

【問 1】正解1

判決文は、昭和49年9月2日最高裁のものである。

- 1 正しい 賃借人の家屋明渡債務が賃貸人の敷金返還債務に対し先履行の関係に立つと解すべき場合にあつては、賃借人は賃貸人に対し敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地はないといふべきである（最判S49.9.2）。
- 2 誤り 敷金契約は、賃貸人が賃借人に対して取得することのある債権を担保するために締結されるものであつて、賃貸借契約に附随するものではあるが、賃貸借契約そのものではないから、賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、一個の双務契約によって生じた対価的債務の関係にあるものとするとはできない（最判S49.9.2）。
- 3 誤り 賃貸借における敷金は、賃貸借の終了後家屋明渡義務の履行までに生ずる賃料相当額の損害金債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのある一切の債権を担保するものであり、賃貸人は、賃貸借の終了後家屋の明渡がされた時においてそれまでに生じた右被担保債権を控除してなお残額がある場合に、その残額につき返還義務を負担するものと解すべきものである（最判S48.2.2/最判S49.9.2）。よつて、賃貸人は、賃貸借終了後賃借人の家屋の明渡しまでに生じた債権を敷金から控除することができる。
- 4 誤り 賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務の間に同時履行の関係を肯定することは、家屋の明渡しまでに賃貸人が取得することのある一切の債権を担保することを目的とする敷金の性質に適合するとはいえない（最判S49.9.2）。

【問 2】正解2

- 1 正しい 裁判上の請求があれば、時効の完成が猶予される。ただ、更改、相殺、混同を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、特段の合意がなければ、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。つまり、請求は、相対的効力事由である。よつて、DがAに対して裁判上の請求を行つたとしても、特段の合意がなければ、BとCがDに対して負う債務の消滅時効の完成には影響しない。
- 2 誤り 連帯債務者の一人が債権者に対して債権を有する場合において、当該連帯債務者が相殺を援用しない間は、その連帯債務者の負担部分の限度において、他の連帯債務者は、債権者に対して債務の履行を拒むことができる。ここより、BがDに対して300万円の債権を有している場合、Bが相殺を援用しない間に300万円の支払の請求を受けたCは、BのDに対する300万円の債権のうちBの負担部分に相当する100万円について債務の履行を拒むことができるに過ぎず、300万円全額につき相殺する旨の意思表示をすることはできない。
- 3 正しい 更改、相殺、混同を除き、連帯債務者の一人について生じた事由は、特段の合意がなければ、他の連帯債務者に対してその効力を生じない。つまり、免除は、相対的効力事由である。よつて、DがCに対して債務を免除した場合でも、特段の合意がなければ、ABに効力は及ばず、DはAに対してもBに対しても、弁済期が到来した300万円全額の支払を請求することができる。
- 4 正しい 連帯債務者の一人と債権者との間に更改があつたときは、債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する。つまり、更改は、絶対的効力事由である。よつて、AとDとの間に更改があつたときは、300万円の債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する。

【問 3】正解4

4つすべて誤り。

- ア 誤り 準委任契約は、受任者の死亡によつて終了する。よつて、Aが死亡すれば、AB間の準委任契約は終了し、Aの相続人は、受任者の地位を引き継がず、清掃業務を行う義務を負わない。
- イ 誤り 賃貸借契約は、賃貸人の死亡によつては終了せず、賃貸人の相続人は賃貸人の地位を引き継ぐ。このとき、相当の期間を定めて催告し、期間内に返答がなければ賃貸借契約を解除することができ

るといった取扱いはない。よって、Aの相続人は、催告により賃貸借契約を解除することはできない。

- ウ 誤り 原始的に履行不能とは、契約締結以前に履行が不要となっている場合をいう。AD間の売買契約締結以前に売主Aの債務は不能になっておらず、当該契約に原始的不能はない。売主Aの死亡により、Aの相続人はAの債務を引き継ぐ。こおとき、相続人にとっても、その引き継いだ債務は原始的履行不能ではない。
- エ 誤り 使用貸借は、借主の死亡によって終了する。よって、Aが死亡すれば、AE間の使用貸借は終了し、Aの相続人は、Eとの間で特段の合意がない限り、借主の地位を相続せず、当該建物を使用することはできない。

【問 4】正解1

- 1 正しい 配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間であるのが原則であるが、遺産分割協議で別段の定めをすることができる。よって、配偶者居住権の存続期間を20年と定めることができる。ただ、配偶者居住権の存続期間を定めたときは、その期間が満了することによって配偶者居住権は消滅し、配偶者居住権の延長や更新はできない。
- 2 誤り 配偶者居住権を有する配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、第三者に居住建物の使用若しくは収益をさせることができない。よって、Bは、配偶者居住権の存続期間内であっても、建物の所有者の承諾を得ることなく、第三者に居住している建物を賃貸することはできない。
- 3 誤り 配偶者居住権を有する配偶者の死亡により配偶者居住権は消滅し、相続の対象とならない。よって、Bが死亡した場合、Bの相続人CはBの有していた配偶者居住権を相続することはできない。
- 4 誤り 配偶者居住権は、これを登記をしたときは、その建物について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。しかし、登記していなければ、配偶者居住権を第三者に対抗することはできない。ここより、建物が第三者Dに売却された場合、Bは、配偶者居住権の登記がなければDに対抗することができない。

【問 5】正解4

- 1 誤り 令和6年4月1日の時点で18歳であった者は、未成年者である。未成年者が法定代理人の同意を得ずに締結した不動産の賃貸借契約は、取り消すことができる。令和7年4月1日より18歳をもって成年とされることから、この者は令和7年4月1日の時点で19歳になっており成年に達していることになるが、未成年の時に締結した取り消すことができる契約は、成年に達しただけでは、取り消すことができなくなるものではない。
- 2 誤り 養育費は、子供が未成年であって経済的に自立することを期待することができない期間を対象として支払われるものといえるが、ここに未成年とは、経済的に自ら自立してみずから生活費を獲得することを期待することが適当でない状態にある子であり、年齢により形式的に判断すべきではない。よって、成年に達した子供であってもなお未成年子に該当する場合があります、子供が成年に達したときに、当然に養育費の支払義務が終了するとはいえない。
- 3 誤り 数種の営業を許された未成年者であっても、その営業に関しない行為については、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為以外の行為を法定代理人の同意なく行えば、法定代理人は当該行為を取り消すことができる。負担付贈与にあつては、受贈者が一定の義務を負うところから、単に権利を得る行為とはいえない。よって、営業を許された未成年者が、法定代理人の同意なく受けた負担付贈与について、それが営業に関しないものであるときは、法定代理人は、当該負担付贈与契約を取り消すことができる。よって、営業に関するか否かにかかわらず、法定代理人は当該行為を取り消すことができないとはいえない。
- 4 正しい 法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効

とする。ここより、意思能力を有しないときに行った不動産の売買契約は、後見開始の審判を受けているか否かにかかわらず効力を有しない。

【問 6】正解2

- 1 正しい 当事者が債権の譲渡を禁止し、又は制限する旨の意思表示（譲渡制限の意思表示）をしたときであっても、債権の譲渡は、その効力を妨げられない。債務者は、譲渡制限の意思表示がされた金銭の給付を目的とする債権が譲渡されたときは、その債権の全額に相当する金銭を債務の履行地の供託所に供託することができる。
- 2 誤り 債権の譲渡は、その意思表示の時に債権が現に発生していることを要しない。債権が譲渡された場合において、その意思表示の時に債権が現に発生していないときは、当該債権が発生したときに、譲受人は、その発生した債権を当然に取得する。よって、債権譲渡の意思表示の時に現に発生していない債権の譲受人は、その後発生した債権を取得することができる。
- 3 正しい 譲渡制限の意思表示がされたことを知っていた譲受人に対しては、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもってその譲受人に対抗することができる。
- 4 正しい 債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。このとき、債務者以外の第三者に対抗するための通知又は承諾は、確定日付のある証書によってなされる必要がある。

【問 7】正解3

- 1 正しい 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。よって、甲自動車のエンジンに契約の内容に適合しない欠陥があることが判明した場合、BはAに対して、甲自動車の修理を請求することができる。
- 2 正しい 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で、当該不適合につき履行の追完が不能であるとき、買主は、履行の追完の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。よって、甲自動車に修理不能な損傷があることが判明した場合、BはAに対して、売買代金の減額を請求することができる。
- 3 誤り エンジンに契約の内容に適合しない欠陥がある甲自動車をBに引き渡したAは、債務を履行していないといえる。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。ここから、修理が可能である場合には、Bは、履行の催告として、相当期間を定めて修理を請求し、その期間内に履行がないときに契約の解除をすることができる。ここより、修理が可能か否かにかかわらず、修理を請求することなく、契約の解除をすることができものではない。
- 4 正しい 売買の目的について権利を主張する者があることにより、買主がその買い受けた権利の全部を取得することができないおそれがあるときは、買主は、代金の全部の支払を拒むことができる。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでない。よって、甲自動車について、第三者Cが所有権を主張し、Bが所有権を取得できないおそれがある場合、Aが相当の担保を供したときを除き、BはAに対して、売買代金の支払を拒絶することができる。

【問 8】正解1

- 1 誤り 土地の工作物の保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有

者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。Aは、甲建物の占有者にあたる。よって、Aは、甲建物の保存の瑕疵による損害の発生を防止に必要な注意をしなかったときは、Bに対して不法行為責任を負う。

- 2 正しい 土地の工作物の保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。Aは、甲建物の占有者であると同時に所有者である。よって、Aは、甲建物の保存の瑕疵による損害の発生を防止に必要な注意をしたとして占有者としての責任を負わないとしても、甲建物の所有者としてBに対して不法行為責任を負う。
- 3 正しい 不法行為による損害賠償の請求権は、不法行為の時から20年間行使しないときは、時効によって消滅する。よって、BのAに対する損害賠償請求権は、B又はBの法定代理人が損害又は加害者を知らないときでも、事故の時から20年間行使しないときには時効により消滅する。
- 4 正しい 不法行為による損害賠償の請求権は、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3年間行使しないときは時効によって消滅するが、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については、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は時効によって消滅する。よって、BのAに対するケガに係る損害賠償請求権は、B又はB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り消滅する。

【問 9】正解1

被相続人の配偶者は、常に相続人となる。被相続人の子は、相続人となる。このとき、被相続人の親権に服さない子であっても、親権に服する子と等しい相続分により相続人となる。CとDは姻族の関係にあり、養子縁組をしていない限り、CはDの子ではない。よって、Cは、相続人にならない。以上より、Dを相続するのは、配偶者A、子FGである。子及び配偶者が相続人であるときは、子の相続分及び配偶者の相続分は各2分の1であるところから、配偶者Aが2分の1、子であるFとGの合計の相続分が2分1となる。子が数人あるときは、各自の相続分は相等しいところから、子Fの相続分は4分の1、Gの相続分も4分の1となる。

【問 10】正解2

- 1 誤り 第三者が選択をすべき場合において、第三者が選択をすることができないときは、選択権は、債務者に移転する。よって、第三者Cが選択をすることができないときは、選択権は債務者であるAに移転する。
- 2 正しい 債権の目的である給付の中に不能のものがある場合において、その不能が選択権を有する者の過失によるものであるときは、債権は、その残存するものについて存在する。よって、選択権者であるAの失火により甲が全焼したときは、給付の目的物は乙となる。
- 3 誤り 債権の目的が数個の給付の中から選択によって定まるときは、その選択権は、債務者に属する。よって、選択権に関する特段の合意がない場合、債務者であるAが選択権者となる。
- 4 誤り 第三者が選択をすべき場合には、その選択は、債権者又は債務者に対する意思表示によってする。よって、第三者Dが選択権を行使するときは、A又はBのいずれかに対し意思表示をすれば足り、AとBの両者に対して意思表示をする必要はない。

【問 11】 正解3

- 1 正しい 一般定期借地権として、存続期間を50年以上とし、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がないこととする旨を定めることができる。この特約は、書面によってしなければならないが、公正証書による必要はない。そして、この一般定期借地権は、事業の用に供する建物を所有する目的とする場合でも設定することができる。ここより、事業の用に供する建物を所有する目的とし、期間を60年と定める場合には、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を書面で合意すれば、公正証書で合意しなくても、その旨を借地契約に定めることができる。
- 2 正しい 居住用建物を所有することを目的とする借地権で、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を定めることができるのは、存続期間を50年以上とする一般定期借地権である。公正証書によって借地契約を締結するときであっても、期間を20年とし契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を借地契約に定めることはできない。
- 3 誤り 借地権を消滅させるために一定期間経過後に借地権設定者に借地上建物を譲渡する旨の特約を付した借地権（建物譲渡特約付借地権）は、居住用建物を所有することを目的とする場合であっても認められるが、建物を譲渡する時期について借地権設定後30年以上を経過した日とする必要がある。よって、借地契約を書面で行う場合であっても、借地権を消滅させるため、借地権の設定から20年を経過した日に甲土地上の建物の所有権をBからAに移転する旨の特約を有効に定めることはできない。
- 4 正しい 借地権の存続期間を30年未満とすること、また契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨の借地契約は、借地借家法上、一般に認められない。ただ、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権（一時借地権）については、こうした制限の適用はない。よって、借地契約が一時借地権であることが明らかである場合には、期間を5年と定め、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を借地契約に定めることができる。

【問 12】 正解2

- 1 誤り 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6月を経過することによって終了する。よって、期間の定めをしなかった場合、AはBに対して、いつでも解約の申入れをことができ、本件契約は、解約の申入れの日から3月ではなく、6月を経過することによって終了する。
- 2 正しい 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき、敷金を受け取っている賃貸人は、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。よって、甲建物の所有権がAからCに移転した場合、本件契約の敷金は、他に特段の合意がない限り、BのAに対する未払賃料債務に充当され、残額がCに承継される。
- 3 誤り 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。この通知がなされたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から6月を経過することによって終了する。よって、AがDに対して本件契約が期間満了によって終了する旨の通知をしたときは、建物の転貸借は、その通知がされた日から3月ではなく6月を経過することによって終了する。
- 4 誤り 定期建物賃貸借契約において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。つまり、通知をしなかった場合でも、期間満了により定期建物賃貸借は終了するが、この終了を賃借人に対抗することができないだけで、従前の契約と同一条件で契約を更新したものとみなされるのではない。

【問 13】 正解 4

- 1 正しい 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、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。つまり、集会を開催せずに決議することができる。よって、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、区分所有者が1人でも反対するときは、集会を開催せずに書面によって決議をすることはできない。
- 2 正しい 形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更は、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ることができる。
- 3 正しい 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、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ない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。
- 4 誤り 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。ここに床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（内側計算）による。壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（壁芯計算）ではない。

【問 14】 正解 3

- 1 誤り 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、所有権の登記名義人が単独で申請することができる。つまり、所有権保存登記の抹消は、所有権移転登記があれば、当該所有権保存登記の登記名義人が単独で申請することはできない。
- 2 誤り 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。
- 3 正しい 権利の移転の登記は、登記権利者と登記義務者の共同申請によるのが原則である。ただ、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。
- 4 誤り 信託の登記は、受託者が単独で申請することができる。