

【問 1】正解1

- 1 正しい 分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができる。この場合においては、償金を支払うことを要しない。よって、Aは、他の分割者の所有地を、償金を支払うことなく通行することができる。
- 2 誤り 自動車による通行を前提とする民法 210 条1項所定の通行権の成否及びその具体的内容は、公道に至るため他の土地について自動車による通行を認める必要性、周辺の土地の状況、上記通行権が認められることにより他の土地の所有者が被る不利益等の諸事情を総合考慮して判断すべきである（最判 H18.3.16）。つまり、自動車による通行権が認められることもあるのであり、認められることはないとはいえない。
- 3 誤り 通行地役権であれば、要役地の所有権に従たるものとして、その所有権とともに移転するが、通行のための賃借権にはこうした取扱いはない。よって、甲土地をBに売却しても、それだけで乙土地の賃借権はBに移転しない。
- 4 誤り 相隣関係としての公道に至るための他の土地の通行権は、他の土地に囲まれて公道に通じない土地にとってはその所有権の内容として所有権の拡張が認められているものであり、その土地を囲んでいる他の土地にとってもその所有権の内容として所有権が制限されるものといえる。よって、他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、その土地を囲んでいる他の土地の所有者に対してその所有権をいかにして取得したかを問わず、通行権を主張することができる。ここより、Cが甲土地を囲む土地の所有権を時効により取得した場合であっても、AはCが時効取得した土地を公道に至るために通行することができる。

【問 2】正解4

- 1 誤り 保証契約は、書面でしなければ、その効力を生じない。ケース①は事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約を個人が締結した場合、いわゆる事業に係る債務についての個人による保証契約であり、ケース②は一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（根保証契約）を個人が締結した場合、いわゆる個人根保証契約である。どちらも保証契約として、書面でなければ、その効力を生じない。よって、ケース①の保証契約は、口頭による合意では無効である。
- 2 誤り ケース①の保証契約は、特定の債務を主たる債務とするものであり、根保証契約ではない。よって、Cが個人でも法人でも極度額を定める必要はない。ケース②の保証契約は、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約であり、根保証契約にあたる。根保証契約で保証人Eが法人であるときは極度額を定める必要はないが、保証人Eが個人であるときは、いわゆる個人根保証契約であり、極度額を定めなければその効力を生じない。
- 3 誤り 連帯保証人は、催告の抗弁を主張することができない。よって、ケース①及びケース②の保証契約が連帯保証契約である場合、CもEも連帯保証人として催告の抗弁を主張することができない。
- 4 正しい 事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約で保証人になろうとする者が当該事業に関与しない個人である場合には、その契約の締結に先立ち、その締結の日前1箇月以内に作成された公正証書で保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思を表示していなければ、その効力を生じない。よって、ケース①のCがAの事業に関与しない個人であるとき、保証人が保証契約締結の日前1箇月以内に公正証書で保証債務を履行する意思を表示していない場合は、保証契約は効力を生じない。一方、ケース②の保証契約については、保証人になろうとする者があらかじめ公正証書で保証債務を履行する意思を表示している必要はなく、表示していない場合でも保証契約は有効である。

【問 3】正解2

判決文は、最判 S36. 11. 21 である。

- 1 正しい 判決文は、「当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠ったに過ぎないような場合には、特段の事情の存しない限り、解除することができない」旨を述べる。土地の売買契約において、売主が負担した当該土地の税金相当額を買主が償還する付随的義務は、当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務といえ、買主がこの履行を怠った場合、特段の事情がない限り、売主は当該売買契約の解除をすることができない。
- 2 誤り 債務不履行を理由に契約の解除をするにあたっては、当該債務不履行に債務者の責めに帰すべき事由があるか否かを問わない。よって、債務者が債務を履行しない場合、債務不履行について債務者の責めに帰すべき事由がないことを理由に解除をすることができないというものではない。
- 3 正しい 民法 541 条は、「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、債権者は契約の解除をすることができない」旨を規定する。
- 4 正しい 民法 542 条は、「債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したときは、債権者は、相当の期間を定めてその履行を催告することなく、直ちに契約の解除をすることができる」旨を規定する。

【問 4】正解3

- 1 誤り 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ここより、通常の使用及び収益によって生じた損耗については、原状に復する義務を負わない。
- 2 誤り 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。よって、賃借人の帰責事由の有無にかかわらず、その損傷を原状に復する義務を負うとはいえない。
- 3 正しい 賃貸人は、賃貸借が終了し、かつ、賃貨物の返還を受けたときに敷金を返還しなければならない。つまり、目的物返還と敷金返還とは同時履行の関係になく、目的物返還が先履行の関係にある。よって、賃貸人は、賃貨物の返還を受けるまでは、敷金の返還を拒むことができる。
- 4 誤り 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。しかし、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててことを請求することができない。

【問 5】正解1

- 1 正しい 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができない。この場合において、債務者は、自己の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。よって、Aの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、Bは報酬全額をAに対して請求することができる。ただ、Bは、自己の債務を免れたことによって得た利益をAに償還しなければならない。
- 2 誤り 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。よって、Bは、契約の本旨に従い、自己の財産に対するのと同じの注意ではなく、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならない。
- 3 誤り 受任者は、委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき、又は委任が履行の途中で終了したとき、受任者は、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。ここにいう委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったときに、受任者の責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合が含まれる。また、委任が履行の途中で終了したときには、受任者の責めに帰すべき事由によって委任契約が解除されたような場合を含む。以上より、受任者の責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合であっても、受任者は、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。よって、Bの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、BはAに対して報酬を請求することができないとはいえない。

- 4 誤り 受任者が死亡すれば、委任は終了する。ここより、Bが死亡した場合、委任は終了する。委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者の相続人は、委任者等が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならない。よって、Bが死亡した場合、Bの相続人は、急迫の事情があるときに限り委任事務を処理しなければならないのであり、急迫の事情の有無にかかわらず委任事務を処理しなければならないというものではない。

【問 6】正解3

- 1 取消不可 意思表示は、意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。ただ、錯誤が表意者の重大な過失によるものであるときは、相手方が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を除き、取り消すことができない。Aが自動車を100万円で売却するつもりであったが10万円で売却すると言ってしまったことは、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につき錯誤があったといえる。ただ、その錯誤はAの重大な過失によるものであり、Bが過失なくAは本当に10万円で売るつもりだと信じていたところから、Aに錯誤があることにつきBは善意無過失であり、かつ、Aと同一の錯誤に陥っていたとはいえないところから、Aは、Bとの売買契約を錯誤を理由に取り消すことはできない。
- 2 取消不可 Aが時価100万円の壺を10万円程度であると思い込み、10万円で売却したいとの申込みは、表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤に基づくものといえる。この錯誤に基づく意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる。Aは、この事情を法律行為の基礎としたことを表示していない。よって、Aは、Bとの売買契約を錯誤を理由に取り消すことはできない。
- 3 取消可 Aが贋作だと思い込み、贋作であるので、10万円で売却するとの申込みは、法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤に基づくものである。このとき、その事情を法律行為の基礎とすることを表示していた場合で、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、当該錯誤につき表意者に重大な過失がないときに、取り消すことができる。ただ、表意者に重大な過失があるときであっても、相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、なお錯誤を理由にその意思表示を取り消すことができる。Aは、贋作であるので、10万円で売却するといっており、法律行為の基礎とした事情を法律行為の基礎とすることを表示していたといえる。また、売買目的物につき真作を贋作と錯誤したことは、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錯誤といえる。そして、BもAと同様、真作を贋作と錯誤している。よって、Aは、錯誤につき重大な過失がない場合はもとより、重大な過失がある場合でも、錯誤を理由にBとの売買契約を取り消すことができる。
- 4 取消不可 錯誤に基づく意思表示は、当該錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは取り消すことができる。もっとも、錯誤が表意者の重大な過失によるものであるときは、相手方が表意者に錯誤があることを知らず、又は重大な過失によって知らなかったときを除き、取り消すことができない。Aが為替レートについての錯誤により売買の申込みをしたことは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錯誤による申し込みといえる。そして、Aにおいて錯誤につき重大な過失があり、かつ、BがAの錯誤について知らず、その知らなかった

ことにつきBに重大な過失がないところから、Aは、Bとの売買契約を錯誤を理由に取り消すことはできない。

【問 7】正解2

- 1 正しい 特定物の売買契約における売主のための保証人は、特に反対の意思表示のないかぎり、売主の債務不履行により契約が解除された場合における原状回復義務についても、保証の責に任ずる（最判S40. 6. 30）。
- 2 誤り 主たる債務の目的が保証契約の締結後に加重されたときであっても、保証人の負担は加重されない。保証人は、主たる債務者が主たる債務の時効の利益を放棄した場合でも、なお主たる債務の時効を援用し、保証債務を免れる（大判S6. 6. 4）。
- 3 正しい 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、主たる債務の弁済期前に債務の消滅行為をしたとき、主たる債務者が債務の消滅行為の日以前に相殺の原因を有していたことを主張するときは、保証人は、債権者に対し、その相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求することができる。
- 4 正しい 保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、主たる債務者にあらかじめ通知しないで債務の消滅行為をしたときは、主たる債務者は、債権者に対抗することができた事由をもってその保証人に対抗することができ、保証人の求償権が制限される。ここにおける保証人の債務の消滅行為が債権者から履行の請求を受けてのものか否かを問わない。よって、委託を受けた保証人は、履行の請求を受けた場合だけでなく、履行の請求を受けずに自発的に債務の消滅行為をする場合であっても、あらかじめ主たる債務者に通知をしなければ、同人に対する求償が制限されることがある。

【問 8】正解2

- 1 正しい 相続回復の請求権は、相続人又はその法定代理人が相続権を侵害された事実を知った時から5年間行使しないときは、時効によって消滅する。ちなみに、相続開始の時から20年を経過したときも、時効によって消滅する。
- 2 誤り 被相続人の子が相続開始以前に死亡したときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。そして、代襲者が、相続開始以前に死亡していたときは、代襲者の子が再代襲して相続人となる。
- 3 正しい 兄弟姉妹の相続人の順位は、第3順位であり、第1順位の子及びその代襲相続人、第2順位の直系尊属が存在しないときに兄弟姉妹が相続人となる。よって、被相続人に相続人となる子及びその代襲相続人がおらず、被相続人の直系尊属が相続人となる場合には、被相続人の兄弟姉妹が相続人となることはない。
- 4 正しい 兄弟姉妹を被代襲者とし、兄弟姉妹の子が代襲相続により相続人となることはあるが、兄弟姉妹の子が、相続開始以前に死亡していたときにその者の子（兄弟姉妹の孫）が再代襲により相続人となることはない。

【問 9】正解3

- 1 誤り 買主が売主に手付を交付したときは、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その買主が契約の履行に着手した後は、この限りでない。履行期到来後、買主が代金をすぐ支払えるように準備して、売主に履行の催促をしたときは、履行の着手があったといえる（最判S26. 11. 15）。よって、Bが代金支払の準備をしてAに履行の催告をした場合、Aは、手付の倍額を現実に提供しても契約の解除をすることはできない。

- 2 誤り 書面によらない贈与は、各当事者が解除をすることができる。ただし、履行の終わった部分については、この限りでない。書面によらない不動産の贈与において、所有権の移転があっただけでは履行を終ったものとはいえないが、その占有の移転があつたときに履行を終ったものと解すべきである（最判 S31. 1. 27）。また、不動産の所有権移転登記がなされたときは、その引渡の有無を問わず、履行が終ったものと解すべきである（最判 S40. 3. 26）。ここより、Aは、甲建物の引渡し又は所有権移転登記のいずれかをすれば、履行を終えたといえ、贈与契約の解除をすることができなくなる。甲建物の引渡し及び所有権移転登記の両方が終わるまでは、書面によらないことを理由に契約の解除をすることができるというものではない。
- 3 正しい 負担付贈与については、贈与者は、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。
- 4 誤り 負担付贈与については、その性質に反しない限り、双務契約に関する規定が準用される。双務契約において、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。ここから、受贈者の負担の不履行が軽微とはいえない場合は、贈与者は負担付贈与契約の解除をすることができる。よって、Bの負担の不履行を理由としてAに解除権が発生することはないとはいえない。

【問 10】正解2

- 1 正しい 20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。このとき、占有者の承継人は、自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。よって、Cは、自己の占有期間3年に加えBの占有期間17年を併せて主張し、20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者として、甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 2 誤り 10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。ここにおいて、占有の開始時において善意無過失であれば、その後悪意に転じても、取得時効の期間は10年であることに変わりはない。Dは、占有開始時に善意無過失であつたものであり、その占有開始時から3年後に悪意に転じているが、そのままさらに7年間甲土地の占有を継続すれば、占有開始時に善意無過失で10年間占有したものとして、甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 3 正しい 10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。このとき、占有者の承継人は、自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができるが、その場合、10年の取得時効の要件である善意無過失は前の占有者につきその占有開始の時点において判定すれば足りる（最判 S53. 3. 6）。よって、Dは、悪意であっても、善意無過失で開始したAの3年間の占有を承継し、その後7年間占有したことで、占有開始時に善意無過失で10年間占有したものとして、甲土地の所有権を時効取得することができる。
- 4 正しい 所有権は、これを行使しなかったとしても、消滅時効にかかることはない。よって、Aが甲土地を使用しないで20年以上放置していたとしても、甲土地の所有権が消滅時効にかかることはない。

【問 11】正解4

- 1 誤り 借地権の第三者に対する対抗要件は、登記又は借地権者が登記されている借地上の建物であり、土地の引渡しは対抗要件ではない。よって、Bは、借地権の登記をしていないときは、甲土地の引渡しを受けていても、Cに対して借地権を主張することができない。
- 2 誤り 土地の借賃が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下そ

他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。ここより、「一定期間は借賃の額の増減を行わない」旨を定めた場合、増額請求はできないが、減額請求はできることになる。よって、AもBも借賃の増減を請求することができないとはいえない。

- 3 誤り 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。ただ、借地人の債務不履行による土地賃貸借契約解除の場合には、借地人は建物等買取請求権を有しない（最判 S35. 2. 9）。ここより、「Bの債務不履行により賃貸借契約が解除された場合には、BはAに対して建物買取請求権を行使することができない」旨の定めは、判例を確認するものであり、無効とならず、有効である。
- 4 正しい 当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、借地権の設定後の最初の更新にあつては、20年とする。これに反する特約で、借地権者に不利なものは、無効となり、更新後の期間は20年となる。よって、更新後の存続期間を15年と定めても、20年となる。

【問 12】正解 3

- 1 正しい 借地借家法の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。借地借家法は、建物賃貸借の対抗要件として、建物の引渡しを規定する。Bは、甲建物の引渡しを受けており、借地借家法の対抗要件を備えている。よって、甲建物がCに譲渡されたとき、Cは賃貸人の地位を承継する。ここから、Cは、契約期間中の賃料全額の前払いを受けていたAの地位を承継する。Bは、契約期間中の賃料全額をAに前払いしていたことを、Cに対抗することができる。
- 2 正しい 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。この借賃増減請求権は、定期建物賃貸借契約においても認められる。よって、賃料改定に関する特約がない場合、経済事情の変動により賃料が不相当となったときは、AはBに対し、賃料増額請求をすることができる。
- 3 誤り 居住の用に供する建物の定期建物賃貸借（床面積が200㎡未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の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、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができ、申入れをすれば当該申入れの日から1月を経過することによって建物賃貸借は終了する。この解約の申入れは、建物の賃借人のみに認められるものであり、賃貸人には認められていない。よって、賃貸人であるAは、Bに対し、解約を申し入れることはできない。
- 4 正しい 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、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に、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。この造作買取請求権は、定期建物賃貸借契約においても認められる。よって、造作買取請求に関する特約がない場合、期間満了で本件契約が終了するときに、Bは、Aの同意を得て甲建物に付加した造作について買取請求をすることができる。

【問 13】正解4

- 1 誤り 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。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。2分の1以上の多数まで減ずることができるものではない。
- 2 誤り 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じる。よって、共用部分の管理に係る費用については、規約に別段の定めがない限り、共有者で等分するのではなく、持分に応じて負担する。
- 3 誤り 共用部分の管理に関する事項は、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。）を除き、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。もっとも、規約で別段の定めをすることを妨げない。以上より、共用部分の保存行為をするには、規約に別段の定めがない限り、各共有者であることができる。
- 4 正しい 一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。ただし、規約で別段の定めをすることを妨げない。よって、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属することともできる。

【問 14】正解1

- 1 正しい 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権保存登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。よって、敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければ、当該区分建物に係る所有権の保存の登記を申請することができない。
- 2 誤り 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。
- 3 誤り 登記官は、その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において、当該登記を完了したときは、速やかに、当該申請人に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。債権者Aが債務者Bに代位して所有権の登記名義人CからBへの所有権の移転の登記を申請した場合、申請人はAであり、登記名義人となるのはBである。つまり、申請人自らが登記名義人となる場合に問わず、Aに対しても、Bに対しても、登記識別情報の通知はない。よって、登記官は、Aに対し、当該登記に係る登記識別情報を通知する必要はない。
- 4 誤り 配偶者居住権は、登記することができる権利に該当する。