

【問 1】正解 1

- 1 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。よって、営業を許された未成年者が、その営業に関する意思表示をした時に意思能力を有しなかった場合は、その法律行為は無効である。
- 2 誤り 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。当事者が納得して合意した場合であっても、公の秩序に反する法律行為は無効である。
- 3 誤り 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。取り消された行為は、初めから無効であったものとみなす。ここより、詐欺による意思表示に限らず、強迫による意思表示であっても、取り消すことにより初めから無効であったとみなされる。
- 4 誤り 他人の権利を売買の目的としたときは、売主は、その権利を取得して買主に移転する義務を負う。これは、他人の権利の売買も有効であることを前提とする。よって、他人が所有している土地を目的物にした売買契約も無効ではなく、有効である。当該他人がその売買契約を追認した場合に有効になるというものではない。

【問 2】正解 4

- 1 正しい 防火設備の一つとして重要な役割を果たし得る防火戸が室内に設置されたマンションの専有部分の販売に際し、防火戸の電源スイッチが一見してそれとは分かりにくい場所に設置され、それが切られた状態で専有部分の引渡しが行われた場合において、宅建業者が、購入希望者に対する勧誘、説明等から引渡しに至るまで販売に関する一切の事務について売主から委託を受け、売主と一体となって同事務を行っていたこと、買主は、上記業者を信頼して売買契約を締結し、上記業者から専有部分の引渡しを受けたことなどの事情においては、上記業者には、買主に対し、防火戸の電源スイッチの位置、操作方法等について説明すべき信義則上の義務がある（最判 H17. 9. 16）。
- 2 正しい 受任者は、委任者の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復受任者を選任することができない。
- 3 正しい 民法 111 条 1 項 1 号は、代理権は本人の死亡によって消滅する旨を規定しているけれども、右はこれと異なる合意の効力を否定する趣旨ではない（最判 S31. 6. 1）。よって、委任契約で本人が死亡しても代理権が消滅しない旨を合意して代理権を与えた場合、本人が死亡しても代理権は消滅しない。
- 4 誤り 委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。当事者の一方が仕事を完成することを相手方に約し、相手方がその仕事の結果に対しその報酬を支払うことを約さなければ、その効力を生じないのは、請負である。

【問 3】正解 3

- 1 誤り 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。ここより、甲土地に、その形状又は効用の著しい変更を伴う変更を加える場合には、共有者全員の同意を要する。よって、A、B、C 3 人の同意では足りず、D の同意も必要となる。ただ、D の所在を知ることができない場合、A B C 各自は、裁判所に対し A B C 全員の同意があれば甲土地に変更を加えることができる旨の裁判を求めることができる。
- 2 誤り 不実の持分移転登記が存在することは共有不動産に対する妨害状態が生じているということができ、共有者の一人はその持分権に基づき共有不動産に加えられた妨害を排除することができることから、単独で当該不実の持分移転登記の抹消を請求することができる（最判 S31. 5. 10／最判 S33. 7. 22／最判 H15. 7. 11）。ここより、所有者ではない E が登記名義人となっているとき、A、

B、Cは単独でその登記の抹消を求めることができる。A、B、Cのうち2人の同意が必要となるものではない。

- 3 正しい 共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有者は、共有物の管理の方法により、樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等以外の土地の賃借権等であって、その期間が5年を超えないものを設定することができる。ここより、A、B、C 3人の同意があれば、持分の価格の過半数ということで、甲土地を資材置場として賃借したいFとの間で期間を3年とする賃貸借契約を締結することができる。
- 4 誤り 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者の所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（所在等不明共有者）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。これにより共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。この請求につき、期間の制限はない。よって、裁判所の決定から3年以内に限り持分の時価相当額の支払を請求することができるというものではない。

【問 4】正解 4

- 1 誤り 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。よって、Cは、Aの甲土地の引渡し債務を承継する。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、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。ここから、Cが甲土地の引渡しを拒絶する意思を明確に表示したとき、Bは、Cに対して催告をすることなく、本件契約を解除することができる。
- 2 誤り AB間の売買契約により、Aは、Bに対する代金債権を取得する。相続人は、相続開始の時から、被相続人の一身に専属したものを除き、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。よって、Aの死亡により、相続人Cは、AのBに対する代金債権を取得する。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。よって、Bが期日までに売買代金を支払わない場合、Cは、代金債権の債権者として本件契約を解除することができる。ちなみに、Aの生存中にAに解除権が発生していた場合、解除権も相続人に承継されると一般に解されている。
- 3 誤り 売買契約において所有権の移転時期が定められていないときは、売買契約が締結されれば、別段の合意又は特別の事情の存在しない限り、売主から買主への目的物の所有権移転効果が発生する（最判 S33. 6. 20）。ここより、売買契約の締結により、Bは、甲土地の所有権を取得する。買主は、売主及びその相続人に対し、登記なしに、売買による所有権の取得を対抗することができる。そして、買主は、売買目的物につき、取得した所有権に基づき物権的返還請求権により目的物の引渡しを請求することができる（大判 S2. 3. 22/大判 S3. 10. 16）。以上より、Bは、甲土地の所有権移転登記を備えていなくても、Cに対して甲土地の引渡しを請求することができる。また、売買契約により、買主が登記を備えたか否かにかかわらず、売主は目的物の引渡し債務を負担する。相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継するところから、CはAの甲土地の引渡し債務を承継する。ここからも、Bは、甲土地の所有権移転登記を備えていなくても、Cに対して甲土地の引渡しを請求することができる。
- 4 正しい 詐欺による意思表示は、取り消すことができる。ただし、この取消しをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。ここにいう第三者とは、詐欺による意思表示の当事者及びその包括承継人以外の者で、詐欺による意思表示によって生じた法律関係に対し、新たに別の法律原因に基づいて、詐欺による意思表示の取消しを主張する者と矛盾する権利あるいは利害関係に立つに至った者をいう。ここより、当事者の相続人は、第三者に該当しない。よって、BはCに対して、本件契約の取消しを主張することができる。

【問 5】正解2

- 1 誤り 不法行為に基づく損害賠償債務は期限の定めのない債務であるが、なんらの催告を要することなく、損害の発生と同時に遅滞に陥る（最判 S37. 9. 4）。よって、不法行為の加害者は、不法行為に基づく損害賠償債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負うものではない。
- 2 正しい 善意の不当利得者の返還義務は期限の定めのない債務であり、債務者は催告、つまり履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う（大判 S2. 12. 26）。
- 3 誤り 請負人の報酬債権に対し注文者がこれと同時に履行の関係にある瑕疵修補に代わる損害賠償債権を自働債権とする相殺の意思表示をした場合、注文者は、相殺後の報酬残債務について、相殺の意思表示をした日の翌日から履行遅滞による責任を負う（最判 H9. 7. 15）。
- 4 誤り 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。債務者が期限の到来したことを知った後に履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負うというものではない。

【問 6】正解4

アイウエすべて誤りであり、正しいものはない。

- ア 誤り 同一物について所有権及び他の物権が同一人に帰属したときは、当該他の物権は、消滅する。ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。ここより、地上権者Bが当該地上権の目的である甲土地の所有権を売買により取得しても、甲土地にCの抵当権が設定されている場合は、Bの地上権は消滅しない。
- イ 誤り 同一物について所有権及び他の物権が同一人に帰属したときは、当該他の物権は、消滅する。ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。ここより、地上権者Bが当該地上権の目的である甲土地の所有権を相続により取得しても、甲土地にCの抵当権が設定されている場合は、Bの地上権は消滅しない。
- ウ 誤り 同一物について所有権及び他の物権が同一人に帰属したときは、当該他の物権は、消滅する。ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。ここより、地上権者Bが当該地上権の目的である甲土地の所有権を代物弁済契約により取得しても、甲土地にCの抵当権が設定されている場合は、Bの地上権は消滅しない。
- エ 誤り 同一物について所有権及び他の物権が同一人に帰属したときは、当該他の物権は、消滅する。ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。ここより、地上権者Bが当該地上権の目的である甲土地の所有権を贈与契約により取得しても、甲土地にCの抵当権が設定されている場合は、Bの地上権は消滅しない。

【問 7】正解1

- 1 正しい 占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還及び損害の賠償を請求することができる。占有回収の訴えを提起することができる占有侵奪は、当初から侵奪されたものであることを要する。よって、占有者が任意に占有を移転したのであれば、占有を移転する意思が他人の欺罔によって生じた場合でも、占有の侵奪はない（大判 T11. 11. 27）。ここより、甲建物の占有を任意にCに移転しているBは、それが虚偽の話を信じたことによるもので、後日、その意思に反することになったとしても、占有を奪われたものとはいえず、Cに対して、占有回収の訴えにより甲建物の返還を請求することはできない。
- 2 誤り 賃借人を占有代理人として間接占有を有する賃貸人が占有を奪われたとするには、占有代理人の所持が意思に反して第三者によって失われしめられた場合でなければならない（最判 S33. 1. 8）。したがって、占有代理人である賃借人によって賃貸人の間接占有が奪われるということとはありえな

い(東京高判 S33. 3. 10)。ここより、Bが、Aの甲建物への立ち入りを建物入り口を閉ざして拒んだとしても、Aは甲建物の間接占有が侵害されたとはいえず、Bに対して、占有回収の訴えにより甲建物の返還を請求することはできない。

- 3 誤り 被相続人の事実的支配の中にあった物は、原則として、当然に、相続人の支配の中に承継されるとみるべきであるから、その結果として、占有権も承継され、被相続人が死亡して相続が開始するときは、特別の事情のないかぎり、従前その占有に属したものは、当然相続人の占有に移る(最判 S44. 10. 30)。ここより、Bが死亡して、DがBを単独相続した場合、Dは相続開始を知るまでは、Bによる甲建物の占有を承継しないというものではない。
- 4 誤り 賃貸借契約の当事者が死亡しても、賃貸借契約は終了せず、当該契約に基づく権利及び義務は、相続の対象となる。よって、AとBのいずれもが死亡した場合、賃貸借契約は当然に終了するものではない。

【問 8】正解 1

- 1 なし「隔地者間の契約は、承諾の通知を発した時に成立する」旨の民法の規定はない。
- 2 あり 民法 121 条の 2 は、「無効な行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、相手方を原状に復させる義務を負う。」と規定する。
- 3 あり 民法 107 条は、「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。」と規定する。
- 4 あり 民法 5 条 1 項は、「未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。」と規定する

【問 9】正解 2

- 1 誤り 免責的債務引受は、債務者と引受人となる者が契約をし、債権者が引受人となる者に対して承諾をすることによってもすることができる。よって、第三者が債務者との間で、債務者の債務につき免責的債務引受契約をする場合、債権者の承諾は必要である。
- 2 正しい 併存的債務引受は、債務者と引受人となる者との契約によってもすることができる。この場合において、併存的債務引受は、債権者が引受人となる者に対して承諾をした時に、その効力を生ずる。
- 3 誤り 併存的債務引受は、債権者と引受人となる者との契約によってもすることができる。その効力発生につき債務者の第三者に対する承諾は不要である。
- 4 誤り 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、賃借物を転貸することができない。

【問 10】正解 4

履行の追完請求権、代金の減額請求権、契約の解除権は、契約不適合が売主及び買主のいずれの責めにも帰することができない事由によるものであるときでも認められる。しかし、損害賠償請求権が認められるためには、契約内容不適合につき売主の帰責事由が必要である。よって、契約不適合が売主及び買主のいずれの責めにも帰することができない事由によるものであるときに買主が行使することができない権利は、損害賠償請求権だけである。

【問 11】正解 3

- 1 誤り 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とし、存続期間を 20 年とする借地権の設定は、公正証書によることを要する。公正証書以外の書面により契約することはできない。よって、公正証書による等書面によってしなければならないとはいえない。建物買取請求権の規定は適用されという点は、正しい。
- 2 誤り 借地権を設定する場合においては、借地権を消滅させるため、その設定後 30 年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。いわゆる建物譲渡特約付借地権であり、この特約は有効である。
- 3 正しい 借地権の存続期間は、30 年とする。ただし、契約で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、存続期間を定めなかったときは、その期間は 30 年となる。
- 4 誤り 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、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、最初に借地契約を更新する場合において、存続期間を定めなかったときは、その期間は更新の日から 20 年となる。

【問 12】正解 3

- 1 誤り 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあつたときは、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。この建物引渡しによる建物賃借権の対抗力は、①定期建物賃貸借契及び②普通の建物賃貸借契約のどちらにおいても認められる。よって、B が建物の引渡しを受けた後に A が建物を C に売却して建物の所有者が C に変わった場合、B は、契約①の場合と同様、契約②の場合においても、C に対して賃借人であることを主張することができる。
- 2 誤り 借地借家法 32 条は、建物賃貸借契約の当事者に借賃増減額請求権を認めるとともに、一定期間借賃を増額しない旨の特約のみを認めている。ここから、借地借家法 32 条は、一定期間借賃の減額請求をしない旨の特約を認めておらず、無効とするものといえる。ただ、定期建物賃貸において、借賃の改定に係る特約がある場合には、この借地借家法 32 条は適用されない。そこで、契約期間中は賃料の改定を行わない旨の特約、すなわち借賃の改定に係る特約を定めているとき、契約期間中に賃料が不相当になったと考えるに至った B は、②普通の建物賃貸借契約の場合には賃料減額請求をすることができるが、①定期建物賃貸借契の場合には賃料減額請求をすることができない。
- 3 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つ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表示をしたときは、この限りでない。この居住用建物の賃貸借の承継の取扱いは、①定期建物賃貸借契及び②普通の建物賃貸借契約のどちらにおいても認められる。よって、B が契約期間中に相続人なしで死亡した場合において、婚姻をしていない事実上夫婦と同様の関係にあつた同居者 D があるときは、契約①の場合も契約②の場合も、A に反対の意思表示をしない D は、建物の賃貸借に関し、B の権利義務を承継する。
- 4 誤り ②普通の建物賃貸借契約は、書面で契約をする必要はない。そして、建物の賃貸人による更新拒絶の通知は、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。ここより、②普通の建物賃貸借契約は、書面で契約しなくても、A に相当な理由がない限り、A は契約の更新を拒絶することができなくなる。一方、①定期建物賃貸借契は契約の更新がないこととする旨を定めた建物賃貸借であるが、公正証書による等書面によって契約をする必要がある。つまり、①定期建物賃貸借契の場合、公正証書によって契約をするときに限り契約の更新がないことを有効に定めることができる。

【問 13】正解 1

- 1 誤り 各共有者の持分は、規約に別段の定めがある場合を除き、その有する専有部分の床面積の割合による。よって、共有者数で等分することとされているものではない。
- 2 正しい 規約および集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。
- 3 正しい 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。
- 4 正しい 集会の召集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、集会の召集の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

【問 14】正解 3

- 1 正しい 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。ただ、買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から 10 年を経過したときは、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる。
- 2 正しい 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。ただ、不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる。
- 3 誤り 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。ただ、遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。よって、相続人ではない者に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者及び登記義務者が共同して申請することを要し、登記権利者が単独で申請することはできない。
- 4 正しい 登記名義人の住所についての変更の登記は、登記名義人が単独で申請することができる。