

【問 1】正解1

- 1 誤り 不法占有者は民法 177 条にいう第三者に該当せず、これに対しては登記がなくても所有権の取得を対抗することができる(最判 S25. 12. 19)。よって、Bは、Cに対して甲土地の所有権を主張して明渡請求をするにあたり所有権移転登記を備えておく必要はない。
- 2 正しい 不動産に関する物権の得喪及び変更は、その登記をしなければ、第三者に対抗することができない。ここにいう第三者に、不動産賃借権者は該当する(最判 S49. 3. 19)。そして、建物所有目的の土地賃借権、いわゆる借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。つまり、賃借地上の登記された建物が、借地権の対抗要件となる。ここより、Dが賃借した甲土地上に登記した建物を所有するときは、その賃借権を所有権移転登記を備えていないBに対抗することができる。つまり、Bは、Dの賃借権の付いた甲土地を取得したことになる。
- 3 正しい 不動産が甲乙丙と順次譲渡された場合、現在の登記名義人たる甲が丙から直接転移登記手続を求められるにあたって、甲は民法 177 条にいう第三者として、丙に対しその物権取得を否認できる関係にはない(最判 S39. 2. 13)。つまり、不動産を取得した者は、前々主に対し登記なしに所有権取得を対抗することができる。よって、Eは、甲土地の所有権移転登記なくして、Aに対して甲土地の所有権を主張することができる。
- 4 正しい 時効取得者は、時効完成前に原所有者から所有権を取得し、時効完成前に移転登記を経由した者に対し、時効取得を対抗することができる(大判 T7. 3. 2/最判 S41. 11. 22)。よって、Fは、甲土地の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。

【問 2】正解4

- 1 正しい 不動産売買契約が取り消され、その所有権が復帰した売主と買主から不動産を取得した第三者は二重譲渡にける対抗問題ととらえ、登記を先に備えた方が所有者であることを主張できる(大判 S17. 9. 30)。よって、Aは、いわゆる背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。
- 2 正しい 詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することはできないが、悪意の第三者には対抗することができる。この悪意第三者への対抗にあたり登記を要しない。よって、Bは、Cが登記を備えていたとしても、Cが悪意であれば、Cに取消しを対抗することができ、甲土地の返還を請求することができる。
- 3 正しい 表示の錯誤による意思表示は、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り、表意者に重大な過失がないときは取り消すことができる。ただ、この取消しをもって、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。よって、Aは、錯誤を理由に当該意思表示の取消しを主張して、善意無過失のCに対し甲土地の返還を請求することはできない。
- 4 誤り 表示の錯誤による意思表示は、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っても、表意者に重大な過失があれば取り消すことはできない。ただ、相手方において表意者に錯誤があることを知り、若しくは重大な過失によって知らなかったとき又は相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、取り消すことができる。よって、Aは、重大な過失がある場合であっても、Bに対して、錯誤を理由に当該意思表示を取り消し甲土地の返還を請求することができることがあることになる。

【問 3】正解1

- 1 正しい 売主は、契約内容不適合責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。契約内容不適合責任に基づく損害賠償請求権について、買主が契約内容不適合を知った時から1年内にその旨を売主に通知すれば、損害賠償

請求権が時効により消滅するまでは行使することができる。ここより、建物引渡しから3か月に限り契約内容不適合責任を負う旨の特約、つまり引渡しから3か月を過ぎれば契約内容不適合責任を負わない旨の特約を付けたとしても、Aが契約内容不適合を知りながらBに告げず、Bがそのことを知らなかったときは、当該特約にかかわらず、Bは、Aに通知すれば、契約内容不適合責任に基づく損害賠償請求権を、それが時効消滅するまでの間、行使することができる。

- 2 誤り 引き渡された目的物が品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補による履行の追完を請求することができる。そこで、Bは、Aに対し修補を請求することができる。当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。ここより、Aの修補が不十分であるとき、修補債務の不履行といえるが、それが軽微であるときは、Bは、売買契約の解除をすることはできない。
- 3 誤り Bは、契約内容不適合責任の追及としてAに対し損害賠償の請求ができる。一方、契約内容不適合責任の追及としての売買契約の解除は、できる場合とできない場合がある。ただ、解除権の行使は、損害賠償の請求を妨げない。よって、Bは、売買契約の解除ができる場合、解除とともに損害賠償の請求ができる。売買契約を解除することができない場合に限り損害賠償請求をすることができるというものではない。
- 4 誤り 契約内容不適合責任は、売買契約において売主が負う責任である。よって、買主が契約内容不適合責任を追及することができる相手は売主である。売買を媒介した宅建業者に対し、契約内容不適合責任を追及することはできない。

【問 4】正解4

- 1 誤り 加害行為により被害者が不利益を受けると同時に利益を受けた場合、不利益から利益分を控除した残額が賠償を要する損害となる（損益相殺）。家屋焼失による損害につき火災保険契約に基づいて被保険者たる家屋所有者に給付される保険金は、既に払い込んだ保険料の対価たる性質を有し、たまたまその損害について第三者が所有者に対し不法行為又は債務不履行に基づく損害賠償義務を負う場合においても、右損害賠償額の算定に際し、損益相殺として控除されるべき利益にはあたらない（最判 S50. 1. 31）。よって、加害者に対する損害賠償請求金額からこの保険金額を、損益相殺として控除する必要はない。
- 2 誤り 不法行為と同一の原因によって被害者が第三者に対して損害と同質性を有する利益を内容とする債権を取得し、当該債権が現実に行われたときは、これを加害者の賠償すべき損害額から控除すべきである（損益相殺）（最判 H5. 3. 24）。
- 3 誤り 債権もまた対世的な権利不可侵の効力を持ち、その債務の全部又は一部の履行を不能ならしめた行為は、不法行為となる（大判 T4. 3. 10）。そして、行為者を教唆した者は、共同行為者とみなして不法行為責任を負う。よって、第三者が債務者を教唆して、その債務の全部又は一部の履行を不能にさせたとき、当該第三者は、当該債務の債権者に対して、不法行為責任を負う。
- 4 正しい 名誉も、法律上保護されるべき利益であり、これを侵害すれば、不法行為となる。そして、名誉を毀損された被害者は、加害者に対し、損害賠償に代えて、又は損害賠償とともに、名誉を回復するのに適当な処分を命ずることを裁判所に請求することができる。また、名誉を違法に侵害された者は、人格権としての名誉権に基づき、侵害行為の差止めを求めることができる（最判 S61. 6. 11）。

【問 5】正解2

判決文は、最判 H10. 7. 17 である。

- 1 正しい 判決文は、「本人が追認を拒絶すれば無権代理行為の効力が本人に及ばないことが確定し、追認

拒絶の後は本人であっても追認によって無権代理行為を有効とすることができず」と述べる。

- 2 誤り 判決文は、本人が追認拒絶をした後に無権代理人が本人を相続した場合につき「無権代理行為が有効になるものではない」と述べる。しかし、本人が追認拒絶をする前に無権代理人が本人を単独相続した場合は、無権代理人は、信義則上、本人の資格において追認を拒絶することはできず、無権代理行為は相続とともに当然有効なものとなる(最判 S37. 4. 20/S40. 6. 18)。よって、無権代理人が本人を相続したのが本人が追認拒絶をした後と前では、法律効果は異なる。
- 3 正しい 無権代理行為の追認は、別段の意思表示がないときは、契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。
- 4 正しい 本人が無権代理人を相続した場合、無権代理行為は当然に有効とならず、本人は追認を拒絶することができる(最判 S37. 4. 20)。

【問 6】正解2

- 1 誤り 被相続人は、遺言で、相続開始の時から5年を超えない期間を定めて、遺産の分割を禁ずることができる。よって、この遺産分割禁止遺言があれば、共同相続人は、遺産分割協議によって遺産の全部又は一部の分割をすることができない。
- 2 正しい 共同相続人は、既に成立している遺産分割協議につき、その全部又は一部を全員の合意により解除した上、改めて分割協議を成立させることができる(最判 H2. 9. 27)。
- 3 誤り 目的が可分である債権を共同相続したとき、その債権は法律上当然分割され、各相続人は、相続分に応じた分割債権を取得する(最判 S29. 4. 8/最判 S53. 12. 20)。しかし、預貯金債権については、相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されるものではなく、共同相続人はその持分に応じた全額について単独で預貯金債権に関する権利を行使することができるものではない(最判 H28. 12. 29)。各共同相続人は、遺産に属する預貯金債権のうち相続開始の時の債権額の3分の1に当該共同相続人の相続分を乗じた額について、限度額(150万円)の範囲で、単独でその権利を行使することができるに過ぎない。
- 4 誤り 遺産の分割は、遺産分割協議が成立した時からではなく、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる。第三者の権利を害することはできない点は、正しい。

【問 7】正解1

- 1 誤り 弁済受領権者以外の者への弁済は有効な弁済とならないのが原則である。ただ、弁済受領権者以外の者に対してした弁済であっても、債権者がこれによって利益を受けた限度においては、その効力を有する。よって、弁済受領権のないCへの弁済であっても、Cが受領した代金をAに引き渡せば、Aは利益を受けることになり、Bの弁済は有効となる。
- 2 正しい 弁済受領権者以外の者であって取引上の社会通念に照らして弁済受領権者としての外観を有するものに対してした弁済は、その弁済をした者が善意であり、かつ、過失がなかったときに限り、その効力を有する。ここにいう弁済受領権者としての外観を有するものに債権者の代理人と称して債権を行使する者も該当する(最判 S37. 8. 21)。よって、Bが、Aの代理人と称するDに対して弁済した場合、Dに受領権がないことにつきBが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。
- 3 正しい 弁済受領権者以外の者であって取引上の社会通念に照らして弁済受領権者としての外観を有するものに対してした弁済は、その弁済をした者が善意であり、かつ、過失がなかったときに限り、その効力を有する。ここにいう債権の準占有者に表見相続人(外観上は相続人であるが、真実の相続人ではない者)も該当する(大判 T10. 5. 30)。よって、Aの相続人と称するEに対して弁済した場合、Eに受領権がないことにつきBが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。
- 4 正しい 双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる(同時履行の抗弁権)。履行遅滞にある債務者であっても、他方当事者の債務の履

行期が到来すれば、遅滞債務の履行と他方当事者の債務の履行の同時履行を主張することができる（最判 S34.5.14）。よって、Bは、代金債務の履行期が過ぎ履行遅滞にある場合であっても、甲建物の引渡しとの同時履行を主張して代金の支払を拒むことができる。

【問 8】正解2

- 1 正しい 仕事の目的物の品質に関し契約の内容に適合しないものがあり、それにつき注文者の責めに帰すべき事由がない場合、注文者は請負人に対して修補請求等の追完請求をすることができる。本肢は契約内容の不適合が建て替えざるを得ない程度であるところから、修補が不能な場合といえ、債務の一部の履行が不能であり、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないときにあたる。この場合、注文者は、催告なしに契約の全部を解除することができる。そして、解除権の行使は、損害賠償の請求を妨げない。よって、Aは、契約を解除し、損害賠償を請求することができる。
- 2 誤り 請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したとき、注文者がその契約不適合を知った時から1年以内にその旨を請負人に通知しないときは、注文者は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。このことは、請負がコンクリート造の建物の建築を目的とするものであっても変わらない。よって、Bは、契約不適合を知った時から10年以内ではなく、1年以内に不適合をAに通知しないときは、履行の追完の請求をすることができない。
- 3 正しい 債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能であるときは、債権者は、その債務の履行を請求することができないが、債務自体は消滅しない。よって、建物が焼失し増築できなくなったときであっても、Bによる未履行部分の仕事完成債務は当然には消滅しない。
- 4 正しい 請負人が仕事を完成しない間は、注文者は、いつでも損害を賠償して契約の解除をすることができる。

【問 9】正解4

- 1 正しい 裁判上の請求があり、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定することなく裁判が終了した場合には、その終了の時から6カ月を経過するまでの間は時効の完成は猶予される。よって、訴えの提起後に当該訴えが取り下げられた場合には、その時から6カ月を経過するまでの間は時効の完成は猶予される。ただ、新たに時効が進行を始める時効の更新は、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したときであるところから、訴えの取下げがあったときは、時効の更新はない。
- 2 正しい 裁判上の請求があり、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定することなく裁判が終了した場合には、その終了の時から6カ月を経過するまでの間は時効の完成は猶予される。よって、訴えの提起後に当該訴えが却下された場合には、その時から6カ月を経過するまでの間は時効の完成は猶予される。ただ、新たに時効が進行を始める時効の更新は、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したときであるところから、訴えの却下があったときは、時効の更新はない。
- 3 正しい 裁判上の請求があれば、本来の時効期間満了時が到来しても、判決があるまでは時効は完成しない。そして、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定すれば、その確定した権利につき時効の更新があるが、判決が請求棄却判決である場合は、権利が存在しないことが判決により確定されたものであり、以後、時効は問題とならず、時効の更新の効力が生ずることはない。
- 4 誤り 裁判上の請求、つまり訴えの提起があった後、確定判決と同一の効力を有するものによって権利

が確定したときは、当該判決確定まで時効の完成は猶予される。そして、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したときは、時効は、判決又は判決と同一の効力を有するものが確定した時から新たにその進行を始める。訴えの提起後に裁判上の和解が成立したことは、確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したといえる。訴えの提起後、和解成立まで時効の完成は猶予され、当該和解成立により時効の更新の効力が生じる。

【問 10】 正解 1

抵当権の順位譲渡があれば、順位を譲り受けた者（順位譲受人）が、譲り受けた順位及び本来の順位においても、順位譲渡人に優先して配当を受ける。ここより、順位譲受人Dは、一番抵当権の配当金及び三番抵当権の配当金において、順位譲渡人Bに優先して配当を受けることができる。本肢の場合、売却代金6,000万円に係る配当金は、一番抵当権2,000万円、二番抵当権2,400万円、三番抵当権1,600万円である。そこで、Dは、一番抵当権の配当金2,000万円につき全額及び三番抵当権の配当金1,600万円のうち1,000万円につきBに優先して配当を受けることができ、Bの受ける配当額は、三番抵当権の配当額1,600万円のうちDが配当を受けた後の残額600万円となる。

【問 11】 正解 3

- 1 誤り 借地借家法は、建物の所有を目的とする土地賃貸借を対象とするところから、資材置場とする目的の賃貸借であれば、借地借家法の借地権にあらず、民法の適用があるのみである。民法上、賃貸借の存続期間は、50年を超えることができず、契約でこれより長い期間を定めたときでは、その期間は50年となる。よって、15年と定めたケース②では期間は15年となる。一方、60年と定めたケース①では50年の賃貸借となり、期間の定めのない契約になるものではない。
- 2 誤り 建物所有目的の賃貸借は借地契約であり、借地借家法の適用がある。借地借家法上、借地権の存続期間は、30年となる。契約で30年以上の期間を定めたときは、その期間となるが、契約で30年未満の期間を定めたときは、借地権者に不利な特約として無効となり、存続期間は30年となる。このことは、契約を公正証書により締結したか否かを問わない。よって、60年と定めたケース①は60年の借地契約となり、15年と定めたケース②は30年の借地契約となる。
- 3 正しい 居住用建物所有目的の賃貸借は借地契約であり、借地借家法の適用がある。借地借家法上、存続期間が50年以上であれば、一般定期借地権として書面により契約の更新がないことを定めることができる。ここより、ケース①では契約の更新がないことを書面で定めればその特約は有効である。一方、期間が50年未満であれば通常の借地権であり、契約の更新がない定めは借地権者に不利な特約として無効であり、30年未満の期間を定めても存続期間は30年となる。よって、ケース②では契約の更新がないことを書面で定めても無効であり、期間は30年となる。
- 4 誤り 存続期間が50年以上であれば、専ら工場の用に供する建物の所有を目的とする借地権であっても、一般定期借地権として、公正証書による必要はないが、書面により契約の更新がないことを定めることができる。ここより、存続期間が60年であるケース①について、契約の更新がないことを公正証書で定めた場合に限らず、書面で定めれば、その特約は有効となる。一方、公正証書により存続期間を10年以上30年未満とし、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする借地権を設定すれば、事業用借地権として、契約の更新（法定更新）のない旨を定めたか否かにかかわらず、当然に更新のないものとなる。ここより、ケース②における公正証書による契約の更新がないことの定めは、この事業用借地権として契約の更新（法定更新）がないことを確認するものといえ、無効という必要はない。

【問 12】正解4

- 1 誤り 契約の更新がない旨を定めた建物賃貸借契約、いわゆる定期建物賃貸借は、公正証書による等書面によって契約することを要するが、さらに賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて書面を交付して事前に説明しなければならない。よって、公正証書による等書面によって契約すれば足りるというものではない。
- 2 誤り 契約の更新がない旨を定めた建物賃貸借契約、いわゆる定期建物賃貸借は、居住用建物、非居住用建物のどちらについても締結することができる。
- 3 誤り 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間満了の1年前から6月前までの間に、相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。よって、Aは、法定更新を阻止するためには、期間満了の3月前ではなく6月前までに更新しない旨の通知をしなければならない。法定更新後の期間が、期間の定めがないものとなる点は、正しい。
- 4 正しい 建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人に対抗することができない。よって、Aは、Bとの賃貸借契約が解約の申入れによって終了するときは、特段の事情がない限り、Cにその旨の通知をしなければ、賃貸借契約の終了をCに対抗することができない。

【問 13】正解3

- 1 誤り 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。この議決権を行使すべき者一人が議決権を行使することができ、共有者がそれぞれ議決権を行使することができるものではない。
- 2 誤り 議決権は、区分所有者が有する。区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者には議決権はなく、議決権を行使することはできない。ただ、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、集会に出席して意見を述べることができる。
- 3 正しい 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。
- 4 誤り 集会の議事は、区分所有法又は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。

【問 14】正解3

- 1 正しい 登記官は、申請に係る不動産の所在地が当該申請を受けた登記所の管轄に属しないときは、理由を付した決定で、登記の申請を却下しなければならない。
- 2 正しい 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記は、することができない。つまり、所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記は、することができない。
- 3 誤り 分筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない。ただ、登記官は、表題部所有者又は所有権の登記名義人の申請がない場合であっても、一筆の土地の一部が別の地目となるに至ったときは、職権で、その土地の分筆の登記をしなければならない。
- 4 正しい 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。いても耐震の技術が用いられている。