

CHAPTER

02



# 權利關係

## 1

制限行為能力者の  
保護

古着の仕入販売に関する営業を許された未成年者は、成年者と同一の行為能力を有するので、法定代理人の同意を得ないで、自己が居住するために建物を第三者から購入したとしても、その法定代理人は当該売買契約を取り消すことができない。

制限行為能力者の  
保護

✕ 未成年者は、法定代理人から営業を許された特定の行為については、成年者と同一の行為能力を有する。本問の未成年者は古着の仕入販売に関する営業を許されているので、その営業については成年者と同一の行為能力を有するが、自己が居住するための建物の購入は、営業に関するものではないので、法定代理人の同意を得ないで行った場合には、法定代理人は当該売買契約を取り消すことができる。

## 2

制限行為能力者の  
保護

被保佐人については、不動産を売却する場合だけではなく、日用品を購入する場合も、保佐人の同意が必要である。

制限行為能力者の  
保護

× 被保佐人が**重要な財産上の行為**（不動産を売却する行為など）をするには、保佐人の同意を得なければならないが、日用品の購入等**重要な財産上の行為以外の行為**については保佐人の同意は不要である。

## 3

虚偽表示  
(通謀虚偽表示)

AがBに甲土地を売却した場合において、A B間の売買契約が仮装譲渡であり、その後BがCに甲土地を転売した場合、Cが仮装譲渡の事実を知らなければ、Aは、Cに虚偽表示による無効を対抗することができない。

## 虚偽表示 (通謀虚偽表示)

○通謀虚偽表示の無効は、善意の第三者に対しては対抗することができない。したがって、Cが仮装譲渡の事実を知らなければ、AはCに虚偽表示による無効を対抗することはできない。

## 4

代理権の濫用、自己  
契約・双方代理等

Aが所有する甲土地の売却に関する代理権をBに授与し、BがCとの間で、Aを売主、Cを買主とする甲土地の売買契約を締結した場合において、BがCの代理人にもなって本件契約を成立させた場合、Aの許諾の有無にかかわらず、Bによる本件契約は無権代理人が行った行為とみなされる。



代理権の濫用、自己  
契約・双方代理等

✕原則として双方代理は無権代理人がした行為とみなすが、本人の許諾がある場合には、本人に契約の効果が生じる。

## 5 復代理



委任による代理人は、本人の許諾を得たときのほか、やむを得ない事由があるときにも、復代理人を選任することができる。

○任意代理人は、①**本人の許諾があるとき**または②**やむを得ない事由があるときは**、復代理人を選任することができる。

## 6 無権代理



A所有の甲土地につき、Aから売却に関する代理権を与えられていないBが、Aの代理人として、Cとの間で売買契約を締結した場合において、Bの無権代理行為をAが追認した場合には、A C間の売買契約は有効となる。

○無権代理人（B）が行った契約の効果は原則として本人に生じないが、本人（A）が追認した場合は、有効な代理行為となる。

# 7 取得時効



A所有の土地の占有者がAからB、BからCと移った場合において、Bが平穩・公然・善意・無過失に所有の意思をもって8年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて所有の意思をもって2年間占有した場合、当該土地の真の所有者はBではなかったとCが知っていたとしても、Cは10年間の取得時効を主張できる。

○ 「善意・悪意」「有過失・無過失」は、占有開始時に判定するため、Bが善意・無過失で8年間占有した場合、Cが悪意であったとしても2年間占有した時点で10年間の取得時効を主張することができる。

## 8

時効の完成猶予・  
更新

AがBに対して金銭の支払いを求めて訴えを提起し、その後、当該訴えの却下の判決が確定した場合には時効の更新の効果は生じない。



○訴えが却下されたときは、権利が確定しないので、時効の更新の効果は生じない。

## 9 損害賠償の請求



A B間の金銭消費貸借契約において、借主Bは当該契約に基づく金銭の返済をCからBに支払われる売掛代金で予定していたが、その入金がなかった(Bの責めに帰すべき事由はない)ため、Aへの返済期限が経過してしまった場合、Bは債務不履行には陥らず、Aに対して遅延損害金の支払義務を負わない。

×債務不履行の場合は、債務者の帰責事由がなければ、債権者は損害賠償請求をすることはできないが、金銭債務の不履行の場合については、債務者の帰責事由の有無にかかわらず、損害賠償請求をすることができる。したがって、Bは、返済期限が経過してしまったときは、債務不履行に陥り、Aに対して遅延損害金の支払義務を負う。

## 10

不動産取引の  
危険負担

令和5年9月1日にA所有の甲建物につき、AB間で売買契約が成立し、当該売買契約において同年9月30日をもってBの代金支払いと引き換えにAは甲建物をBに引き渡す旨合意されていた。この場合において、甲建物が同年9月15日時点で自然災害により滅失した場合、Aの甲建物引渡し債務は消滅し、Bの代金支払債務は存続するが、Bは代金の支払いを拒むことができる。

不動産取引の  
危険負担

○甲建物が自然災害によって引渡し前に消滅した場合、売主Aの建物引渡し債務は履行不能により消滅する。一方、買主Bの代金支払債務は存続するが、Bは代金の支払いを拒むことができる。

# 11 弁 済



Aを売主、Bを買主として甲建物の売買契約が締結された場合において、Bが、Aの代理人と称するDに対して本件代金債務を弁済した場合、Dに受領権限がないことにつきBが善意かつ無過失であれば、Bの弁済は有効となる。

解説

# 11 弁 済

○受領権者以外の者に行われた弁済は、原則として無効であるが、受領権者以外の者で、取引上の社会通念に照らして受領権者としての外観を有する者に、**善意無過失**で弁済した場合には、有効となる。本問のDのように、債権者の代理人と称して債権を行使する者も、取引上の社会通念に照らして受領権者としての外観を有する者に該当するので、Aの代理人と称するDに対してなされた弁済は、Bが善意無過失であれば有効となる。

# 12 相 殺



【前提】 Aは令和5年10月1日、A所有の甲土地につき、Bとの間で、代金1,000万円、支払期日を同年12月1日とする売買契約を締結した。

BがAに対し、同年9月30日に消滅時効の期限が到来する貸金債権を有していた場合には、Aが当該消滅時効を援用したとしても、Bは売買代金債務と当該貸金債権を対当額で相殺することができる。



## 12 相 殺

×相殺するためには、当事者双方が互いに債権を有していなければならない。本問の場合、Bの貸金債権は9月30日に時効で消滅し、Aの売買代金債権は10月1日に発生しているため、互いに債権を有していない状態である。したがって、Bは売買代金債務と貸金債権を対当額で相殺することはできない。

# 13 債権譲渡



Aは、Bに対して貸金債権を有しており、Aはこの貸金債権をCおよびDに対して譲渡した。なお、Cへは確定日付のない証書、Dへは確定日付のある証書によってBに通知した場合(いずれの通知もBによる弁済前に到達している)、Bへの通知の到達の先後にかかわらず、DがCに優先して権利を行使することができる。

# 13 債権譲渡

○債権が二重に譲渡された場合、譲渡人Aから債務者Bに対する**通知**または債務者Bの**承諾**は、**確定日付のある証書**によるものでなければ債務者以外の第三者に対抗することができない。本問では、Cへは確定日付のない証書、Dへは確定日付のある証書によっているので、DがCに優先して権利を行使することができる。

# 14 買主の救済 (売主の担保責任)



Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約が締結されたが、Bに引き渡された甲土地が契約上の面積よりも小さかった。この場合、BはAに対して、不足分の請求をすることができるが、契約の解除をすることはできない。

## 買主の救済 (売主の担保責任)

✕引き渡された目的物が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき、または、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しない場合は、買主は①追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求、④契約の解除をすることができる。

## 15

買主の救済  
(売主の担保責任)

【前提】 宅地建物取引業者でない  
Aが、自ら所有している甲土地を  
宅地建物取引業者でないBに売却  
した。

AB間の売買契約で、Aは甲土地  
の引渡しの日から2年間だけ担保  
責任を負う旨を合意していた場  
合、Aが知っているのにBに告げ  
なかった不適合については、B  
は、引渡しの日から2年間を経過  
した後でも、損害賠償を請求する  
ことができる。

解説

15

## 買主の救済 (売主の担保責任)

○本問の特約があったとしても、売主（A）が契約の内容に適合しないことを知っていたのに、買主（B）に告げなかった場合、特約の期間制限の適用を受けないので、買主は、引渡しの日から2年間を経過していても損害賠償請求をすることができる。なお、この場合の買主の権利は、消滅時効の規定の適用を受ける。

# 16 物権変動と登記



A所有の甲土地につき、Aが甲土地をFとGとに対して二重に譲渡してFが所有権移転登記を備えた場合に、A G間の売買契約の方がA F間の売買契約よりも先になされたことをGが立証できれば、Gは登記がなくても、Fに対して自らが所有者であることを主張することができる。



# 16 物権変動と登記

✕本問は二重譲渡であり、FとGが対抗関係になるので、**先に登記を備えたほう**が所有権を主張することができる。したがって、Gは登記がなければ、Fに対して自らが所有者であることを主張することはできない。

# 17 取得時効と登記



A所有の甲土地につき、時効により所有権を取得したBは、時効完成前にAから甲土地を購入して所有権移転登記を備えたCに対して、時効による所有権の取得を主張することができない。

# 17 取得時効と登記

✕時効取得者（B）は、時効完成時に登記がなくても、時効完成前に所有権を取得した第三者（C）に対して所有権の取得を主張することができる。

# 18 抵当権の順位



抵当権について登記がされた後は、抵当権の順位を変更することはできない。

# 18 抵当権の順位

**×**一つの不動産に対して、複数の抵当権を設定することができる。この場合の抵当権の順位は登記の前後によって決まる。そして、複数の抵当権者がいる場合、各抵当権者の**合意**によって、**抵当権の順位を変更することができる。**

## 19

抵当不動産の第三  
取得者がいる場合

抵当不動産の被担保債権の主債務者は、抵当権消滅請求をすることはできないが、その債務について連帯保証をした者は、抵当権消滅請求をすることができる。

## 解説 19 抵当不動産の第三 取得者がいる場合

× 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が、**主たる債務者**、保証人等は抵当権消滅請求をすることはできない。

## 20 連帯債務



A、B、Cの3人がDに対して900万円の連帯債務を負っている場合、Bのために消滅時効が完成したときは、A及びCのDに対する連帯債務も時効によって全部消滅する。



# 20 連帯債務

× 連帯債務者の1人について生じた弁済、相殺、更改、混同の効力は他の債務者にも影響を及ぼす（絶対効）が、それ以外の事由（時効の完成、請求、債務の免除など）の効力は、他の債務者に影響を及ぼさない。したがって、Bのために時効が完成したときでも、AとCは依然として900万円の債務を負う。

# 21 保証債務



連帯保証ではない場合の保証人は、債権者から債務の履行を請求されても、まず主たる債務者に催告すべき旨を債権者に請求できる。ただし、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき、または行方不明であるときは、この限りではない。

# 21 保証債務

○連帯保証ではない場合の保証人は、債権者がいきなり保証人に弁済を請求してきたら、まずは主たる債務者に請求するよう債権者に請求することができる（催告の抗弁権）。ただし、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき、または行方不明であるときは、催告の抗弁権は行使できない。

## 22

貸借権の譲渡・  
賃借物の転貸

【前提】 AがBに甲建物を月額10万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額15万円で転貸している。

AがBとの間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めることができない。

## 解説 22 貸借権の譲渡・ 賃借物の転貸

○賃貸借契約が、賃貸人（A）と賃借人（B）との間で**合意解除**された場合、特段の事情がない限り、賃貸人（A）は転借人（C）に対抗することができない。したがって、AはCに明渡しを求めることはできない。

## 23

賃借権の譲渡・  
賃借物の転貸

【前提】 AはBに対し建物を賃貸し、Bはその建物をAの承諾を得てCに対し適法に転貸している。

Aは、Bの債務不履行を理由としてBとの賃貸借契約を解除するときは、事前にCに通知等をして、賃料を代払いする機会を与えなければならない。

## 解説 23 貸借権の譲渡・ 賃借物の転貸

×賃貸借契約が、賃借人（B）の**債務不履行**によって解除された場合には、賃貸人（A）は転借人（C）に対抗することができ、この場合、賃貸人は転借人に解除の通知等をする必要はない。

## 24 借地権の存続期間



A所有の甲土地につき、Bとの間で賃貸借契約が締結された。賃借権の存続期間を10年と定めた場合、本件契約が居住の用に供する建物を所有することを目的とするものであるときは、存続期間が30年となるのに対し、本件契約が資材置場として更地で利用することを目的とするものであるときは存続期間は10年である。



# 24 借地権の存続期間

○借地借家法では、普通借地権の存続期間は**30年以上**とされている。したがって、賃借権の存続期間を10年と定めた場合、本件契約が建物の所有を目的とするものであるときは、借地借家法の規定にもとづいて存続期間は30年となる。一方、建物の所有を目的とするものでない場合（**更地**で利用することを目的とする場合）は、借地借家法の適用はなく、AとBが契約で定めた期間（10年）が存続期間となる。

## 25 借地権の対抗力



建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、借地権の登記がなくても、その土地上の建物に借地人が自己を所有者として記載した表示の登記をしていれば、借地権を第三者に対抗することができる。

# 25 借地権の対抗力

○民法上は不動産の賃借人が第三者に対して、不動産の賃借権を対抗するためには、登記が必要であるが、借地借家法上は、借地上に借地権者が、**自己を所有者として登記した建物**を所有していれば、（借地権の登記がなくても）第三者に対抗することができる。

## 26 定期借地権等



事業の用に供する建物の所有を目的とする場合であれば、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときであっても、事業用定期借地権を設定することができる。

## 26 定期借地権等

**×**事業用定期借地権は**もっぱら事業の用**に供する建物の所有を目的とする場合に設定することができる。居住の用に供するときには、設定できない。

## 27 契約の更新と解約



AとBとの間で、A所有の甲建物について、期間3年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約を締結した場合において、AがBに対し、賃貸借契約の期間満了の6カ月前までに更新しない旨の通知をしなかったときは、AとBは、期間3年、賃料月額10万円の条件で賃貸借契約を更新したものとみなされる。

# 27 契約の更新と解約

×建物の賃貸借について、期間の定めがある場合には、**期間満了の1年前から6カ月前**までの間に、相手方に対し、更新をしない旨の通知をしなかったときには、従前の契約と同一の条件で契約を更新したとみなされる。ただし、**期間**については定めがないものとなる。

## 28 契約の更新と解約



AとBとの間で、A所有の甲建物について、期間3年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約を締結している。その後、賃貸借契約を期間を定めずに合意により更新した後に、AがBに書面で解約の申入れをした場合は、申入れの日から3カ月後に賃貸借契約は終了する。



## 28 契約の更新と解約

×建物の賃貸借について、期間の定めがない場合、賃借人から解約を申し入れるときは、正当事由は**不要**で、解約の申入日から**3カ月経過後**に賃貸借契約が終了する。一方、賃貸人から解約を申し入れる場合には、正当事由が**必要**で、解約の申入日から**6カ月経過後**に賃貸借契約が終了する。本問は賃貸人（A）からの解約の申し入れなので、正当事由があれば、解約の申入日から6カ月経過後に賃貸借契約が終了する。

## 29 建物賃借権（借家権） の対抗力



AとBとの間で、A所有の甲建物について、期間3年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約を締結しているが、Cが、AB間の賃貸借契約締結前に、Aと甲建物の賃貸借契約を締結していた場合、AがBに建物を引き渡しても、Cは、甲建物の賃借権をBに対抗することができる。

## 解説 29 建物賃借権（借家権）の対抗力

×借地借家法上、建物の賃貸借は、その登記がなくても、**建物の引渡し**があれば第三者に対抗することができる。本問のBは、建物の引渡しを受けているので、Cは甲建物の賃借権をBに対抗することはできない。

## 30

請負人の担保責任の  
制限

請負人が担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない。

# 解説 30 請負人の担保責任の制限

○請負人が担保責任を負わない旨の特約をすることはできるが、請負人が知りながら告げなかった事実については、担保責任を免れることはできない。

# 31 使用者責任



Aに雇用されているBが、勤務中にA所有の乗用車を運転し、営業活動のため得意先に向かっている途中で交通事故を起こし、歩いていたCに危害を加えた。この場合において、Aの使用者責任が認められてCに対して損害を賠償した場合にはAはCに対して賠償した損害額の全額を常にBから回収することができる。

# 31 使用者責任

✕ Aに使用者責任が認められてCに対して損害を賠償した場合、AはB（被用者）に求償できるが、その額は「**信義則上相当と認められる範囲内**」となる。したがってBに資力があつたとしても、Aは常に賠償した全額を回収できるわけではない。

## 32 相続の承認と放棄



甲建物を所有するAが死亡し、相続人がそれぞれAの子であるB及びCの2名である場合、Cが単純承認をしたときは、Bは限定承認をすることができない。



# 32 相続の承認と放棄

○相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれを行うことができる。

# 33 共有物の分割



各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができるが、5年を超えない期間内であれば、分割をしない旨の契約をすることができる。

# 33 共有物の分割

○各共有者は、原則としていつでも共有物の分割を請求することができる。なお、共有者全員の意思によって、**5年間**を限度として共有物を分割しない特約を結ぶこともできる。

# 34 集 会



建物の区分所有等に関する法律によると、集会は、区分所有者全員の同意があれば、招集の手続きを経ないで開くことができる。

○集会の招集通知は、原則として、少なくとも会日の**1週間前**に会議の目的である事項を示して、各区分所有者に発しなければならないが、区分所有者**全員の同意**があれば、招集の手続きを経ないで開くことができる。

# 35 登記記録



新築した建物または区分建物以外の表題登記がない建物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、所有権の保存の登記を申請しなければならない。

×新築した建物または表題登記がない建物（区分建物以外）の所有権を取得した場合、その所有権の取得の日から**1カ月以内**に「所有権の保存の登記」ではなく、「**表題登記**」をしなければならない。