

【問 1】正解3

- 1 正しい 建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者を含む建物利用者、隣人、通行人等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負い、これを怠ったために建築された建物に上記安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買って受けていたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う（最判 H19. 7. 6）。
- 2 正しい 被用者が使用者の事業の執行について第三者に損害を加え、その損害を賠償した場合には、被用者は、使用者の事業の性格、規模、施設の状況、被用者の業務の内容、労働条件、勤務態度、加害行為の態様、加害行為の予防又は損失の分散についての使用者の配慮の程度その他諸般の事情に照らし、損害の公平な分担という見地から相当と認められる額について、使用者に対して求償することができる（最判 R2. 2. 28）。
- 3 誤り 責任無能力者がその責任を負わない場合において、その責任無能力者を監督する法定の義務を負う者は、その責任無能力者が第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。精神障害者と同居する配偶者は、監督義務を引き受けたとみるべき特段の事情が認められる場合には、法定の監督義務者に準ずべき者に該当することがあるが、同居する配偶者であるからといって、その者が責任無能力者を監督する法定の義務を負う者に当たるとすることはできない（最判 H28. 3. 1）。よって、責任無能力者と同居する配偶者は、法定の監督義務者として損害賠償責任を負うとはいえない。
- 4 正しい 人の生命又は身体を害する不法行為による損害賠償請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から5年間行使しないときには、時効によって消滅する。

【問 2】正解1

- 1 正しい 代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。よって、Bが自己又は第三者の利益を図る目的で、Aの代理人として甲土地をDに売却した場合、Dがその目的を知り、又は知ることができたときは、Bの代理行為は無権代理とみなされる。
- 2 誤り 同一の法律行為について、当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。これにつき、本人に損害が発生したか否かを問わない。よって、双方代理にあたるBの代理行為は、Aに損害が発生しなくても、無権代理とはみなされる。
- 3 誤り 他人に代理権を与えた者は、代理権の消滅後にその代理権の範囲内においてその他人が第三者との間でした行為について、代理権の消滅の事実を知らなかった第三者に対して、第三者がその事実を知らなかったことにつき過失がある場合を除き、その責任を負う。よって、Aは、Eに対して甲土地を引き渡す責任を負うことがある。
- 4 誤り 無権代理の追認は、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。よって、Aが追認の意思表示をすれば、Bの代理行為は追認の時からではなく、契約の時からAに対して効力を生ずる。

【問 3】正解4

- 1 誤り 姻族関係は、離婚によって当然に終了する。一方、夫婦の一方が死亡した場合は、姻族関係は当然に終了せず、生存配偶者が姻族関係を終了させる意思を表示したときに終了する。
- 2 誤り 相手方の有責不法の行為は、財産分与の請求の要件ではない。よって、離婚に当たり、相手方に有責不法の行為がなくても、財産の分与を請求することができる。

- 3 誤り 未成年者に対して親権を行う者がいないときは、家庭裁判所は、未成年被後見人又はその親族その他の利害関係人の請求によって、未成年後見人を選任する。検察官には、未成年後見人の選任請求権はなく、検察官の請求によって未成年後見人が選任されることはない。また、家庭裁判所は、未成年被後見人の年齢、心身の状態並びに生活及び財産の状況、未成年後見人となる者の職業及び経歴並びに未成年被後見人との利害関係の有無（未成年後見人となる者が法人であるときは、その事業の種類及び内容並びにその法人及びその代表者と未成年被後見人との利害関係の有無）、未成年被後見人の意見その他一切の事情を考慮して未成年後見人を選任する。よって、親族の中から選任しなければならないというものではない。
- 4 正しい 夫婦のいずれに属するか明らかでない財産は、その共有に属するものと推定する。

【問 4】正解2

- 1 正しい 債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来した後に履行の請求を受けた時又はその期限の到来したことを知った時のいずれか早い時から遅滞の責任を負う。よって、債務者は、期限来を知らなくても、期限到来後に履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 2 誤り 債権者が債務の履行を受けることを拒んだことによって、その履行の費用が増加したときは、その増加額は、債権者の負担とする。債権者と債務者はそれぞれ半額ずつ負担するわけではない。
- 3 正しい 債務者がその債務について遅滞の責任を負っている間に当事者双方の責めに帰することができない事由によってその債務の履行が不能となったときは、その履行の不能は、債務者の責めに帰すべき事由によるものとみなす。
- 4 正しい 債務の履行が不能であるときは、債権者は、その不能が債務者の責めに帰することができない事由によるものでない限り、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。契約に基づく債務の履行がその契約の成立の時に不能であった場合も同様であり、当該不能が債務者の責めに帰することができない事由によるものでない限り、債権者は、履行不能によって生じた損害について、債務不履行による損害の賠償を請求することができる。

【問 5】正解2

- 1 正しい 時効を援用することができるのは、当事者である。ここにいう当事者には、消滅時効においては、債務者のほか、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含む。ここより、消滅時効の援用権者である「当事者」とは、権利の消滅について正当な利益を有する者といえ、債務者のほか、保証人、物上保証人、第三取得者も含まれるといえることができる。
- 2 誤り 裁判上の請求は、時効の完成猶予事由である。よって、裁判上の請求があれば、その事由が終了するまで、すなわち裁判が終了するまでの間は、時効は完成しない。そして、確定判決等による裁判の終了は、時効の更新事由であり、裁判の終了した時から新たに時効の進行が始まる。ただ、請求の取下げがあり、確定判決等によって権利が確定せずに裁判が終了した場合にあっては、その終了の時から6カ月を経過するまでの間は時効が完成しないとの時効の完成猶予が認められるだけで、時効の更新は認められない。よって、請求の取下げにより裁判が終了しても、その終了した時から新たに時効の進行が始まるというものではない。
- 3 正しい 権利の承認は、時効の更新事由であり、承認の時から新たに時効の進行が始まる。この権利の承認をするには、相手方の権利についての処分につき行為能力の制限を受けていないことを要しない。
- 4 正しい 婚姻の解消は、夫婦間の権利の消滅時効の時効完成猶予事由である。つまり、夫婦の一方が他方に対して有する権利については、婚姻の解消の時から6カ月を経過するまでの間は、時効が完成しない。

【問 6】正解1

- 1 誤り 賃借人が適法に賃借物を転貸した場合には、賃貸人は、賃借人との間の賃貸借を合意により解除したことをもって転借人に対抗することができない。ただし、その解除の当時、賃貸人が賃借人の債務不履行による解除権を有していたときは、この限りでない。よって、Bとの賃貸借契約を合意解除したAは、解除の当時Bの債務不履行による解除権を有していれば、合意解除したことをもってCに対抗することができる。
- 2 正しい 賃借人Bは、賃借物を返還するまで、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良なる管理者の注意をもって賃借物を保管する義務を負い、また契約終了時に賃借物を賃貸人に返還する義務を負う。ここから、転借人Cの用法違反による甲建物に生じた損害について、AはBに対し保管義務又は返還義務の不履行として損害賠償を請求することができる場合がある。ただ、賃貸人の賃借人に対する損害賠償請求は、賃貸物の返還を受けた時から1年以内にする必要があるところから、AがBに損害賠償を請求する場合、Aは、甲建物の返還を受けた時から1年以内に請求しなければならない。
- 3 正しい 不動産の賃貸借で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、特段の合意をしない限り、その譲受人に移転する。建物の引渡しは、建物質貸借の対抗要件である。Bは甲建物の引渡しを受けており、建物質貸借の対抗要件を備えている。よって、AがDに甲建物を売却した場合、AD間で特段の合意をしない限り、賃貸人の地位はDに移転する。
- 4 正しい 賃借人が適法に賃借物を転貸したときは、転借人は、賃貸人と賃借人との間の賃貸借に基づく賃借人の債務の範囲を限度として、賃貸人に対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負う。この場合においては、賃料の前払をもって賃貸人に対抗することができない。Bは、賃借人として、Aに対し賃料支払債務を負うところから、この賃料支払債務を転借人Cも負うことになる。よって、BがAに約定の賃料を支払わない場合、Cは、Bの債務の範囲を限度として、Aに対して転貸借に基づく債務を直接履行する義務を負い、Bに賃料を前払いしたことをもってAに対抗することはできない。

【問 7】正解2

- 1 誤り 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、契約内容不適合責任を追及することができなくなるという除斥期間がある。しかし、数量又は権利に係る契約内容不適合については、この除斥期間はない。よって、Bは知った時から2年以内にAに通知しなければ、代金の減額を請求することができないということはない。
- 2 正しい 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。Aが甲土地の引渡しをすることができなかつたことは、債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときにあたる。よって、その不履行がAの責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、BはAに対して、損害賠償の請求をすることができる。
- 3 誤り Bが売買代金の支払期日までに代金を支払わなかつたことは、金銭の給付を目的とする債務の不履行にあたる。この場合の損害賠償の額は、債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率によって定める。ただし、約定利率が法定利率を超えるときは、約定利率による。法定利率は、改正当初は年3%であるが、変動する。いずれにせよ、Aは、売買契約に特段の定めがない限り、年5%の割合による遅延損害金を請求することができるというものではない。
- 4 誤り 意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づく意思表示は、取り消すことができることはあるが、錯誤を理由に無効となることはない。よって、錯誤を理由に、Aが無効を主張することができることはない。

【問 8】正解3

正しいものは、イウである。

- ア 誤り BCは相続人である長男の直系卑属として、Dは相続人である次男の直系卑属として、Aの代襲相続人となる。この場合の相続分は、その直系尊属が受けるべきであった相続分と同じである。長男と次男は、Aの子であり、受けるべきであった相続分は等しいところから、長男 6,000 万円、次男 6,000 万円となる。そこで、長男が受けるべきであった相続分 6,000 万円を、BCが代襲相続する。代襲相続人である直系卑属が数人あるとき、その相続分は等しいものであるところから、Bの相続分は 3,000 万円、Cの相続分も 3,000 万円となる。Dは次男が受けるべきであった相続分を代襲相続するところから、相続分は 6,000 万円となる。よって、BCDの相続分は、それぞれ 4,000 万円ではない。
- イ 正しい BCは相続人である長男の直系卑属として、Dは相続人である次男の直系卑属として、Aの代襲相続人となる。この場合の相続分は、その直系尊属が受けるべきであった相続分と同じである。長男と次男は、Aの子であり、受けるべきであった相続分は等しいところから、長男 6,000 万円、次男 6,000 万円となる。そこで、長男が受けるべきであった相続分 6,000 万円を、BCが代襲相続する。代襲相続人である直系卑属が数人あるとき、その相続分は等しいものであるところから、Bの相続分は 3,000 万円、Cの相続分も 3,000 万円となる。Dは次男が受けるべきであった相続分を代襲相続するところから、相続分は 6,000 万円となる。
- ウ 正しい EFGは、Aの直系尊属として相続人となる。相続人となる直系尊属が数人あるときは、各自の相続分は、相等しい。ここから、EFGが 1 億 2,000 万円を相等しく相続し、各自の相続分は、それぞれ 4,000 万円である。
- エ 誤り EFGは、Aの直系尊属として相続人となる。相続人となる直系尊属が数人あるときは、各自の相続分は、相等しい。ここから、EFGが 1 億 2,000 万円を相等しく相続し、各自の相続分は、それぞれ 4,000 万円である。よって、E及びFの相続分がそれぞれ 3,000 万円、Gの相続分が 6,000 万円とはならない。

【問 9】正解1

- 1 誤り 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。継続的に行使されるものであっても、外形上認識することができるものでないときは時効によって取得することはできず、外形上認識することができるものであっても、継続的に行使されるものでないときは時効によって取得することはできない。よって、継続的に行使されるもの、又は外形上認識することができるものに限り、時効取得することができるとはいえない。
- 2 正しい 地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地、つまり承役地を自己の土地の便益に供する権利を有する。
- 3 正しい 設定行為又は設定後の契約により、承役地の所有者が自己の費用で地役権の行使のために工作物を設け、又はその修繕をする義務を負担したときは、承役地の所有者の特定承継人も、その義務を負担する。
- 4 正しい 地役権は、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。よって、要役地の譲受人は、当然、地役権も取得し、これを地役権設定者である承役地所有者に対抗することができる。また、承役地が譲渡され承役地の所有者となった者に対し、要役地の譲受人は、要役地の所有権移転登記をし、所有権を対抗することができることで、地役権の取得についても対抗することができる(大判 T13. 3. 17)。以上より、要役地の所有権とともに地役権を取得した者は、所有権の取得を承役地の所有者に対抗し得るときは、地役権の取得についても承役地の所有者に対抗することができることになる。

【問 10】 正解 4

- 1 正しい 各共有者の持分が不明なときは、各共有者の持分は、相等しいものと推定する。
- 2 正しい 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を加えることができない。
- 3 正しい 共有物の保存行為は、各共有者が単独ですることができる。
- 4 誤り 共有者の一人が死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。国庫に帰属するものではない。

【問 11】 正解 4

- 1 誤り 借地権は、その登記がなくとも、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。このとき、建物の登記が表示の登記であっても、借地権を第三者に対抗することができる（最判 S50. 2. 13）。
- 2 誤り 借地上の登記ある建物が滅失したとき、借地権者が一定事項を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお対抗力を有する。そして、建物の滅失があった日から2年を経過した後であっても、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限り借地権は対抗力を有する。しかし、掲示をせず、建物を築造しただけでは、建物が滅失した日から2年を経過した後に借地権を第三者に対抗することはできない。
- 3 誤り 借地権者が所有する借地上の登記ある建物は、借地権の対抗要件である。借地権が対抗要件を具備していれば、転借人は、賃借人（転貸人）がその借地権を対抗しうる第三者に対し、賃借人の借地権を援用して転借権を対抗することができる（最判 S39. 11. 20）。よって、土地の賃借人が登記ある建物を所有していれば、転借人が対抗力を備えていなくても、当該転借人は転借権を第三者に対抗することができる。
- 4 正しい 借地権は、その登記がなくとも、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。このとき、借地権者が所有する数棟の建物が一筆の土地にある場合は、そのうちの一棟について登記があれば、借地権の対抗力が当該土地全部に及ぶ（大判 T3. 4. 4）。

【問 12】 正解 3

- 1 正しい 賃借物の修繕が必要である場合において、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、賃借人は、その修繕をすることができる。よって、建物の修繕が必要である場合において、BがAに修繕が必要である旨を通知したにもかかわらずAが相当の期間内に必要な修繕をしないときは、Bは自ら修繕をすることができる。
- 2 正しい 賃借人が無断転貸により第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。ただし、無断転貸が賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、賃貸人は解除できない（最判 S28. 9. 25）。よって、BがAに無断でCに転貸した場合であっても、Aに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、Aは賃貸借契約を解除することができない。
- 3 誤り 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、書面によって契約をするときに限り、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。ここから、AがBに対しあらかじめ契約の更新がない旨を説明していても、それが書面を交付しての説明でない限り、賃貸借契約は期間満了により更新され、終了しないことがある。よって、あらかじ

め契約の更新がない旨を説明していれば、賃貸借契約は期間満了により終了するとはいえない。

- 4 正しい 居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後1月以内に建物の賃貸人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。よって、Bが相続人なしに死亡した場合、Bと婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあった同居者Dは、Bが相続人なしに死亡したことを知った後1月以内にAに反対の意思表示をしない限り、賃借人としてのBの権利義務を承継する。

【問 13】正解3

- 1 正しい 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。
- 2 正しい 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。
- 3 誤り 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も、その効力を生ずる。
- 4 正しい 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を解任することができる。

【問 14】正解2

- 1 正しい 表題部所有者が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該表示に関する登記を申請することができる。ここより、表題部所有者の相続人は、表題部所有者が申請人となることができる表示に関する登記を申請することができる。
- 2 誤り 所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地について、合筆の登記をすることができない。しかし、分筆の登記はすることができる。
- 3 正しい 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。ここより、新築された一棟の建物に属する区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物についての表題登記、つまり当該新築された一棟の建物に属する他の区分建物の表題登記の申請と併せてしなければならない。
- 4 正しい 何人も、正当な理由があるときは、登記官に対し、手数料を納付して、登記申請書の閲覧を請求することができる。つまり、登記の申請書の閲覧は、正当な理由があるときに限り、することができる。