

【問 1】正解3

判決文は、最判 H8. 10. 29 である。

- 1 誤り 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。ただ、実体上物権変動があった事実を知る者において右物権変動についての登記の欠缺を主張することが信義に反するものと認められる事情がある場合には、かかる背信的悪意者は、登記の欠缺を主張するについて正当な利益を有しないものであって、民法 177 条にいう第三者に当たらない（最判 S43. 8. 2）。ここより、C が背信的悪意者に該当するときは、B は、C に対し当該不動産の所有権取得をもって対抗することができ、C は所有権取得を B に対抗することができない。
- 2 誤り 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。ここから、B は C より先に不動産を買い受けた場合であっても、登記が未了であれば、当該不動産の所有権取得をもって C に対抗することができない。
- 3 正しい 判決文は、不動産について、登記を備えた背信的悪意者からの転得者は、自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、当該不動産の所有権の取得をもって第三者に対抗することができる旨を述べる。ここから、判決文は、背信的悪意者からの転得者は、自身が背信的悪意者に該当するときは、所有権の取得をもって第三者に対抗することができないとするものと解せられる。よって、背信的悪意者である C からの転得者 D は、登記を完了しても、B に対する関係で背信的悪意者に該当するときには、当該不動産の所有権取得をもって B に対抗することができない。
- 4 誤り 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。ここに第三者は、善意であることが求められるわけではなく（最判 S32. 9. 19）、悪意の第三者も含まれる（大判 M38. 10. 20）。ここより、A からの第二譲受人である C は、登記を備えれば、第一譲受人 B の登記未了につき悪意であっても、C は当該不動産の所有権取得をもって B に対抗することができる。

【問 2】正解3

- 1 正しい 相続の開始前における遺留分の放棄は、家庭裁判所の許可を受けたときに限り、その効力を生ずる。つまり、被相続人の生前においては、相続人は、家庭裁判所の許可を受けることにより、遺留分を放棄することができる。
- 2 正しい 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。ただ、相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から 3 箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ここより、家庭裁判所への相続放棄の申述は、相続開始後に行うことができるのであり、被相続人の生前には行うことができない。
- 3 誤り 遺留分の放棄は、相続の放棄ではなく、相続権は消滅しない。遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けると、被相続人の遺産を相続する権利を失うというものではない。
- 4 正しい 兄弟姉妹以外の相続人は、遺留分として、一定額を受ける。つまり、相続人が被相続人の兄弟姉妹である場合、当該相続人には遺留分がない。

【問 3】正解4

- 1 誤り 制限行為能力者の法定代理人は、行為能力の制限によって取り消すことができる行為を取り消すことができる。ここより、成年被後見人の法定代理人である成年後見人は、成年被後見人の法律行為を取り消すことができる。後見監督人がいる場合には、成年後見人は、成年被後見人に代わって営業又は不動産の売買等の一定の行為をする場合には後見監督人の同意を要するが、行為能力の制限を理由に成年被後見人の行為を取り消すに当たっては、後見監督人の同意を要しない。よって、成年後見人は、後見監督人の同意を得ることなく、成年被後見人の法律行為を取り消すことができる。

- 2 誤り 相続の放棄は相手方のない単独行為であるが、たとえば、成年被後見人と成年後見人が共同相続人となる場合、成年後見人が成年被後見人の相続の放棄をすることは、成年被後見人が相続人でなくなることで成年後見人にとって相続分が増加するという利益となり、利益相反行為となる。ここより、成年後見人が成年被後見人に代わって相続の放棄を行っても、利益相反行為となることはないとはいえない。
- 3 誤り 家庭裁判所は、被保佐人のために特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。ここより、保佐人に代理権が付与されることはないとはいえない。成年後見人は成年被後見人の法定代理人である点、保佐人は被保佐人の行為に対する同意権と取消権を有する点は、正しい。
- 4 正しい 未成年者は、後見人になることができない。ただ、令和4年4月1日からは、成年年齢が18歳となったため、18歳の者は、年齢を理由とする後見人の欠格事由に該当しない。

【問 4】正解1

- 1 正しい 抵当不動産について所有権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその抵当権者にその代価を弁済したときは、抵当権は、その第三者のために消滅する。よって、Aから甲土地を買い受けたDが、Cの請求に応じてその代価を弁済したときは、本件抵当権はDのために消滅する。
- 2 誤り 抵当権者に対抗することができない賃貸借により競売手続の開始前から抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者（抵当建物使用者）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。この賃借権者の引渡し猶予制度は、抵当権が設定された土地の賃借人（抵当土地使用者）には適用がない。よって、対抗することができない賃貸借により甲土地を競売手続の開始前から使用するEは、競売における買受人Fの買受けの時から6カ月を経過するまでは、甲土地をFに引き渡すことを要しないというものではない。
- 3 誤り 抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる。そこで、抵当権設定登記後に、甲土地上に乙建物が築造された場合、Cが競売を申し立てるときには、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てることができるのであって、申立てなければならないというものではない。
- 4 誤り 抵当不動産の第三取得者は、抵当権消滅請求をすることができる。しかし、主たる債務者は、抵当権消滅請求をすることができない。ここより、主たる債務者であるBがAから甲土地を買い受けても、Cに対して抵当権消滅請求をすることはできない。

【問 5】正解2

- 1 誤り 引渡日を契約締結日から1年後とするということは、契約締結日から1年の期間は引き渡さず、この1年の期間が満了した日の翌日に引き渡すということである。年によって期間を定めたときは、その期間が午前零時から始まるときを除き、期間の初日は、算入しない。そして、年によって期間を定めたときは、その期間は、暦に従って計算する。このとき、年の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の年においてその起算日に相当する日の前日が末日となり、この末日の終了をもって満了する。そこで、契約の締結が令和7年10月17日午前10時であるとき、このときから1年間が満了する日は、起算日が令和7年10月18日となり、その最後の年である1年後の令和8年の応当日である令和8年10月18日の前日の10月17日となる。よって、この令和8年10月17日の翌日の令和8年10月18日が引渡日となる。
- 2 正しい 弁済期を契約締結の日から1か月後とするということは、契約締結日から1か月の期間が満了するまでは弁済をする必要はなく、1か月の期間の満了をもって弁済期が到来するというものである。月によって期間を定めたときは、その期間が午前零時から始まるときを除き、期間の初日は、

算入しない。また、月によって期間を定めたときは、その期間は、日に換算して計算するのではなく、暦に従って計算する。このとき、月の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の月においてその起算日に相当する日の前日が末日となり、この末日の終了をもって満了する。そこで、契約の締結が令和7年8月31日午前10時であるとき、このときから1か月が満了する日は、起算日が令和7年9月1日であり、最後の月である1カ月後の10月の応当日である10月1日の前日の9月30日となる。よって、この9月30日の終了をもって弁済期限となる。言い換えれば、10月1日に弁済期が到来する。

- 3 誤り 期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了する。前日に満了するのではない。
- 4 誤り 代金の支払期限を契約締結の日から1か月後とするということは、契約締結日から1か月の期間が満了するまでは代金を支払う必要はなく、1か月の期間の満了をもって支払期限が到来するということである。月によって期間を定めたときは、その期間が午前零時から始まるときを除き、期間の初日は、算入しない。また、月によって期間を定めたときは、その期間は、日に換算して計算するのではなく、暦に従って計算する。このとき、月の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の月においてその起算日に相当する日の前日が末日となり、この末日の終了をもって満了する。そこで、契約の締結が令和7年5月30日午前10時であるとき、このときから1か月が満了する日は、起算日が令和7年5月31日となり、最後の月である1カ月後の6月の応当日は6月31日と存在しない日となる。このように最後の月に相当する日がないときは、その月の末日に期間は満了する。よって、6月30日が期間の満了日となり、この6月30日の終了をもって支払期限となる。7月1日の終了をもって支払期限となるものではない。

【問 6】正解3

- 1 誤り 賃貸借契約で期間を定めた場合、当事者は、解約をする権利を留保していない限り、自由に解除することはできない。よって、①において、Aは、口頭で契約した場合であっても、甲土地をBに引き渡す前に自由に解除できるというものではない。使用貸借においては、期間を定めた場合であっても、貸主は、借主が借用物を受け取るまで、契約の解除をすることができる。ただし、書面による使用貸借については、この限りでない。よって、②において、書面で契約を締結している場合であれば、Aは、賃貸目的物の引渡し前であっても、自由に解除できるものではない。
- 2 誤り 使用貸借の借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない。よって、②において、Bは、Aの承諾がなくても甲土地を適法に転貸することができるというものではない。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、又は賃借物を転貸することができないところから、①において、Bは、Aの承諾がなければ甲土地を適法に転貸することはできない点は、正しい。
- 3 正しい 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。よって、①において、Bは、期間内に解除する権利を留保しているときには期間内に解約の申入れをし解約することができる。使用貸借の借主は、いつでも契約の解除をすることができる。よって、②では、Bは、期間内に解除する権利を留保していなくてもいつでも解除することができる。
- 4 誤り 賃貸借と使用貸借のどちらにおいても、借主の契約の本旨に反する使用又は収益によって生じた損害の賠償の請求は、賃貸人又は貸主が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。よって、①において、Aが損害賠償を請求するときは、甲土地の返還を受けた時から5年以内に請求しなければならないというものではない。②において、Aが甲土地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点は、正しい。

【問 7】正解4

失踪宣告の取消しは、失踪の宣告後その取消し前に善意でした行為の効力に影響を及ぼさない。このとき、行為が契約であるときは、契約当事者双方が善意であるときに限り、失踪宣告の取消しは当該契約の効力に影響を及ぼさない（大判 S13.2.7）。ここより、Aの財産についてのB C間の売買契約は、B Cが善意の場合に限り、Aの失踪宣告の取消しにより影響を受けない。よって、CがBとの売買契約に基づき取得した甲土地の所有権をAに対抗できるのは、(ア) Bが善意でCが善意の場合だけである。

【問 8】正解3

- 1 誤り ①地上権である場合、地上権設定者Bに土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務はない。②賃借権である場合に、賃貸人Bが土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う点は、正しい。
- 2 誤り 地上権者は、地上権設定者の承諾なしに地上権を譲渡することができる。よって、①地上権である場合、Bに無断であっても、CはAから地上権を取得しており、BはCに対して、甲土地の明渡しを請求することはできない。賃借権の譲渡を承諾しない賃貸人は、賃借契約を解除しなくても、譲受人に対し賃貸目的物の返還を求めることができる（最判 S26.5.31）。よって、①賃借権である場合にBはCに対して、甲土地の明渡しを請求することができる点は、正しい。
- 3 正しい 地上権も、抵当権の目的とすることができる。よって、①地上権である場合は、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することができる。しかし、賃借権に抵当権を設定することはできない。よって、②賃借権である場合は、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することはできない。
- 4 誤り 不動産の賃借人は、賃借権の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。よって、②賃借権である場合では、AのDの妨害の排除を求めることはできないとはいえない。①地上権の場合は、地上権が物権であり物権的請求権としての妨害排除請求権が認められるところから、Aは当該権原に基づく妨害排除請求権を行使してDの妨害の排除を求めることができる点は、正しい。

【問 9】正解1

正しいものは、アの1つのみである。

- ア 正しい 委任による代理権は、委任の終了によって消滅する。委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる。よって、委任によって代理権を授与された者は、報酬を受ける約束をしている場合であっても、いつでも委任契約を解除して代理権を消滅させて、代理人を辞することができる。
- イ 誤り 親権を行う父又は母は、やむを得ない事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、親権を辞することができる。法務局に届出を行うことによって親権を辞することができるというものではない。
- ウ 誤り 後見人は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができる。後見監督人の許可を得て、その任務を辞することができるというものではない。
- エ 誤り 遺言執行者は、正当な事由があるときは、家庭裁判所の許可を得て、その任務を辞することができる。相続人の許可を得て、その任務を辞することができるというものではない。

【問 10】正解2

- 1 誤り 占有権は、代理人によって取得することができる。ここより、Bが甲土地をDに賃貸し、引き渡しても、BはDを代理人として甲土地を占有するのであり、甲土地の占有を失うものではなく、甲土地の所有権を時効取得することはできないというものではない。

- 2 正しい 占有権は、占有者が占有物の所持を失うことによって消滅する。ただし、占有者が占有回収の訴えを提起したときは、この限りでない。ここから、Bが、甲土地の占有をEに奪われたとしても、Eに対して占有回収の訴えを提起して占有を回復した場合には、占有は継続していたことになり、Eに占有を奪われていた期間も時効期間に算入される。
- 3 誤り 所有権を時効取得するためには、目的物を所有の意思をもって占有することが必要である。ここに所有の意思をもった占有（自主占有）かどうかは、占有取得の原因である事実の客観的性質によって定まり、売買を原因に占有を始めた者の占有は、自主占有となる。よって、売買を原因に甲土地の引渡しを受けたBは甲土地を自主占有するものであり、AC間の売買及びCに対する登記の移転を知ったことで自主占有でなくなるものではなく、Bは甲土地を時効により取得することはできないというものではない。
- 4 誤り 不動産の時効取得者は、取得時効の進行中に原権利者から当該不動産の譲渡を受けその旨の移転登記を経由した者に対しては、登記がなくても、時効による所有権の取得を主張することができる（最判S41. 11. 22）。ここより、Bが甲土地の所有権を時効取得した場合、Bは登記を備えなくても、その所有権を時効完成時において所有者であったCに対抗することができる。

【問 11】正解3

- 1 誤り 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から20年間存続する。よって、建物を築造することにつき借地権設定者の承諾がない場合は、借地権の存続期間の延長の効果は生じない。
- 2 誤り 建物が滅失しても、その敷地の借地権は消滅せず、存続する。借地権が存続するのであれば、転借地権も存続する。そして、借地権者は、当初の存続期間内であれば借地権設定者の承諾なく、更新後であれば借地権設定者の承諾を得て建物を築造することができる。転借地権が設定されている場合、転借地権者による建物の築造は、借地権者による建物の築造とみなされる。よって、借地権者が建物の築造をすることができるのであれば、転借地権者も借地権設定者（賃貸人）との関係で建物を築造することができる。また、転借地権の設定者である借地権者（賃借人）と転借地権者は、借地権設定者と借地権者と同様の関係であるところから、転借地権の当初の存続期間中であれば借地権者（賃借人）の承諾なく、更新後であれば借地権者（賃借人）の承諾を得て建物を築造することができる。以上より、転借地権者は、借地権設定者及び転借地権設定者のどちらの関係においても、建物を再築することができないというものではない。
- 3 正しい 借地上の建物が滅失し借地権者が新たに建物を築造するにあたり、存続期間満了の際における借地の返還を確保する目的をもって、残存期間を超えて存続する建物を築造しない旨借地権者をして特約させた場合、当該特約は借地借家法の規定に反する特約で借地権者に不利なものとして無効である（最判S33. 1. 23）。
- 4 誤り 建物買取請求権が行使されると、建物につき、借地権者を売主、借地権設定者を買主とする売買契約が成立する。売主は、代金支払と目的物引渡しの同時履行の抗弁権を有し、また代金支払請求権を担保するため目的物につき留置権を有する。ここから、建物買取請求権を行使した借地権者は、買取代金の支払があるまでは建物の引渡しを拒み得る。ただ、このとき、敷地を利用した賃料相当額の利益は、不当利得として、借地権設定者に返還すべきである。よって、敷地の占有について、賃料相当額を支払う必要はないというものではない。

【問 12】正解1

- 1 誤り 定期建物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、建

物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の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。この説明書面は、契約書とは別個独立の書面であることを要する（最判 H24. 9. 13）。よって、賃貸借契約書を交付して説明しても、定期建物賃貸借契約として締結することはできない。

- 2 正しい 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。ここより、定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Aは、甲建物の引渡しを受けてから1年後に甲建物をBから購入したCに対して、賃借人であることを主張できる。
- 3 正しい 定期建物賃貸借契約において、中途解約を禁止する特約も有効である。ただ、この特約があっても、居住の用に供する建物の賃貸借（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る。よって、Aの中途解約を禁止する特約があっても、やむを得ない事情によって甲建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったときは、Aは本件契約の解約の申入れをすることができる。
- 4 正しい 賃貸人は、敷金を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときに、敷金を賃借人に返還しなければならない。よって、Bは甲建物の返還を受けるまでは、Aに対して敷金を返還する必要はない。

【問 13】正解1

- 1 誤り 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。管理者は、集会の決議により管理者となったときは、区分所有者にその旨を通知する必要はないが、規約により、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。
- 2 正しい 管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。
- 3 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、管理者を選任することができる。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。管理者の選任につき、区分所有法に別段の定めはない。よって、管理者の選任を行う場合、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。
- 4 正しい 第3条に規定する団体である管理組合は、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法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

【問 14】正解2

- 1 正しい 権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。よって、所有権の移転の登記の申請をする場合には、その申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。
- 2 誤り 登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合には、登記義務者の登記識別情報を提供しなければならない。ただし、申請人が登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合は、この限りでない。申請を登記の申請を業とすることができる代理人によってするときは、ここにいう正当な理由があるとみなされるものではない。よって、申請を登記の申請を業とすることができる代理人によってするときは、登記義務者の登記識別情報

を提供することを要しないというものではない。

- 3 正しい 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。ただし、当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合その他の法務省令で定める場合は、この限りでない。ここより、所有権の移転の登記の申請において、登記権利者が登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をしたときは、当該登記に係る登記識別情報は通知されない。
- 4 正しい 登記官は、登記の申請に基づいて登記を完了したときは、申請人に対し、登記完了証を交付することにより、登記が完了した旨を通知しなければならない。送付の方法により登記完了証の交付を求める場合には、申請人は、その旨及び送付先の住所を申請情報の内容としなければならない。