

CHAPTER

02



## 權利關係

## 1

制限行為能力者の  
相手方の保護

例題

H20-問1④

被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないでした土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。

解答

1

## 制限行為能力者の相手方の保護



✕制限行為能力者が詐術を用いて、行為能力

者であることを相手方に信じさせたときは、取り消すことはできなくなる。

## 2 詐欺



例題

H23-問1②

【前提】 A所有の甲土地につき、  
AとBとの間で売買契約が締結さ  
れた。

Bは、第三者であるCから甲土地  
がリゾート開発される地域内にな  
るとだまされて売買契約をした場  
合、AがCによる詐欺の事実を知  
っていたとしても、Bは本件売買  
契約を詐欺を理由に取り消すこと  
はできない。

解答

## 2 詐欺



× 第三者の詐欺によつてなされた意思表示

は、**相手方が悪意または有過失の場合には、取り消すことができる。**

# 3 錯 誤



例題

H23-問1①

【前提】 A所有の甲土地につき、  
AとBとの間で売買契約が締結さ  
れた。

Bは、甲土地は将来地価が高騰す  
ると勝手に思い込んで甲土地の所  
有者Aと売買契約を締結したとこ  
ろ、実際には高騰しなかった場  
合、動機の錯誤を理由に本件売買  
契約を取り消すことができる。



✕ その事情が法律行為  
の基礎として表示され

ていなければ、動機の錯誤を理由  
に取り消すことができない。

## 4 代理の基本



例題

H24-問2①改

未成年者が委任による代理人とな  
って締結した契約の効果は、当該  
行為を行うにつき当該未成年者の  
法定代理人による同意がなければ、  
有効に本人に帰属しない。

解答

4

## 代理の基本



✕ 未成年者も代理人となることはできるので、未成年者が代理人となつてした契約の効果は本人に帰属する。

## 5

代理権の濫用、自己  
契約・双方代理等

例題

H30-問2①

【前提】 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（以下この間において「本件契約」という。）を締結した。

B が売買代金を着服する意図で本件契約を締結し、C が本件契約の締結時点でこのことを知っていた場合であっても、本件契約の効果は A に帰属する。

解答

5

## 代理権の濫用、自己契約・双方代理等



✕ Bが売買代金を着服する意図で本件契約を

締結したことをCが本件契約締結時点で知っているので、その効果はAに帰属しない。

## 6

代理権の濫用、自己  
契約・双方代理等

例題

H24-問2③

不動産の売買契約に関して、同一人物が売主および買主の双方の代理人となった場合であっても、売主および買主の双方があらかじめ承諾しているときには、当該売買契約の効果は両当事者に有効に帰属する。

解答

6

代理権の濫用、自己  
契約・双方代理等

○売主および買主の両  
方からあらかじめ承諾

がある場合は、双方代理は無権代理とみなされず、当該売買契約の効果は両当事者に有効に帰属する。

# 7 復代理



例題

H19-問2②

【前提】 Aは不動産の売却を妻の父であるBに委任し、売却に関する代理権をBに付与した。

Bが、Bの友人Cを復代理人として選任することにつき、Aの許諾を得たときは、Bはその選任に関し過失があったとしても、Aに対し責任を負わない。

解答

7

## 復代理



✕本人の許諾を得て復代理人を選任した場合

でも、代理人は、債務不履行の一般原則に基づき、責任を負うことがある。

## 8 無権代理



例題

H24-問4②

【前提】 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。なお、表見代理は成立しないものとする。

Aの死亡により、BがAの唯一の相続人として相続した場合、Bは、Aの追認拒絶権を相続するので、自らの無権代理行為の追認を拒絶することができる。

解答

8

## 無権代理



✕無権代理人が単独で

本人を相続した場合には、

自らの無権代理行為の追認の  
拒絶をすることはできない。

## 9 取得時効

? 例題 ————— R2(10月)一問10③改

Aが甲土地を所有している場合において、Dが、所有者と称するEから、Eが無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穩かつ公然に3年間占有した後、甲土地がAの所有であることを知っているFに売却し、Fが所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を7年間占有した場合、Fは甲土地の所有権を時効取得することができる。



○土地の譲渡があった  
場合、前の占有者（D）

の占有期間を合計することができるが、前占有者の善意・悪意も承継する。そのため、Dの占有開始時にDが善意・無過失であれば、FはDの占有開始から10年で時効取得することができる。

## 10

時効の完成猶予・  
更新

例題

H21-問3③改

AはBに対し建物を賃貸し、月額10万円の賃料債権を有している。この場合において、Aが、Bに対する賃料債権につき、内容証明郵便により支払いを請求したときであっても、消滅時効の完成は猶予されない。

解答  
10 時効の完成猶予・更新

✕内容証明郵便による  
支払いの請求は、裁判

外の請求であり、催告に該当するので、催告をした時から6カ月を経過するまでの間は完成しない（時効の完成猶予）。

# 11 損害賠償の請求



例題

H24-問8③

AB間でB所有の甲不動産の売買契約を締結した後、Bが甲不動産をCに二重譲渡してCが登記を具備した場合、AはBに対して債務不履行に基づく損害賠償請求をすることができる。

解答

# 11 損害賠償の請求



○ C が先に登記をしているため、A は甲不

動産を手に入れることができない（履行不能）ので、損害賠償請求をすることができる。

# 12 契約の解除

## ? 例題 H21-問8③

【前提】 売主Aは、買主Bとの間で甲土地の売買契約を締結し、代金の3分の2の支払いと引き換えに所有権移転登記手続と引渡しを行った。その後、Bが残代金を支払わないので、Aは適法に甲土地の売買契約を解除した。

この場合において、Bは、自らの債務不履行で解除されたので、Bの原状回復義務を先に履行しなければならず、Aの受領済み代金返還義務との同時履行の抗弁権を主張することはできない。

解答

# 12 契約の解除



✕ 解除による原状回復  
義務は同時履行の関係

にある。

# 13 弁 済

## ? 例題 R1-問7②

【前提】 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。

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。

解答

## 13 弁 済



○受領権者以外の者であって、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ものになされた弁済は、弁済者がその者に受領権限がないことについて善意無過失なら有効となる。



解答

# 14 相 殺



✕ 「A が B から受けた悪意による不法行為

にもとづく損害賠償請求権を有した場合」とあるので、A = 被害者（損害賠償請求できる人）、B = 加害者（損害賠償しなければならない人）の関係となる。

この場合、加害者（B）から相殺を主張することはできないが、被害者（A）から相殺を主張することはできる。



解答

## 15 債権譲渡



○二重譲渡の場合で、  
両者に確定日付のある

証書で通知がされた場合には、その通知が到着した日時の早いほうが優先される。



解答

# 16 手 付



✕相手方（A）が履行  
に着手していなければ

ば、自分（B）が履行に着手して  
いたとしても、手付を放棄して売  
買契約を解除することができる。

# 17 物権変動と登記

## ? 例題 H22-問4①

【前提】AがBから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のるCがAに対して連絡してきた。

CもBから甲土地を購入しており、BC間の売買契約書の日付とBA間の売買契約書の日付が同じである場合、登記がなくても、契約締結の時刻が早い方が所有権を主張することができる。

解答

## 17 物権変動と登記



✕二重譲渡の場合、先に登記を備えたほうが

所有権を主張できる。

SEC

09

物権変動

# 18 解除と登記

**?** 例題 \_\_\_\_\_ H24-問6①

A所有の甲土地について、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。

解答

## 18 解除と登記



✕時効取得者（B）は、  
時効完成前の第三者

（C）に対して、登記がなくても  
所有権を主張できる。

# 19 抵当権の基本

## ? 例題 H22-問5②

【前提】 AはBから2,000万円を借り入れて土地とその上の建物を購入し、Bを抵当権者として当該土地及び建物に2,000万円を被担保債権とする抵当権を設定し、登記した。

当該建物に火災保険が付されていて、当該建物が火災によって焼失してしまった場合、Bの抵当権は、その火災保険契約に基づく損害保険金請求権に対しても行使することができる。

解答

# 19 抵当権の基本



○ 抵当権が設定された建物が火災等により滅

失した場合、抵当権者は、火災保険契約にもとづく損害保険金請求権に対しても抵当権を行使することができる（物上代位性）。

## 20 抵当不動産の第三取得者がいる場合



例題

H21-問6①

抵当権の被担保債権につき、保証人となっている者は、抵当不動産を買い受けて第三取得者になれば、抵当権消滅請求をすることができる。

解答  
**20** 抵当不動産の第三取得者がいる場合

◆  
ココみて!  
10-2  
◆

✕保証人は第三取得者  
となったとしても、抵

当権消滅請求をすることはできな  
い。

# 21 法定地上権



例題

H21-問7③

土地に 1 番抵当権が設定された当時、土地と地上建物の所有者が異なっていたとしていても、2 番抵当権設定時に土地と地上建物の所有者が同一人となれば、土地の抵当権の実行により土地と地上建物の所有者が異なるに至ったときは、地上建物について法定地上権が成立する。

解答

# 21 法定地上権



✕ 土地に1番抵当権  
が設定されたときに土

地と建物の所有者が異なっていた  
場合には、法定地上権は成立しな  
い。



解答

# 22 保証債務



✕ 保証契約を口頭で行った場合には、効力

は生じない。

## 23 連帯保証



例題

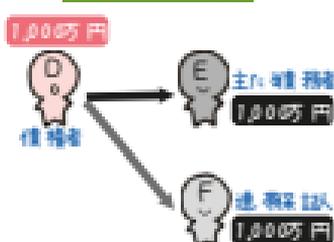
H20-問6③改

【問題】 AからBとCが負担部分2分の1として連帯して1,000万円を借り入れる場合と、DからEが1,000万円を借り入れ、Fがその借入金返済債務についてEと連帯して保証する場合とに関する次の記述は正しいか。なお、当事者間において民法第441条ただし書（同法第458条において準用する場合を含む）に規定する別段の合意はないものとする。

### 連帯債務の場合



### 連帯保証の場合



Bについて時効が完成した場合にはCが、Cについて時効が完成した場合にはBが、それぞれ500万円分の債務を免れる。Eについて時効が完成した場合にはFが、Fについて時効が完成した場合にはEが、それぞれ全額の債務を免れる。

解答

# 23 連帯保証

◆  
ココみて!  
11-2  
◆

×連帯債務の場合…×

「時効の完成」は絶対効を有するもの(弁済、相殺、更改、混同)ではないため、連帯債務者の1人(BまたはC)について時効が完成しても、他の連帯債務者は債務を免れることはできない。

◆  
ココみて!  
11-3  
◆

連帯保証の場合…×

◆  
ココみて!  
11-4  
◆

E (主たる債務者)について時効が完成した場合には、F (連帯保証人)は全額の債務を免れるが、F (連帯保証人)に

ついて時効が完成した場合でも、E（主たる債務者）は債務を免れることはできない。

## 24

賃借権の譲渡・  
賃借物の転貸

例題

H25-問11①

【前提】Aは、A所有の甲建物につき、Bとの間で期間を10年とする賃貸借契約を締結した。

BがAに無断で甲建物をCに転貸した場合には、転貸の事情のいかんにかかわらず、AはAB間の賃貸借契約を解除することができる。

**解答**  
**24** 貸借権の譲渡・  
貸借物の転貸

✕無断転貸の場合でも、背信的行為と認め

るに足りない特段の事情がある場合は、賃貸人は契約を解除することはできない。

## 25 敷 金

? 例題 ————— H20-問10②

【前提】Aは、自己所有の甲建物（居住用）をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金50万円を受領した。

Aが甲建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経た場合、Bの承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務はAからCに承継される。

解答

# 25 敷 金



○甲建物の賃貸借において、Bが引渡しを受

けた甲建物がCに譲渡され、かつ、他の事情もないので、Cは新賃貸人となる。また、所有権移転登記を経ているため、敷金返還債務はCに承継される。

## 26 借地権の存続期間



例題

H20-問13①

【問題】 Aが所有している甲土地を平置き of 駐車場用地として利用しようとするBに貸す場合と、一時使用目的ではなく、建物所有目的を有するCに貸す場合とに関する次の記述について、正しいかどうかを判断しなさい。

AB間の土地賃貸借契約の期間は、AB間で60年と合意すればそのとおり有効であるのに対して、AC間の土地賃貸借契約の期間は、50年が上限である。

解答

# 26 借地権の存続期間



✕ B は建物の所有を  
目的としていないため

め、AB間の土地賃貸借契約は民法の規定の適用を受ける。民法の規定では賃貸借の存続期間は50年を超えることができない。

Cは建物の所有を目的としているため、AC間の土地賃貸借契約は借地借家法の規定の適用を受ける。借地借家法の規定では借地権の存続期間は30年以上とされており、それ以上の期間を定めることもできる（上限はない）。

## 27 借地権の存続期間



例題

H25-問12②

借地権の存続期間が満了する際、借地権者の契約の更新請求に対し、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。

解答

# 27 借地権の存続期間

◆  
ココみて!  
13-2  
◆

✕ 「遅滞なく異議を述べた場合」ではなく、

「**正当事由をもって、遅滞なく異議を述べた場合**」に借地契約は終了する。

## 28 借地権の対抗力



例題

H24-問11①

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。

解答

# 28 借地権の対抗力

◆  
ココみて!  
13-3  
◆

○借地借家法では、借地権の登記がなくて

も、借地権者が借地上に登記している建物を所有していれば、借地権を第三者に対抗することができる。そして、この「登記」は表示の登記でもよい。

# 29 借地上の建物を 譲渡等する場合



例題

H23-問11③

借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

解答

29

## 借地上の建物を 譲渡等する場合



✕ 「第三者の申立て」

ではなく、「借地権者

の申立て」である。

# 30 定期借地権等



例題

H22-問11②

存続期間を10年以上20年未満とする短期の事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によらなくとも、書面又は電磁的記録によって適法に締結することができる。

解答

## 30 定期借地権等



✕事業用定期借地権の  
設定は、**公正証書**に

よって行わなければならない。

# 31 造作買取請求権



例題

H23-問12①

Aが所有する甲建物をBに対して賃貸する場合、AB間の賃貸借契約が借地借家法に規定する定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Bの造作買取請求権をあらかじめ放棄する旨の特約は有効に定めることができる。

解答

# 31 造作買取請求権



○造作買取請求権を認めない旨の特約は有効

に定めることができる。

# 32 建物賃借権（借家権） の対抗力



例題

H22-問12①

【前提】Aは、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間2年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約をBと締結して建物の引渡しを受けた。

本契約期間中にBが甲建物をCに売却した場合、Aは甲建物に賃借権の登記をしていなくても、Cに対して甲建物の賃借権があることを主張することができる。

# 解答 32 建物賃借権（借家権） の対抗力



○建物賃借権の登記がない場合でも、建物の

引渡しがあれば、建物賃借権を第三者に対抗できる。



解答

# 33 家賃の増減額請求権



✕ B（賃借人）は、増額の裁判が確定するま

で、自己が相当と認める家賃を支払えばよい。

# 34 建物賃借権の譲渡・ 借家の転貸

? 例題 H25-問11②

【前提】Aは、A所有の甲建物につき、Bとの間で賃貸借契約を締結し、Bは甲建物をさらにCに転貸した。

この場合において、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であっても、BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸していたときには、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することはできない。

**解答**  
**34** 建物賃借権の譲渡・  
借家の転貸

✕ 賃借人 (B) の債務  
不履行によって契約が

解除された場合には、賃貸人 (A)  
は転借人 (C) に対して建物の明  
渡しを請求できる。

## 35

定期建物賃貸借  
(定期借家権) 等

例題

H20-問14②

公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときは、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、あらかじめ、その旨を記載した書面を交付して説明する必要はない。

解答  
**35** 定期建物賃貸借  
(定期借家権) 等

◆  
ココみて!  
14-5  
◆

✕ 公正証書によるか否

かにかかわらず、定期

建物賃貸借契約を締結するとき  
は、あらかじめ「契約の更新がな  
く、期間満了で賃貸借は終了する」  
旨を記載した書面を交付し、説明  
しなければならない。

## 36

請負人の担保責任の  
制限

例題

H18-問6④改

請負契約の目的物たる建物の欠陥について、請負人Bが担保責任を負わない旨の特約をした場合には、注文者Aは当該建物の欠陥についてBの責任を一切追及することができなくなる。

## 解答 36 請負人の担保責任の制限



✕ 当該特約をした場合  
でも、請負人が契約の

内容に適合しないことを知っていたのに、注文者に言わなかった場合には、注文者は請負人に対して責任を追及できる。

# 37 不法行為とは



例題

H19-問5④

不法行為による損害賠償の請求権の消滅時効の期間は、権利を行使することができることとなった時から10年である。

解答

# 37 不法行為とは



✕不法行為の損害賠償  
請求権の消滅時効の期

間は、被害者（またはその法定代理人）が損害および加害者を知った時から**3年**（人の生命または身体を害する不法行為の場合は**5年**）または不法行為の時から**20年**である。

# 38 使用者責任



例題

H18-問11①

B（事業者Aに雇用されている従業員）の不法行為がA（事業者）の事業の執行につき行われたものであり、Aに使用者としての損害賠償責任が発生する場合、Bには被害者に対する不法行為に基づく損害賠償責任は発生しない。

解答

## 38 使用者責任

◆  
ココみて!  
16-2  
◆✕加害者であるBは  
不法行為にもとづく損

害賠償責任を免れることはできない。使用者責任はあくまでも、「事業の執行につき行われた不法行為」について、使用者（事業者A）が被用者（B）とともに損害賠償責任を負う旨を定めたものである。

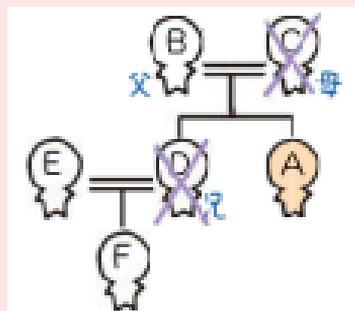
## 39 相続分



例題

H24-問10③

【前提】 Aは未婚で子供がなく、  
父親Bが所有する甲建物にBと同  
居している。Aの母親Cはすでに  
死亡している。AにはBとCの実  
子である兄Dがいて、DはEと婚  
姻して実子Fがいたが、Dはすで  
に死亡している。



この場合において、Aが死亡した  
場合の法定相続分は、Bが4分の  
3、Fが4分の1である。

解答

## 39 相続分



✕ A には配偶者も子も  
ないため、直系尊属

(B) のみが相続人となる。この  
場合、直系尊属がすべてを相続す  
る。

# 40 相続分



例題

H30-問10②

相続財産に属する不動産について、遺産分割前に単独の所有権移転登記をした共同相続人から移転登記を受けた第三取得者に対し、他の共同相続人は、自己の持分を登記なくして対抗することができる。

解答

## 40 相続分



○共同相続人はその共同相続の登記がなくて

も、自分の法定相続分については第三者に所有権を対抗できる。

# 41 遺言



例題 \_\_\_\_\_ H22-問10①改

自筆証書遺言(これと一体のものとして添付する相続財産の全部または一部の目録を除く)は、その内容をワープロ等で印字しても、日付と氏名を自書し、押印すれば、有効な遺言となる。

解答

## 41 遺言



✕ 自筆証書遺言の本書は、全文を自書しなけ

ればならない（自筆証書遺言に添付する相続財産の目録については毎葉に署名・押印をすれば自書不要）。

# 42 共有と持分



例題

H19-問4④

A、B及びCが持分を各3分の1とする甲土地を共有している場合において、Aがその持分を放棄した場合には、その持分は所有者のない不動産として、国庫に帰属する。

解答

## 42 共有と持分



✕ 持分を放棄した者の  
持分は他の共有者に帰

属する。

# 43 共有物の使用・ 管理等



例題

H18-問4②

【前提】A、B及びCが、持分を各3分の1として甲土地を共有している。

甲土地全体がEによって不法に占拠されているとき、Aは単独でEに対して、Eの不法占拠によってA、B及びCに生じた損害全額の賠償を請求できる。

解答  
**43** 共有物の使用・  
管理等



✕ A は自己の持分割  
合 (3 分の 1) を超え

て損害賠償請求をすることはでき  
ない。

# 44 専有部分と共用部分



例題

H24-問13②

共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)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決するが、規約でこの区分所有者の定数及び議決権を各過半数まで減ずることができる。

解答

## 44 専有部分と共用部分



✖ 重大な変更の場合、  
区分所有者および議決

権の各4分の3以上の集会の決議で決めるが、区分所有者の定数は規約で過半数まで減らすことができる。しかし、**議決権は減らすことはできない。**

## 45 規約



例題

H19-問15④

規約の保管場所は、各区分所有者に通知するとともに、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

解答  
**45** 規 約

◆  
ココみて!  
19-2  
◆

✕各区分所有者への通知は不要である。

# 46 集 会

**?** 例題  H20-問15①

管理者は、少なくとも年2回集会を招集しなければならない。また、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、管理者に対し、集会の招集を請求することができる。

解答  
**46** 集 会

◆  
ココみて!  
19-3  
◆

✕ 「年2回」ではな  
く「**年1回**」である。



解答  
**47** 集 会



書面による決議を行うには、区分所有者**全**

**員**の承諾が必要である。



解答

# 48 登記の申請手続



○相続または法人の合併による権利の移転の

登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

# 49 登記の申請手続

**?** 例題 ————— R2(10月)－問14④

配偶者居住権は、登記することができる権利に含まれない。

解答

## 49 登記の申請手続



✕配偶者居住権は、登記することができる権

利に含まれる。

# 50 仮登記



例題

H20-問16②

仮登記の登記義務者の承諾がある場合であっても、仮登記権利者は単独で当該仮登記の申請をすることができない。

解答

# 50 仮登記



✕ 仮登記義務者の承諾  
がある場合には、仮登

記権利者は単独で仮登記の申請を  
することができる。