

【問 1】法律行為に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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 公の秩序に反する法律行為であっても、当事者が納得して合意した場合には、その法律行為は有効である。
- 3 詐欺による意思表示は取り消すことによって初めから無効であったとみなされるのに対し、強迫による意思表示は取り消すまでもなく無効である。
- 4 他人が所有している土地を目的物にした売買契約は無効であるが、当該他人がその売買契約を追認した場合にはその売買契約は有効になる。

【問 2】委任契約・準委任契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 売主が、売買契約の付随義務として、買主に対して、マンション専有部分以外の防火戸の操作方法につき説明義務を負う場合、業務において密接な関係にある売主から委託を受け、売主と一体となって当該マンションの販売に関する一切の事務を行っていた宅地建物取引業者も、買主に対して、防火戸の操作方法について説明する信義則上の義務を負うことがある。
- 2 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 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 委任は、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。

【問 3】甲土地につき、A、B、C、Dの4人がそれぞれ4分の1の共有持分を有していて、A、B、CのいずれもDの所在を知ることができない場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、Dの共有持分は、相続財産には属していないものとする。

- 1 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、共有者の過半数の同意が必要であり、本件ではA、B、C3人の同意が必要となる。
- 2 甲土地の所有権の登記名義人となっている者が所有者ではないEである場合、持分に基づいてEに対して登記の抹消を求めるためには、所在が判明しているA、B、Cのうち2人の同意が必要である。
- 3 A、B、C3人の同意があれば、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 Aが裁判所に請求して、裁判所がDの持分をAに取得させる旨の決定をした場合、Dは、その決定から3年以内に限り、Aが取得したDの共有持分の時価相当額をAに対して支払うよう請求することができる。

【問 4】Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結された直後にAが死亡し、CがAを単独相続した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 売買代金を受領した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しても、Bは、Cに対して相当の期間を定めた催告をしなければ、本件契約を解除することができない。
- 2 Bが期日までに売買代金を支払わない場合であっても、本件契約の解除権はAの一身に専属した権利であるため、Cは本件契約を解除することはできない。
- 3 Bは、売買代金が支払い済みだったとしても、甲土地の所有権移転登記を備えなければ、Cに対して甲土地の引渡しを請求することはできない。
- 4 本件契約が、Aの詐欺により締結されたものである場合、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】履行遅滞に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 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。
- 2 善意の受益者は、その不当利得返還債務について、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 3 請負人の報酬請求権に対して、注文者がこれと同時に履行の関係にある目的物の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、請負人に対する相殺後の報酬残債務について、当該債務の履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。
- 4 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。

【問 6】Aの所有する甲土地にBを地上権者とする地上権（以下この問において「本件地上権」という。）が設定され、その旨の登記がされた後に、甲土地にCを抵当権者とする抵当権が設定され、その旨の登記がされた場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア BがAとの売買契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。
イ Aが死亡してBがAを単独相続し、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。
ウ BがAとの代物弁済契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。
エ BがAとの贈与契約に基づき、甲土地の所有権を取得したときは、本件地上権は消滅する。

- 1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

【問 7】Aを貸主、Bを借主として甲建物の賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結され、Bが甲建物の引渡しを受けた場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 CがBに対し甲建物をAから買受けたとの虚偽の話をしたので、これを信じたBが甲建物の占有を任意にCに移転した場合、Aは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 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きは、Aは甲建物の間接占有が侵害されたものとして、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ができる。
- 3 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。
- 4 AとBのいずれもが死亡した場合、本件契約は当然に終了する。

【問 8】次の記述のうち、民法の条文として規定されていないものはどれか。

- 1 隔地者間の契約は、承諾の通知を発した時に成立する。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

【問 9】承諾に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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、債権者の承諾は不要である。
- 2 第三者が債務者との間で、債務者の債務につき併存的債務引受契約をした場合、債権者が第三者に承諾をした時点で、その効力が生ずる。
- 3 第三者が債権者との間で、債務者の債務につき併存的債務引受契約をした場合、債務者が第三者に承諾をした時点で、その効力が生ずる。
- 4 賃借人が賃貸借契約の目的物を第三者に転貸する場合、賃貸人の承諾は不要である。

【問 10】売買契約の目的物が品質に関して契約の内容に適合しない場合において、当該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、履行の追完請求権、代金の減額請求権、損害賠償請求権及び契約の解除権のうち、民法の規定によれば、買主が行使することができない権利のみを掲げたものとして正しいものは次の記述のうちどれか。なお、上記帰責性以外の点について、権利の行使を妨げる事情はないものとする。

- 1 履行の追完請求権、損害賠償請求権、契約の解除権
- 2 代金の減額請求権、損害賠償請求権、契約の解除権
- 3 履行の追完請求権、代金の減額請求権
- 4 損害賠償請求権

【問 11】建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約（一時使用目的の借地契約を除く。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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年として借地権を設定する場合、建物買取請求権の規定は適用されず、また、その契約は、公正証書による等書面によってしなければならない。
- 2 居住の用に供する建物の所有を目的として借地権を設定する場合において、借地権を消滅させる目的で、その設定後30年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の特約を定めても、この特約は無効である。
- 3 借地権を設定する場合において、存続期間を定めなかったときは、その期間は30年となる。
- 4 当事者が借地権の設定後に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10年となる。

【問 12】賃貸人Aと賃借人Bとが、居住目的で期間を3年として、借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約（以下この問において「契約①」という。）を締結した場合と、定期建物賃貸借契約でも一時使用目的の賃貸借契約でもない普通の建物賃貸借契約（以下この問において「契約②」という。）を締結した場合とに関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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の場合ではCに対して賃借人であることを主張できるが、契約②の場合ではCに対して賃借人であることを主張できない。
- 2 契約期間中は賃料の改定を行わない旨の特約を契約において定めていても、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、契約①の場合も契約②の場合も、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求をすることができる。
- 3 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った同居者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 契約①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、契約②の場合、書面で契約し、かつ、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る。

【問 13】建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 各共有者の共用部分の持分は、規約に別段の定めがない限り、共有者数で等分することとされている。
- 2 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 管理者は、集会において、毎年1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 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なかっ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される。

【問 14】不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 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請求することができる。
- 2 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 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、登記権利者が単独で申請することができる。
- 4 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。