

【問 1】正解4

判決文は、最判 S40. 12. 7 のものである。

- 1 誤り 私力の行使について、判決文は、「法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ」許される旨を述べている。よって、判決文によれば、必要の限度を超えない範囲内であっても、事情のいかんにかかわらず許されるというものではない。
- 2 誤り 判決文は、「法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ」私力の行使を認めている。建物賃貸借契約終了後に当該建物内に家財などの残置物がある場合には、賃貸人の権利に対する違法な侵害といえるが、この侵害については、法律に定める手続によったのでは、現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存するとはいえない。よって、判決文によれば、賃貸人は賃借人の同意の有無にかかわらず、原則として裁判を行わずに当該残置物を建物内から撤去することができるというものではない。
- 3 誤り 判決文は、「法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ」私力の行使を認めている。賃料の滞納は、賃貸家屋に対する賃貸人の権利の侵害とはいえない。また、滞納賃料の回収について、裁判という法律の手続によったのでは不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存するとはいえない。以上より、賃料の滞納を理由に賃貸人が賃借人の同意なしに鍵とシリンダーを交換して賃借人を建物内に入れないようにすることは、賃貸家屋に対する権利の侵害に対抗する私力の行使としても、滞納賃料の回収に対する私力の行使としても認められない。
- 4 正しい 判決文は、「法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合」について、「その必要の限度を超えない範囲内で」、私力の行使が例外的に許される旨を述べている。ここから、判決文によれば、裁判を行ってはいない権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合に、その必要の限度を超えない範囲内で例外的に私力の行使が許されることになる。

【問 2】正解3

- 1 正しい 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。
- 2 正しい 境界線上に設けた境界標、囲障、障壁、溝及び堀は、相隣者の共有に属するものと推定する。
- 3 誤り 高地の所有者は、その高地が浸水した場合にこれを乾かすため、公の水流又は下水道に至るまで、低地に水を通過させることができる。
- 4 正しい 土地の所有者は、直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根その他の工作物を設けてはならない。これに違反して土地の所有者が直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根を設けた場合、隣地所有者の土地所有権に基づく円満な土地支配の状態を妨害し、又は妨害するおそれがあるといえる。このとき、土地所有者は、その所有権に基づいて妨害排除又は予防の請求をすることができる。

【問 3】正解2

- 1 できる 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。ここから、成年後見人は、成年被後見人が所有する乗用車の第三者への売却については、家庭裁判所の許可を得ることなく代理して行うことができる。

- 2 できない 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。ここから、成年後見人は、成年被後見人が所有する成年被後見人の居住の用に供する建物への第三者の抵当権の設定については、家庭裁判所の許可を得なければ代理して行うことができない。
- 3 できる 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。ここから、成年被後見人が所有するオフィスビルへの第三者の抵当権の設定については、家庭裁判所の許可を得ることなく代理して行うことができる。
- 4 できる 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。ここから、成年後見人は、成年被後見人が所有する倉庫についての第三者との賃貸借契約の解除については、家庭裁判所の許可を得ることなく代理して行うことができる。

【問 4】正解 4

- 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、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。ここから、Aは、目的物の引渡し前であっても、Bが履行に着手した後は、手付による解除はできない。よって、目的物を引き渡すまではいつでも、手付の倍額を現実に提供して売買契約を解除することができるとはいえない。
- 2 誤り 買戻し特約にあっては、必ず買戻しの期間を定めなければならないというものではない。つまり、買戻し期間を定めない買戻し特約も有効であり、無効ではない。
- 3 誤り 他人の権利の売買も有効ある。有効な売買契約において、当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方は売買契約を解除することができる。よって、売主Aは、Bが債務を履行しない場合に売買契約を解除することができるのであり、売買契約締結時点で目的物が第三者の所有物であることを知らなかったということで売買契約を解除することはできない。
- 4 正しい 売主が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、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができる。ただし、売主が引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。ここより、目的物の引渡しの時点で目的物が品質に関して契約の内容に適合しないことをAが知っていた場合には、Bが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かったとしても、当該不適合に関する請求権が消滅時効にかかっていない限り、BはAの担保責任を追及することができる。

【問 5】正解 3

- 1 誤り 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。ここより、AがBの代理人として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で、相手方Cがその目的を知っていたときは、無権代理として無効とみなされ、AC間の法律行為の効果はBに帰属しない。
- 2 誤り 第三者に対して他人に代理権を与えた旨を表示した者は、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、その責任を負う。ただし、第三者が、その他人が代理権を

与えられていないことを知り、又は過失によって知らなかったときは、この限りでない。ここより、BがAに代理権を与えていないにもかかわらず代理権を与えた旨をCに表示し、Aが当該代理権の範囲内の行為をした場合、CがAに代理権がないことを知っていたときは、表見代理は成立せず、Bはその責任を負わない。

- 3 正しい 代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、本人がその追認をしなければ、本人に対してその効力を生じない。Aは代理権を有しないにもかかわらず、Bの代理人と詐称してCとの間で法律行為をしたものであり、その行為は無権代理として無効である。このとき、相手方において代理権があると信じたことで有効となるものではない。よって、その法律行為の効果はBに帰属しない。
- 4 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その責任を負う。ただし、第三者が過失によってその事実を知らなかったときは、この限りでない。ここより、BがAに与えた代理権が消滅した後にAが行った代理権の範囲内の行為について、相手方Cが過失によって代理権消滅の事実を知らなかった場合には、表見代理は成立せず、Bはその責任を負わない。

【問 6】正解1

- 1 誤り 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従い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。不動産が転々譲渡された場合の前々主は、ここにいう第三者にあたらない（最判 S39. 2. 13）。よって、不動産がA B C Dと転々譲渡された場合、AはDとの関係で前々主であり、Dと対抗関係にある第三者に該当しない。
- 2 正しい 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産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。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。ここより、土地の賃借人として当該土地上に登記ある建物を所有する者は、当該土地の所有権を新たに取得した者と対抗関係にある第三者に該当する。
- 3 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）。
- 4 正しい 不動産の権利の相続による法定相続分の取得は、登記なしに第三者に対抗することができる（最判 S38. 2. 22）。ここより、共同相続財産につき、相続人の一人から相続財産に属する不動産につき所有権の全部の譲渡を受けて移転登記を終えた第三者に対して、他の共同相続人は、自己の持分を登記なくして対抗することができる。

【問 7】正解4

- 1 正しい 自筆証書によって遺言をするには、遺言者が、その全文、日付及び氏名を自書し、これに印を押さなければならない。ただ、自筆証書にこれと一体のものとして相続財産の全部又は一部の目録を添付する場合には、その目録については、自書することを要しない。この場合において、遺言者は、その目録の毎葉に署名し、印を押さなければならない。ここより、遺言書に添付する相続財産の目録については、遺言者が毎葉に署名押印すれば、自書でないものも認められる。
- 2 正しい 公正証書によって遺言をするには、証人2人以上の立会いが必要である。このとき、未成年者又は推定相続人は、証人となることができない。つまり、推定相続人は、未成年者でなくとも、証人となることができない。
- 3 正しい 船舶が遭難した場合において、当該船舶中に在って死亡の危急に迫った者は、証人2人以上の立会いをもって口頭で遺言をすることができる。
- 4 誤り 遺贈義務者は、受遺者に対し、相当の期間を定めて、その期間内に遺贈の承認又は放棄をすべき

旨の催告をすることができる。この場合において、受遺者がその期間内に遺贈義務者に対してその意思を表示しないときは、遺贈を承認したものとみなす。

【問 8】正解2

- 1 誤り 申込者が申込みの通知を発した後に死亡した場合において、その相手方が承諾の通知を発するまでにその事実が生じたことを知ったときは、その申込みは、その効力を有しない。よって、Bが承諾の通知を発する前に、BがAの死亡を知ったときは、本件申込みは効力を失う。
- 2 正しい 申込者が申込みの通知を発した後に死亡した場合において、申込者がその事実が生じたとすればその申込みは効力を有しない旨の意思を表示していたときは、その申込みは、その効力を有しない。よって、Aが、本件申込みにおいて、自己が死亡した場合には申込みの効力を失う旨の意思表示をしていたときには、BがAの死亡を知らないとしても、本件申込みは効力を失う。
- 3 誤り 承諾の期間を定めなかった申込みは、申込者が撤回をする権利を留保したときを除き、申込者が承諾の通知を受けるのに相当な期間を経過するまでは、撤回することができない。よって、申込みに承諾をなすべき期間及び撤回をする権利についての記載がなかったときは、Aの相続人は、本件申込みをいつでも撤回することができるというものではない。
- 4 誤り 契約は、申込みに対して相手方が承諾をしたときに成立する。承諾は意思表示であり、意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずるところから、承諾の効力は、承諾の意思表示が申込者に到達した時に生ずる。そうであれば、契約は、承諾の意思表示が申込者に到達した時点で成立する。Bが承諾の意思表示を発信した時点で甲土地の売買契約が成立するものではない。

【問 9】正解3

- 1 正しい 当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う。このとき、目的物の引渡を受けていた買主は、原状回復義務に基づく一種の不当利得返還義務として、解除までの間目的物を使用収益して得た利益を売主に償還すべき義務を負う（最判S34.9.22）。ここから、①において売買契約が解除された場合、Bは甲建物を使用収益した利益をAに償還する必要がある。一方、②の賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。そこで、解除までに生じた効果は、解除によって失効しない。ここから、②において、Aが解除までの期間に収受した賃料は有効な賃貸借の効果に基づくものであり、解除しても、Bに返還する必要はない。
- 2 正しい ①の売買契約においては、買主は所有権を取得する。所有者は、自由に所有物を使用又は収益することができる。ここから、①において、Bは、所有権を取得した甲建物をAの承諾を得ずにCに賃貸することができる。②の賃貸借契約において、Bは賃借人となる。賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転賃することができない。ここから、②において、Bは、Aの承諾を得なければ甲建物をCに転賃することはできない。
- 3 誤り 不動産に関する物権の得喪は、登記をしなければ、第三者に対抗することができない。不法占拠者は、ここにいう第三者にあたらない（最判S25.12.19）。よって、①において、Bは、甲建物の所有権移転登記を備えていなくても、甲建物の所有権の取得をDに対抗することができる。また、不動産の賃借人は、対抗要件を備えた場合において、その不動産の占有を第三者が妨害しているとき、その第三者に対する妨害の停止の請求をすることができる。つまり、②において、Bは甲建物につき賃借権の登記を備えていれば賃借権をDに対抗することができる。
- 4 正しい 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る。①において、甲建物がEの放火で全焼したことは、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売主であるAが債務を履行する

ことができなくなった場合に当たる。よって、債権者であるBは、反対債務、すなわち代金の支払を拒むことができる。賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。ここより、②において、甲建物がEの放火で全焼し、Bにおいて甲建物の使用及び収益をすることができなくなった場合には、BとAとの間の賃貸借契約は終了する。

【問 10】正解1

- 1 正しい 抵当権は、その目的物の賃貸によって債務者が受けるべき金銭その他の物に対しても、行使することができる。ただし、抵当権者は、その払渡しの前に差押えをしなければならない。ここより、抵当権設定登記後にAC間の賃貸借契約が締結され、Aの借入金の返済が債務不履行となった場合、Bは抵当権に基づき、AがCに対して有している賃料債権を差し押さえることができる。
- 2 誤り 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。ここに建物の賃貸借は、期間の定めの有無を問わない。よって、Cが本件抵当権設定登記より前に賃貸借契約に基づき甲建物の引渡しを受けていたときは、AC間の賃貸借契約の期間を定めていない場合であっても、Cの賃借権は抵当権に対抗することができ、Cは、甲建物の競売による買受人に賃借権を対抗することができる。
- 3 誤り 抵当権設定登記後に賃貸借契約を締結した場合、賃借権を抵当権に対抗することができない。抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であっても、競売手続の開始前から使用又は収益をする者は、その建物の競売における買受人の買受けの時から6箇月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。ここから、抵当権に対抗できない建物賃借権者であるCは、買受けの時から6箇月間は甲建物を引き渡す必要はない。しかし、買受けから賃貸借契約の期間満了までの期間が1年であったとしても、Cは、期間満了までは甲建物を引き渡す必要はないというものではない。
- 4 誤り 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。よって、甲建物の引渡しを受けていたCは、賃借権を抵当権に対抗することができる。抵当権に対抗することができるということは、抵当権実行による買受け人に対しても、賃借権を対抗することができるということである。ここより、Cは、甲建物の競売による買受人に対し、甲建物の賃借権を対抗することができ、買受けの時から1年を経過した時点で甲建物を買受人に引き渡さなければならないというものではない。

【問 11】正解3

- 1 誤り 当事者が借地契約を更新する場合には、その期間は、更新の日から10年（借地権の設定後の最初の更新にあつては、20年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。ここより、借地権の存続期間を契約で30年と定めた場合であっても、更新後の期間を更新の日から30年以下に定めることはできる。
- 2 誤り 借地権者の更新請求に対し、借地権設定者は正当の事由があると認められる場合でなければ、異議を述べることはできない。このとき、借地上に建物が存在すれば、それだけで正当事由がないというものではない。建物が存在しても、借地権設定者及び借地権者が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、なお正当事由が認められ、異議を述べることができる場合がある。
- 3 正しい 複数の土地に借地権を有するが、建物はそのうちの1つの土地の上にのみ存するとき、当該建物の登記は当該建物が存在する土地（建物登記に所在の地番として記載されている土地）の借地権の対抗要件となるのみで、他の土地の借地権の対抗要件とはならない（最判 S44. 12. 23）。ここより、

借地権者が借地上の建物にのみ登記をしている場合、当該借地権を第三者に対抗することができるのは、当該建物の敷地の表示として記載されている土地のみである。

- 4 誤り 借地権設定者は、弁済期の到来した最後の2年分の地代等について、借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する。最後の3年分の地代等について先取特権を有するものではない。

【問 12】正解2

- 1 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、当事者が期間の満了の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を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。ただし、その期間は、定めがないものとする。よって、更新拒絶の通知をしなかったために建物賃貸借が更新される場合、更新後の期間について特段の合意がない場合に更新後の契約期間は従前の存続期間である2年となるものではない。
- 2 正しい 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。ただ、賃貸人による解約の申入れは、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。そして、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。ここより、正当事由を備えてAが解約の申入れをしたときには、解約の申入れをした日から6月を経過した日に、本件契約は終了する。
- 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。しかし、賃借人の債務不履行により賃貸借契約が解除され終了するときは、賃貸人から転借人にその旨の通知がなくても、転借人は転借権を賃貸人に主張できない（最判S36.12.21）。
- 4 誤り 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を行使することはできないという特約は買主にとって不利なものといえそうであるが、無効ではなく有効である。

【問 13】正解2

- 1 正しい 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。しかし、議決権は、区分所有者のみが有するところから、占有者は議決権を行使することはできない。
- 2 誤り 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、規約共用部分とする旨を定めることはできる。しかし、法定共用部分に関するものを定めることはできない。共用部分（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建物の部分）とは、法定共用部分を指す。よって、これについての規約を最初に建物の専有部分の全部を所有する者は設定することはできない。
- 3 正しい 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、規約で別段の定めをすることを妨げない。ここより、規約により、管理者を共用部分の所有者と定めることができる。
- 4 正しい 管理組合法人には、理事を置かなければならない。理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。

【問 14】正解2

- 1 正しい 新たに生じた土地又は表題登記がない土地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。
- 2 誤り 共用部分である旨の登記がある建物の合併の登記はすることができない。
- 3 正しい 登記官は、表示に関する登記について申請があった場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。
- 4 正しい 新築した建物の所有権を取得した者、すなわち原始取得者は、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。そして、区分建物である建物を新築した場合において、その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も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。