有者が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。	前占有者の占有も併せて取得時効を主張することが認められている。その場合、前占有者の主観を基準に時効成立に必要な占有期間が決まる。本問では、Cが悪意であったとしても、Bの占有を併せて取得時効を主張する場合、Bが善意無過失であった以上、10年の取得時効を主張することが可能である。	○
60	27	Bの父が11年間所有の意思をもって平穏かつ公然にA所有の甲土地を占有した後、B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、B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。	占有開始時に善意かつ無過失である場合は10年で時効が成立し、悪意又は有過失である場合は20年で時効が成立する。Bは甲土地を9年しか占有していないため、Bの占有のみでは、Bの主観にかかわらず、時効は成立しない。しかし、Bは、父の11年間の占有と併せて、20年間の占有を主張することもできる。その場合は、父の占有開始時の主観が仮に悪意又は有過失であったとしても、時効が成立する。よって、「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」との記述は誤りである。	×

(2) 要件②「占有の平穏性・公然性」

(3) 要件③「所有の意思」

61	16	A 所有の土地の占有者が A から B、B から C と移った。C が期間を定めず B から土地を借りて利用していた場合、C の占有が 20 年を超えれば、C は 20 年の取得時効を主張することができる。	占有者に所有の意思があることが、時効成立の要件となる。本問の C ように、土地を借りていた場合には、賃借人として土地を占有しているにすぎず、所有の意思が認められないため、取得時効は成立しない。	×
62	16	A 所有の土地の占有者が A から B、B から C と移った。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。	B 自身は土地の借地人であるため、所有の意思は認められない。しかし、相続人 C が相続を契機として、新たに目的物の占有を開始し、客観的に所有の意思が認められる場合には、その時点から時効期間が起算される。従って、「時効で取得することはない」との記述は誤りである。	×

2. 所有権以外の権利の取得時効

63	22	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。	記述のとおり。	○
64	22	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。	賃借権についても、①目的物を継続的に利用しているという外形的事実が存在し、かつ、②それが賃借の意思に基づくことが客観的に表現されているときは、時効取得が認められる。	×

第3 消滅時効

65	26	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。	所有権は消滅時効にかからない。	×
66	22	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。	損害賠償債務と本来の債務は別の債務であり、損害賠償請求権は損害が発生した時点で権利行使可能となるものであるから、損害の発生時が消滅時効の起算点となる。	×

#### 第4 時効の更新と完成猶予等

67	21	A は、B に対し建物を賃貸し、月額 10 万円の賃料債権を有している。A が、B に対する賃料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する。	内容証明郵便による請求は、時効の更新事由ではない。裁判外における催告として、時効の完成猶予事由に該当し、その時点から 6 か月、時効の完成を猶予する。	×
----	----	--	---	---

#### 第5 援用と時効成立の効果等

##### 1. 援用

68	30	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。	消滅時効については、当事者だけでなく、正当な利益を有する者も援用することができる。しかし、後順位抵当権者は、正当な利益を有する者とはいえないため、先順位抵当権者の被担保債権の消滅時効を援用することはできない。	×
----	----	--	--	---

##### 2. 時効の成立と登記

69	27	A から甲土地を買い受けた C が所有権の移転登記を備えた後に、B について甲土地所有権の取得時効が完成した場合、B は、C に対し、登記がなくても甲土地の所有者であることを主張することができる。	時効成立時に目的物件を所有している者に対しては、登記なくして、取得時効による所有権の取得を主張することができる。	○
----	----	--	--	---

##### 3. 時効の利益の放棄

70	21	A は、B に対し建物を賃貸し、月額 10 万円の賃料債権を有している。B が、A との建物賃貸借契約締結時に、賃料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。	記述のとおり。時効の完成前に、時効の利益をあらかじめ放棄することはできない。なお、時効完成後であれば、時効の利益を放棄することは可能である。	○
----	----	---	--	---

##### 4. 時効完成後の債務の承認

71	21	A は、B に対し建物を賃貸し、月額 10 万円の賃料債権を有している。B が、賃料債権の消滅時効が完成した後にその賃料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。	時効の完成後に、債務者がその債務を承認した場合、時効完成を知らなかった場合でも、信義則上、時効の援用をすることができなくなる。	○
----	----	---	---	---

## 第6章 債務不履行に基づく損害賠償請求・解除

### 第1 同時履行の抗弁権

72	27	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。	不動産の売買であれば、買主の代金支払債務と、売主の所有権移転登記に協力する債務は、同時履行の関係に立つ。よって、本問は正しい。	○
73	27	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。	債務不履行により契約が解除された場合、契約は最初からなかったことになり、原状回復義務として、売主に代金返還債務、買主に目的物返還債務が生じるが、両者は同時履行の関係に立つ。	×
74	14	A が、B の欺罔行為によって、A 所有の建物を C に売却する契約をした場合、A が C に所有権移転登記を済ませ、C が A に代金を完済した後、詐欺による有効な取消しがなされたときには、登記の抹消と代金の返還は同時履行の関係になる。	記述のとおり。	○
75	27	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。	賃貸人の敷金返還債務と賃借人の明渡債務では、賃借人の明渡債務が先履行の関係にあり、同時履行の関係には立たない。	×

### 第2 債務不履行とは

#### 1. 債務不履行の効果

76	5	Aがその所有する土地建物をBに売却する契約をBと締結したが、その後Bが資金計画に支障を来し、Aが履行の提供をしても、Bが残代金の支払いをしなかった。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。	記述のとおり。債務者が履行を遅滞した場合、債権者は、相当の期間を定めて履行を催告し、その催告期間中に履行がない場合は、契約を解除でき、また併せて損害賠償請求をすることができる。	○
----	---	--	--	---

#### 2. 債務不履行の種類と成立要件

##### (1) 債務不履行の種類

77	24	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。	本問では、BからA・Cに対して二重譲渡が行われており、先に登記を具備したCへの所有権の帰属が確定する。そのため、BのAに対する所有権移転債務は債務不履行（履行不能）に陥っていることから、AはBに対して損害賠償請求をす	○
----	----	---	--	---

			ることができる。	
--	--	--	----------	--

## (2) 履行遅滞の成立要件

78	8	A が、B 所有の建物を代金 8,000 万円で買い受け、即日 3,000 万円を支払った場合で、残金は 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とき、B が、A の代金支払いの受領を拒否してはいないが、履行期になっても建物の所有権移転登記及び引渡しをしない場合、A は、B に催告するだけで売買契約を解除することができる。	本問の売買契約では、残金 5000 万円と、建物の所有権移転登記及び引渡しは同時履行の関係に立つ。この場合、B が履行期に建物所有権移転登記と引渡しをしなかったとしても、B は同時履行の抗弁権を主張することができるため、B は履行遅滞の責任を負わない。この場合、A が履行遅滞を理由に契約を解除するためには、あらかじめ B に対して代金の提供をすることで B の同時履行の抗弁権を消滅させなければならない。よって、本問の「A は、B に催告するだけで売買契約を解除することができる。」との記述は誤りである。	×
----	---	--	---	---

## 第3 債務不履行に基づく損害賠償請求

### 1. 損害賠償の範囲

79	22	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すべきであったものに限り、賠償請求できる。	通常損害については、損害の発生を予見すべきか否かにかかわらず、損害賠償の対象となる。	×
80	22	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。	特別損害は、「契約締結時」ではなく債務不履行時に、「両当事者」ではなく債務者が、特別の事情を予見すべきであった場合に限り、賠償請求できる。	×

### 2. 損害賠償額の予定

81	2	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。	記述のとおり。	○
----	---	--	---------	---

### 3. 金銭債務の遅延損害金の特則

82	24	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 が債権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、法定利率により算出する。	金銭債務の特則として、遅延損害金は、原則として法定利率が適用されるが、約定利率が法定利率を上回る場合は約定利率が適用され算出される。本問では、当事者間で利率について定めがないた	○
----	----	---	--	---

			め、原則通り、法定利率により算出される。	
--	--	--	----------------------	--

#### 4. 過失相殺

83	22	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。	裁判所は、債務者から、過失相殺についての主張がなくとも、債権者の過失を考慮する。	×
----	----	---	--	---

### 第4 債務不履行に基づく解除

#### 1. 要件

##### (1) 催告の要否

84	8	Aが、B所有の建物を代金8,000万円で買い受け、即日3,000万円を支払った場合で、残金は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とき、Aが、履行期に残金を提供し、相当の期間を定めて建物の引渡しを請求したにもかかわらず、Bが建物の引渡しをしないので、AがCの建物を賃借せざるを得なかった場合、Aは、売買契約の解除のほかに、損害賠償をBに請求することができる。	債務者が履行を遅滞した場合、債権者は、相当の期間を定めて履行を催告し、その催告期間中に履行がない場合は、契約を解除でき、また併せて損害が発生していれば損害賠償請求をすることができる。本問では、Bが建物を引き渡さないため、AはCの建物を賃借せざるをえず、Aに損害が生じており、解除のほかに、損害賠償請求も認められる。なお、相手方が同時履行の抗弁権を主張できる場合は、履行遅滞責任を追及できないが、本問で、Aは履行期に残金の提供をしており、Bの同時履行の抗弁権は消滅している。	○
85	5	Aがその所有する土地建物をBに売却する契約をBと締結したが、その後Bが資金計画に支障を来し、Aが履行の提供をしても、Bが残代金の支払いをしなかった。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。	履行遅滞における履行の催告において、本問のように不当に短い催告期間を定めた場合や、催告期間を定めずに催告した場合も、催告自体が無効になるわけではなく、催告から客観的に相当な期間経過後に解除することができる。	○

86	5	Aがその所有する土地建物をBに売却する契約をBと締結したが、その後Bが資金計画に支障を来し、Aが履行の提供をしても、Bが代金の支払いをしなかった。AがBに対し相当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。	本問のように、履行の催告をする際に、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」との意思表示をしておくことも可能であり、その場合は、催告期間の経過によって当然に解除の効果が生じるものであり、改めて解除の意思表示をする必要はない。	×
----	---	--	--	---

## (2) 消極的要件

### 2. 解除の方法（意思表示）

87	5	Aがその所有する土地建物をBに売却する契約をBと締結したが、その後Bが資金計画に支障を来し、Aが履行の提供をしても、Bが残代金の支払いをしなかった。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。	解除は撤回できない。仮に解除が撤回可能であると、相手方はいつ撤回されるか分からず著しく不安定な立場に置かれるため。	○
----	---	---	---	---

### 3. 原状回復義務

88	6	Aは、Bから土地建物を購入する契約（代金5,000万円、手付300万円、違約金1,000万円）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、B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。	違約金は損害賠償額の予定と推定される。本問ではAに債務不履行があったため、Aが違約金を支払わなければならないとの点は正しい。また、契約が債務不履行を理由に解除された以上、Bは原状回復義務に基づき受領済みの手付を返還しなければならないが、AはBに対して手付の返還を求めることができるため、この点も正しい。	○
89	21	売主Aは、買主Bとの間で甲土地の売買契約を締結し、代金の3分の2の支払と引換えに所有権移転登記手続と引渡しを行った。その後、Bが残代金を支払わないので、Aは適法に甲土地の売買契約を解除した。Bは、自らの債務不履行で解除されたので、Bの原状回復義務を先に履行しなければならないが、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。	両当事者の解除に伴う原状回復義務は同時履行の関係に立つ。そして、債務不履行に陥った者が先に履行しなければならないとの決まりはなく、Bは自らの原状回復義務について、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ができる。	×

90	21	<p>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 は甲土地を現状有姿の状態に A に返還し、かつ、移転登記を抹消すれば、引渡しを受けていた間に甲土地を貸駐車場として収益を上げていたときでも、A に対してその利益を返還すべき義務はない。</p>	<p>解除に伴う原状回復義務として、買主 B は、甲土地を返還するだけでなく、貸駐車場として使用することにより得た利益についても返還しなければならない。</p>	×
----	----	--	--	---

#### 4. 第三者との関係

##### (1) 解除前の第三者

91	21	<p>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。A の解除前に、B が C に甲土地を売却し、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 が知っている場合においても、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。</p>	<p>解除前の第三者は、登記を備えていれば、たとえ債務不履行の事実について悪意・有過失であったとしても保護される。本問では、解除前の第三者 C は、買主 B の債務不履行の事実について知っていたが、既に C への所有権移転登記が完了しているため、C は保護され、もはや売主 A は C に対して所有権を主張できない。</p>	○
92	8	<p>A 所有の土地について、A が B に、B が C に売り渡し、A から B へ、B から C へそれぞれ所有権移転登記がなされた場合、C が移転登記を受ける際に、AB 間の売買契約に解除原因が生じていることを知っていた場合で、当該登記の後に A により AB 間の売買契約が解除されたとき、C は、A に対して土地の所有権の取得を対抗できない。</p>	<p>解除前の第三者は、登記を備えていれば、たとえ債務不履行の事実について悪意・有過失であったとしても保護される。本問でも、解除の前に既に第三者 C への所有権移転登記がなされていることから、C は売主 A に対して土地の所有権の取得を対抗できる。</p>	×
93	16	<p>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。B が B の債権者 C との間で甲建物につき抵当権設定契約を締結し、その設定登記をした後、A が 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 C に主張できない。</p>	<p>C は、A・B 間の売買契約の解除の前に甲建物への抵当権を取得しており、いわゆる解除前の第三者に該当する。そして、C は既に抵当権の設定登記を備えていることから、C は保護され、A に対して甲建物の抵当権を主張することができる。従って、「A はその抵当権の消滅を C に主張できない」との記述は正しい。</p>	○

94	16	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。Bが甲建物をDに賃貸し引渡しも終了した後、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Dに主張できる。	賃借人Dは、解除前の第三者に該当する。そして、建物の賃貸借の場合、引渡しにより対抗要件を具備するため、既に建物の引渡しを受けているDは、売主Aに対して賃借権を主張することができる。よって、Aは賃借権の消滅をDに主張することはできない。	×
----	----	--	---	---

## (2) 解除後の第三者

95	8	A所有の土地について、AがBに、BがCに売り渡し、AからBへ、BからCへそれぞれ所有権移転登記がなされた場合、Cが移転登記を受ける際に、既にAによりAB間の売買契約が解除されていることを知っていた場合、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できない。	Cは、AB間の売買契約が解除された後に、Bから土地を購入しており、解除後の第三者に該当する。この場合、CとAは、対抗関係にあるため、先に登記を備えた方が優先する。この時、CがAB間の売買契約が解除されていることを知っていたとしても、先に登記を備えれば、Aに対し所有権を対抗することができる。	×
96	16	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。AがAB間の売買契約を適法に解除したが、AからBに対する甲建物の所有権移転登記を抹消する前に、Bが甲建物をFに賃貸し引渡しも終了した場合、Aは、適法な解除後に設定されたこの賃借権の消滅をFに主張できる。	Fは、AB間の売買契約が解除された後に、甲建物をBから賃借しており、いわゆる解除後の第三者に該当する。この場合、AとFは対抗関係に立つため、Fが賃借権について対抗要件を具備すれば、Aに対して賃借権を対抗することができる。本問では、Fは甲建物の引渡しを受けることで、賃借権の対抗要件を具備しているため、賃借権をAに対抗することができる。よって、Aは賃借権の消滅をFに主張することはできない。	×

## 第7章 契約不適合責任

### 1. 契約不適合責任とは

97	11	Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約が締結された。A所有の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ものであることをAが知らなかった場合は、かかる不適合がBの責めに帰すべき事由によるものでないときであっても、Aは契約不適合責任を負う必要がない。	売主は、目的物の種類・品質・数量、又は権利に関する契約内容への不適合がある場合、売主がその契約不適合について知らなかったとしても、契約不適合責任を負う。	×
----	----	--	--	---

98	19	宅地建物取引業者でも事業者でもない AB 間の不動産売買契約において、買主 B が不動産に種類又は品質に関して契約不適合があることを契約時に知っていた場合や、B の過失により不動産に種類又は品質に関して契約不適合があることに気付かず引渡しを受けてから当該契約不適合があることを知った場合でも、A は契約不適合責任を負う。	買主が契約不適合責任を追及する上で、買主が契約不適合の存在について善意・無過失である必要はない。目的物の種類又は品質に関して契約不適合が存在する場合は、買主がそれを知っていたか、知らないことについて過失があったか否かにかかわらず、売主は契約不適合責任を負う。	○
99	28	A を売主、B を買主とする甲土地の売買契約が締結された。甲土地について、抵当権がないことが契約内容になっていたにもかかわらず、抵当権が設定されており、また B が抵当権の存在について知りながら本件契約を締結した場合でも、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。	本問では、抵当権がないことが契約内容になっていたにもかかわらず、抵当権が設定されており、権利に関する契約内容への不適合が認められる。このとき、買主は、契約不適合の存在について、契約締結時に知っていたとしても、売主に対して契約不適合責任を追及することができる。よって、買主 B は契約不適合責任に基づき本件契約を解除することができる。	○
100	29	A は、中古自動車を売却するため、B に売買の媒介を依頼し、報酬として売買代金の 3% を支払うことを約した。B の媒介により A は当該自動車を C に 100 万円で売却した。当該自動車の品質が契約内容に適合しない場合には、C は A に対しても、B に対しても、契約不適合責任を追及することができる。	契約不適合責任は売主 A が負うものであり、売買の媒介をした B は契約不適合責任を負わない。	×
101	16	B は住宅建設用に A から土地を購入したが、売買契約の内容と異なり都市計画法上の制約により当該土地に住宅を建設することができない場合には、A に対し契約不適合責任を追及することができない。	契約内容と異なり法令上の制約により住宅を建設することができない場合も、契約不適合責任を追及することができる。よって、本問は誤りである。なお、このような場合に、目的物の種類又は品質に関して契約不適合があるか、それとも権利に関する契約不適合があるか考えるかは争いがある。	×
102	16	B が敷地賃借権付建物を A から購入したところ、敷地の欠陥により擁壁に亀裂が生じて建物に危険が生じた場合、B は敷地の欠陥を知らなかったとしても、A に対し目的物の種類又は品質が契約内容に適合しない場合の契約不適合責任を追及することはできない。	契約不適合責任は、売買の目的物に関する契約不適合について発生する責任である。本問では、売買の目的物である建物自体には契約内容の不適合はなく、売買の目的物ではない敷地の欠陥から建物に危険が生じたものであるから、契約不適合責任は発生しない。	○

## 2. 各救済手段の検討

103	14	Aが、Bに建物を売却し、代金受領と引換えに建物を引き渡した後に、Bが、この建物が品質に関して契約の内容に適合しないものであることを発見したが、売主の契約不適合責任についての特約はない。Bは、この契約不適合が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、この契約不適合に基づき履行の追完請求及び代金減額請求をすることができる。	契約不適合責任に基づき、履行の追完請求及び代金減額請求をするにあたり、売主に帰責性があることは要件ではない。従って、買主Bは当該契約不適合が売主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することなく、契約不適合に基づき履行の追完請求及び代金減額請求をすることができる。	×
-----	----	--	--	---

## 3. 期間制限

104	15	Aが、BからB所有の土地付中古建物を買って引渡しを受けたが、建物の主要な構造部分が品質に関して契約内容に適合しないものであった。Aが、この契約不適合を知らないまま契約を締結した場合、契約締結から1年以内に売主に通知しなければ、原則として、AはBに対して契約不適合責任を追及することができなくなる。	品質に関する契約不適合責任は、契約不適合を知った時から1年以内に売主に通知をしなければ、責任追及できなくなる。本問の、「契約締結から1年以内」に通知しなければ、責任追及できなくなるとの記述は誤りである。	×
105	20	宅地建物取引業者であるAが、自らが所有している甲土地を宅地建物取引業者でないBに売却した。Bが契約不適合責任を追及する場合には、甲土地の契約不適合の存在を知った時から1年以内にその契約不適合の事実をAに通知していればよく、1年以内に訴訟を提起して契約不適合責任を追及するまでの必要はない。	記述のとおり。	○

## 4. 特約による契約不適合責任の排除

106	19	宅地建物取引業者でも事業者でもないAB間の不動産売買契約において、売買契約に、種類又は品質に関する契約内容の不適合について責任を負わない旨の特約が規定されていても、売主Aが知りながら買主Bに告げなかった事実については、Aは契約不適合責任を負わなければならない。	民法上は、原則として、契約不適合責任を負わない旨の特約も有効である。しかし、売主が知りながら告げなかった事実については、かかる免責特約は適用されず、売主は契約不適合責任を負わなければならない。	○
-----	----	--	--	---

## 第8章 危険負担

107	19	<p>平成19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。以下の記述のうち正しいものはどれか。</p> <p>1. 甲建物が同年9月15日時点で自然災害により滅失した場合、Bは売買契約を解除しなくても、代金支払債務の履行を拒むことができる。</p> <p>2. 甲建物が同年9月15日時点で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。</p> <p>3. 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。</p>	<p>1. 正しい。契約締結後に、両当事者の責めに帰することのできない自然災害により建物が滅失した場合は、危険負担の法理により、買主Bは代金支払債務の履行を拒むことができる。</p> <p>2. 誤り。甲建物は、買主Bの責めに帰すべき火災によって滅失した。この場合、Bの代金支払債務は消滅せず、Bは売主Aに対して代金を支払わなければならない。</p> <p>3. 誤り。契約締結後に売主Aの責に帰すべき事由により甲建物が滅失した場合、Aの債務不履行を構成するものの、当然に売買契約が無効になるわけではない。なお、Aの帰責性の有無にかかわらず、買主Bが契約を解除することは可能である。</p>
-----	----	--	---

## 第9章 債権の消滅

### 第1 債権の消滅原因の整理

#### 第2 弁済

##### 1. 弁済とは

##### 2. 第三者弁済

##### (1) 第三者が債務者に代わって弁済することができるか

108	5	AはBから100万円の借入金がある。Aの兄Cは、Aが反対しても、Bの承諾があれば、Bに弁済することができる。	債務者又は債権者が反対している場合は、正当な利益を有する者でなければ第三者弁済をすることはできない。本問では、債務者Aが反対しているため、Aの兄Cは正当な利益がなければ第三者弁済できないが、正当な利益とは、法的な利害関係が必要であり、兄というだけでは正当な利益は認められない。よって、CはBに弁済することはできない。	×
109	17	Aは、土地所有者Bから土地を賃借し、その土地の上に建物を所有してCに賃貸している。Cは、AのBに対する借賃を弁済するについて正当な利益を有しないので、Aの意思に反して、債務を弁済することはできない。	債務者又は債権者が反対している場合は、正当な利益を有する者でなければ第三者弁済をすることはできない。本問において、賃料の債務者であるAの意思に反したとしても、建物の賃借人Cは、土地の賃料支払債務について弁済をするにつき正当な利益を有するため、第三者弁済をすることができる。	×

110	11	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 の代金について、B の親友 C が、A に直接支払いを済ませても、それが B の意思に反する弁済であり、A が B の意思に反する弁済であることを知っている場合には、B の代金債務は消滅しない。	債務者 B が反対している場合には、第三者 C は、弁済について正当な利益を有しなければ第三者弁済をすることはできないが、本問のように債務者の親友というだけでは C に正当な利益は認められない。この場合、原則として第三者弁済は無効になる。なお、債権者 A が、C による第三者弁済が B の意思に反することを知らなかった場合には、例外的に第三者弁済は有効になるが、本問で A は、C による第三者弁済が B の意思に反することを知っていた。よって、原則どおり第三者弁済は原則であり、B の代金債務は消滅しない。	○
-----	----	---	---	---

## (2) 弁済による代位

111	10	A が B に 1,000 万円を貸し付け、C が連帯保証人となった。C 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、C は、B の承諾を得る必要がある。	連帯保証人 C は、弁済をするについて正当な利益を有するため、第三者弁済をした場合、債務者 B の承諾など、特段の手続を経ることなく、債権者 A に代位して、抵当権を行使することができる。	×
-----	----	---	--	---

## 3. 債権者以外の受領権限のない者への弁済

112	11	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 が、「A から D に対して代金債権を譲渡した」旨記載された偽造の文書を持参した取引上の社会通念に照らして弁済の受領権者としての外観を有する D に弁済した場合で、B が善意無過失であるとき、B は、代金債務を免れる。	記述のとおり。弁済を受領する権限のない者への弁済は原則として無効であるが、例外的に、取引上の社会通念に照らして受領権者としての外観を有する者に対して行った弁済は、弁済者が相手方に受領権限がないことについて善意・無過失である場合は有効になり、債務を免れる。	○
-----	----	---	---	---

## 4. 弁済の提供

### (1) 弁済の提供の効果

### (2) 弁済の提供の方法

113	17	A は、土地所有者 B から土地を賃借している。A が、当該借賃を額面とする A 振出しに係る小切手（銀行振出しではないもの）を B に提出した場合、債務の本旨に従った適法な弁済の提供となる。	小切手の提出では、債務の本旨に従った弁済の提供としては認められない。なぜなら、小切手を受け取った者が、銀行に小切手を持参しても、振出人の当座預金口座にお金が入っていないならば、支払を受けることができないからである。なお参考までに、あらかじめ小切手の金額を銀行に預ける銀行振出小切手の場合は、支払が確実であるた	×
-----	----	--	--	---

			め、適法な弁済の提供と認められる。	
114	16	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、平成 16 年 9 月 1 日に売買代金 3,000 万円（同年 10 月 31 日に代金を支払う。）とする売買契約を締結した。A が売買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、3,000 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。	弁済の提供をすると、履行遅滞の責任を負わない。弁済の提供と認められるためには、原則として現実の提供が必要であるが、本問のように債権者があらかじめ受領を拒んでいる場合は、現実の提供をしなくとも、債権者に対し弁済の準備をしたことを通知して受領を催告することで、弁済の提供と認められ、履行遅滞の責任を負わない。よって、本問は誤りである。	×

## 5. 弁済に代わる供託所への供託

115	17	A は、土地所有者 B から土地を賃借している。A 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、B 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。	弁済の目的物（本件では賃料）の供託所への供託により債務を免れることができるのは、①弁済の提供をしたが、債権者がその受領を拒んだとき、②債権者が弁済を受領することができないとき、③弁済者に過失なく、債権者を確知することができないときに限られる。本問の、「特段の理由がなくとも」供託し、債務を免れることができるとの記述は誤りである。	×
-----	----	--	--	---

## 6. 弁済の充当

116	11	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。A が、B に対し代金債権より先に弁済期の到来した別口の貸金債権を有する場合に、B から代金債権の弁済として代金額の支払いを受けたとき、A は B の意思に反しても、代金債権より先にその貸金債権に充当することができる。	弁済の充当について、両当事者の合意がない場合、債務者（本問では B）の指定があれば、それに従わなければならない。	×
-----	----	---	--	---

### 第3 相殺

#### 1. 相殺とは

#### 2. 相殺の要件

117	30	Aは、平成30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。	相殺は、両債権の弁済期が到来していないと行うことはできない。本問では、BのAに対する貸金債権は、弁済期が12月31日であるため、弁済期の到来していない12月1日に相殺を行うことはできない。	×
-----	----	---	--	---

#### 3. 相殺の方法と効果

#### 4. 相殺の制限

118	4	不法行為の被害者は、損害賠償債権を自働債権として、加害者に対する金銭返還債務と相殺することができない。	人の生命・身体の侵害による損害賠償債務については、加害者側が相殺することは許されないが、被害者側から相殺することは許される。よって、本問は誤り。	×
119	30	Aは、平成30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身体に被害を受け、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。	人の生命・身体の侵害による損害賠償債務について、加害者側が相殺することは許されないが、被害者側から相殺することは許される。よって、本問は正しい。	○

#### 5. 時効完成後の相殺の可否

120	30	Aは、平成30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。	自働債権（本問では、BのAに対する貸金債権）が時効で消滅したとしても、時効期間が経過する前に、相殺の要件を満たしていた受働債権（本問では、AのBに対する売買代金債権）とは、相殺が可能である。しかし、本問では、自働債権の時効期間が経過した9月30日の時点で、受働債権の弁済期（12月1日）は到来しておらず相殺の要件を満たしていなかったため、Bは相殺することはできない。	×
-----	----	--	---	---

## 6. 差押えと相殺

121	23	A は自己所有の甲建物を B に賃貸し賃料債権を有している。A の債権者 C が、A の B に対する賃料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賃料債務とを、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。	B は、A に対する債権を、C による賃料債権の差押え前に取得している。そのため、B は、両債権の弁済期の先後にかかわらず、両債権が相殺適状になった段階で相殺し、C に対して対抗（つまり C からの請求を拒絶）することができる。	○
122	30	A は、平成 30 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。	B は、受働債権（A の B に対する売買代金債権）が差し押えられた後に取得した債権（11 月 2 日から 12 月 1 日までの間に取得した B の A に対する債権）を自働債権として相殺することはできない。	×

## 第 10 章 債権譲渡

### 第 1 債権譲渡とは

#### 第 2 対抗要件

##### 1. 債務者への対抗要件

123	15	A は、B に対して貸付金債権を有しており、A はこの貸付金債権を C に対して譲渡した。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。	債権譲渡の債務者に対する対抗要件は、①譲渡人から債務者への通知、又は②債務者の承諾である。譲渡人 A ではなく譲受人 C が債務者 B に対して通知しても、C は自らが債権者であることを債務者 B に主張することはできない。	○
124	23	A が B に対して 1,000 万円の代金債権を有しており、A がこの代金債権を C に譲渡した。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。	譲受人が債務者に債権譲渡を対抗するには、譲渡人から債務者への通知があればよく、その通知に確定日付は求められない。確定日付が求められるのは、二重譲渡のケースにおける第三者への対抗要件である。	○
125	12	A が、B に対して有する金銭債権を C に譲渡した場合、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。	記述のとおり。	○

## 2. 第三者への対抗要件

126	15	A は、B に対して貸付金債権を有しており、A はこの貸付金債権を C に対して譲渡した。A が貸付金債権を 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。	債権の二重譲渡のケースにおいては、確定日付のある証書によって譲渡人から債務者へ通知した方が優先する。仮に、確定日付のない証書による通知が先に到達し、その後に確定日付のある証書による通知が到達した場合でも、確定日付のある証書による通知がなされた譲受人が優先する。	○
127	23	A が B に対して 1,000 万円の代金債権を有しており、A がこの代金債権を C に譲渡した。A が B に対する代金債権を 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 に到着した日付の先後で決まる。	記述のとおり。二重譲渡が行われた場合、確定日付のある証書によって譲渡人から債務者へ通知された者が優先するが、両譲受人ともに確定日付のある証書によって通知がなされている場合は、確定日付の先後で決まるものではなく、通知が先に債務者に到達した方が優先する。よって、本問は正しい。	○
128	12	A が、B に対して有する金銭債権を、C と D とに二重譲渡し、それぞれについて譲渡通知をした場合で、C に係る通知の確定日付は D に係るものより早い。B に対しては、D に係る通知が C に係る通知より先に到達したとき、D への債権譲渡が優先する。	両譲受人ともに、確定日付ある証書によって譲渡人から債務者に対する通知がなされている場合は、通知が先に債務者に到達した方が優先する。よって、先に通知が到達した、D への債権譲渡が優先する。	○

## 第3 その他

### 1. 当事者間の譲渡禁止特約

129	15	A は、B に対して貸付金債権を有しており、A はこの貸付金債権を C に対して譲渡した。貸付金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はできない。	債権者及び債務者間で、債権譲渡を禁止する旨の合意をした場合でも、債権者が行った債権譲渡は原則として有効である。ただし、債権の譲受人が譲渡禁止特約について、悪意又は重過失である場合は、債務者は譲受人からの履行請求を拒むことができる。本問では、譲受人 C は譲渡禁止特約について善意・無過失であるため、債務者 B は C に対し債務の履行を拒むことはできない。	○
130	30	債権の譲受人が譲渡禁止特約の存在を知っていれば、さらにその債権を譲り受けた転得者がその特約の存在を知らなかったことにつき重大な過失がなかったとしても、債務者はその転得者に対して、債務の履行を拒むことができる。	債権の譲渡禁止特約が付されている場合でも、債権譲渡は原則として有効であり、債権の譲受人が譲渡禁止特約について悪意又は重過失である場合に限り、債務者は譲受人からの履行請求を拒むことができる。そして、譲受人からさらに債権の譲渡を受けた転得者がいる場合、譲受人が譲渡禁	×

			止特約について悪意又は重過失があったとしても、転得者が善意又は無重過失であれば、債務者は転得者からの請求を拒むことはできない。本問では、債権の譲受人は譲渡禁止特約について悪意であるが、転得者は善意・無重過失であるため、債務者は転得者からの履行請求を拒むことはできない。	
--	--	--	--	--

## 2. 債務者の譲受人への対抗

131	12	A が、B に対して有する金銭債権を C に譲渡した場合、B が既に A に弁済をしていたのに、A の C に対する譲渡を A が通知した場合、B は、弁済したことを C に主張することができない。	債務者は、譲受人が対抗要件を具備するまでに譲渡人に対して生じた事由をもって、譲受人に対抗できる。本問では、債務者 B が譲渡人 A から通知を受ける前に、B が A に対して弁済することで債権が消滅しており、当該弁済について、B は譲受人 C に主張して、C からの請求を拒むことができる。	×
132	23	A が B に対して 1,000 万円の代金債権を有しており、A がこの代金債権を C に譲渡した。B が A に対して期限が到来した 1,000 万円の貸金債権を有していても、A が B に対して確定日付のある譲渡通知をした場合には、B は C に譲渡された代金債権の請求に対して貸金債権による相殺を主張することができない。	譲渡人から債務者への通知により対抗要件が具備される前に、債務者が譲渡人に対する債権を取得していた場合は、譲受人に対して当該債権による相殺を主張し、譲受人からの請求を拒むことができる。	×

## 第 11 章 連帯債務、保証債務

### 第 1 連帯債務

#### 1. 連帯債務とは

133	8	A と B が、C から土地を購入し、C に対する代金債務については連帯して負担する契約を締結した。C は、A と B に対して、同時に、それぞれ代金全額の支払いを請求することができる。	連帯債務においては、債権者は、①連帯債務者の誰に対しても、②同時又は順に、③全額又は一部の請求をすることができる。よって本問は正しい。	○
-----	---	---	---	---

#### 2. 負担部分と求償

134	29	A、B、C の 3 人が D に対して 900 万円の連帯債務を負っている。C が D に対して 100 万円を弁済した場合は、C の負担部分の範囲内であるから、C は、A 及び B に対して求償することはできない。	連帯債務においては、負担部分を超えなくとも、負担部分の割合に応じて求償することができる。本問において負担部分の割合が平等であるとすると、C は A 及び B に対して 100 万円の 1/3 を	×
-----	----	--	---	---

			それぞれ求償することができる。	
135	13	A と B とが共同で、C から、C 所有の土地を 2,000 万円で購入し、代金を連帯して負担する（連帯債務）と定め、C は A・B に登記、引渡しをしたのに、A・B が支払をしない。A と B とが、代金の負担部分を 1,000 万円ずつと定めていた場合、A は C から 2,000 万円請求されても、1,000 万円を支払えばよい。	連帯債務の場合、各連帯債務者が、債権者に対して全額の債務を負うものであり、本問でも債権者 C から 2,000 万円を請求された場合は、A は全額を支払う必要がある。なお、負担部分を 1,000 万円と定めていた場合は、A は C への 2,000 万円の支払後、B に対して 1,000 万円を求償することができる。	×

### 3. 連帯債務者の 1 人に生じた事由の他の者への影響の有無

136	29	A、B、C の 3 人が D に対して 900 万円の連帯債務を負っている。B のために時効が完成した場合、A 及び C の D に対する連帯債務も時効によって全部消滅する。	連帯債務者の 1 人に生じた事由は、他の連帯債務者に影響しない相対効が原則であるが、例外的に一定の事由については、1 人の連帯債務者に生じると、他の連帯債務者にも効力が及ぶ絶対効を有する。時効消滅は、原則どおり相対効しか有さず、他の連帯債務者に効力は及ばない。よって、B のために消滅時効が完成しても、A 及び C は引き続き 900 万円の連帯債務を負う。	×
137	29	A、B、C の 3 人が D に対して 900 万円の連帯債務を負っている。D が A に対して履行の請求をした場合、B 及び C がそのことを知らなければ、B 及び C については、その効力が生じない。	履行の請求は、原則どおり相対効しか有さず、他の連帯債務者に効力は及ばない。このことは、B 及び C が知っていたか否かは関係がない。よって、「B 及び C がそのことを知らなければ、B 及び C については、その効力が生じない」との記述は誤りである。	×
138	3	A 及び B は、C の所有地を買い受ける契約を C と締結し、連帯して代金を支払う債務を負担している。C が A に対して期限の猶予をしたときは、B の債務についても、期限が猶予される。	期限の猶予は、原則どおり相対効しか有さず、他の連帯債務者に効力は及ばない。そのため、C が A に対して期限の猶予をしても、B の債務の期限は猶予されない。	×
139	29	A、B、C の 3 人が D に対して 900 万円の連帯債務を負っている。A が、D に対する債務と、D 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 D にした場合、B 及び C の D に対する連帯債務も 200 万円が消滅する。	相殺は、例外的に絶対効を有するため、A が相殺により連帯債務を消滅させると、B・C の連帯債務も、その分消滅することになる。	○
140	13	A と B とが共同で、C から、C 所有の土地を 2,000 万円で購入し、代金を連帯して負担する（連帯債務）と定め、C は A・B に登記、引渡しをしたのに、A・B が支払をしない。C から請求を受けた B は、A が、C に対して有する 1,000 万円の債権をもって相殺しない以上、A の負担部分についても、B は債務の履行を拒むことができない。	相殺可能な債権を有する連帯債務者（本問では A）が相殺をしない場合は、相殺しない連帯債務者の負担部分の限度において、他の連帯債務者（本問では B）は、債務の履行を拒むことができる。	×

## 第2 保証債務

### 1. 保証債務とは

#### 2. 成立

141	22	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。	保証契約は、債権者と保証人間の合意によって成立する。主たる債務者からの委託等は不要。	○
142	22	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。	保証契約は、口頭では成立せず、書面又は電磁的記録により締結しなければ成立しない。	×

### 3. 保証債務の範囲

#### 4. 付従性・随伴性・補充性

##### (1) 付従性

143	6	A は、B の C に対する 1,000 万円の債務について、保証人となる契約を、C と締結した。AC 間の保証契約締結後、BC 間の合意で債務が増額された場合、A は、その増額部分についても保証債務を負う。	保証契約締結後に、債権者と主たる債務者の間で、主たる債務を増額したとしても、保証債務については増額されない。	×
144	6	A は、B の C に対する 1,000 万円の債務について、保証人となる契約を、C と締結した。C が A に対して直接 1,000 万円の支払いを求めて来ても、B が C に 600 万円の債権を有しているときは、A は、B がその債権による相殺によって債務を免れるべき限度において、債務の履行を拒むことができる。	主たる債務者が債権者に対して相殺可能な債権を有している場合、相殺すれば主たる債務者が債務を免れる限度において、保証人は保証債務の履行を拒むことができる。本問では、主たる債務者が相殺をすれば 600 万円の支払いを免れることができるため、その限度において、保証人も債務の履行を拒むことができる。	○

##### (2) 随伴性

##### (3) 補充性

145	22	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。	催告の抗弁権に関する正しい記述である。	○
-----	----	--	---------------------	---

5. 債権者の保証人に対する情報提供義務

6. 連帯保証（通常保証との相違）

(1) 催告の抗弁権・検索の抗弁権が認められない

146	10	A が B に 1,000 万円を貸し付け、C が連帯保証人となった。A は、自己の選択により、B 及び C 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。	連帯保証の場合、催告の抗弁権・検索の抗弁権は認められない。従って、債権者は主たる債務者と連帯保証人に対して、各別に又は同時に全額の弁済を求めることができる。	○
147	10	A が B に 1,000 万円を貸し付け、C が連帯保証人となった。C は、A からの請求に対して、自分は保証人だから、まず主たる債務者である B に対して請求をするよう主張することができる。	通常の保証人であれば、催告の抗弁権があり、本問のように、債権者に対して、まずは主たる債務者に対して請求するよう主張することができる。しかし、連帯保証人には、かかる催告の抗弁権は認められないので、債権者から請求されると、債務を履行しなければならない。	×

(2) 保証人に生じた事由の主たる債務者への波及

148	10	A が、B に 1,000 万円を貸し付け、C が連帯保証人となった。A が C に対して請求の訴えを提訴することにより、B に対する関係でも消滅時効の完成猶予の効力が生ずる。	通常の保証の場合でも、連帯保証の場合でも、保証債務について生じた時効の完成猶予の効力は、主たる債務には及ばない。	×
149	7	A の B に対する債権について、A が B に対して訴訟により弁済を求めた場合、連帯保証人 C の債務についても、時効の完成猶予の効力を生じる。	保証債務の付従性により、主たる債務に生じた事由については、保証債務（連帯保証を含む）にもその効力が及ぶ。	○

(3) 1つの債務に複数の保証人がいる場合の各保証人の負担

150	5	A が B に対して負う 1,000 万円の債務について、C 及び D が連帯保証人となった（CD 間に特約はないものとする）。C が B から 1,000 万円の請求を受けた場合、C は、B に対し、D に 500 万円を請求するよう求めることができる。	複数の連帯保証人がいる場合、各自が全額の保証債務を負うため、連帯保証人 C が債権者 B に対して、もう一方の連帯保証人 D に 500 万円を請求するよう求めることはできない。	×
151	5	A が B に対して負う 1,000 万円の債務について、C 及び D が連帯保証人となった（CD 間に特約はないものとする）。C が 1,000 万円を B に弁済した場合、C は、A に対して求償することができるが、D に対して求償することはできない。	複数の連帯保証人がいる場合、各自が全額の保証債務を負う。連帯保証人が負担部分を超える弁済をすると、その超える部分については、他の連帯保証人に求償することができる。特約のない限り、各連帯保証人の負担部分は平等であるため、本問で C は D に対して 500 万円を求償することができる。	×

連帯債務と保証債務の総合問題

152	16	<p>A と B が 1,000 万円の連帯債務を C に対して負っている（負担部分は 2 分の 1 ずつ）場合と、D が主債務者として、E に 1,000 万円の債務を負い、F は D から委託を受けてその債務の連帯保証人となっている場合の次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1,000 万円の返済期限が到来した場合、C は A 又は B にそれぞれ 500 万円までしか請求できないが、E は D にも F にも 1,000 万円を請求することができる。</li> <li>2. C が B に対して債務の全額を免除しても、A は C に対してなお 500 万円の債務を負担しているが、E が F に対して連帯保証債務の全額を免除すれば、D も債務の全額を免れる。</li> <li>3. A が 1,000 万円を弁済した場合には、A は 500 万円についてのみ B に対して求償することができ、F が 1,000 万円を弁済した場合にも、F は 500 万円についてのみ D に対して求償することができる。</li> <li>4. A が債務を承認して時効が更新しても B の連帯債務の時効の進行には影響しないが、D が債務を承認して時効が更新した場合には F の連帯保証債務に対しても時効更新の効力を生ずる。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 誤り。債権者 C は、連帯債務者である A 及び B に対して、1,000 万円全額の請求をすることができる。よって本問は誤り。なお、債権者 E が、主たる債務者 D にも連帯保証人 F にも 1,000 万円を請求することができるとの点は正しい。</li> <li>2. 誤り。連帯債務において、免除には絶対効がないため、連帯債務者 B の債務を免除しても、他方の連帯債務者である A の債務額は 1,000 万円のままである。また、連帯保証人 F の保証債務を免除した場合も、主たる債務者 D には効力は及ばず、D は債務を免れない。</li> <li>3. 誤り。連帯債務者 A が 1,000 万円を弁済した場合、負担部分に従い、B に 500 万円を求償することができるとの点は正しい。しかし、連帯保証人 F が 1,000 万円を弁済した場合には、全額を主たる債務者 D に求償することができるため、「500 万円についてのみ」D に求償できるとの点は誤りである。</li> <li>4. 正しい。連帯債務者の 1 人に生じた事由は、他の連帯債務者に影響しないことが原則であり、連帯債務者の 1 人が債務を承認することで消滅時効が更新された場合も、原則どおり他の連帯債務者の債務に時効の更新の効力は生じない。他方で、保証の場合は、保証債務の付従性により、主たる債務者が債務を承認し、時効の更新の効力が生じた場合、保証債務に対しても時効更新の効力が生じる。</li> </ol>
-----	----	--	--

153	20	<p>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 万円を借り入れる場合と、D から E が 1,000 万円を借り入れ、F がその借入金返済債務について E と連帯して保証する場合とに関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 500 万円分の債務を免れる。D が、E に対して債務を免除した場合には F が、F に対して債務を免除した場合には E が、それぞれ全額の債務を免れる。</li> <li>2. A が、B に対して履行を請求した効果は C には及ばず、C に対して履行を請求した効果も B には及ばない。D が、E に対して履行を請求した効果は F に及び、F に対して履行を請求した効果は E に及ばない。</li> <li>3. 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 500 万円分の債務を免れる。E について時効が完成した場合には F が、F について時効が完成した場合には E が、それぞれ全額の債務を免れる。</li> <li>4. 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。DE 間の契約が無効であった場合は F が、DF 間の契約が無効であった場合は E が、それぞれ 1,000 万円の債務を負う。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 誤り。連帯債務者の 1 人に対する免除は、他の連帯債務者には効力は及ばない。よって、前半は誤り。また保証の場合、主たる債務者 E の債務を免除した場合、保証債務の付従性から、連帯保証人 F も債務全額を免れるが、一方で、連帯保証人 F に対する免除については、主たる債務者 E には効力は及ばない。従って、後半も誤りである。</li> <li>2. 正しい。連帯債務における履行の請求は相対効であり、他の連帯債務者にその効果は及ばない。また保証の場合、保証債務の付従性から主たる債務者への履行の請求の効果は保証人に及ぶが、保証人への履行の請求の効果は、主たる債務者には及ばない。</li> <li>3. 誤り。時効消滅は、連帯債務者間で効果が及ばず、一方の連帯債務者の債務が時効消滅しても、他方の連帯債務者の債務は消滅しない。また、保証において、主たる債務者の債務が時効消滅した場合、付従性により保証債務も消滅するが、保証債務の時効消滅の効果は主たる債務には及ばない。</li> <li>4. 誤り。連帯債務において、一方の連帯債務者の契約が無効であったとしても、他方の連帯債務者の契約は有効であり 1,000 万円の債務を負うため、前半は正しい。もっとも、保証において、債権者 D と主たる債務者 E の契約が無効で主たる債務が成立しなかった場合は、付従性により保証債務も成立しない。よって、「DE 間の契約が無効であった場合は F が」、「1,000 万円の債務を負う」との記述は誤りである。なお、保証契約が無効であっても、主たる債務に影響はなく、主たる債務者は 1,000 万円の債務を負う。</li> </ol>
-----	----	--	--

## 第12章 相隣関係、共有

### 第1 相隣関係

154	21	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。	隣地との境界付近において、建物・障壁を、建造・修繕するため、必要な範囲において、隣地の使用を請求することができる。	○
155	21	複数の筆の他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。	公道まで通行する場所と方法は、必要性があり、かつ他の土地のために損害が最も少ないものでなければならない。よって、「自由に選んで通行することができる」との記述は誤りである。	×
156	25	甲土地が共有物分割によって公道に通じなくなった場合、甲土地の所有者A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。	記述のとおり	○
157	21	Aの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ているときは、Aはその根を切り取ることができる。	記述のとおり	○
158	21	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。	記述のとおり	○

### 第2 共有

#### 1. 共有とは

#### 2. 共有者による使用・処分

##### (1) 使用

159	13	A・B・Cが、持分を6・2・2の割合とする建物の共有をしている。Bが、その持分に基づいて単独でこの建物全部を使用している場合は、A・Cは、Bに対して、理由を明らかにすることなく当然に、その明渡しを求めることができる。	各共有者は、持分に応じて、共有物の全部について使用をすることができる。よって、過半数の持分を有する他の共有者であっても、当然に建物の明渡しを求めることはできず、例えば、持分割合に応じて使用日数を調整するなどしなければならない。	×
-----	----	--	---	---

(2) 処分は自由

160	15	A、B及びCが、建物を共有している（持分を各3分の1とする）。Aは、BとCの同意を得なければ、この建物に関するAの共有持分権を売却することはできない。	自己の持分権を売却することは自由であり、他の共有者の同意は不要。	×
161	3	A・B・Cの3人が建物を共有（持分均一）しており、その建物の管理に関してAがB及びCに債務を負っている場合、B及びCは、Aがその債務を支払わずに持分をEに譲渡しても、Eに対し、その債務の支払を請求することができる。	記述のとおり。共有者間に生じた共有物に関する管理費用等についての債権は、共有物の持分を譲り受けた者に対しても、請求することができる。	○
162	13	A・B・Cが、持分を6・2・2の割合とする建物の共有をしている。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。	共有者の1人が共有物を勝手に売却した場合、売買契約自体は有効であるものの、他の共有者の持分を処分する権限がない以上、他の所有者の持分については、他人の権利の売買となる。よって、本問は正しい。	○

3. 共有物の保存・管理・変更の可否

163	23	A・B・Cが、持分を6・2・2の割合とする建物の共有をしている。この建物をEが不法占有している場合には、B・Cは単独でEに明渡しを求めることはできないが、Aなら明渡しを求めることができる。	不法占拠者への明渡し請求は、共有物の保存行為に該当するため、持分割合に関係なく、各共有者が単独で行うことができる。	×
164	18	A、B及びCが、持分を各3分の1として甲土地を共有している。甲土地全体がEによって不法に占有されている場合、Aは単独でEに対して、E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。	不法占拠者への損害賠償請求も各共有者が単独で行えるが、請求できる額は自己の損害額に限られ、他の共有者の損害額を含めて損害賠償請求することはできない。	×
165	15	A、B及びCが、建物を共有している（持分を各3分の1とする）。Aは、BとCの同意を得なければ、この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。	建物に物理的損傷及び改変などの変更を加えることは変更行為に該当し、共有者全員の同意が必要である。	○

4. 共有物の分割請求

166	23	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年を超えない範囲内であれば、分割しない旨の契約をすることができる。	記述のとおり。共有者間における、5年以内の期間を定めた分割をしない旨の特約は有効であり、その期間中は分割請求をすることができない。	○
-----	----	---	---	---

167	23	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。	現物分割をすることが原則であるが、例外的に、①共有物を分割できない場合、又は②分割によって価格が著しく減少するおそれがあるときは、裁判所は競売を命じることができる。本問では、②に該当するため、競売を命じることができるとの記述は正しい。	○
168	18	A、B 及び C が、持分を各 3 分の 1 として甲土地を共有している。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。	記述のとおり。	○

## 5. 共有者の持分の放棄・死亡

169	15	A、B 及び C が、建物を共有している（持分を各 3 分の 1 とする）。A が、その共有持分を放棄した場合、この建物は、B と C の共有となり、共有持分は各 2 分の 1 となる。	記述のとおり。	○
170	18	A、B 及び C が、持分を各 3 分の 1 として甲土地を共有している。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。	記述のとおり。共有者が死亡した場合、相続人がおらず、また特別縁故者に対する財産分与の対象とならなければ、死亡した共有者の持分は他の共有者に帰属する。	○

## 第 13 章 地上権・地役権

### 第 1 地上権

171	S63	地上権者は、土地の所有者の承諾がなくても、地上権を賃貸することができる。	記述のとおり。	○
-----	-----	--------------------------------------	---------	---

## 第2 地役権

### 1. 意義

172	14	A は、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者 B と締結した。B は、この通行地役権を、乙土地と分離して、単独で第三者に売却することができる。	地役権は、地役権者の土地の便益のために設定されるものであるため、地役権のみを分離して第三者に譲渡することはできない。	×
-----	----	---	--	---

### 2. 対抗要件

#### (1) 登記

#### (2) 地役権の要役地への付従性と対抗要件

173	14	A は、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者 B と締結した。この通行地役権の設定登記を行った後、B が、乙土地を D に譲渡し、乙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 A に対して主張できる。	地役権は、地役権者 B の乙土地（要役地）の便益のために設定されるものであるため、乙土地が D に譲渡されると、別段の定めがない限り、地役権もともに移転する。そして、B を地役権者とする地役権設定登記がなされている場合は、D は、地役権について自己名義の登記を備えずとも、乙土地の所有権移転登記を備えることで、A に対して地役権が自己に移転したことを主張することができる。	○
-----	----	---	--	---

#### (3) 承役地の譲渡の例外

174	14	A は、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者 B と締結した。この通行地役権の設定登記をしないまま、A が、甲土地を C に譲渡し、所有権移転登記を経由した場合、C は、通路として継続的に使用されていることが客観的に明らかであり、かつ、通行地役権があることを知っていたときでも、B に対して、常にこの通行地役権を否定することができる。	承役地（A の甲土地）が譲渡された場合、通行地役権の登記が設定されていなくても、譲渡の時に、承役地が要役地（乙土地）の所有者（B）によって継続的に通路として使用されていることが客観的に明らかであり、かつ、承役地の譲受人（C）がそのことを認識していたか、又は認識することが可能であったときは、承役地の譲受人は、特段の事情がない限り、通行地役権を否定することはできない。よって、C が「通行地役権があることを知っていたときでも、B に対して、常にこの通行地役権を否定することができる」との記述は誤りである。	×
-----	----	---	---	---

### 3. 時効取得

175	14	A は、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者 B と締結した。B が、契約で認められた部分ではない甲土地の部分で、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができる形で、乙土地の通行の便益のために利用していた場合でも、契約で認められていない部分については、通行地役権を時効取得することはできない。	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限り、時効取得することができる。本問で、契約で認められていない部分について、継続的に行使され、かつ外形上認識することができる形で利用していた場合は、地役権を時効取得することができる。	×
176	25	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、甲土地の所有者 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。	地役権を時効取得することも可能であるが、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られる。継続的に行使しているものと認められるためには、A が自ら通路を開設することが必要であるところ、本問では隣接地の所有者が開設した通路を A が使用しているにすぎないため、継続的行使があるとは認められず、通行地役権を時効取得することはできない。	×

## 第14章 抵当権

### 第1 抵当権

1. 抵当権とは
2. 抵当権の設定

177	22	A は B 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、B 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。A が B とは別に C から 500 万円を借り入れていた場合、B 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 B 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。	記述のとおり、抵当権の順位は、登記の先後で決まる。抵当権設定契約の締結の先後は関係ない。	○
-----	----	--	--	---

178	28	A は、A 所有の甲土地に B 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。A が E から 500 万円を借り入れ、これを担保するために甲土地に E を抵当権者とする第 2 順位の抵当権を設定した場合、B と E が抵当権の順位を変更することに合意すれば、A 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。	抵当権の順位の変更は、①順位の変更により影響を受ける各抵当権者、及び②利害関係者の同意があれば可能であり、債務者や抵当権設定者の同意は不要である。本問では、第 1 順位と第 2 順位の抵当権者である B と E が合意している以上、債務者・抵当権設定者である A の同意は不要である。	○
-----	----	---	--	---

### 3. 付従性と随伴性

179	7	A が B に対する債務の担保のために A 所有建物に抵当権を設定し、登記をした。抵当権の消滅時効の期間は 20 年であるから、A の B 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、A は、B に対し抵当権の消滅を主張することができない。	被担保債権が時効消滅した場合は、付従性により抵当権も消滅する。よって、本問は誤りである。	×
-----	---	---	--	---

### 4. 抵当権設定者と抵当権者の権利

180	7	A が B に対する債務の担保のために A 所有建物に抵当権を設定し、登記をした。A が通常の利用方法を逸脱して、建物の損傷行為を行う場合、A の債務の弁済期が到来していないときでも、B は、抵当権に基づく妨害排除請求をすることができる。	記述のとおり。	○
-----	---	---	---------	---

### 5. 抵当権者 vs 抵当物件の買主

(1) 優劣

(2) 買主保護のための制度

ア. 第三者弁済

イ. 代価弁済

181	27	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。	記述のとおり、代価弁済が認められている。	○
-----	----	---	----------------------	---

ウ. 抵当権消滅請求

182	28	B の抵当権設定後、A が第三者である F に甲土地を売却した場合、F は B 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。	抵当不動産の取得者は、抵当権者に対して、383 条所定の書面を抵当権者に送付することで、抵当権消滅のための申出金額を提示し、かかる申出金額について、抵当権者が承諾して、支払を受けると抵当権は消滅する。	○
183	27	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。	抵当権消滅請求は、抵当不動産の取得者（買主など）が行うことができるものであり、主債務者や、また主債務の連帯保証人は、抵当権消滅請求をすることはできない。	×
184	21	A を売主、B を買主として甲土地の売買契約を締結した。A 所有の甲土地に契約の内容に適合しない抵当権の登記があり、B が当該土地の抵当権消滅請求をした場合には、B の当該請求の手続が終わるまで、A に対して売買代金の支払を拒むことができる。	記述のとおり。	○

6. 抵当物件の競落人 vs 抵当物件の賃借人

185	22	A は B 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、B 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 の抵当権設定登記後に A が D に対して当該建物を賃貸し、当該建物を D 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、D は競落人に対して直ちに当該建物を明け渡す必要がない。	抵当権設定登記後の建物の賃借人は、賃貸借を抵当権者に対抗することができないため、抵当権が実行され、建物が競売された場合は、建物を明け渡さなければならない。しかし、競売手続開始前から建物を使用又は収益していた者は、6 か月間は明渡しを猶予される。	○
-----	----	--	--	---

7. 抵当権の実行

(1) 抵当権の効力が及ぶ範囲

186	27	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。	賃借地上の建物が抵当権の目的となっているとき、敷地の借地権も、抵当不動産の従たる権利として抵当権の効力が及ぶ。	○
-----	----	---	---	---

(2) 物上代位

187	24	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。	火災保険金請求権は、抵当権の対象となっていた目的物の価値代替物であり、引き続き抵当権の効力が及ぶため、物上代位することが可能である。	○
188	28	A は、A 所有の甲土地に B 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、B 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。	ひっかけ問題である。仮に建物に抵当権が設定されていた場合には、建物の損害保険金請求権に抵当権の効力が及び、物上代位が可能である。しかし、本件で抵当権が設定されていたのは土地であり、そもそも建物には抵当権の効力は及んでいない。よって、B が損害保険金を請求することはできない。	×

ア. 賃料債権への物上代位についてのポイント

189	24	A の抵当権設定登記がある B 所有の建物の賃料債権について、A が当該建物に抵当権を実行していても、当該抵当権が消滅するまでは、A は当該賃料債権に物上代位することができる。	抵当権が実行され、競売が開始された後であっても、競売が完了し抵当権が消滅するまでは、引き続き抵当権に基づき賃料債権に物上代位することができる。	○
190	24	A の抵当権設定登記がある B 所有の建物について、C が B と賃貸借契約を締結した上で D に転貸していた場合、A は、C の D に対する転貸賃料債権に当然に物上代位することはできない。	賃借人の転借人に対する賃料債権については、原則として物上代位することはできない。	○

イ. 期限・方法についてのポイント

191	7	A が B に対する債務の担保のために A 所有建物に抵当権を設定し、登記をした。第三者の不法行為により建物が焼失したので A がその損害賠償金を受領した場合、B は、A 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。	抵当建物が、不法行為により焼失した場合、抵当権設定者の加害者に対する損害賠償請求権は、物上代位の対象となる。しかし、本問のように、抵当権設定者が加害者から損害賠償金を受領してしまうと、もはや物上代位することはできなくなる。	×
192	24	A の抵当権設定登記がある B 所有の建物の賃料債権について、B の一般債権者が差押えをした場合には、A は当該賃料債権に物上代位することができない。	賃料債権については、債務者による被担保債権の債務不履行の後であれば、物上代位することができる。そして、B の一般債権者が賃料債権を差し押えた後であっても、登記を備えていた抵当権者 A は、賃料債権に物上代位することができる。	×

(3) 被担保債権に含まれる利息の範囲

193	7	A が B に対する債務の担保のために A 所有建物に抵当権を設定し、登記をした。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実行することはできない。	抵当権の被担保債権として優先弁済を受けることができるのは、元本に加えて、利息については、満期のきた最後の 2 年分に限定されるのが原則である。しかし、本問のように、後順位抵当権者等がない場合は、利息は 2 年分に限らず、全て被担保債権に含まれ優先弁済を受けることができる。	×
-----	---	--	--	---

(4) 法定地上権

194	28	A は、A 所有の甲土地に B 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。A が甲土地に抵当権を設定した当時、甲土地上に A 所有の建物があり、当該建物を A が C に売却した後、B の抵当権が実行されて D が甲土地を競落した場合、D は C に対して、甲土地の明渡しを求めることはできない。	法定地上権は、①抵当権設定時に、土地上に建物が存在し、その土地及び建物が同一の所有者に帰属しており、②土地及び建物の両方又はいずれかに抵当権が設定され、③抵当権実行の結果、建物と土地の所有者が別々になった場合に成立する。本問では、抵当権設定後に A が C に建物を売却し、建物と土地が別々の所有者に帰属しているが、抵当権設定時には、甲土地と建物は A の所有であった以上、要件①を満たす。そして、本問では、要件②③も満たすため、C 所有建物のために法定地上権が成立する。よって、D は C に対して、建物を取去し、土地を明け渡すことを求めることはできない。	○
195	14	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。B が、甲土地及び乙建物の双方につき、C のために抵当権を設定して、その旨の登記をした後（甲土地については A の後順位）、A の抵当権が実行されるとき、乙建物のために法定地上権が成立する。	法定地上権は、①抵当権設定時に、土地上に建物が存在し、その土地及び建物が同一の所有者に帰属し、②土地及び建物の両方又はいずれかに抵当権が設定され、③抵当権実行の結果、建物と土地の所有者が別々になった場合に成立する。そして、要件①は、第 1 順位の抵当権が設定された時点で満たしていなければならない。本問では、甲土地に対し、A のための第 1 順位の抵当権が設定された時点では、土地上に建物が存在しておらず、上記①の要件を満たさないため、法定地上権は成立しない。	×

196	30	A が所有する甲土地に B が乙建物を建築して所有権を登記していたところ、A が B から乙建物を買い取り、その後、A が甲土地に C のために抵当権を設定し登記した。 A が甲土地に抵当権を設定登記すると同時に乙建物にも C のために共同抵当権を設定登記した後、乙建物を取り壊して丙建物を建築し、丙建物に C のための抵当権を設定しないまま甲土地の抵当権が実行された場合、丙建物のために法定地上権は成立しない。	土地と建物の両方に対して同じ債権者のために抵当権が設定される共同抵当のケースにおいて、建物が滅失し、再築された場合、再築された建物にも当該債権者のために抵当権が設定されない限りは、法定地上権は成立しない。	○
197	30	A が所有する甲土地に B が乙建物を建築して所有権を登記していたところ、A が B から乙建物を買い取り、その後、A が甲土地に C のために抵当権を設定し登記した。 A が乙建物の登記を A 名義に移転する前に甲土地に抵当権を設定登記していた場合、甲土地の抵当権が実行されたとしても、乙建物のために法定地上権は成立しない。	法定地上権が成立するためには、土地と建物の所有権が同一人に帰属していればよく、本問のように、移転登記が未了のために、登記上の名義が異なっても問題ではない。よって、本問では法定地上権は成立する。	×

#### (5) 一括競売

198	27	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に行使することができる。	記述のとおり。	○
-----	----	--	---------	---

## 第2 根抵当権

### (1) 概要

### (2) 被担保債権

199	26	A が B との間で、C の B に対する債務を担保するために A 所有の甲土地に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、BC 間の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。	根抵当権を設定する場合、被担保債権は、一定の範囲に限定する必要があり、債権者・債務者間のあらゆる債権を被担保債権とすることは認められない。	×
200	23	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。	根抵当権の場合、極度額の範囲内であれば、利息について満期となった最後の 2 年分に限定されない。	×

201	23	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。	記述のとおり。元本の確定前の根抵当権に随伴性は認められず、債権を譲り受けた者は、根抵当権を行使することはできない。	○
202	19	根抵当権について、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。	元本の確定前であれば、後順位抵当権者及びその他の第三者の承諾なく、被担保債権の範囲を変更できる。	×

### (3) 極度額

203	12	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。	極度額は、後順位抵当権者等の利害関係者の承諾を得れば、増額することができる。	×
-----	----	--	--	---

### (4) 元本の確定

204	23	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。	元本確定期日を定めない場合、根抵当権設定者は、根抵当権設定の時から3年経過すると、根抵当権者に対して元本の確定を請求することができる。その請求から2週間後に、元本が確定する。	×
205	23	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。	元本の確定後においては、根抵当権設定者は、その極度額を、現に存する債務の額と以降2年間に生ずべき利息等の額に減額することを請求することができる。	×

## 第15章 質権・先取特権・留置権

### 1. 質権

206	29	不動産質権は、目的物の引渡しが生効の発生要件であるのに対し、抵当権は、目的物の引渡しは効力の発生要件ではない。	記述のとおり。	○
207	29	不動産質権も抵当権も不動産に関する物権であり、登記を備えなければ第三者に対抗することができない。	いずれも物権であり、登記が対抗要件となる。	○
208	29	不動産質権は、10年を超える存続期間を定めたときであっても、その期間は10年となるのに対し、抵当権は、存続期間に関する制限はない。	記述のとおり。不動産質権は、10年が上限であり、10年を超える期間を定めた場合は10年となる。	○

209	29	不動産質権では、被担保債権の利息のうち、満期となった最後の2年分についてのみ担保されるが、抵当権では、設定行為に別段の定めがない限り、被担保債権の利息は担保されない。	記載が逆である。不動産質権では、別段の定めがない限り、被担保債権の利息は担保されない。他方で、抵当権では、原則として、被担保債権の利息のうち、満期となった最後の2年分のみ担保される。	×
-----	----	---	---	---

## 2. 先取特権

210	21	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権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。	記述のとおり、抵当権も先取特権も物上代位が可能。	○
-----	----	---	--------------------------	---

## 3. 留置権

211	25	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。	留置権は、占有している物に関して生じた債権を有する場合に発生する。本問の造作買取代金債権は造作に関して生じた債権であり、建物自体に関して生じた債権ではないので、建物に留置権は発生せず、建物を留置することはできない。	×
-----	----	---	---	---

# 第16章 売買契約

## 1. 手付

212	12	買主 A と売主 B との間で建物の売買契約を締結し、A は B に手付を交付したが、その手付は解約手付である旨約定した。B が本件約定に基づき売買契約を解除する場合は、B は、A に対して、単に口頭で手付の額の倍額を償還することを告げて受領を催告するだけでは足りず、これを現実に提供しなければならない。	売主は手付の倍額を現実に提供しなければ手付解除することができない。本問のように、単に口頭で手付の倍額を償還する旨を告げて受領を催告しただけでは足りない。	○
213	12	買主 A と売主 B との間で建物の売買契約を締結し、A は B に手付を交付したが、その手付は解約手付である旨約定した。A が、売買代金の一部を支払う等売買契約の履行に着手した場合は、B が履行に着手していないときでも、A は、本件約定に基づき手付を放棄して売買契約を解除することができる。	相手方が、契約の履行に着手すると、手付解除はできなくなる。本問では、A は代金の一部を支払っており履行に着手しているものの、相手方の B は履行に着手していないので、A はなお手付を放棄して契約を解除することができる。	×

214	12	買主 A と売主 B との間で建物の売買契約を締結し、A は B に手付を交付したが、その手付は解約手付である旨約定した。A が本件約定に基づき売買契約を解除した場合で、A に債務不履行はなかったが、B 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、B は、その損害全部の賠償を請求することができる。	手付解除により生じた損害については、損害賠償請求することはできない。よって、本問は誤りである。なお、手付解除とは関係なく、別途、債務不履行により生じた損害については、債務不履行に基づき損害賠償請求することができるが、本問では A に債務不履行はなかったため、結論として損害賠償請求は認められない。	×
-----	----	---	--	---

## 2. 他人物売買

215	29	売買契約締結時に、目的物が売主の所有物ではなく、売主の父親の所有物であったとしても、売主・買主間の売買契約は有効に成立する。	記述のとおり。他人物の売買契約も有効に成立する。	○
216	28	A を売主、B を買主とする甲土地の売買契約が締結された。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であっても、B は A に対して、損害賠償を請求することができない。	他人物売買において、売主が所有権を買主に移転させることができないと債務不履行となり、買主が契約締結時に他人物であることを知っていたか否かにかかわらず、買主は売主に対して損害賠償請求をすることができる。	×
217	28	A を売主、B を買主とする甲土地の売買契約が締結された。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。	他人物売買において、売主が所有権を買主に移転させることができないと債務不履行となり、買主が契約締結時に他人物であることを知っていたか否かにかかわらず、買主は契約を解除することができる。	○
218	16	B が A から購入した土地の一部を第三者 D 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。	売買の目的物である土地について、一部が他人の物であり、その一部を買主に移転できない場合は、買主がそのことについて知っていたとしても、契約不適合責任を追及することができる。よって、B は A に対して代金減額請求をすることができる。	○

## 3. 買戻し

219	3	買戻しの特約は、売買の登記後においても登記することができるが、登記をすれば第三者に対しても効力を生ずる。	買戻し特約を第三者へ対抗するには、売買契約と同時に登記しなければならない。本問のように、売買の登記後に買戻し特約の登記をしても、第三者への対抗力は生じない。	×
-----	---	--	--	---

## 第17章 賃貸借契約、借地借家法

### 第1 民法と借地借家法の関係

### 第2 賃貸借契約（民法上の原則）

#### 1. 両当事者の義務

##### (1) 賃貸人の義務

220	25	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。	賃借人は、賃貸人が物件の保存に必要な修繕等しようとするときは、物件が一時使用できなくなったとしても、拒むことはできない。	○
221	3	賃借人は、賃貸人の負担すべき必要費を支出したときは、ただちに、賃貸人に対しその償還を請求することができる。	記述のとおり。	○
222	3	建物の賃借人は、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、賃貸人に請求することができる。	賃借人が有益費を支出した場合、賃貸人に対して、①実際の支出額と②価格の増加額のいずれを請求できるかは、賃借人が選択するものではなく、賃貸人が選択するものである。	×

##### (2) 賃借人の義務

223	26	A所有の甲土地（宅地）をBが借りた場合、AB間で賃料の支払時期について特約がない場合、Bは、当月末日までに、翌月分の賃料を支払わなければならない。	支払時期について契約で定めがなければ、賃料は後払いであり、宅地の場合は、毎月、月末に当月分の賃料を支払うことになる。	×
224	20	賃貸借が終了した場合、賃貸人Aが賃借人Bに対し、社会通念上通常の使用をした場合に生じる通常損耗について原状回復義務を負わせることは、修補費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されたときでもすることができない。	本来は、通常損耗については、原状回復義務の対象外である。しかし、通常損耗について原状回復義務を負わせる特約も、当事者間で明確に合意されている場合には、有効である。	×

## 2. 賃貸借の存続期間（借地借家法の整理を含む）

225	20	A が所有してい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 に貸す場合と、一時使用目的ではなく建物所有目的を有する C に貸す場合、AB 間の土地賃貸借契約の期間は、AB 間で 60 年と合意すればそのとおり有効であるのに対して、AC 間の土地賃貸借契約の期間は、50 年が上限である。	結論が逆である。B との土地の賃貸借契約には民法上の原則が適用され、契約期間は 50 年が上限となる。他方で、C との建物所有を目的とする土地の賃貸借には借地借家法が適用され、契約期間の上限はないため、60 年と合意すれば、契約期間は 60 年となる。	×
226	20	A が所有している甲土地を平置き駐車場用地として利用しようとする B に貸す場合と、一時使用目的ではなく建物所有目的を有する C に貸す際に、土地賃貸借契約の期間を定めなかった場合、A は、B に対しては、賃貸借契約開始から 1 年が経過すればいつでも解約の申入れをすることができるのに対し、C に対しては、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。	B との土地の賃貸借契約には民法上の原則が適用され、契約期間の定めがない以上、A はいつでも解約申入れが可能であり、解約の申入れから 1 年経過時に契約が終了する。よって「1 年が経過すればいつでも解約の申入れをすることができる」との記述は誤りである。また、C との建物所有を目的とする土地の賃貸借には借地借家法が適用され、契約期間を定めなかった以上、契約期間は 30 年となるものであり、本問の、30 年経過すると解約の申入れができる旨の記載も誤りである。	×
227	20	A が所有している甲土地を平置き駐車場用地として利用しようとする B に貸す場合と、一時使用目的ではなく建物所有目的を有する C に貸す場合、土地賃貸借契約の期間満了後に、B が甲土地の使用を継続していても AB 間の賃貸借契約が更新したものと推定されることはないのに対し、期間満了後に C が甲土地の使用を継続した場合には、AC 間の賃貸借契約が更新されたものとみなされることがある。	B との土地の賃貸借契約には民法上の原則が適用され、賃借人が、賃貸借の期間が満了した後も、対象物件をそのまま使い続けている場合に、賃借人が異議を述べないと、同一の条件で契約を更新したものと推定される。よって、「推定されることはない」との記述は誤りである。他方で、C との賃貸借には借地借家法が適用され、借地権の存続期間の満了後も、借地上に建物があり、借地権者が土地の使用を継続している場合に、賃借人が異議を述べないと、同一の条件で契約を更新したものとみなされる。よって、後半は正しい。	×

## 3. 目的物件の譲渡と賃貸人の地位の移転

228	7	A が B の所有地を賃借して、建物を建てその登記をしている。B 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、B は、その譲渡について A の承諾を必要とする。	賃貸借の目的物件について、賃貸人は、賃借人の承諾なしに、譲渡することができる。よって、本問は誤り。	×
-----	---	--	---	---

229	7	A が B の所有地を賃借して、建物を建てその登記をしている。E が B からその土地の譲渡を受けた場合、E は、登記を移転していなくても賃貸人たる地位の取得を A に対抗することができる。	賃貸物件の譲受人が、賃貸人の地位が自己へ移転したことを賃借人に対抗するためには、その物件の所有権移転登記を備えなければならない。よって、本問は誤り。	×
230	24	A 所有の甲土地の賃借人である D 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 E は、所有権移転登記を備えていないときであっても、D 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。	賃貸物件の譲受人が、賃貸人の地位が自己へ移転したことを賃借人に対抗するためには、その物件の所有権移転登記を備えなければならない。よって、本問は誤り。	×

#### 4. 賃借権の譲渡・目的物件の転貸

##### (1) 承諾のない譲渡・転貸の効果

231	25	建物の賃借人が賃貸人に無断で当該建物を第三者に転貸した場合には、転貸の事情のいかんにかかわらず、賃貸人は賃借人との賃貸借契約を解除することができる。	賃貸人の承諾を得ずに転貸が行われた場合、賃貸人は催告することなく賃貸借契約を解除できるのが原則である。ただし、その転貸に、背信的行為と認めるに足りない特段の事情がある場合には、解除することはできない。従って、「転貸の事情のいかんにかかわらず」契約を解除することができるとの本問の記述は誤りである。	×
232	26	賃貸人 A から賃借人 B が借りた A 所有の甲土地の上に、B が乙建物を所有している場合において、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。	借地上に建物を建て、その建物を第三者に賃貸した場合、土地を転貸したことはない。そのため、土地の賃貸人が、土地の賃借人に対して土地の無断転貸を主張して、土地の賃貸借契約を解除することはできない。	×
233	7	A が B の所有地を賃借して、建物を建てその登記をしている。A がその建物を D に譲渡する場合、特別の事情のない限り、A は、D に対する敷地の賃借権譲渡について B の承諾を得る必要がある。	借地上に建物を建て、その建物を第三者に譲渡する場合は、特別の事情のない限り、土地の賃借権も譲渡したことになるため、賃借権の譲渡について、土地の賃貸人の承諾が必要となる。	○

##### (2) 適法に転貸した場合の効果

234	28	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。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。	適法な転貸借において、賃貸人は、直接、転借人に対して賃料を請求することができる。なお、請求できる額は、賃貸人・賃借人間の賃料と、賃借人・転借人間の賃料の、いずれか少ない方の金額が上限となる。よって、10 万円を請求することができるとの本問は正しい。	○
-----	----	---	--	---

235	28	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。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。	転貸借が、賃貸人の承諾を得た適法なものである場合、賃貸人と賃借人の間で賃貸借契約を合意により解除しても、その合意解除は転借人に対抗できず、賃貸人が転借人に対して不動産の明渡しを求めることはできない。	○
236	28	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。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。	賃借人の債務不履行を理由として賃貸人・賃借人間の賃貸借契約が解除された場合は、賃貸人は転借人に対して契約の解除を対抗でき、物件の明渡しを求めることができる。よって、本問は正しい。	○
237	28	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。A は、B の賃料の不払いを理由に甲建物の賃貸借契約を解除する場合には、C に対して、賃料支払の催告をして甲建物の賃料を支払う機会を与えなければならない。	賃借人の賃料不払いによる債務不履行に基づき賃貸借契約を解除する場合、賃貸人は、転借人に対して賃料支払を催告したり、賃料支払いの機会を与える必要はない。よって、本問は誤りである。	×
238	29	A が所有する甲建物を B に対して 3 年間賃貸する旨の契約をした。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 がその旨を B から聞かされていれば、A は C に対して、賃貸借契約の期間満了による終了を対抗することができる。	建物の転貸借において、賃貸人・賃借人間の賃貸借契約が期間満了によって終了するときは、賃貸人は転借人に対して直接通知をしなければならず、その通知から 6 か月の経過により、転貸借が終了する。本問のように、転借人 C が賃借人 B から賃貸借契約が期間満了により終了することを聞かされているだけでは、賃貸人は転借人に対して賃貸借契約の終了を対抗することはできない。	×

## 5. 敷金

239	15	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、賃借人の建物明渡しは賃貸人から敷金の返還された後に行えばよい。	建物の明渡し義務と敷金返還義務は同時履行の関係に立たないという点は正しいが、建物の明渡しが先に履行されなければならない、「敷金の返還された後に行えばよい」との点は誤り。	×
240	20	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 50 万円を受領した。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。	賃貸人の地位が移転した場合、敷金（返還債務）も新賃貸人に承継される。承継時に、旧賃貸人と賃借人間の債務を清算した上で残額の敷金（返還債務）が、新賃貸人に承継されることになる。	○

241	20	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50万円を受領した。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。	賃借人の地位が移転した場合、敷金（返還請求権）は承継されない。	○
242	15	賃貸借契約が終了した後、賃借人Aが建物を明け渡す前に、賃貸人Bが当該建物（B所有）をEに譲渡した場合、BE間でEに敷金を承継させる旨を合意したとき、敷金に関する権利義務は当然にEに承継される。	仮に、賃貸借契約期間中に建物が譲渡され、賃貸人の地位が移転した場合は、敷金は新賃貸人に承継される。しかし、本問のように、賃貸借契約の終了後、賃借人が建物を明け渡さずに占有している状況で、建物が譲渡された場合は、仮に、建物の譲渡人（賃貸人B）と譲受人（E）が敷金を承継すると合意したとしても、敷金は譲受人に承継されない。	×

## 6. 賃借人による賃貸物件の不法占拠者等に対する請求

243	26	賃貸人Aから賃借人Bが借りたA所有の甲土地の上に、Bが乙建物を所有している場合において、Cが甲土地を不法占拠してBの土地利用を妨害している場合、Bは、A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ほか、自己の有する甲土地の賃借権に基づいてCの妨害の停止を求めることができる。なお、Bは、自己名義で乙建物の保存登記をしているものとする。	記述のとおり。賃借人Bは、賃貸人Aに対する賃借権を保全するため、賃貸人A（甲土地の所有者）のCに対する所有権に基づく妨害排除請求権を代位行使することができる。また、賃借人Bは、土地賃借権について、借地上に自己名義の保存登記がしてある乙建物を所有しているため、對抗要件を具備している。従って、賃借人Bは、Cに対し土地賃借権に基づき妨害の停止を求めることもできる。	○
-----	----	---	--	---

## 第3 借地権（借地借家法）

### 1. 借地借家法が適用される借地権とは

244	25	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。	土地の賃貸借については、建物の所有を目的とする場合に限り、借地借家法が適用される。本問のように、ゴルフ場経営を目的とする土地の賃貸借には借地借家法は適用されない。	×
-----	----	---	---	---

### 2. 借地権の存続期間と更新

245	5	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。	借地権の存続期間は、最低30年である。25年と定めた場合は30年になるが、35年と定めた場合は35年が存続期間となる。	×
-----	---	--	---	---

246	21	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日から20年となる。	借地権を1回目に更新する場合は、更新後の存続期間は20年以上でなければならない。10年と定めた場合は20年となる。	○
247	25	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。	遅滞なく異議を述べるだけでなく、当該異議に正当な事由が認められる場合には、借地契約は終了する。異議を述べるだけで当然に契約が終了するとの本問の記述は誤りである。	×
248	10	Aは、その所有地について、Bに対し、建物の所有を目的とし存続期間30年の約定で賃借権（その他の特約はないものとする。）を設定した。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。	土地上に建物が存在し、借地権者が契約の更新を請求した場合、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたとしても、当該異議に正当な事由がないときは、契約は更新されたものとみなされる。この場合、一回目の更新後の存続期間は、20年となる。よって、「30年となる」は誤りである。	×

### 3. 借地権の対抗要件

249	30	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。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。	土地の賃借人が、借地上に自己名義で登記された建物を所有している場合、土地の借地権を土地の新所有者に対抗することができる。この建物の登記は土地の賃借人本人の名義でなければならず、家族を含め本人以外の名義で登記がなされている場合は、対抗要件を満たさない。よって、長男名義で保存登記をしている本問では、借地権を新所有者に対抗することはできない。	×
250	28	Aが居住用の甲建物を所有する目的で、期間30年と定めてBから乙土地を賃借した。なお、Aは借地権登記を備えていないものとする。Aが甲建物を所有していても、登記上の建物の所在番地、床面積等が少しでも実際のもので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とも、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたEに対して、Aは借地権を対抗することができない。	借地上に自己名義で登記された建物を所有している場合は、借地権を第三者に対抗できる。この点、本問のように、登記上の建物の所在地番、床面積等に実際の建物との相違があっても、他の記載とあいまって、実際の建物との同一性を認識できる場合は、当該登記をもって、借地権の対抗力が認められる。なぜなら、同一性を認識できれば、当該建物のために借地権が存在することを第三者が推測できるからである。よって、本問は誤り。	×

251	24	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。	土地の賃借人は、借地上に自己名義で登記された建物を所有する場合は、借地権を第三者に対抗することができる。本対抗要件は、建物が火事等で滅失してしまった場合でも、土地の見やすい場所に、滅失した建物を特定する事項、滅失した日、建物を新たに建造する旨の看板を立てておけば、2年間にかかる対抗要件を維持することができる。	○
252	24	建物の所有を目的とする土地の適法な転借人は、自ら対抗力を備えていなくても、賃借人が対抗力のある建物を所有しているときは、転貸人たる賃借人の賃借権を援用して転借権を第三者に対抗することができる。	記述のとおり。	○
253	25	二筆以上ある土地の借地権者が、そのうちの二筆の土地に登記ある建物を所有し、登記ある建物がない他方の土地は庭として使用するために賃借しているにすぎない場合、登記ある建物がない土地には、借地借家法第10条第1項による対抗力は及ばない。	第10条第1項による対抗力とは、借地権者が借地上に自己名義で登記された建物を有している場合に認められる借地権の対抗力のことである。本問のように二筆土地がある場合、建物が存在する土地については対抗力が認められるが、建物がない土地については、対抗力は及ばない。	○
254	17	借地人Aが、平成17年9月1日に甲地所有者Bと締結した建物所有を目的とする甲地賃貸借契約に基づいてAが甲地上に所有している建物と甲地の借地権とを第三者Cに譲渡した。甲地上のA所有の建物が登記されている場合には、AがCと当該建物を譲渡する旨の合意をすれば、Bの承諾の有無にかかわらず、CはBに対して甲地の借地権を主張できる。	AからCへ借地権を譲渡するためには、借地権設定者であるBの承諾が原則として必要であるため、「Bの承諾の有無にかかわらず」、CがBに対して借地権を主張できるとの本問の記述は誤り。確かに、借地権者が借地上に自己名義で登記された建物を所有している場合には、借地権の対抗力を有するが、だからといって借地権を借地権設定者の承諾なしに譲渡することを可能にするものではない。	×

#### 4. 建物買取請求権

255	28	Aが居住用の甲建物を所有する目的で、期間30年と定めてBから乙土地を賃借した。Aが地代を支払わなかったことを理由としてBが乙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、Bは甲建物を時価で買い取らなければならない。	借地権者の債務不履行により借地権設定契約が解除された場合は、建物買取請求は認められない。	×
-----	----	---	--	---

256	14	A が、B に土地を賃貸し、B がその土地上に建物を所有している。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。	建物買取請求権が行使された時点で、建物について売買契約が成立したのと同じ効果が生じ、建物の所有権は借地権設定者に移転する。そして、建物の引渡しと代金支払は同時履行の関係に立つ。よって、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。	○
257	24	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。	仮設建物の建築など、一時使用目的の借地権の場合、建物買取請求権は認められない。	×
258	14	A が、B に土地を賃貸し、B がその土地上に建物を所有している。B が、A の承諾を得て土地を C に転貸し、建物を譲渡した場合、AB 間の契約が、期間満了し更新がなければ、C は A に対し直接建物買取請求権を有する。	借地権が適法に転貸され、転借地権者 (C) が借地上に建物を所有している場合において、借地権設定者 (A) と借地権者 (B) 間の借地権の存続期間が満了し、契約が更新されない場合、転借地権者は借地権設定者に対して、直接、建物買取請求権を行使することができる。	○
259	18	A は B との間で、平成 18 年 4 月に、B が C から借りている土地の B 所有の建物について賃貸借契約 (期間 2 年) を締結し引渡しを受け、債務不履行をすることなく占有使用を継続している。借地権の期間満了に伴い、B が C に対して建物買取請求権を適法に行使した場合、A は、建物の賃貸借契約を建物の新たな所有者となる C に対抗できる。	借地上の建物が B から A に賃貸されている状況下で、B・C 間の借地権の期間が満了し、B が C に対して適法に建物買取請求権を行使した場合、C に建物の所有権が移転する。この場合、建物の賃借人 A は既に建物の引渡しを受け建物の賃借権について対抗要件を備えているため、建物の賃借権を、建物の新所有者となる C に対抗することができる。	○

## 5. 借地上の建物の滅失・再築に関するルール

260	25	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、借地権は建物が建造された日から当然に 20 年間存続する。	仮に、借地権設定者の承諾を得て、残存期間を超えて存続すべき建物を再築した場合は、承諾があった日か、建物が再築された日のいずれか早い方の日から、借地権は 20 年間存続する。借地権設定者の承諾があることが前提であり、本問のように「借地権設定者が異議を述べない」場合に当然に適用されるものではない。	×
261	21	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。	更新後に借地上の建物が滅失した場合であれば、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ものの、当初の存続期間中に滅失した場合は、これら解約の申入れ等はできない。	×

262	10	Aは、その所有地について、Bに対し、建物の所有を目的とし存続期間30年の約定で賃借権（その他の特約はないものとする。）を設定した。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。	記述のとおり。契約の更新後に、借地権者が、借地権設定者の承諾又は裁判所の許可を得ないで、残存期間を超えて存続すべき建物を再築したときは、借地権設定者は、土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。	○
263	21	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。	建物の滅失・再築が、仮に、契約の更新後に生じた場合であれば、借地権設定者は賃貸借の解約の申入れ等が可能であるが、本問では、借地権の当初の存続期間中に建物の滅失・再築が生じているため、解約の申入れ等を行うことはできない。	×
264	23	賃貸借契約の更新の後に、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。	記述のとおり。	○

## 6. 裁判所による許可等

### (1) 裁判所による土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可

265	23	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。	土地の賃借人が、借地上の建物を第三者に譲渡する場合、借地権設定者の承諾の代わりとなる許可について裁判所へ申し立てるのは、「第三者」ではなく、土地の賃借人である。よって、本問は誤りである。	×
266	23	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。	本問のように、競売により第三者が借地上の建物を取得した場合、借地権設定者の承諾の代わりとなる許可について裁判所へ申し立てるのは、建物を取得した第三者である。よって、本問は正しい。	○

(2) 裁判所による借地条件の変更等

267	23	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。	記述のとおり。	○
-----	----	--	---------	---

7. 定期借地権（更新のない借地権）

(1) 長期の定期借地権

(2) 事業用定期借地権

268	14	A が、B に土地を賃貸し、B がその土地上に建物を所有している。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。	公正証書により、事業専用の目的で設定された借地権は、事業用定期借地権に該当し、存続期間が 10 年の場合は、建物買取請求権は認められない。	○
269	22	存続期間を 10 年以上 30 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ても、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。	事業用定期借地権の設定契約は、存続期間にかかわらず、公正証書によらなければならない、書面又は電磁的記録により締結することはできない。	×
270	28	A が居住用の甲建物を所有する目的で、期間 30 年と定めて B から乙土地を賃借した。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 が甲建物を取去すべき旨を有効に規定することができる。	本特約は、契約の更新がないものとし、また賃借人による建物買取請求権の行使を制限するものである。このような特約は原則無効であり、例外的に事業用定期借地権の場合には、有効となる。本問では、居住用の建物所有を目的とする土地賃貸借であるため、事業用定期借地権とは認められない。よって、本特約は無効である。	×
271	22	事業の用に供する建物の所有を目的とする場合であれば、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときであっても、事業用定期借地権を設定することができる。	事業用の建物であっても、社宅としての利用など、それが居住の用に供されるものであれば、事業用定期借地権を設定することはできない。	×

#### 第4 借家権（借地借家法）

##### 1. 借地借家法が適用される建物の賃貸借

##### 2. 期間と更新等

272	5	Aがその所有する住宅をBに賃貸したが、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はないときは、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。	まず、建物の賃貸借において、1年未満の期間を定めた場合は、期間の定めのない契約とみなされる。そして、期間の定めのない賃貸借においては、賃貸人が解約の申入れをしてから6か月経過することにより契約が終了する。よって、本問は正しい。	○
273	29	Aが所有する甲建物をBに対して3年間賃貸する旨の契約をした。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。	期間の定めのある賃貸借の場合、期間満了の1年前から6か月前までに、更新しない旨の通知をし、かつその更新拒絶に正当事由が認められる場合に限り、契約は更新されずに、期間満了によって賃貸借契約は終了する。本問のように、単に通知をすれば当然に契約の更新を拒絶できるものではない。	×
274	27	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場合において、AがBに対し、賃貸借契約の期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知をしなかったときは、AとBは、期間3年、賃料月額10万円の条件で賃貸借契約を更新したものとみなされる。	期間の定めのある建物の賃貸借においては、期間満了の1年前から6か月前までに、更新しない旨の通知をしないと、契約は同一条件で更新されるが、期間については定めがないものとされる。よって、更新後も賃料月額10万円に変わりはないが、期間3年で更新したものとみなされるとの点は誤りである。	×
275	27	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場合において、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。	期間の定めのない賃貸借においては、賃貸人が正当事由に基づき解約の申入れをしてから6か月後に契約が終了する。よって本問の「3か月後」に契約が終了するとの記述は誤り。なお、賃借人が解約の申入れをした場合であれば、申入れから3か月後に契約は終了する。	×
276	14	期間の定めのある建物賃貸借において、賃貸人が、期間満了の10个月前に更新しない旨の通知を出したときで、その通知に借地借家法第28条に定める正当事由がある場合は、期間満了後、賃借人が使用を継続していることについて、賃貸人が異議を述べなくても、契約は期間満了により終了する。	期間の定めのある場合、期間満了の1年前から6か月前までに、更新しない旨の通知をしないと、契約は更新されるが、本問では10か月前に正当事由に基づき、更新拒絶の通知をしているため、契約は更新されずに期間満了により終了するのが原則である。しかし、本問のように期間満了後も賃借人が使用を継続しているにもかかわらず、賃貸人が遅滞なく異議を述べない場合は、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。	×

277	6	A が B から賃借している建物を C に転貸した。AB 間の賃貸借が B の解約の申入れによって終了した場合において、B の承諾を得て転貸している C が建物の使用を継続するときは、B が遅延なく異議を述べないと、AB 間の賃貸借が更新される。	解約の申入れによって契約が終了した場合に、賃借人（転借人を含む）が建物の使用を継続しているにもかかわらず、賃貸人が遅滞なく異議を述べないと、賃貸人と賃借人間の賃貸借契約は更新されたものとみなされる。	○
-----	---	---	---	---

### 3. 建物の賃貸借の対抗要件

278	27	賃借権の登記をしない限り賃借人は賃借権を第三者に対抗することができ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（定期借家契約ではない借家契約）においても、当該特約は無効である。	建物の賃貸借の対抗要件は、①賃借権の登記を備えるか、又は、②建物の引渡しを受けることで認められる。そして、これに反する特約は無効となる。本問の特約は、②の建物の引渡しによる対抗要件の具備を否定するものであり、無効である。よって、本問は正しい。なお、定期借家契約とは、契約の更新がない定めのある建物の賃貸借であるが、その対抗要件具備の方法については、通常の賃貸借と同様であり、定期借家契約であるか否かは結論に影響しない。	○
279	27	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場合において、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。	B と C は、それぞれ A から同一建物について賃借権の設定を受けており、対抗関係に立つ。建物の賃借権の対抗要件は、①賃借権の登記を備えるか、又は、②建物の引渡しを受けることで認められる。本問では、B が既に建物の引渡しを受けて対抗要件を備えているため、C は甲建物の賃借権を B に対抗することはできない。	×

### 4. 造作買取請求権

280	5	A がその所有する住宅を B に賃貸したが、「B が大型エアコンを設置することは認めるが、A は契約終了のときその買取りをしない」と特約しても、その特約は、無効である	建物の賃貸借契約において、本問のような造作買取請求を認めないとの特約は、賃借人に不利であるものの、有効である。	×
281	27	A が B との間で、A 所有の甲建物について賃貸借契約を締結した。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。	建物賃借人の賃料不払などの債務不履行により契約が解除された場合、賃借人に造作買取請求は認められない。	○

282	28	甲建物の適法な転借人である C が、賃貸人の同意を得て甲建物の造作を付加した場合、期間満了により賃貸人と賃借人間の契約が終了するときは、C は賃貸人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。	造作買取請求権は、建物の賃借人だけでなく、建物の転借人も賃貸人に対して行使することができる。	○
-----	----	---	--	---

## 5. 各種の保護

### (1) 転借人への通知

283	16	A は B に対し甲建物を月 20 万円で賃貸し、B は、A の承諾を得たうえで、甲建物の一部を C に対し月 10 万円で転貸している。賃貸人 A は、AB 間の賃貸借契約が期間の満了によって終了するときは、転借人 C に対しその旨の通知をしなければ、賃貸借契約の終了を C に対し対抗することができない。	建物が適法に転貸されている場合に、賃貸人 (A) と賃借人 (B) との賃貸借契約が、期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合、建物の賃貸人は、転借人 (C) に対して通知をしないと、当該賃貸借の終了を対抗することができない。よって本問は正しい。なお、賃貸人が転借人に通知した場合、通知から 6 か月の経過により転貸借は終了する。	○
284	25	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 の承諾を得て賃貸目的物の甲建物を 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。	建物が適法に転貸されている場合、賃貸人と賃借人との賃貸借契約が期間の満了により終了した場合は、賃貸人は転借人に対して通知をすることで、当該賃貸借の終了を対抗でき、通知から 6 か月経過すると、転貸借は終了し、賃貸人は転借人に対して建物の明渡し請求をすることができる。この時、賃借人 (B) から転借人 (C) への解約の申入れについて正当な事由が求められるものではないため、本問は誤りである。	×

### (2) 裁判所による借地上の建物の賃借人の明渡猶予

285	18	A は B との間で、平成 18 年 4 月に、B が C から借りている土地上の B 所有の建物について賃貸借契約 (期間 2 年) を締結し引渡しを受け、債務不履行をすることなく占有使用を継続している。 平成 20 年 3 月に、借地権が B の債務不履行により解除され、A 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、A 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、A の請求により、A 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。	土地の賃貸借が、期間満了により満了した場合であれば、借地上の建物の賃借人が、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、建物の賃借人の請求により、当該賃借人が期間満了について知った日から 1 年を超えない範囲内で、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 (借地借家法 35 条)。しかし、本問のように、債務不履行により賃貸借が解除された場合は、本規定は適用されない。	×
-----	----	--	---	---

286	22	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。	前問の解説にて説明した借地借家法35条は、事業用定期借地権の場合であっても適用される。よって、本問は正しい。	○
-----	----	--	--	---

### (3) 内縁の妻等による居住用建物の賃借権の承継

287	7	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おいて、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。	内縁の妻や事実上親子と同様の関係にあった同居者については、賃借人が死亡した場合で、賃借人に相続人がいない場合には、居住用建物の賃借権を承継する。しかし、かかる規定は強行法規ではない。よって、賃貸人、賃借人、同居者間において事前に合意した、賃借人死亡によっても、同居者に賃借権が承継されない旨の特約も有効である。	×
-----	---	---	---	---

## 6. 定期建物賃貸借

288	26	借地借家法第38条の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。	記述のとおり。	○
289	29	賃貸人A・賃借人B間の賃貸借契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めるものである場合、当該契約前にAがBに契約の更新がなく期間の満了により終了する旨を記載した書面を交付して説明しなければ、契約の更新がない旨の約定は無効となる。	賃貸人が賃借人に対して、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了することを、書面を交付して説明しないと、更新がない旨の定めは無効となる。	○
290	26	借地借家法第38条の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。	契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了することの説明は、契約書とは別個独立した書面で行わなければならない。	×
291	26	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。	建物の賃貸借において、1年未満の存続期間を定めた場合、通常は、期間の定めのない契約とみなされる。しかし、定期建物賃貸借であれば、1年未満の存続期間の定めも有効であり、期間の定めがない建物の賃貸借契約とはみなされない。	○

292	28	AはBと、B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。本件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た場合でも、BはA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3年での終了をAに対抗することができない。	定期建物賃貸借は更新がないので期間満了により契約は終了するが、期間が1年以上である場合は、期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃借人に対して通知しなければ、契約の終了を対抗できない。本問における賃貸借の期間は3年であり、上記が適用されるため、本問は正しい。	○
293	20	居住の用に供する建物に係る定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、床面積の規模にかかわらず、賃借人は同契約の有効な解約の申入れをすることができる。	定期建物賃貸借において、床面積が200㎡未満の居住用の建物の場合、転勤・療養・介護などやむを得ない事情によって、賃借人が借家を生活の本拠として使用することが困難になった場合は、賃借人に解約の申入れをすることができ、申入れから1か月の経過により、賃貸借は終了する。よって、本問の「床面積の規模にかかわらず」との記述は誤りである。	×

## 7. 取壊し予定の建物の賃貸借

294	22	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。	建物の賃貸借において、法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合は、建物を取り壊す時に賃貸借が終了する旨の特約を定めることができる。かかる特約は書面によらなければならないが、公正証書による必要はない。よって、本問は誤りである。	×
-----	----	---	---	---

## 第5 土地・建物の賃料の増額・減額請求（借地権・借家権共通）

295	13	賃貸人A（個人）と賃借人B（個人）との間に居住用建物の賃貸借契約が締結されている。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。	賃借人が賃料の減額を請求したが、当事者間の協議が調わず、裁判になったとき、裁判が確定するまでの期間は、賃貸人が相当と思う額を、賃借人に請求することができる。よって、本問は正しい。	○
296	13	賃貸人A（個人）と賃借人B（個人）との間に居住用建物の賃貸借契約が締結されている。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、その請求にかかる一定額の減額を正当とする裁判が確定した時点以降の家賃が減額される。	裁判により認定された賃料は、当事者の増減額請求時に遡って適用されるものであり、裁判が確定した時点から適用されるものではない。	×

297	13	賃貸人A(個人)と賃借人B(個人)との間に居住用建物の賃貸借契約が締結されている(定期建物賃貸借ではない)。AB間で、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。	賃料を一定期間、減額しないとの特約は、賃借人に不利であり、無効である。よって、本問は正しい。なお、定期建物賃貸借であれば、賃料を減額しない旨の特約は有効である。	○
298	25	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。	定期建物賃貸借において、賃料の改定について特約がある場合には、かかる特約が適用され、法32条1項に基づく賃料の増減額請求をすることはできない。	○

### 借家権 総合問題

299	27	<p>賃貸人と賃借人との間で、建物につき、期間5年として借地借家法第38条に定める定期借家契約(以下「定期借家契約」という。)を締結する場合と、期間5年として定期借家契約ではない借家契約(以下「普通借家契約」という。)を締結する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、借地借家法第40条に定める一時使用目的の賃貸借契約は考慮しないものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>賃借権の登記をしない限り賃借人は賃借権を第三者に対抗することができ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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>正しい。建物の賃借権については、登記を備えることに加えて、借地借家法31条により、建物の引渡しによっても対抗力が認められる。そして、本規定は強行規定である(同法37条)。従って、建物の引渡しによる対抗力を排除する本特約は無効である。</li> <li>誤り。普通借家契約において、一定期間賃料を増額しない旨の特約は有効である(なお、減額しない旨の特約は無効)。また、定期借家契約では、賃料の改定に係る特約は、増額又は減額をしない定め、いずれも有効である。よって、いずれの借家契約の場合も、特約は有効である。</li> <li>誤り。いずれの借家契約においても、造作買取請求をすることができない旨の特約は有効である。</li> <li>誤り。まず、普通借家契約では、期間の定めがある場合は、原則として契約期間中に中途解約をすることはできず(民法618条参照)、そのため、本特約も当該原則に従ったもので有効である。他方で、定期借家契約では、床面積が200㎡未満の居住用の建物の賃貸借で、転勤・療養・介護などやむを得ない事情によって、賃借人が借家を生活の本拠として使用することが困難になった場合は、賃貸人に対する解約の申入れから1か月の経過により、賃貸借は終了する(借地借家法38条5項)。かかる中途解約権を排除することになる本特約は無効である(同条6項)。</li> </ol>	
-----	----	---	--	--

300	30	<p>A と B との間で、A が所有する甲建物を B が 5 年間賃借する旨の契約を締結した場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか (借地借家法第 39 条に定める取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第 40 条に定める一時使用目的の建物の賃貸借は考慮しないものとする。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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た場合には、5 年経過をもって当然に、A は B に対して、期間満了による終了を対抗することができる。</li> <li>2. 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た場合には、当該契約の期間中、B から中途解約を申し入れることはできない。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 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の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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 誤り。定期建物賃貸借で契約期間が 1 年以上である場合、期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に、賃貸人は賃借人に対して通知しなければ、契約の終了を対抗できない。従って、本問の「当然に」「期間満了による終了を対抗することができる」との記述は誤りである。</li> <li>2. 誤り。床面積が 200 ㎡未満の居住用の建物については、一定の事情の下で賃借人による中途解約が認められる。</li> <li>3. 正しい。通常の借家契約で期間の定めがある場合、当事者から期間満了の 1 年前から 6 か月前までに、更新しない旨の通知をしないと、契約は更新され、更新後の契約は期間の定めがないものとなる。</li> <li>4. 誤り。造作買取請求権は、転借人も賃貸人に対して行使できる。</li> </ol>
-----	----	---	---

## 第 18 章 その他の契約

### 第 1 使用貸借

#### 1. 使用貸借とは

301	17	<p>A は、自己所有の建物について、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。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。</p>	<p>賃料を支払う賃貸借であれば、建物の引渡しを受けることで、建物の賃借権を第三者に対抗できる。しかし、無償の貸借である使用貸借は、第三者へ対抗することができない。よって、本問は誤りである。</p>	×
-----	----	---	---	---

302	19	Aが所有者として登記されている甲土地上に、Bが所有者として登記されている乙建物があり、CがAから甲土地を購入した。BがAとの間で甲土地の使用貸借契約を締結していた場合には、Cは、Bに対して建物を取去して土地を明け渡すよう請求できる。	賃貸借であれば、借地上に自己名義の建物を所有することで土地の賃借権を第三者に対抗できる。しかし、無償である使用貸借の場合は、第三者に対抗することができない。そのため、本問のとおり、土地の譲受人CはBに対して、建物を取去して土地を明け渡すよう請求できる。	○
303	17	Aは、自己所有の建物について、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。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。	使用貸借の場合も、賃貸借と同様に、目的物の転貸には、貸主の承諾が必要である。	○

## 2. 終了事由

304	17	Aは、自己所有の建物について、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。Bが死亡した場合、使用貸借契約は当然に終了する。	使用貸借において、借主が死亡した場合、使用貸借契約は当然に終了する。なお、賃貸借の場合は、賃借権は相続されるため、賃借人の死亡により賃貸借契約が当然に終了するものではない。両者の結論の違いに注意。	○
-----	----	---	--	---

## 3. 賃貸借との比較

305	27	A B間で、Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲建物につき、①賃貸借契約を締結した場合と、②使用貸借契約を締結した場合、Bは、①では、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が、②では、甲建物の通常必要費を負担しなければならない。	記述のとおり。必要費について、賃貸借の場合と使用貸借の場合で処理が異なるので注意。	○
306	27	A B間で、Aを貸主、Bを借主として、A所有の甲建物につき、①賃貸借契約を締結した場合と、②使用貸借契約を締結した場合、AはBに対し、①では、甲建物について売主と同様の契約不適合責任を負うが、②では、契約不適合責任を負うことはない。	使用貸借の場合、無償であるため、貸主は契約不適合責任を負わないのが原則である。しかし、例外的に、負担付使用貸借については、負担の限度において、契約不適合責任を負う。よって、使用貸借について「契約不適合責任を負うことはない」との記述は誤り。	×

## 第2 委任契約

### 1. 委任契約とは

307	14	不動産のような高価な財産の売買を委任する場合には、委任者は受任者に対して委任状を交付しないと、委任契約は成立しない。	委任契約は、当事者間の合意のみで成立するものであり、委任状の交付は、契約の成立要件ではない。	×
-----	----	--	--	---

#### (1) 善管注意義務

308	9	Aは、その所有する土地について、第三者の立入り防止等の土地の管理を、当該管理を業としていないBに対して委託した。Bが無償で本件管理を受託している場合は、「善良な管理者の注意」ではなく、「自己の財産におけると同一の注意」をもって事務を処理すれば足りる。	(準) 委任においては、受任者は、有償でも無償でも、「善良な管理者の注意」をもって事務処理をする義務を負う。無償だからといって、注意義務の程度が低い、「自己の財産におけると同一の注意」で足りるものではない。	×
309	7	Aは、Bにマンションの一室を賃貸するに当たり、管理を業としないCとの間で管理委託契約を締結して、Cに賃料取立て等の代理権を与えた。Aは、CがBから取り立てた賃料を自己の生活費に消費したときは、Cに対して、その賃料額に、消費した日以後の利息を付した金額を支払うよう請求することができる。	記述のとおり。受任者は、委任者に引き渡すべき金銭を自己のために消費した場合は、消費した日以後の利息についても支払わなければならない。	○

#### (2) 報酬

310	7	Aは、Bにマンションの一室を賃貸するに当たり、管理を業としないCとの間で管理委託契約を締結して、Cに賃料取立て等の代理権を与えた。C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。	委任契約においては、報酬に関する特約がなければ、報酬を請求することはできない。	×
311	9	Aは、その所有する土地について、第三者の立入り防止等の土地の管理を、当該管理を業としていないBに対して委託した。Bが有償で本件管理を受託している場合で、Aの責に帰することができない事由により本件管理委託契約が履行できなくなったときは、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。	委任者の責めに帰することのできない事由により委任事務の履行ができなくなったとき、受任者は、既に行った履行の割合に応じて報酬を請求できる。よって、本問は正しい。	○

(3) 費用

312	14	A が、A 所有の不動産の売買を B に対して委任した。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。	委任契約は、有償の合意をしない限り、報酬を請求することはできない。よって、前半は正しい。また、委任事務のために使った費用とその利息については、報酬の特約の有無にかかわらず、委任者に請求することができる。よって、後半も正しい。	○
-----	----	--	--	---

(4) 複受任者の選任

313	7	A は、B にマンションの一室を賃貸するに当たり、管理を業としない C との間で管理委託契約を締結して、C に賃料取立て等の代理権を与えた。C は、地震のため重傷を負った場合、A の承諾を得ることなく、D に委託して賃料の取立てをさせることができる。	受任者は、原則として委任事務を自ら履行しなければならないが、複受任者を選任できない。しかし、①委任者の許諾を得たとき、又は、②やむをえない事由があるときは、例外的に複受任者を選任できる。本問の、地震による負傷はやむをえない事由と認められるため、A の承諾を得ることなく、複受任者 D に委託して委任事務をさせることができる。	○
-----	---	---	--	---

2. 委任の終了事由

(1) 委任契約の解除

314	14	A が、A 所有の不動産の売買を B に対して委任した。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。	委任契約はいつでも解除できる。しかし、やむをえない事情がないにもかかわらず、相手方にとって不利な時期に委任契約を解除したときは、相手方に生じた損害を賠償しなければならない。本問では、売買契約成立寸前であり、受任者 B にとって不利な時期での委任契約の解除であるから、やむをえない事情がなければ、委任者 A は B に生じた損害を賠償しなければならない。	×
-----	----	---	--	---

(2) 終了事由

315	9	A は、その所有する土地について、第三者の立入り防止等の土地の管理を、当該管理を業としていない B に対して委託した。B が有償で本件管理を受託している場合で、B が死亡したときは、本件管理委託契約は終了し、B の相続人は、当該契約の受託者たる地位を承継しない。	有償・無償にかかわらず、(準)委任契約は信頼関係に基づく契約である以上、いずれかの当事者の死亡により当然に委任契約は終了するものであり、受託者たる地位は相続人に承継されない。	○
-----	---	---	---	---

316	18	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。	破産手続の開始決定は、委任者・受任者のいずれの場合も、委任契約の終了事由となる。	○
317	18	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承諾を得るときまで、委任事務を処理する義務を負う。	委任契約は他方当事者が死亡した場合は、当然に終了する。委任が終了した場合において、急迫の事情がある場合には、受任者側は、委任者側が委任事務を処理できるようになるまで、必要な処分をしなければならない。しかし、本問のように、「委任者の相続人から終了について承諾を得るときまで」、委任事務を処理する義務を負うものではない。よって、本問は誤りである。	×
318	18	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。	記述のとおり。	○

### 第3 請負契約

#### 1. 請負契約とは

#### 2. 工事完成前の注文者の解除権

319	7	請負契約により注文者 A が請負人 B に建物（木造一戸建て）を建築させた。A は、B が建物の建築を完了していない間に B に代えて D 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。	注文者は、請負人が仕事を完成させる前であれば、請負人の損害を賠償することで、いつでも契約を解除することができる。	○
-----	---	--	--	---

#### 3. 請負人の責任

320	18	A が B に対して建物の建築工事を代金 3,000 万円で注文し、B がこれを完成させた。この請負契約の目的物たる建物の種類又は品質が契約の内容に適合しない場合、履行の追完が可能であれば、A は B に対して損害賠償請求を行う前に、履行の追完を請求しなければならない。	目的物の種類又は品質に契約内容の不適合がある場合、契約不適合責任が発生し、注文者は、①履行の追完請求、②報酬の減額請求、③損害賠償請求、④契約の解除が可能である。損害賠償請求の前に履行の追完を請求する義務があるわけではなく、履行の追完請求をせずに、損害賠償請求をすることも可能である。	×
321	7	請負契約により注文者 A が請負人 B に建物（木造一戸建て）を建築させた。A が B から完成した建物の引渡しを受けた後、C に対して建物を譲渡したときは、C は、その建物の種類又は品質に関する契約不適合について、B に対し履行の追完又は損害賠償の請求をすることができる。	請負人 B に対して契約不適合責任を追及できるのは、請負契約の当事者である注文者 A であり、請負契約の当事者ではない C は、契約不適合責任を B に対して追及することはできない。よって本問は誤りである。なお、C は、売主 A に対して、売買契約に基づく契約不適合責任の追及を検討すべきこととなる。	×

322	18	A が B に対して建物の建築工事を代金 3,000 万円で注文し、B がこれを完成させた。請負契約の目的物たる建物の種類又は品質が契約の内容に適合しないためにこれを建て替えざるをえない場合には、A は当該建物の建て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。	本問では、契約不適合責任に基づき損害賠償請求をすることが可能である。そして、契約不適合により建て替えざるをえない以上、建て替えに要する費用相当額を損害として、賠償請求することが可能である。	○
323	18	A が B に対して建物の建築工事を代金 3,000 万円で注文し、B がこれを完成させた。請負契約の目的物の種類又は品質に関する契約不適合について、B が責任を負わない旨の特約をした場合には、A は当該建物の契約不適合について B の責任を一切追及することができなくなる。	請負人が契約不適合責任を負わないとの特約も有効であるが、請負人が知りながら告げなかった事実については、かかる特約は適用されず、請負人は契約不適合責任を負う。よって、「一切追及することができなくなる」との記述は誤りである。	×

#### 4. 所有権の帰属

324	7	請負契約により注文者 A が請負人 B に建物（木造一戸建て）を建築させた。B が建物の材料の主要部分を自ら提供した場合は、A が請負代金の全額を建物の完成前に支払ったときでも、特別の事情のない限り、B は、自己の名義で所有権の保存登記をすることができる。	請負人が建物の材料の主要部分を自ら提供した場合、原則として、建物完成時に請負人に建物の所有権が帰属し、建物を注文者に引き渡したときに注文者に所有権が移転する。もっとも例外的に、本問のように注文者が請負代金の全額や大半を建物の完成前に支払っている場合は、完成と同時に所有権は注文者に帰属する。よって、本問では完成と同時に注文者 A に所有権が帰属するため、請負人 B は完成した建物について、自己名義で所有権の保存登記をすることはできない。	×
-----	---	--	---	---

#### 第4 贈与契約

##### 1. 任意解除

325	21	A は、生活の面倒をみてくれている甥の 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。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。	書面によらない贈与契約は履行前であれば解除できるが、書面によって贈与契約が締結された場合は、履行前であっても解除できない。	×
326	10	A は、B から建物を贈与（負担なし）する旨の意思表示を受け、これを承諾したが、まだ B から A に対する建物の引渡し及び所有権移転登記はされていない。贈与が書面によらない場合であっても、A が第三者 C に対して本件建物を売却する契約を締結した後は、B は、本件贈与を解除することができない。	書面によらない贈与は、原則として解除できるが、履行が終わった部分については解除することができない。本問では、建物の引渡し及び所有権移転登記がなされていないので、贈与の履行はなされておらず、原則どおり、贈与者 B は贈与の解除が可能である。なお、A が第三者 C と、建物の売買契約を締結したことは、贈与の履行とは関係	×

			がなく、結論に影響しない。	
--	--	--	---------------	--

## 2. 負担付贈与

327	21	A は、生活の面倒をみてくれている甥の 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。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、甲建物の契約不適合については、A はその負担の限度において、売主と同じく担保の責任を負う。	記述のとおり。負担付贈与の場合、贈与者は、建物の契約不適合について、受贈者の負担の限度において、売買の売主と同じ担保責任を負う。	○
328	21	A は、生活の面倒をみてくれている甥の 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。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。	負担付贈与の場合、受贈者がその負担となっている義務の履行をしない場合は、贈与者は、贈与契約を解除することができる。	×

## 3. 死因贈与

329	10	A は、B から建物を贈与（負担なし）する旨の意思表示を受け、これを承諾したが、まだ B から A に対する建物の引渡し及び所有権移転登記はされていない。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、B は、後にいつでも贈与を撤回することができる。	死因贈与については遺贈に関する規定が適用される。そのため、死因贈与は、書面で行ったとしても、いつでも撤回ができる。	○
-----	----	--	---	---

## 第5 消費貸借契約

330	3	A の B に対する貸金に関して、AB 間で返済時期について別段の定めがないときは、A は、相当の期間を定めて、返済を催告することができる。	消費貸借契約において、返済の時期を定めなかった場合、貸主は、相当の期間を定めて返済の催告をすることができる。そして、相当期間の経過により、履行期が到来し、返還を請求できる。	○
-----	---	--	--	---

## 第19章 不法行為、不当利得

### 第1 不法行為

#### 1. 概要

#### 2. 不法行為に基づく損害賠償の対象

##### (1) 慰謝料請求権

331	19	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ていなかった場合でも、相続の対象となる。	記述のとおり。	○
332	24	Bが起こした交通事故により、Cが即死した場合、C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、BはC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。	即死の場合であっても、Cに慰謝料請求権が発生し、Cの慰謝料請求権は相続人に相続される。よって、BはCの相続人に対して慰謝料についての損害賠償責任を負う。	×

##### (2) 遅延損害金

333	12	不法行為者Aの損害賠償債務は、被害者BからAへ履行の請求があった時から履行遅滞となり、Bは、その時以降の遅延損害金を請求することができる。	被害者から「履行の請求があった時」から履行遅滞になるのではなく、不法行為による損害の発生と同時に履行遅滞となる。よって、本問は誤り。	×
334	19	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。	記述のとおり。不法行為に基づく損害賠償債務は、損害の発生と同時に発生し、被害者がなんら催告することなしに、その時点から当然に履行遅滞に陥る。従って、加害者は、損害額に加えて、損害発生時以降の遅延損害金（遅延利息）を支払わなければならない。	○

##### (3) 裁判所による被害者の過失を考慮した賠償額の認定

335	12	Aの不法行為に関し、被害者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。	被害者にも過失があった場合は、加害者側からの過失相殺の主張を待たずに、裁判所が職権で、被害者の過失を考慮して損害額を減額することができる。	×
-----	----	---	---	---

### 3. 消滅時効

336	19	不法行為による損害賠償の請求権の消滅時効の期間は、権利を行使することができることとなった時から10年である。	不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効の期間は、①損害及び加害者を知った時から3年間（生命・身体を侵害する不法行為であれば5年間）、又は、②不法行為の時から20年間である。よって、本問は誤りである。	×
337	26	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。	遅延損害金債権も、不法行為に基づく損害賠償請求権と同じ消滅時効期間が適用される。よって、本問の「債権が発生した時から10年間」との記述は誤りである。	×
338	26	不法占拠により日々発生する損害については、加害行為が終わった時から一括して消滅時効が進行し、日々発生する損害を知った時から別個に消滅時効が進行することはない。	不法占拠のような継続的不法行為により、日々発生する損害については、被害者がそれぞれの損害を知った時から別個に消滅時効が進行する。	×

### 4. 共同不法行為者の責任

339	12	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、被害者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。	共同不法行為者の責任は、連帯債務となる。そのため、被害者は、各共同不法行為者の過失の軽重にかかわらず、1人の共同不法行為者に対して損害の全額を請求することができる。	○
340	19	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請求の責任を負う場合、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。	共同不法行為者の責任は、連帯債務となる。連帯債務者の1人に生じた事由は、他の連帯債務者には影響しないことが原則である。そして、共同不法行為者の一人に対する履行の請求も、原則どおり、他の不法行為者に対しては、その効力を有しない。	○

### 5. 特殊な不法行為

#### (1) 使用者責任

341	6	Aは、宅地建物取引業者Bに媒介を依頼して、土地を買ったが、Bの社員Cの虚偽の説明によって、損害を受けた。Aは、Cの不法行為責任が成立しなければ、Bに対して損害の賠償を求めることはできない。	使用者責任の発生は、従業員自体に不法行為責任が成立することが要件となる。よって、社員Cに不法行為責任が成立しなければ、Bに使用者責任は発生しないため、AはBに対して損害賠償を求めることはできない。	○
-----	---	--	--	---

342	18	事業者 A が雇用している従業員 B が営業時間中に A 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、A に無断で自動車を運転していた場合、A に使用者としての損害賠償責任は発生しない。	使用者責任が発生するには、従業員 B の不法行為が、使用者 (A) の事業の執行について行われたことが 1 つの要件となるが、外形的に B の職務の範囲内の行為であれば、当該要件を充足する。本問では、A に無断で運転していたとしても、営業時間中に社用車で取引先に行くことは、外形的に B の職務の範囲内の行為であるため、本要件を充足する。よって、A には使用者責任が成立する。	×
343	24	A に雇用されている B が、勤務中に A 所有の乗用車を運転し、営業活動のため得意先に向かっている途中で交通事故を起こし、歩いていた C に危害を加えた場合、B の C に対する損害賠償義務が消滅時効にかかったとしても、A の C に対する損害賠償義務が当然に消滅するものではない。	従業員の損害賠償債務と使用者の損害賠償債務は連帯債務となる。そのため、他方の損害賠償債務が時効消滅したとしても、もう一方の損害賠償債務に効果は及ばず、従って、もう一方の損害賠償債務は、独自に消滅時効の要件を満たさなければ、時効消滅しない。	○
344	28	A が B から賃借する甲建物に、運送会社 C に雇用されている D が居眠り運転するトラックが突っ込んで甲建物の一部が破損した。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、D 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。	記述のとおり。使用者 (C) が被害者 (B) に対して使用者責任に基づき損害を賠償した場合、従業員 (D) に対して求償することができる。しかし、必ずしも全額を求償できるものではなく、諸般の事情に照らし信義則上相当と認められる範囲に限られる。	○

(2) 請負における注文者の責任

(3) 工作物責任

345	8	<p>AがBとの請負契約によりBに建物を建築させてその所有者となり、その後Cに売却した。Cはこの建物をDに賃貸し、Dが建物を占有していたところ、この建物の建築の際におけるBの過失により生じた瑕疵により、その外壁の一部が剥離して落下し、通行人Eが重傷を負った。この場合の不法行為責任に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。</p> <p>1. Aは、この建物の建築の際において注文又は指図に過失がなく、かつ、その瑕疵を過失なくして知らなかったときでも、Eに対して不法行為責任を負うことがある。</p> <p>2. Bは、Aに対してこの建物の建築の請負契約に基づく債務不履行責任を負うことがあっても、Eに対して不法行為責任を負うことはない。</p> <p>3. D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、Eに対して不法行為責任を負うことがある。</p> <p>4. C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、Eに対して不法行為責任を負うことがある。</p>	<p>1. 誤り。請負人がその仕事について第三者に損害を与えた場合、注文者は原則として責任を負わない。例外的に、注文者の請負人に対する注文又は指図に過失がある場合は、注文者は責任を負う。本問では、注文者Aの注文又は指図に過失がないため、Aは、原則どおり責任を負わない。</p> <p>2. 誤り。Bの過失により生じた瑕疵によりEが重傷を負っている以上、BはEに対して不法行為責任を負う可能性がある。</p> <p>3. 誤り。建物は土地工作物であり、その外壁の一部が剥離して落下することで通行人Eに損害を負わせた以上、工作物責任が発生する。工作物責任は、原則として占有者（本問では賃借人D）が負うが、占有者が損害の発生を防止するため必要な注意をしていた場合は、その責任を免れ、代わりに所有者（本問ではC）が責任を負う。本問では、占有者Dが損害の発生を防止するため必要な注意をしていたものであるから、DはEに対して不法行為責任を負わない。よって、本問は誤りである。</p> <p>4. 正しい。前述のとおり、占有者であるDが損害の発生を防止するため必要な注意をしていた場合は、所有者であるCが工作物責任を負うことになる。この場合、仮にCが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、Cは工作物責任を免れることはできない。</p>	×
-----	---	--	--	---

第20章 相続

第1 相続人と相続分

346	8	<p>居住用建物を所有するAが死亡したが、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4分の1となる。</p>	<p>配偶者と直系尊属（親）が相続人である場合、その相続分はそれぞれ2/3と1/3である。よって、「4分の1」は誤りである。</p>	×
-----	---	--	--	---

347	25	婚姻中に夫婦AB間には嫡出子CとDがいて、Dは既に婚姻しており嫡出子Eがいたところ、Dは平成25年10月1日に死亡した。他方、Aには離婚歴があり、前の配偶者との間に嫡出子Fがいる。Aが平成25年10月2日に死亡した場合の法定相続分は、Bが2分の1、Cが5分の1、Eが5分の1、Fが10分の1である。	配偶者と子が相続する場合、配偶者が1/2、残りの1/2を子が均等に相続する。本問では、子であるDは死亡しているため、Dの子であるEが代襲相続し、Dの相続分をそのまま相続する。従って、配偶者Bの相続分は1/2であるが、C・E・Fの相続分は均等であり、 $1/2 \times 1/3 = 1/6$ となる。よって、本問は誤りである。	×
348	8	居住用建物を所有するAが死亡したが、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8分の1となる。	まず、前提として、養子と実子の法定相続分は同じである。その上で、Dの相続分は $1/2 \times 1/2 = 1/4$ であり、Dの相続分を代襲相続するEとFの相続分は、それぞれ $1/4 \times 1/2 = 1/8$ となる。よって、本問は正しい。	○
349	29	1億2,000万円の財産を有するAが死亡した。Aには、配偶者はなく、子B、C、Dがおり、Bには子Eが、Cには子Fがいる。Bは相続を放棄した。また、Cは生前のAを強迫して遺言作成を妨害したため、相続人となることができない。この場合における法定相続分に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。 1. Dが4,000万円、Eが4,000万円、Fが4,000万円となる。 2. Dが1億2,000万円となる。 3. Dが6,000万円、Fが6,000万円となる。 4. Dが6,000万円、Eが6,000万円となる。	3が正しい。 Bは相続を放棄しており、初めから相続人でなかったものとみなされるため、その子Eは代襲相続することはできない。他方で、CはAを強迫したため欠格事由に該当し、相続人となることができないが、その場合、Cの子Fは代襲相続をすることができる。よって、DとFが1/2ずつ相続することになり、3が正解となる。	

## 第2 相続の承認・放棄

### 1. 単純承認・限定承認・相続の放棄とは

350	2	Aが死亡し、相続人として、妻Bと嫡出子C・D・Eがいる。Cが相続を放棄した場合、DとEの相続分は増えるが、Bの相続分については変わらない。	相続放棄をした場合、その者は、初めから相続人でなかったものとみなされ、各相続人の相続分が算出される。本問では、子であるDとEの相続分は、本来は $1/2 \times 1/3 = 1/6$ であったのが、Cの相続放棄によって $1/2 \times 1/2 = 1/4$ に増えることになる。他方で、配偶者の相続分は1/2のまま変わらない。よって本問は正しい。	○
-----	---	---	--	---

## 2. 単純相続の擬制

351	28	甲建物を所有するAが死亡し、相続人がそれぞれAの子であるB及びCの2名である。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。	相続の開始があったことを知ったときから3か月以内に、限定承認又は相続の放棄をしない場合には、単純承認したものとみなされる。相続開始から3か月が経過しても、「相続の開始があったことを知らない場合」は、単純承認したものとみなされない。	×
352	28	甲建物を所有するAが死亡し、相続人がそれぞれAの子であるB及びCの2名である。Cが甲建物の賃借人E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。	未払賃料を請求し、これを収受領得する行為は、相続財産の処分に該当するため、Cは単純承認したものとみなされる。	○
353	28	甲建物を所有するAが死亡し、相続人がそれぞれAの子であるB及びCの2名である。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みなされない。	建物を売却するなど相続財産を処分した場合は単純承認したものとみなされるが、本問のような不法占拠者に対する明渡し請求は保存行為にすぎず、単純承認したものとみなされない。	○

## 3. 限定承認、相続の放棄の期限・方法等

354	28	甲建物を所有するAが死亡し、相続人がそれぞれAの子であるB及びCの2名である。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。	限定承認は権利関係が複雑となるため、相続人1人で行うことはできず、相続人全員で行わなければならない。よって、相続人の1人が単純承認してしまうと、残りの相続人は限定承認をすることはできない。	○
355	14	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。	記述のとおり。	○

## 第3 遺言・遺留分

### 1. 遺言

#### (1) 遺言の自由

#### (2) 遺言の撤回

356	17	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、後の遺言により撤回したものとみなされる。	記述のとおり。	○
357	12	被相続人A、相続人B及びC（いずれもAの子）がいる場合に、Aが「Aの甲土地をBに相続させる」旨の遺言を残した場合で、その後、Aが甲土地を第三者Eに売却し、登記を移転したとき、その遺言は撤回したものとみなされる。	記述のとおり。遺言の内容と抵触する、甲土地の第三者Eへの売却がなされると、その遺言は撤回したものとみなされる。	○

(3) 制限行為能力者の遺言の可否

358	22	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。	記述のとおり。	○
-----	----	------------------------------------	---------	---

(4) 遺言の方式

359	22	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、日付と氏名を自書し、押印すれば、有効な遺言となる。	自筆証書遺言は、遺言者が、遺言の①全文、②日付、③氏名を自書、つまり手書きをして、押印する遺言であり、その内容をワープロ等で印字することはできない。	×
360	17	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。	自筆証書には証人は不要。証人2人以上の立会いが必要なのは、公正証書遺言等である。	×

(5) 共同遺言の禁止

361	22	夫婦又は血縁関係がある者は、同一の証書で有効に遺言をすることができる。	2人以上の者が同一の証書で遺言することはできない。夫婦又は血縁関係があったとしても、かかる共同遺言は禁止される。	×
-----	----	-------------------------------------	--	---

(6) 遺言書の検認・開封

362	17	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。	遺言書を家庭裁判所へ提出せず、検認を経ずに遺言が執行された場合も、遺言書やその執行の効力が失われるわけではない。よって、本問は誤り。	×
-----	----	--	--	---

2. 遺留分

(1) 概要

363	2	Aが死亡し、相続人として、妻Bと嫡出子C・D・Eがいる。Aが遺産をCに遺贈していた場合、その遺贈は、B、D及びEの遺留分を侵害した部分について、効力を生じない。	遺留分を侵害する遺贈も有効であって無効になるものではない。遺留分権利者は、遺留分侵害額請求権を行使して、受遺者（本問ではC）に、遺留分侵害相当額の支払いを求めることができるにすぎない。	×
-----	---	--	--	---

(2) 遺留分権利者の範囲と遺留分の割合

364	9	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 8 分の 3、C の遺留分は遺産の 8 分の 1 である。	配偶者には遺留分権が認められるが、兄弟姉妹（本問では弟 C）には、そもそも遺留分権は認められない。	×
365	2	A が死亡し、相続人として、妻 B と嫡出子 C・D・E がいる。E の遺留分は、被相続人 A の財産の 1/12 の額である。	全体の遺留分は、相続財産の 1/2 である。そして、子 E の法定相続分が $1/2 \times 1/3 = 1/6$ であるため、E の個別の遺留分は $1/2 \times 1/6 = 1/12$ となる。よって、本問は正しい。	○

(3) 遺留分侵害額請求権の期間制限

366	9	相続が開始して 9 年 6 か月経過する日に、はじめて相続の開始と遺留分を害する遺贈があったことを知った遺留分権利者は、6 か月以内であれば、遺留分侵害額請求権を行使をすることができる。	遺留分侵害額請求権は、①相続の開始及び遺留分を侵害する贈与又は遺贈があったことを知った時から 1 年間行使しなかった場合、又は②相続開始の時から 10 年経過したときは、消滅する。本問では、9 年 6 か月経過する日に、はじめて相続開始を知ったものであり、それから 6 か月以内であれば、上記の①に該当せず、また相続開始から 10 年を経過しないため②にも該当しないことから、権利行使が可能である。	○
-----	---	---	---	---

(4) 遺留分の放棄

367	9	被相続人 E の生前に、E の子 F 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、F は、E が死亡したとき、その遺産を相続する権利を失わない。	遺留分の放棄は、あくまで遺留分権を放棄するにすぎず、相続権を放棄するものではないため、遺留分を放棄しても相続は可能である。	○
-----	---	--	---	---

第 4 相続財産の帰属

1. 原則

2. 例外：可分債権・可分債務

368	19	A が B に対して 1,000 万円の貸金債権を有していたところ、B が相続人 C 及び D を残して死亡した。C 及び D が単純承認をした場合には、法律上当然に分割された A に対する債務を相続分に応じてそれぞれが承継する。	1,000 万円の貸金債務は可分債務である。可分債務については、相続分に応じて、各共同相続人に当然に分割され承継される。よって、本問は正しい。	○
-----	----	---	---	---

### 3. 遺言による財産承継の指定

369	18	<p>成年 A には将来相続人となる B 及び C (いずれも法定相続分は 2 分の 1) がいる。A が、所有している甲土地について、「甲土地全部を B に相続させる」旨の有効な遺言をして死亡し、甲土地以外の相続財産についての遺産分割協議の成立前に C が B の同意なく甲土地を第三者 D に売却して登記を移転した場合、特段の事情がない限り、B は甲土地の法定相続分を超える部分につき、D に対抗することができる。</p>	<p>甲土地全部を B に相続させる旨の遺言がある場合、被相続人の死亡により、甲土地は直ちに B に相続され、B に帰属することが確定する。しかし、法定相続分を超える部分については対抗要件を具備しなければ、第三者には対抗することができない。本問では、共同相続人である C が第三者 D に甲土地を売却し、D が所有権移転登記を先に具備している。よって、甲土地の法定相続分 1/2 を超える部分については、B は D に対抗することはできない。</p>	×
-----	----	---	---	---

### 第 5 配偶者の居住権の保護

### 第 6 相続人がいない場合

#### 1. 特別縁故者への相続財産の分与

370	8	<p>居住用建物を所有する A が死亡したが、A に法律上の相続人がない場合で、10 年以上 A と同居して生計を同じくし、A の療養看護に努めた内縁の妻 I がいるとき、I は、承継の意思表示をすれば当該建物を取得する。</p>	<p>I は特別縁故者に該当する。しかし、承継の意思表示により建物を当然に取得するのではなく、家庭裁判所へ申立てをした上で、家庭裁判所が裁量により当該建物の分与を認めた場合に、当該建物を取得することができる。</p>	×
-----	---	---	--	---

総合問題

371	24	<p>Aは未婚で子供がなく、父親Bが所有する甲建物にBと同居している。Aの母親Cは平成23年3月末日に死亡している。AにはBとCの実子である兄Dがいて、DはEと婚姻して実子Fがいたが、Dは平成24年3月末日に死亡している。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bが死亡した場合の法定相続分は、Aが2分の1、Eが4分の1、Fが4分の1である。</li> <li>2. Bが死亡した場合、甲建物につき法定相続分を有するFは、甲建物を1人で占有しているAに対して、当然に甲建物の明渡しを請求することができる。</li> <li>3. Aが死亡した場合の法定相続分は、Bが4分の3、Fが4分の1である。</li> <li>4. Bが死亡した後、Aがすべての財産を第三者Gに遺贈する旨の遺言を残して死亡した場合、FはGに対して遺留分を主張することができない。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 誤り。Bが死亡した場合、配偶者Cは既に死亡しているため、子であるAとDが1/2ずつ相続する。この時、Dは既に死亡しているため、その子であるFがDの相続分を全て代襲相続する。Dの配偶者Eは何ら相続をしない。よって、法定相続分は、Aが1/2、Fが1/2である。</li> <li>2. 誤り。共同相続人は、遺産分割をするまでは、相続財産を遺産共有する。共有においては、各共有者は持分に応じて甲建物の全部を使用することができるため、FがAに対して甲建物の明渡し請求を当然にすることはできない。</li> <li>3. 誤り。Aの直系尊属である父Bが全てを相続し、Aの兄であるD（及びその子F）は、何ら相続をしない。</li> <li>4. 正しい。兄弟は遺留分権利者ではないため、被相続人Aの兄であるDには遺留分は認められず、従ってDの子Fも、遺留分を主張することはできない。</li> </ol>
-----	----	---	--

第21章 物権変動

第1 物権変動の時期

372	8	<p>Aの所有する土地について、A B間で、代金全額が支払われたときに所有権がAからBに移転する旨約定して売買契約が締結された。AからBへの所有権移転登記が完了していない場合は、BがAに代金全額を支払った後であっても、契約の定めにかかわらず、Bは、Aに対して所有権の移転を主張することができない。</p>	<p>売買契約の定めのとおり、代金全額が支払われた時点で、土地の所有権は買主に移転する。登記は第三者に対して対抗するための要件となるが、契約当事者間では、登記なくして権利関係の主張が可能である。よって、買主Bは売主Aに対して、登記なく所有権を主張することができる。</p>	×
-----	---	--	--	---

## 第2 第三者への対抗要件

### 1. 対抗要件

373	28	AがA所有の甲土地をBに売却した。Aが甲土地を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。	甲土地は、AからBとCに対して二重に譲渡された。この場合、BとCは対抗関係に立つため、先に所有権移転登記を備えた方が、土地の所有権を主張することができる。よって、Cは「所有権移転登記を備えていなくても」、Bに対して所有権を主張することができるとの記述は誤りである。	×
-----	----	--	--	---

### 2. 背信的悪意者

374	28	AがA所有の甲土地をBに売却した。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。E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、E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。	甲土地は、AからB及びEへ二重に譲渡されており、先に登記を備えた方が、所有権を主張するのが原則である。しかし、Eは、Bの登記未了の事実に乗じて、Bに対して高値で売りつけようとする不当な目的をもってAから甲土地を購入しており、背信的悪意者に該当する。よって、Bは登記なくしてEに対して甲土地の所有権を主張でき、他方でEは所有権移転登記を先に具備したとしても、Bに対して所有権を主張することはできない。	○
375	7	Aの所有する土地をBが取得した後、Bが移転登記をする前に、CがAから登記を移転した。BがAから購入した後、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に対して登記がなければ土地の所有権を主張できない。	本問のように、AからBへの譲渡を認識しつつ、強迫によりBの登記申請を妨害したCは、背信的悪意者に該当するため、Bは登記なくしてCに対して所有権を主張することができる。	×
376	24	Aが自己所有の甲土地をHとIに対して二重に譲渡した場合において、Hが所有権移転登記を備えない間にIが甲土地を善意のJに譲渡してJが所有権移転登記を備えたときは、Iがいわゆる背信的悪意者であっても、Hは、J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。	HとJは対抗関係にあり、先に登記を備えた方が、所有権を主張できるのが原則である。このとき、相手方が背信的悪意者である場合は、登記なくとも所有権を主張することができるが、本問で、Iは背信的悪意者であるものの、J自身は背信的悪意者ではないので、HがJに対して所有権を主張するには、原則どおり先に登記を具備する必要がある。そして、本問では、Jが先に登記を具備しているため、HはJに対して所有権を主張することはできない。	○

### 3. 登記なく権利を対抗できる相手方

#### (1) 売主の前主

377	16	Aは、自己所有の建物をBに売却したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。Aはこの建物をFから買い受け、FからAに対する所有権移転登記がまだ行われていない場合、Bは、Fに対し、この建物の所有権を対抗できる。	F⇒A⇒Bと建物が売却された場合、BとFは対抗関係にないため、BはFに対して登記なくして建物の所有権を対抗することができる。	○
-----	----	--	--	---

#### (2) 売主の相続人

378	10	Aの所有する土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。Bが当該土地を取得した後で、移転登記を受ける前に、Aが死亡した場合、BはAの相続人に対して当該土地の所有権を主張できない。	相続人は、売主Aの権利・義務をそのまま承継するため、買主Bと相続人は対抗関係に立たない。よって、Bは登記なくして、Aの相続人に所有権を主張できる。	×
-----	----	---	---	---

#### (3) 不法占拠者

#### (4) 無権利者からの譲受人・仮装譲受人

379	13	AからB、BからCに、甲地が順次売却され、AからBに対する所有権移転登記がなされた。Aが甲地につき全く無権利の登記名義人であった場合、真の所有者Dが所有権移転登記をBから遅滞なく回復する前に、Aが無権利であることにつき善意のCがBから所有権移転登記を受けたとき、Cは甲地の所有権をDに対抗できる。	無権利者AからBを経由して甲地を譲り受けたCは、甲地について何ら権利を取得するものではない。そのため、真の所有者Dは、登記なくして、Cに対して所有権を対抗することができる。逆に言えば、Cは登記を備えたとしても、Dに対して所有権を対抗することはできない。	×
380	7	Aの所有する土地をBが取得した後、Bが移転登記をする前に、CがAから登記を移転した。BがAから購入した後、AがCに仮装譲渡し、登記をC名義に移転した場合、Bは、Cに対して登記がなければ土地の所有権を主張できない。	AからCへの譲渡は、仮装譲渡であり、実際には譲渡は行われていないので、CはAから何ら土地の権利を取得していない。従って、Bは、Cに対して、登記なくして土地の所有権を主張することができる。	×

### 第3 各場面の整理

#### 1. 取消し・解除・時効

381	19	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。	売買契約を取り消した売主と、取消後に不動産を買主から取得した第三者とは対抗関係に立つため、先に対抗要件を具備した者が優先する。本問では、既に第三者が登記を具備しているため、売主は第三者に所有権を対抗できない。	○
382	22	A が B から甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名の C が A に対して連絡してきた。甲土地は C から B、B から A と売却されており、CB 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、BA 間の売買契約締結の時期にかかわらず、C は登記がなくても A に対して所有権を主張することができる。	BA 間の売買契約が、強迫による取消の前であれば、C は A に対して取消しを対抗できる。他方で、BA 間の売買契約が、強迫による取消の後であれば、A と C は B を起点とした対抗関係に立つため、C は登記がなければ、A に対して所有権を主張することはできない。	×
383	19	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。	売買契約を解除した売主と、解除後に不動産を取得した第三者とは対抗関係に立つため、先に対抗要件を具備した者が優先する。よって、売主が、所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できないとする本問は正しい。	○
384	22	A が B から甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名の C が A に対して連絡してきた。C 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 B A 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、C は登記がなくても A に対して所有権を主張することができる。	時効により所有権を取得した者は、時効の完成時点で対象物件を所有していた者に対して、登記なくして所有権を主張することができる。なぜなら、時効の成立により所有権を取得すると、その反射的効力により、その時点で所有者は所有権を失うことになり、両者は対抗関係に立たないから。	○
385	7	A の所有する土地を B が取得した後、B が移転登記をする前に、C が A から登記を移転した。B の取得時効が完成した後に、A が C に売却し、登記を C 名義に移転していた場合、B は、C に対して登記がなければ土地の所有権を主張できない。	B の取得時効が完成した後に、C が A から土地を譲り受けた場合、B と C は対抗関係に立つため、B は、登記を備えなければ、C に対して土地の所有権を主張できない。	○

#### 2. 相続

386	9	D と E が土地を共同相続した場合で、遺産分割前に D がその土地を自己の単独所有であるとして D 単独名義で登記し、F に譲渡して登記を移転したとき、E は、登記なしに F に対して自己の相続分を主張できる。	土地を共同相続した場合、遺産分割前は、法定相続分に応じた共同相続人間の共有となる。そして、共有者は、他の共有者の持分を勝手に処分する権限はないので、D が土地を第三者 F に譲渡したとしても、F は、E の持分については、何ら	○
-----	---	--	---	---

			権利を取得しない。そのため、Eは、登記なくとも自己の持分(相続分)をFに主張することができる。	
387	9	GがHに土地を譲渡した場合で、Hに登記を移転する前に、Gが死亡し、Iがその土地の特定遺贈を受け、登記の移転も受けたとき、Hは、登記なしにIに対して土地の所有権を主張できる。	Gから土地を譲り受けたHと、Gから遺贈を受けたIは対抗関係に立つ。従って、HがIに対して所有権を主張するためには先に登記を備えなければならない。	×

## 第22章 区分所有法

### 第1 区分所有建物の構成(専有部分、共用部分、敷地)

#### 1. 専有部分

#### 2. 共用部分

388	23	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。	正しい。共用部分の各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積(壁、その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積)の割合による。	○
389	28	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。	記述のとおり。	○
390	25	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。	記述のとおり。	○
391	24	共用部分の管理に要した各区分所有者の費用の負担については、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に応じて決まる。	記述のとおり。共用部分に関して生じた管理費用などについては、規約に別段の定めがないかぎり、各区分所有者がその持分に応じて負担する。	○

#### 3. 敷地

392	22	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。	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はできない。	×
-----	----	--	---	---

## 第2 建物の管理の主体

### 1. 管理組合

### 2. 管理者

393	22	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。	記述のとおり。	○
394	24	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。	記述のとおり。	○
395	25	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。	記述のとおり。	○

## 第3 管理の方法

### 1. 集会

#### (1) 決議要件

396	24	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。	記述のとおり。	○
397	26	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。	各区分所有者は単独で、滅失した共用部分について、復旧することができるが、集会で復旧決議等がなされたときは、かかる決議に従わなければならない。単独で復旧することはできなくなる。よって、本問は正しい。	○
398	24	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。	共用部分の変更で、著しい変更を伴うものは、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会決議により決することができる。そして、規約において、区分所有者の定数3/4は過半数まで減らすことができるが、他方で議決権3/4については減らすことは認められない。よって、本問は誤りである。	×
399	10	区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議が集会においてなされた場合、決議に反対した区分所有者は、決議に賛成した区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。	決議に賛成した者が、建替え決議に反対し、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対し、時価で売り渡すべきことを請求することができるものであり、本問のように、反対した者が賛成した者に対して買取りを請求できるものではない。	×

(2) 議長に就任する者

400	25	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。	集会の議長は、規約に別段の定めがある場合又は別段の決議をした場合を除いて、①管理者、又は②集会を招集した区分所有者の1人が議長になる。本問では、集会を招集したのも管理者であるため、管理者が議長になる。	○
401	27	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。	集会の議長は、規約に別段の定めがある場合又は別段の決議をした場合を除いて、①管理者、又は②集会を招集した区分所有者の1人が議長になる。本問では、管理者が選任されていないので、集会を招集した区分所有者の1人が議長になる。	○

(3) 招集手続

402	29	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。	区分所有者の1/5以上で、議決権の1/5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。かかる1/5との定数は、規約において、減ずることができる。	×
403	21	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。	記述のとおり。	○
404	21	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。	記述のとおり。	○
405	29	集会の招集通知は、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。	記述のとおり。	○
406	29	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。	記述のとおり。	○

(4) 専有部分が共有されている場合

407	22	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。	専有部分を複数人で共有している場合、議決権を行使する者1人を定めなければならない。必ず1人を定めなければならないが、規約で別段の定めをすることはできない。	×
-----	----	---	---	---

(5) 集会を開催しないで行う書面決議

408	21	区分所有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。	区分所有者全員の承諾があるときは、集会を開催しないで、書面による決議を行うことが可能であるが、1人でも反対するときは、書面による決議をすることはできない。	○
-----	----	---	---	---

(6) 占有者の参加

409	25	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。	会議の目的たる事項について利害関係を有する占有者は、集会に出席し意見を述べることはできるが、議決権は有さないため、議決権を行使することはできない。	×
-----	----	--	---	---

2. 規約

(1) 作成方法

(2) 規約の設定・変更・廃止

410	30	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。	規約の設定・変更・廃止は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の賛成による集会決議が必要。	×
411	23	一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めることができない。	一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものも、区分所有者全員の規約に定めることは可能である。	×

(3) 公正証書規約

412	21	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。	最初に建物の専有部分の全部を所有する者（例：分譲業者）は、公正証書により規約を単独で設定することができる。しかし、本問のように、最初からではなく、他の区分所有者から区分所有権を譲り受けた結果として建物の専有部分の全部を有するに至った者は、このような公正証書規約の	×
-----	----	--	---	---

			設定をすることはできない。	
--	--	--	---------------	--

#### (4) 効果が及ぶ人的範囲

413	22	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。	規約及び集会の決議は、物件の買主などの特定承継人にもその効力が及ぶ。	×
414	30	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。	記述のとおり。	○

#### (5) 規約の保管・閲覧

415	30	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。	記述のとおり。	○
416	30	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。	記述のとおり。	○

## 第23章 不動産登記法

### 第1 登記記録と登記の種類

417	29	賃借権の設定の登記をする場合において、敷金があるときであっても、その旨は登記事項とならない。	賃借権の設定登記には、賃料の他、敷金、存続期間、賃料支払時期、賃借権の譲渡又は転貸を許す等の定めがあるときはその定めが登記事項となる。よって、敷金が登記事項とならないとの本問は誤りである。	×
-----	----	--	--	---

### 第2 表示に関する登記（表題部）

#### 1. 登記の申請義務

418	21	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。	記述のとおり。	○
419	28	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	申請しなければならないのは、「所有権の保存の登記」ではなく、表題登記である。よって、本問は誤り。なお、所有権の保存の登記は、権利部を開設する権利部への最初の登記であり、登記申請することは義務ではない。	×

420	21	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。	記述のとおり。	○
421	30	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。	記述のとおり。	○
422	21	表題部所有者について住所の変更があったときは、当該表題部所有者は、その変更があった日から1月以内に、当該住所についての変更の登記を申請しなければならない。	表題部所有者の氏名・住所については、変更があった場合でも、変更の登記の申請は義務ではない。	×
423	30	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。	権利部（甲区）に記載された、所有権の登記名義人の氏名・住所に変更が生じたとしても、変更の登記の申請は義務ではない。	×
424	28	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。	記述のとおり。	○

## 2. 職権主義

425	30	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。	記述のとおり。	○
426	30	表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。	記述のとおり。表示に関する登記については、例外的に、登記官が職権ですることが認められる。	○

## 第3 権利に関する登記（権利部）

### 1. 所有権の保存の登記

427	12	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、当該建物の所有権保存の登記を申請することができる。	記述のとおり。	○
428	12	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保存の登記を申請することができる。	記述のとおり。	○

## 2. その他の権利に関する登記

429	17	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。	登記の申請は共同でしなければならないのが原則であるが、例えば売主に登記手続をすべきことを命ずる確定判決があれば、買主は単独で登記申請をすることができる。	○
430	5	登記権利者は、その者の所有権を確認する確定判決に基づき、売買による所有権移転の登記の申請を単独ですることができる。	一方の当事者に登記手続をすべきことを命ずる確定判決が下された場合は、単独で登記申請可能であるが、本問のように、自らの所有権を確認する確定判決を得ただけでは、単独で登記申請することはできない。	×
431	17	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。	記述のとおり。	○
432	17	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。	記述のとおり。	○
433	17	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。	所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がない場合に限り、登記名義人が単独で申請することができる。本問の「所有権の移転の登記の有無にかかわらず…単独で申請することができる」との記述は誤り。	×

## 第4 仮登記

434	26	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。	記述のとおり。仮登記権利者は、①仮登記義務者の承諾があるとき、又は②裁判所の仮登記を命ずる処分があるときは、単独で申請可能。	○
435	16	仮登記の申請は、仮登記を命ずる処分があるときは、仮登記権利者が単独で申請することができる。	記述のとおり。仮登記権利者は、①仮登記義務者の承諾があるとき、又は②裁判所の仮登記を命ずる処分があるときは、単独で申請可能。	○
436	10	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。	本問のように訴訟提起をして勝訴判決を得なくとも、仮登記権利者の申立てによる裁判所の仮登記を命ずる処分があれば、単独で申請が可能である。	×
437	10	仮登記の抹消は、仮登記名義人の承諾がある場合には、仮登記義務者が単独で申請することができる。	仮登記の抹消は、①仮登記の登記名義人、又は、②仮登記の登記名義人の承諾を得た仮登記の登記上の利害関係人は、単独で申請できる。仮登記義務者は、仮登記の登記上の利害関係人に該当するため、登記名義人の承諾がある場合は、単独で申請することができる。	○

438	16	仮登記の抹消の申請は、その仮登記の登記識別情報を提供して、登記上の利害関係人が単独ですることができる。	仮登記の抹消は、①仮登記の登記名義人、又は、②仮登記の登記名義人の承諾を得た仮登記の登記上の利害関係人は、単独で申請できる。登記上の利害関係人が単独で申請するには、仮登記の登記名義人の承諾が必要であり、登記識別情報の提供では足りない。	×
439	25	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。	記述のとおり。	○

## 第5 区分建物の登記

### 1. 表示に関する登記

440	8	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。	記述のとおり。1棟の建物の表題部に記載される内容に齟齬が生じることを避けるため、1棟の建物に属する全ての区分建物の表題登記を併せて一緒に申請しなければならない。	○
441	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共用部分は、区分所有建物として登記をすることができない。	記述のとおり。	○
442	8	区分建物が規約による共有部分である旨の登記は、当該建物の登記記録の表題部にされる。	記述のとおり。	○
443	1	区分建物について最初に敷地権の表示の登記をするときは、敷地権の目的である土地の登記記録について、登記官が職権で、当該登記記録中の所有権、地上権その他の権利が敷地権である旨の登記をしなければならない。	記述のとおり。	○

### 2. 権利に関する登記

444	28	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。	記述のとおり。	○
-----	----	--	---------	---

## 第6 交付・閲覧請求

445	27	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。	誰でも、法務局で手数料を納付することで、登記事項証明書を請求することができ、利害関係を有している必要はない。	○
446	27	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。	記述のとおり。	○
447	27	土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図を除く登記簿の附属書類の閲覧の請求は、請求人が利害関係を有する部分に限り、することができる。	記述のとおり。	○