

【問 1】正解 4

- 1 誤り 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤に基づく意思表示は、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであり、かつ、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、取り消すことができる。
- 2 誤り 贈与者は、贈与の目的である物又は権利を、贈与の目的として特定した時の状態で引き渡し、又は移転することを約したものと推定する。
- 3 誤り 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであり、追完が可能な場合には、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
- 4 正しい 定型取引とは、ある特定の者が不特定多数の者を相手方として行う取引であって、その内容の全部又は一部が画一的であることがその双方にとって合理的なものをいう。そして、約款とは、定型取引において、契約の内容とすることを目的としてその特定の者により準備された条項の総体をいう。

【問 2】正解 4

- 1 誤り 私権の享有は、出生に始まる。よって、乳児は、父母とまだ意思疎通することができるか否かにかかわらず、権利能力を有し、不動産を所有することができる。
- 2 誤り 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のが原則であるが、一種又は数種の営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有する。よって、営業を許可された未成年者が営業のための商品の仕入れる売買契約を有効に締結するには、父母の同意を要しない。
- 3 誤り 婚姻は、18 歳にならなければ、することができない。よって、女は 16 歳になっても、婚姻することはできない。また、18 歳になれば、婚姻について父母の同意はいらない。
- 4 正しい 親権を行う者が数人の子に対して親権を行う場合において、その一人と他の子との利益が相反する行為については、親権を行う者は、その一方のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない。判例は、ここにいう利益相反する行為にあたるか否かは、当該行為の外形で決すべきであって、親権者の意図やその行為の実質的な効果を問題とすべきではないので、親権者が共同相続人である数人の子を代理して遺産分割の協議をすることは、かりに親権者において数人の子のいずれに対しても衡平を欠く意図がなく、親権者の代理行為の結果数人の子の間に利害の対立が現実化されていなかったとしても、利益相反する行為にあたるとし、親権者が共同相続人である数人の子を代理してした遺産分割の協議は、追認のないかぎり無効であるとする（最判 S48. 4. 24）。ここより、親権者である母 E が C と D を代理して B との間で遺産分割協議を行っても、有効な追認がない限り無効である。

【問 3】正解 4

- 1 正しい 他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を通行することができる。このとき、通行の場所及び方法は、通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。ここから、A は、甲土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行できるわけではない。
- 2 正しい 分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができる。この場合においては、償金を支払うことを要しない。よって、甲土地が共有物分割によって公道に通じなくなった場合、A は、通行のための償金を支払

うことなく、他の分割者の土地を通行することができる。

- 3 正しい 土地賃借権は土地を使用することができる権利であり、通行を目的とする土地賃貸借契約の賃借人は、当該土地を通行することができる。こうした通行のための土地賃貸借契約は、賃借人が公道に通じていない土地の所有者である場合に限り締結することができるというものではない。よって、Aは、甲土地が公道に通じているか否かに関わらず、他人が所有している土地を通行するために賃貸借契約を締結した場合、当該土地を通行することができる。
- 4 誤り 地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り、時効によって取得することができる。通行地役権の時効取得に関する「継続」の要件としては、承役地たるべき他人所有の土地の上に通路の開設を要し、その開設は要役地所有者によってなされることを要する（最判 S30. 12. 26）。よって、Aではなく隣接地の所有者が通路を開設したのであれば、Aが通行地役権を時効取得することはない。

#### 【問 4】正解 4

- 1 誤り 造作買取代金債権は、造作に関して生じた債権であって、建物に関して生じた債権ではなく、造作買取代金を担保するために建物を留置することは認められない（最判 S29. 1. 16）。
- 2 誤り 不動産の二重売買において、第二の買主のため所有権移転登記がされた場合、第一の買主は、第二の買主の右不動産の所有権に基づく明渡請求に対し、売買契約不履行に基づく損害賠償債権をもって、留置権を主張することは許されない（最判 S43. 11. 21）。
- 3 誤り 民法は、占有が不法行為によって始まった場合には、留置権は成立しない旨を規定する。この民法の規定を類推適用し、建物の賃借人が、債務不履行により賃貸借契約を解除された後、権原のないことを知りながら右建物を不法に占有する間に有益費を支出しても、その者は、右費用の償還請求権に基づいて右建物に留置権を行使することはできない（最判 S46. 7. 16）。
- 4 正しい 借地上の家屋に関する費用償還請求権は、その家屋の敷地自体に関して生じた債権でもなければ、その敷地の所有者に対して取得した債権でもないから、右請求権を有する者であっても、その家屋の敷地を留置する権利は有しない（最判 S44. 11. 6）。ここより、建物に関して必要費を支出した賃借人は、建物所有者ではない第三者が所有する敷地を留置することはできない。

#### 【問 5】正解 2

- 1 誤り 抵当権を実行するには、被担保債権の弁済期が到来している必要がある。よって、抵当権の実行として担保不動産の競売手続をする場合には、被担保債権の弁済期が到来している必要がある。また、物上代位として賃料債権を差し押さえるにあたっては被担保債権の弁済期が到来している必要はないものと考えるが、差し押さえた賃料債権から被担保債権の弁済を受けるにあたっては被担保債権の弁済期が到来している必要がある。
- 2 正しい 土地賃借人が該土地上に所有する建物について抵当権を設定した場合には、原則として、右抵当権の効力は当該土地の賃借権に及び、右建物の競落人と賃借人との関係においては、右建物の所有権とともに土地の賃借権も競落人に移転する（最判 S40. 5. 4）。
- 3 誤り 第三者が抵当不動産を不法占有することにより抵当不動産の交換価値の実現が妨げられ抵当権者の優先弁済請求権の行使が困難となるような状態があるときは、抵当権に基づく妨害排除請求として、抵当権者が右状態の排除を求めることも許される（最判 H11. 11. 24）。
- 4 誤り 抵当権の順位は、各抵当権者の合意によって変更することができる。抵当権について登記がされた後は、順位の変更ができないというものではない。

【問 6】正解4

- 1 誤り 債務者のために弁済をした者は、債権者に代位する。保証人による保証債務の弁済は自己の債務の弁済であるが、主たる債務者に対する求償権を取得する範囲で弁済者代位が認められる（大判S9.11.24）。保証人と物上保証人との間においては、その数に応じて、債権者に代位する。ただし、物上保証人が数人あるときは、保証人の負担部分を除いた残額について、各財産の価格に応じて、債権者に代位する。本問において保証人と物上保証人の数（頭数）は3人であるところから、保証人Cは、自己の負担部分3分の1に相当する500万円を除いた1,000万円につき、物上保証人D及びEの各不動産の価格に応じてその抵当権に代位する。よって、Cは、D及びEの不動産の抵当権を実行して合計1,000万円を回収することができるにとどまり、1,500万円を回収することはできない。
- 2 誤り 債務者のために弁済をした者は、債権者に代位する。物上保証としての抵当権が実行された物上保証人は、債務者のために弁済した者にあたり、債務者に対する求償権の範囲で弁済者代位が認められる。保証人と物上保証人との間においては、その数に応じて、債権者に代位する。本問において保証人と物上保証人の数（頭数）は3人であるところから、物上保証人Dの不動産の抵当権が実行され債権全額の弁済がなされたとき、Dは頭数3人で分けた3分の1に相当する500万円を限度として、A銀行に代位して保証人Cに求償することができる。1,000万円を限度として求償することができるわけではない。
- 3 誤り 債務者のために弁済をした者は、債権者に代位する。保証人による保証債務の弁済は自己の債務の弁済であるが、主たる債務者に対する求償権を取得する範囲で弁済者代位が認められる（大判S9.11.24）。そこで、保証人は、担保不動産を買い受けた第三者に対して債権者に代位することができるが、このとき、代位の付記登記は不要である。よって、保証人Cは、代位の付記登記をすることなく、担保不動産を買い受けた第三者に対してA銀行に代位することができる。
- 4 正しい 物上保証人から担保の目的となっている財産を譲り受けた者は、物上保証人とみなされる。そこで、Eの担保不動産を買い受けた第三者は物上保証人とみなされ、本問においては、保証人CとD及びEの担保不動産を買い受けた第三者の2人の物上保証人が存することとなる。保証人と物上保証人との間においては、その数に応じて、債権者に代位する。ここから物上保証人としての第三者は、Dは頭数3人で分けた3分の1に相当する500万円を限度として、A銀行に代位してCに求償することができる。

【問 7】正解3

判決文は、最判H9.11.13である。

- 1 正しい 判決文は、賃貸借契約時に反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、更新後の債務についても保証する趣旨の合意がされたものと解される旨を述べており、更新の際に賃貸人から保証意思の確認があったか否かを問題としていない。よって、更新の際に賃貸人から保証意思の確認がなされていなくても、上記特段の事情がない限り、更新後の賃借人の債務について保証する旨を合意したものと解される。
- 2 正しい 判決文は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃借人の債務を保証する合意の効力を認める旨を述べており、責任の範囲を特に限定していない。よって、更新後の賃借人の債務を保証する旨の合意があれば、賃借人の未払賃料が1年分に及んだとしても、賃貸人が保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる事情がなければ、保証人は当該金額の支払義務を負う。
- 3 誤り 判決文は、責任の範囲を特に限定することなく、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反しない限り、更新後の賃借人の債務についての保証の責任を免れない旨を述べている。賃貸人が更新後の未払賃料や賃借人の故意又は過失に基づく建物損傷による損害賠償債務に係る保証債務の履行を請求することは信義則に反するものではなく、これらについても保証人の責任は及ぶといえる。

- 4 正しい 判決文は、保証人が更新後の賃借人の債務についても保証の責任を負う旨の合意をしたものと解される場合であっても、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反する場合には、更新後の賃借人の債務について保証の責任を負わない旨を述べている。

【問 8】正解4

- 1 誤り BがAのために最小限度の緊急措置をとったことは、義務なく他人のための事務の管理といえ、Aの承諾を得ない場合でも、事務管理として適法な行為である。管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。Bが倒壊防止の措置のために支出した費用は事務管理における有益な費用に該当し、Bは、Aに対し、その償還を請求することができる。
- 2 誤り 賃借人は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。賃借物を無断で変更することはできない。建物所有を目的とする土地賃貸借においては、建物建築時の土地への石垣や擁壁の設置、盛土や杭打ち等の変形加工は当然前提とされているものといえ、これを行うことは建物建築のための土地賃貸借契約によって定まった用法に従う使用といえ、賃借物の変更にも該当しない。よって、こうした行為を禁止する旨の合意が存する等の特段の事情がない限り、これを行うことは用法違反といえず、賃貸人の承諾なく行うことができる。
- 3 誤り 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。この修繕義務を賃貸人が履行しないときにつき、賃借人に賃料支払拒絶権が認められる（大判 T10. 9. 26）。ただ、目的物の使用収益が全く妨げられたのではなく、支障があるもなお継続して使用収益できる場合には、賃料の支払いを全般的に拒絶することはできない（大判 T5. 5. 22）。よって、賃借人は目的物の使用収益に関係なく賃料全部の支払を拒絶することができるわけではない。
- 4 正しい 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。修繕工事のため使用収益に支障を生じるとき、賃借人は賃借をした目的を達することができなくなるときに契約の解除をすることができるが、修繕を拒むことはできない。

【問 9】正解1

- 1 正しい 数人が共同の不法行為によって他人に損害を加えたときは、各自が連帯してその損害を賠償する責任（共同不法行為責任）を負う。ここより、BとDは、Cに対し共同不法行為責任を負う。また、ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任（使用者責任）を負う。BはAの事業の執行についてCに損害を与えたものであり、Aは、Cに対し使用者責任を負う。そして、使用者は、被用者と第三者との共同過失によって惹起された交通事故による損害を賠償したときは、右第三者に対し、求償権を行使することができる。この場合における第三者の負担部分は、共同不法行為者である被用者と第三者との過失の割合にしたがって定められる（最判 S41. 11. 18）。よって、Cの損害の全額を賠償したAは、BとDの過失割合に従って、Dに対して求償権を行使することができる。
- 2 誤り ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任（使用者責任）を負う。BはAの事業の執行についてCに損害を与えたものであり、Aは、Cに対し使用者責任を負う。使用者が、使用者としての損害賠償責任を負担したことに基づき損害を被った場合には、使用者は、その事業の性格、規模、施設の状況、被用者の業務の内容、労働条件、勤務態度、加害行為の態様、加害行為の予防若しくは損失の分散についての使用者の配慮の程度その他諸般の事情に照らし、損害の公平な分担という見地から信義則上相当と認められる限度において、被用者に対し求償の請求をすることができる（最判 S51. 7. 8）。よって、Aは、Bに対して求償権を行使することができる。

- 3 誤り 数人が共同の不法行為によって他人に損害を加えたときは、各自が連帯してその損害を賠償する責任を負う。DはBとの共同不法行為により、Cに損害を加えたものであり、Cは、Dに対して損害賠償を請求することができる。Bの不法行為がAの事業の執行につき行われたものであり、ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任（使用者責任）を負うところから、Aは使用者責任を負い、CがAとBに対して損害賠償を請求することができる点は、正しい。
- 4 誤り 過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。ここより、Bは、Dに対して損害賠償責任を負う。ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任（使用者責任）を負うが、これにより、不法行為を行った被用者個人の不法行為責任を免責するものではない。よって、Dは、Aに対して損害賠償を請求することはできるとともに、Bに対しても損害賠償を請求することができる。

【問 10】正解2

- 1 誤り C D FはAの嫡出子であり、生存しているC FはAの相続人となる。Dは相続開始前に死亡しているところから、その子FがDを代襲してAの相続人となる。ここより、Aの相続人は配偶者と子ということになり、子の相続分は2分の1となる。そして、C E Fはいずれも嫡出子又はその代襲者として相続するものであり、各自の相続分は相等しい。よって、C E Fそれぞれの相続分は、子の相続分2分の1を3等分した6分の1となる。
- 2 正しい 特定の遺産を特定の相続人に「相続させる」趣旨の遺言は、遺言書の記載から、その趣旨が遺贈であることが明らかであるか又は遺贈と解すべき特段の事情のない限り、当該遺産を当該相続人をして単独で相続させる遺産分割の方法が指定されたものと解すべきであり、この場合には、当該遺言において相続による承継を当該相続人の意思表示にかからせたなどの特段の事情のない限り、何らの行為を要せずして、当該遺産は、被相続人の死亡の時に直ちに相続により承継される（最判H3.4.19）。よって、本肢の遺言は、特段の事情がない限り、遺産分割の方法を指定するものとして、Cは甲土地の所有権を取得する。
- 3 誤り 遺産を特定の推定相続人に単独で相続させる旨の遺産分割の方法を指定する「相続させる」旨の遺言は、当該遺言により遺産を相続させるものとされた推定相続人が遺言者の死亡以前に死亡した場合には、当該「相続させる」旨の遺言に係る条項と遺言書の他の記載との関係、遺言書作成当時の事情及び遺言者の置かれていた状況などから、遺言者が、上記の場合には、当該推定相続人の代襲者その他の者に遺産を相続させる旨の意思を有していたとみるべき特段の事情のない限り、その効力を生ずることはない（最判H23.2.22）。よって、本肢の遺言があったとしても、特段の事情のない限り、Eは、Aの全財産について相続しない。
- 4 誤り 推定相続人を受遺者とする遺贈を認めない旨の規定は存しない。よって、Fが相続人であることを理由に、Fを受遺者とする遺贈が無効となることはない。

【問 11】正解4

- 1 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。これに違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。ただ、賃借人が賃貸人の承諾なく第三者をして賃借物の使用または収益をなした場合でも、賃借人の当該行為を賃貸人に対する背信的行為と認めるにたらない特段の事情があるときは、賃貸人は無断転貸を理由に契約を解除することはできないとする（最判S28.9.25）。よって、Aは転貸の事情いかんによっては、賃貸借契約を解除することができない場合があり、転貸の事情のいかんにかかわらず、AはA B間の賃貸借契約を解除することはできないとはいえない。

- 2 誤り 賃借人がその債務の不履行により賃貸人から賃貸借契約を解除されたときは、転賃借をもって賃貸人に対抗し得ないこととなるものであって、賃貸人より転賃借人に対し返還請求があれば転賃借人はこれを拒否すべき理由なく、これに応じなければならない（最判 S36. 12. 21）。よって、B の債務不履行を理由に A が賃貸借契約を解除したために当該賃貸借契約が終了した場合、A は C に対して甲建物の明渡しを請求することができる。
- 3 誤り 建物の賃貸借が期間の満了によって終了するとき、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、この通知をしたときは、建物の転賃借は、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。そして、賃貸借の期間満了により賃貸借が終了するとき、転借人は転賃借を賃貸人に対抗することができないとする（大判 S10. 9. 30）。以上より、B の C に対する解約の申入れについて正当な事由がない限り、A は C に対して甲建物の明渡しを請求することができないというものではない。
- 4 正しい 借賃増減額請求権を定めた規定は、定期建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。よって、賃料の改定について特約がある場合には、B は A に対して賃料の減額請求をすることはできない。

【問 12】正解 3

- 1 誤り 地上権設定契約及び土地賃貸借契約において、ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎず、当該土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないという事実関係の下においては、借地借家法 11 条の類推適用をする余地はない（最判 H25. 1. 22）。
- 2 誤り 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。ただ、この異議は、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができない。よって、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合であっても、その異議に正当事由が認められないときは、法定更新となる。よって、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合には、借地契約は当然に終了するとはいえない。
- 3 正しい 借地借家法 10 条 1 項は、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旨を規定する。この建物登記による借地権の対抗力は、当該建物の登記に敷地の表示として記載されている土地についてのみ生ずる（最判 S44. 12. 23）。よって、登記ある建物がない土地には、借地借家法 10 条 1 項による対抗力は及ばない。
- 4 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、承諾があった日から 20 年間存続するケースもあり、築造された日から当然に 20 年間存続するとはいえない。また、延長される期間について、残存期間が 20 年より長いとき、又は当事者が 20 年より長い期間を定めたときは、その期間による。ここから、延長期間が 20 年よりも長いケースもあり、当然に 20 年間存続するともいえない。

【問 13】正解 1

- 1 誤り 議決権は、区分所有者が有する。、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者には議決権はなく、議決権を行使することはできない。ただ、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。
- 2 正しい 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。よって、管理者が集会を招集した集会では、規約

に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者が集会の議長となる。

- 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 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。もっとも、規約で別段の定めをすることを妨げない。

【問 14】正解3

- 1 正しい 表題部所有者又は所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者又は登記名義人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は、当該表示に関する登記を申請することができる。例えば、表題部所有者又は所有権の登記名義人であるAが表示に関する登記である土地の表題部の更正登記や分筆の登記を申請することができるときに、これを申請せずに死亡し、Bが相続人となった場合に、Bは、Aに代わってAを申請人とする当該表示に関する登記を申請することができる。このとき、Bは、いったんB名義の所有権保存登記又は所有権移転登記をし、その後、Bを申請人として当該表示に関する登記を申請することもできる。
- 2 正しい 共有物分割禁止の定めは、権利変更の登記として登記する。この共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない（合同申請）。
- 3 誤り 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権保存登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。
- 4 正しい 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。