初めての人にもわかる

宅建士

教科書

中神 エマ [著] Nakakami Ema

2023 年 度 宅 建 試 験 対 応 ○ × 問 題 集 ② 「権 利 関 係 編 」 (読 者 様 特 典)



中神工マ宅建士研究所

まえがき

皆様こんにちは。宅建士受験アドバイザーの、中神エマと申します。

今回は、宅建基本テキスト「初めての人にもわかる宅建士教科書」に準拠しまして、 主要3科目の〇×問題集を製作させていただきました。こちらはその第2弾の「権利 関係編」になります。

宅建士試験における「主要3科目」とは、「民法その他の権利関係科目」「都市計画法その他の法令上の制限科目」「宅地建物取引業法科目」の3つのことです。試験では4肢択一式で50問出題されますが、この主要3科目だけで実に8割強の出題となります。ですので、点数的には、主要3科目で高得点を取れれば、それだけでも合格点の7割ラインを狙うこともできるのです。もちろん、税法その他の科目で点数の補強をすることで合格を確かなものにしていくことになるのですが、まずは主要3科目で得点が取れるように頑張っていきましょう♪

学習の積み重ねの段階では、本書掲載の問題のような「〇×問題」が効果的です。 宅建士試験は「競争試験」「選抜試験」ですので、あやふやな知識では失点してしまいます。〇×問題で練習しておくことで、得点力がUPします! 本書掲載の問題は、過去問をベースにしました選抜問題です。繰り返して最低3回は解くことで、宅建士試験の傾向を掴んでください。また、理論的な科目でもある権利関係編では、「まとめ問題」としまして組合せ問題を収載しています。学習の仕上げに、チャレンジしてみてください。

本書及び基本テキスト「初めての人にもわかる 宅建士教科書」を活用されました皆様の合格を祈念しております。 (2022 年 12 月 中神エマ)

目 次

問題編 権利関係科目 〇×問題 4

第1章 権利関係科目①(制限行為能力者·意思表示·代理·時効·所有権)5

第2章 権利関係科目②(物権変動、抵当権(担保物権)、区分所有法、不動産登記法、相続) 11

第3章 権利関係科目③(債務不履行、相殺、保証、連帯債務、解除、手付、売主の 契約不適合責任、委任、請負、不法行為、賃貸借、借地借家法) 17

第4章 権利関係科目④(まとめ問題) 24

解答解説編 権利関係科目 解答解説 36

第1章 権利関係科目①(制限行為能力者·意思表示·代理·時効·所有権)37

第2章 権利関係科目②(物権変動、抵当権(担保物権)、区分所有法、不動産登記法、相続) 43

第3章 権利関係科目③(債務不履行、相殺、保証、連帯債務、解除、手付、売主の契約不適合責任、委任、請負、不法行為、賃貸借、借地借家法) 49

第4章 権利関係科目④(まとめ問題) 56

権利関係科目 〇×問題

- ◆宅建試験で重要とされる、「権利関係科目」についての○×問題です。○×問題を解答することで、知識がしっかりと記憶されます。4肢択一式問題や、個数問題・組合せ問題の対策にもなりますよ。
- ◆特に難解な「権利関係科目」につきましては、「2肢組合せ問題」をまとめ問題として収録しています。理論的な面のある権利関係科目の仕上げとして、チャレンジしてみてください♪

第1章:権利関係科目①



【制限行為能力者·意思表示·代理·時効·所有権】

■民法の規定及び判例に関する次の記述の正誤を判断しましょう。正しいものは○、

誤っている	5ものは×	で答えてく	ださいね♪	解答に	まカッコの	中に記入	しましょう。	カッコ
は3つあり	ますから、	繰り返して	3回は解きす					
【制限行為	能力者】							
[問題1]	A所有の	不動産につ	oき、Aを売∃	主、Bを	買主とする	5売買契約	が締結さ	れたが
契約当	時Aは未成	太年者であ	り、親権者C	の同意	を事前に	得てはい	なかった。	Aの行
為は取	り消しうる彳	う為である	が、その後	Bから当	i該不動產	産を買い受	たけたDが.	Aが未
成年者	であること	を知らなか	った場合は	、A及て	ドCは、D	に対してA	の行為が	取り消
しうる行	為であるこ	とを対抗で	ごきない。() () ()	
Aは未足	成年者であ ある。」と偽	っり、親権者 っってBとの	oき、Aを売∃ fCの同意を 契約を締結)(*事前に	得てはい	なかった。	, Aが「自分	分は成
			弋理人Bの同 の同意を要 [・]			Cに宅地) (を売却した)(<u>こ</u> 。この)

【意思表示】

せる契 AとCか	Aは詐欺により 約を結ばせた。 F 以共謀していなく 取り消すことがで	B、C間の売買多 ても、Cが当該記	契約は、当該 作欺の事情	亥詐欺がAに について悪	こよって行	われており、
る。Aか とき、C	A所有の土地が 情権者の差押え がそのことにつき 3間の売買契約の)	を免れるため、	Bと通謀しも、契約行為	て土地の登	記名義を図るためり	移転している
誤が法	意思表示につい 律行為の目的及 思表示は無効と	及び取引上の社	こ会通念に 見	照らして重要		
[問題7] に現れ (強迫による意思 た善意無過失 <i>0</i>)					って、取消前 ()
理権を価格で	Aは自己所有の Bに付与した。E Cに売却する契約 の消すことができ	が、Bの友人C 約を締結した場	の詐欺によ 合、Bが詐其	りAの不動	産を相場	よりも低額な

[問題9]	代理権は、	本人の死亡	や、本人が	後見開始の	審判又は破	皮産手続開	始の決
定を受け	たことによ	って消滅する	5。() () ()	
「問題 10〕	AはBの	代理人として	 B所有の 	甲土地をC	に売り渡する	売買契約を	·Cと締
				性は有して			
				き、、Cの選			-
				が契約の時			
渡す具体	本的な代理	!権がないこ	とを知って	いた場合に	こは、Aは責	責任を負わ	ない。
() () ()				
[問題 11]	権限の定	めのない代え	理人は、保	存行為及び	目的物の処	分行為をな	すこと
ができる。	, () () ()			
「胆蹈 19]	仕細しる	・木しのたみ	いっナステレ	を示さないて	%行わった音	全田丰元に、	ついて
			, -				
			0) (E &) (C /	なしたものと	こみなされん	٥. ()
() ()					
[問題 13]	$Am, B\sigma$	代理人とし	て、Cとの間	でB所有の	土地の売買	契約を締結	らした。
AがBカバ	う与えられ`	ていた権限に	は、土地に~	ついての抵当	4権設定の	代理権を与	えられ
ただけで	あり、その7	ために実印、	印鑑証明	書等の交付を	を受けていた	こもの である	ら。この
場合、C	がBC間の	売買契約に、	ついてAに	代理権がある	ると過失なく	信じたとき、	Cは、
Bに対し	て土地の引	渡しを求め	ることができ	る。() () ()
				- 0	, ,	, ,	•
「問題 1/1]	ΔがRかい	SR正右の -l	・地声買の	代理権を与れ	うらわ ていそ	⊱担合で 言	近右接
				Cの同意があ			D双U 、
()	717.理人とし 、	/ (は登記の	中萌をする	ことはできな	ζν ' _° () ()
()						

•		夏代理人を	選任したり	人上、Ala	は既に代理	:後に、Aが 権を失ってい)	
	は理権を与	えたことはか	なく、かつ、	代理権	を与えた旨	る契約を締約 の表示をした)(たこともなか
った。Cが	代理権を与え Bに対して	えたことはた	なく、かつ、 いどうか確名	代理権を	を与えた旨	の表示をして、Bが確答を	たこともなか
		の代理人の	D制限行為	能力を理		契約につい 当該契約をB	
[問題 19] 任すること	代理に関し さができる。		理人は、 や)(かむを得た)(ない事由が))	なくても、復	代理人を選
[問題 20] 亡した後ん (-	まAの相続				する場合で、 を売却する。	

は知って	BはA所有の いたが、占有を において、Bが)()	え続け、つい	にこの土地の	の所有権を関	芽効によって 耳	取得した。
よる賃借がない。こ	BはA所有の 権に基づいて。 この場合におい f権を取得する	占有していた いて、Bはこの	が、今までに	-一度もAより を 20 年間)賃料を請求 継続したとし`	されたこと ても、時効
と過失無。 とをA・B & を開始し7	BはA所有の く信じて占有を とは無関係の第 たときより 10 ^を きる。(開始したが、 第三者Cから 手間占有を継	5年後にその 教えられて知 メ続することで	の土地が実に った。この場 で、この土地の	はA所有のもの 合において、	のであるこ 、Bは占有
消滅時効 て抵当権	AがBに対し 期間が経過し を設定(物上係 の登記の抹消	た。この場合 R証)している	、Cが自己所 る場合、Cは、	「有の不動産 Aの債権の	にAの債権の	の担保とし
は、Aの作	Aは自己の所 弋金債権につい とはできない。(って消滅時刻	めが完成した			

【所有権】

所有者Al	は、公道に出	さるため、他の	の分割者の	の所有地を追		、当該甲土地の ができるが、この)
る別荘の	分割を請求		特別の事	情があれば		ければ共有物た 訴えを提起する
	いない場合		の持分は何			る。Aが死亡し、 Cに帰属する。
					荘を増築す 必要である	るには、A、B、 5。()
ている場合	≙、A、B、C	は、それぞ	れ単独で、	その明渡し	を請求する	に不法占拠され ことができるが、 f求することはで

第2章:権利関係科目②



今日もがんばろう!

【物権変動、抵当権(担保物権)、

区分所有法、不動産登記法、相続】

■民法の規定(特別法の問題では加えて特別法の規定)及び判例に関する次の記述の正誤を判断しましょう。正しいものは○、誤っているものは×で答えてくださいね♪解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。

【物権変動】

[問題1] A所有の土地について、AがBに、BがCに売り渡し、AからBへ、B	からCへ
それぞれ移転登記がなされた。CがBと売買契約を締結する際に、AB間の)売買契
約がBの詐欺に基づくものであることを知らず、かつ知らなかったことについ	て過失も
なかった場合で、BC間の売買契約の後にAによりAB間の売買契約が取り	消された
ときは、CはAに対して土地の所有権の取得を対抗できる。()()
()	

[問題2] A所有の土地について、AがBに、BがCに売り渡し、AからBへ、BからCへ それぞれ移転登記がなされた。CがBと売買契約を締結する際に、既にAによりAB 間の売買契約が解除されていることを知っていた場合には、Cは、Aに対して土地の 所有権の取得を対抗できない。()()()

[問題3] Aの所有する土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。この場合のBは、既に、Aから当該土地を賃借し、その上に自己名義で保存登記した建物を所有しているCに対して、自己の取得した土地の所有権を対抗することができ、土地賃貸人の地位を主張できる。()()()()

[問題4] A所有の土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。Bが移転登記を受けていないことに乗じて、Bに高値で売りつけ不当な利益を得る目的でAをそそのかし、Aから当該土地を購入して移転登記を受けたCはBに対して、自己の所有権を主張することができない。()()()
[問題5] Aの所有する土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。Bは、当該土地を不法に占拠しているCに対して、自己の所有権を対抗することができる。()()()
【抵当権(担保物権)】 [問題6] Aの抵当権設定登記があるB所有の建物の賃料債権に、Aは物上代位をすることができるが、抵当権設定登記後に、この賃料債権を差し押さえた一般債権者が出現すれば、物上代位をすることができなくなる。()()()
[問題7] 借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である洗車機が抵当権設定時に存在していれば、抵当権の効力はこの洗車機にも及ぶ。()()()
[問題8] 被担保債権の範囲には、債権の元本全額が含まれるが、利息については、満期となった最後の5年分のみに限られるのが原則である。()()()
[問題9] 抵当権者が目的物の代金から優先弁済を受ける権利を第三者に対抗するには、抵当権が登記されていることが必要であるが、登記されていない抵当権でも当事者間では効力を有する()()()()

[問題 10] 土地及びその上に存する建物が同一の所有者Aに属する場合で、当該土地と建物の双方に抵当権が設定された後、建物はAからBに譲渡された。その後に、土地建物双方が別々の者に競落された場合においても、法定地上権は成立す
る。()()()
[問題 11] 根抵当権の元本確定前に、被担保債権の範囲を変更するには、後順位担当権者がいる場合は、その者の承諾を得なければならない。()()
【区分所有法】
[問題 12] 区分所有法に関し、附属の建物は、規約により共用部分とすることができるが、この場合、その旨の登記をしなければ、第三者にその旨を対抗することができない。()()()
[問題 13] 区分所有法に関し、同法第 62 条第1項に規定する建替え決議は、集会において、区分所有者及び議決権の各 ³ 以上の多数により行うことができる。 ()()()
[問題 14] 区分所有法に関し、規約は、区分所有の包括承継人に対してその効力を生じるが、区分所有者の特定承継人に対してはその効力は及ばない。()()()
[問題 15] 区分所有法に関し、各共有者の持分は、原則として、その有する専有部分の床面積の割合による。その床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により算出される。()()()

[問題 16] 区分所有法に関し、共用部分の管理に要した各区分所有者の費用の負担については、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に応じて決まる。 ()()()
[問題 17] 区分所有法に関し、他の区分所有者から区分所有権を譲り受け、建物の専有部分の全部を所有することとなった者は、公正証書による規約の設定を行なうことができる。()()()
[問題 18] 区分所有法に関し、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いて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が、議決権を行使することはできない。()()()
【不動産登記法】
[問題 19] 不動産登記の申請義務に関し、建物を新築した場合、当該建物の所有者
は、新築工事が完了した時から1年以内に、建物の表題部の表示の登記の申請をしなければならない。()()()()
[問題 20] 不動産登記の申請義務に関し、建物が取壊しにより滅失した場合、表題部に記載された所有者又は所有権の登記名義人は、当該建物が滅失した時から1ヵ月以内に、建物の滅失の登記の申請をしなければならない。()()()
[問題 21] 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡により、 消滅する。()()()

[問題 22]	承役地につい	ての地径	と権の設定	どの登記は、	要役地に所	有権の登記	がな
い場合に	おいては、これ	をするこ	とができな	ν _° () () ()
	相続又は法人ことができる。(記は、登記)	権利者が単	独で
	二筆の土地の 互に異なる土)()						ば、)
【相続】							
には嫡出の後、父か	父、母の間に 子Cと非嫡出子 ゞ相続財産 3,6 続分は 450 万	FD、Zに 600 万円	は養子Eか を残して死	ぶあったが、X E亡し、Zは相	【、Yは既に想 目続を放棄し	死亡していた た。この場合	こ。そ
いるので、	Aには、相続 <i>)</i> 「全資産をCl の遺言は、そ)	こ相続さ	せる」旨の	有効な遺言	をした。この		
	相続人は、自 見定の承認又()					7月以内に、	単純)

[問題 28]	Aが死亡し	、その相続	人として、	妻Bと子C・	D・Eがいる。	Cが相続を放棄
した場合、	DとEの相約	売分は増え	るが、妻Bo	の相続分に	ついては特に	こ変わりはない。
() () ()			
[問題 29]	自筆証書遺	貴言につい	ては、その	一体として活	系付する財産	目録も含めて自
署しなけれ	ιば、その効	力は生じな	V \₀ () () ()
[問題 30]	民法に定め	ろられた方式	たにより 適え	法な遺言を	した者が、そ	の後更に適法な
遺言をした	と場合、前の	遺言のうち	後の遺言	と抵触する	部分は、後の	遺言によって取
り消された	ものとみなさ	られる。() () ()	

第3章:権利関係科目③

次もがんばろう!【債務不履行、相殺、保証、連帯債務、解除、手付、売主の契約不適合責任、委任、請負、不法行為、賃貸借、借地借家法】

■民法の規定(特別法の問題では加えて特別法の規定)及び判例に関する次の記述の正誤を判断しましょう。正しいものは○、誤っているものは×で答えてくださいね♪解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。

【債務不履行、相殺】

[問題1] AはAの父親の知人であるBにA所有の土地を売却した。その代金のうちの500万円は、将来Aの父親が死亡し、その死亡した日から1か月以内に決済する約束をしていた。Bが当該500万円について履行遅滞となるのは、Aの父親が死亡した日から1ヵ月を経過したときからである。()()()

[問題2] Aは、Bに対して金銭債権を有している。A及びBが、Bの債務不履行について損害賠償の額を予定していた場合においても、裁判所はその額を増額することができる。()()()

[問題3] AはBに対して土地を 3,000 万円で売却し、その代金債権を有している(土地の引渡し及び移転登記は既に終了している)。一方、BはAに対して同じく 3,000 万円の貸金債権を有している。Bは東京で 3,000 万円の土地代金を支払い、Aは大阪で 3,000 万円の借金を返済することになっているときには、両債権が弁済期にあったとしても、A又はBは、相殺をすることはできない。()()()

地の引	渡し及び移転	転登記は既 有している。	3,000 万円で に終了してい 相殺適状にな はもはやその	る)。一方	、BはAに 、Aの代金	対して同じく	く 3,000 自働債
() ()()				(0, 0)
【保証、連	草带債務、解	除、手付】					
[問題5]	債務不履行	テを理由とす	トる契約解除	に関し、当	事者の一	方が数人で	である場
合には、角	解除権の行信	吏は全員で、	また全員に	対してしなり	ければなら	ない。()
() ()					
[問題6]	AB間の建	物の売買契	!約につき、売	Ē主Aが買	主Bに対し	てその引獲	度しを履
行期より記	屋滞している	間にその建	は物が類焼に	より滅失し	たときは、	買主Bは相	当の期
間を定め	て催告した後	後に契約を解	解除できる。()	() ()
			宅地をBに代				
			さ支払った(こ				
			」の履行に着				
約を解	余することが	でき、Bが契	約の履行に対	音手した後	においてに	は 600 万円]を返還
すれば	、なお契約を	:解除するこ	とができる。()	() ()
	. 28-0-1-12	. ~ A > It 3	*)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	/D =+		= → 1 \ 1
			系について、C				
			ラを請求して [、]		. Cは「ます、	「Aに催告す	ţţ]とB
に請求	することはで	さない。() () ()		

[問題9] AがBに対して負う債務について、Cは書面をもって保証人(連帯保証人)となった。AがBに対して債権を有しているときでも、連帯保証人であるCは、Bに対して弁済を拒むことはできない。()()()(
[問題 10] A及びBは、Cと売買契約を締結し、連帯してその代金を支払う債務を負担している。AがCに対して債務を承認すると、Cの代金債権の消滅時効は、Bについても更新される。()()()
[問題 11] AとBが共同で、Cから、C所有の土地を 2,000 万円で購入し、代金を連帯して負担する(連帯債務、負担部分は各自平等)と定め、CはA・Bに登記、引渡しをしたのに、A・Bが支払をしない。この場合に、BがCに 2,000 万円を支払った場合Bは、Aの負担部分と定めていた 1,000 万円及びその支払った日以後の法定利息をAに求償することができる。()()()
【売主の契約不適合に関する担保責任、委任、請負】 [問題 12] 宅地の売買契約に関し、売買の目的物である宅地の上に第三者の地上 権が設定されているために契約を締結した目的を達成することができない場合は、 買主は、売主に対して損害賠償の請求ができるが、契約の解除まではできない。 ()()()
[問題 13] 宅地の売買契約に関し、売買の目的である宅地の上に存した抵当権の行使によって買主がその所有権を失った場合には、抵当権の設定について悪意の買主である場合は、契約の解除をすることはできない。()(()

入したが、者た。そのこと	AB間で、Bはマダ 都市計画法の規制 について過失なく 求することができる	」によって、当 、知らなかった	該土地に Bは、売	こついては、 主Aに対し	住宅を建設	できなかっ
に契約内していた場	土地について、A 容に適合しない欠 場合であっても、A 責任を免れることに	、陥があったと 」は、自ら知っ	さは、Az ていなが	が担保責任 らBに告げ	を負わない なかった欠降	旨の特約を
がこの建物 約はない。 不適合を	Aが、Bに建物を 物の品質に契約と)。Bが、Aに対し、 知った時から1年」 なくなる。(の不適合がる 、この契約不 以内にAに対	あることを 適合に基 してその	発見した(担 づき行使で 旨の通知を	3保責任についます。 できる権利は	oいての特 、Bが契約
にAがまっ ことに気作	Aを売主、Bを買ったく気付かなかっけいておらず、かった負債を負う必	った欠陥があっ つ、気付かなス	った。その かったこと	ク欠陥につい	いては、Bも	欠陥である
	委任は、原則とし 委任者に対して幸)				ての特約が)(なければ、)

[問題 19] Aが、A所有の不動産の売買をBに対して委任する場合で、Bが当該物件の価格の調査など善良なる管理者の注意義務を怠ったため、不動産売買についてAに損害が生じた場合は、報酬の合意をしていないときには、AはBに対して賠償の
請求をすることはできない。()()()()
[問題 20] 建設業者Aは、宅地建物取引業者Bとの間に締結した請負契約に基づき 分譲住宅として木造の建物を建築したが、工事完成後、その建物の品質に契約との 不済分が発見された。この不済分のなめに、また初れた統律した日的な満たこと
不適合が発見された。その不適合のために、請負契約を締結した目的を達することができないときには、Bは、請負契約を解除することができる。()(()
【不法行為】 [問題 21] 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Cに過失があるときでも過失相殺は考慮されないので、AはCに発生した損害の全額を賠償しなければならない。()()()
[問題 22] 宅地建物取引業者Bの従業員Aが、業務の遂行中に第三者Cに不法行為による損害を与えた。CがBに対して不法行為に基づく損害賠償を請求した場合、
では、Aに対しては賠償を請求できない。また、BがCに対して損害の賠償をしたとしても、BはAに対して求償することはできない。()()()
[問題 23] 売主甲が宅地建物取引業者Aに、買主乙が宅地建物取引業者Bに媒介を依頼し、両業者が共同して媒介を行い甲乙間で売買契約が成立したが、両業者の共同不法行為により買主乙が損害を受けた。この場合、乙は、乙が依頼した業者Bの過失が軽微であっても、Bのみに損害賠償を請求することができ、売主が依頼した業者Aに損害賠償を請求することはできない。()()()

[問題 24] 宅地建物取引業者Aが自己所有の建物をBに賃貸し、Bが建物を占有していたところ、家屋の一部が剥離して、通行人Cに傷害を負わせた。Bが、損害の発生を防止するため必要な注意をしていたことを証明すれば、BはCに対して不法行為責任を負わない。()()()
[問題 25] Aは、その過失によってB所有の建物を取り壊したため、Bに対して不法行為による損害賠償債務を負担した。Aの損害賠償債務は、損害の発生時から履行遅滞となるので、Bは、その時以後の遅延損害金を請求することができる。()()()
【 賃貸借、借地借家法 】 [問題 26] Aは、BからB所有の建物を賃借し居住している。Bが建物をCに売却し登記も移転した。この場合、AがBに敷金を差し入れていた場合、CはBからその敷金を受領しない限り、Aに対する敷金の返還債務を引き継がない。(
[問題 27] Aは、自己所有の建物をBに賃貸した。BがAの承諾を得て第三者Cに建物を転貸した場合、AB間の賃貸借契約が期間の満了により終了すると、BC間の転貸借契約についても当然に終了する。()()()
[問題 28] 賃貸人Aと賃借人Bとの間の居住用ワンルームマンションの賃貸借契約に関し、「Aは、Bが建物に造作を付加することに同意するが、Bは、賃貸借の終了時にAに対してその造作の買取りを請求しない」旨の特約をした場合、その特約は有効である。()()()

問題 29」	二筆以上ある土地	の借地権者	音が、そのうちの	の一筆の:	土地上に	登記のある
建物を所	有し、登記のある建	物がない他	方の土地は原	至として使	用するた	めに賃借し
ているとい	ら場合、登記のある	≤建物がない	・土地には、借	地借家港	宗第 10 条	第1項によ
る対抗力	は及ばない。() () ()		

[問題 30] 定期建物賃貸借契約において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間(「通知期間」という。)に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。()()()

[問題 31] 借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借の契約は、その要件として 必ず書面により行われる必要があるが、その内容を記録した電磁的記録によって当 該契約がされたときは、その契約は書面によってされたものとみなされて、定期建物 賃貸借契約として効力を有する。()()()(

第4章:権利関係科目④



権利関係科目 まとめ問題

【〜組合せ問題で合格ライン! 設問に従って正解肢を選んでね♪~】

■民法の規定(特別法の問題では加えて特別法の規定)及び判例に関する次の記述の正誤を判断しましょう。正しいものは○、誤っているものは×で、組み合わせを考えて答えてくださいね♪ 解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。

【問題】

「問 1〕民法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア A所有の土地が、AからB、BからCへと譲渡され、移転登記も完了した。AがBに 土地を譲渡したとき、Aは未成年者で、かつ、法定代理人の同意を得ていなかったの で、その後、それを理由にBとの売買契約を取り消した。Cが善意・無過失である場合、 Aはその取消しをCに対抗することはできない。

イ 成年被後見人が、単独で日用品(安価なボールペン1本)を購入した。この場合、 その成年後見人は、この法律行為を取り消すことができる。

1. ア	2. イ	3. ア・イ	4. なし
() () ()

[問 2] 民法の規定によれば、次の各記述のうち、誤っているものはどれでしょう?

ア Aは、Bの「この地域は、近い将来に幹線道路が整備され、大型商業施設も開設されるため、住宅地として最適です」という虚偽の説明を信じて、Bの所有する原野(時価 10 万円)を、住宅地として 2,000 万円で購入する契約を締結した。Aは、この契約は公序良俗に反するとして、その契約の無効を主張することができる。

イ Cは、債権者Dからの差押えを免れるため、Eと共謀して、自己所有の土地をEに 売却したと偽り、Eへの所有権移転登記手続きを行った。Eは、その土地を善意のFに 売却し、その後Fは悪意のGに売却した。この場合、CはGに対して虚偽表示による無 効を主張することができる。

[問 3] 民法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア AがBからB所有地の売却の代理権を与えられている場合において、Aが自ら契約の買主となることができる場合がある。

イ 権限の定めのない代理人であっても、その代理権に基づいて、保存行為並びに 目的物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良行為を行うことができる。

「問 4〕 民法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア 消滅時効が進行を開始する時期については、不確定期限のある債権については 期限の到来の時、履行期の定めのない債権については債権発生の時から進行する。

イ AはBに対して金銭債権を有しているが、支払期日を過ぎてもBが支払わないので、 消滅時効が完成する前に、Bに対して支払いを求める訴えを提起した。訴え提起前6 か月以内に、AがBに債務の履行を催告していた場合、時効が更新されるのは、その 債務につき支払う旨の請求の訴訟を提起した時である。

[問 5] 民法の規定及び判例によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア AはBから土地を購入した。Aがその子Cに「将来的に、この土地はお前のものになる」と言っていたので、C は A に無断でC名義に移転登記をした。このC名義の登記は無効である。

イ 共同相続人であるA及びBが共同相続した不動産について、Aが自己名義で単独相続の登記をし、これを善意のCに譲渡した。この場合、B はその不動産に対する自己の持分を登記なしでCに対抗することはできない。

[問 6] 民法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア 甲地は、周りを他の土地に囲まれた袋地である。甲地の所有者Aは、公路に至るために必要なB所有の土地を通行する権利を有するが、その際の通行の場所及び方法については、B所有の土地にとって最も損害の少ないものとしなければならない。

イ 土地の所有者Cは、D所有の隣地から雨水が自然に流れてくることを阻止するような工作物を自己の土地内に設置することはできない。

[問 7] 民法の規定によれば、次の各記述のうち、誤っているものはどれでしょう?

ア 甲地をA、B、Cの3人で、共有している。Aが時効によって地役権を取得した場合には、他の共有者であるB、Cも、地役権を取得することとなる。

イ Dは、通行地役権の付いた乙地を所有している。地役権者Dが、権利の一部を行使しないときは、その通行地役権の全体が時効によって消滅する。

「問8] 民法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア 不動産に数個の抵当権が設定されている場合で、これらの抵当権の順位を変更するためには、各抵当権者の合意と利害関係人及び抵当権設定者の承諾が必要である。

イ 土地に抵当権を設定した後で、抵当権設定者以外の者がその抵当地に建物を築造した場合、抵当権者は、建物を土地とともに競売することができるが、建物の競売代金からは優先弁済を受けることができない。

[問 9] 建物区分所有法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア 区分所有法において、共用部分の保存行為は、規約で別段の定めがない場合は、各共有者が単独でこれを行うことができ、そのための集会の決議は必要とされていない。

イ 区分所有者は、その専有部分を保存するために必要な範囲内で、他の区分所有者の専有部分の使用を請求することができる。

[問 10] 区分所有法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア マンションの建替えを行おうとする場合は、集会の決議による必要があり、区分所 有者及び議決権の各5分の4以上の多数が必要であるが、この区分所有者の定数は、 規約により4分の3まで減じることができる。

イ 著しい迷惑行為を行っている区分所有者に対して、期間を定めてその専有部分の使用禁止を裁判所に請求するには、集会の決議により行う必要があり、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数によりこれを行う。

1. ア	2. イ	3. ア・イ	4. なし
() () ()

[問 11] 不動産登記法の規定によれば、次の各記述のうち、誤っているものはどれでしょう?

ア 所有権移転請求権保全のための仮登記をした場合、その後の本登記の順位は、 仮登記の順位によることとなる。

イ 土地の分筆又は合筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の 者は、これを申請することはできない。

[問 12] 不動産登記法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア 敷地権付き区分建物については、その建物のみの所有権に関する仮登記で、敷 地権の生じた日の前に登記原因が生じたものについては、これを登記することができる。

イ 表題部所有者であるAから土地を買い受けたBは、Aと共同してBを登記名義人と する所有権の保存の登記の申請をすることができる。

[問 13] 民法の規定及び判例によれば、次の各記述のうち、誤っているものはどれでしょう?

ア期限の定めのない債務は、履行の請求があったときから履行遅滞を生じる。

イ 不法行為に基づく損害賠償債務は、履行の請求がなければ履行遅滞に陥ることはない。

「問 14〕 民法の規定によれば、次の各記述のうち、誤っているものはどれでしょう?

ア 債務者A、B、Cが、債権者Dに対して 600 万円の連帯債務を負っている(負担部分は各自 200 万円)。Dに対しAが 300 万円の反対債権を有している場合に、Aがこの債権をもって相殺を援用すれば、B、Cも債権者に対する 300 万円分の債務を免れる。

イ Aは、BのDに対する 2,000 万円の債務について、書面でもって連帯保証人となる 契約をDと締結した。DがAに対して直接 2,000 万円の支払いを求めてきた場合で、B がDに 1,000 万円の反対債権を有しているときは、連帯保証人であるAは、Bに先に 請求するようにDに対して抗弁することはできないが、Bの有するDに対する債権の限 度でその債務の履行を拒むことはできる。

1.ア 2.イ 3.ア・イ 4.なし

「問 15] 民法の規定によれば、次の各記述のうち、誤っているものはどれでしょう?

ア Aは、Bから土地付き建物を購入する契約(代金 6,000 万円、手付金 200 万円、中間金 1,000 万円)を締結し、手付と中間金を支払った。Aはその後資金が回らなくなり、残りの代金を支払うことができなくなった。Aは、Bが既に履行に着手していても、手付の倍額を負担することによって契約を解除し、中間金 1,000 万円の返還を求めることができる。

イ Aが、B所有の建物を代金 3,000 万円で買い受け、代金は1か月後に所有権移転登記及び引渡しと引換えに支払う旨の約定があった。Bは代金受領をあらかじめ拒んではいないが、履行期が到来しても所有権移転及び引渡しをしない場合、AはBに契約の履行を催告さえすれば、この売買契約を解除することができる。

1.ア 2.イ 3.ア・イ 4.なし

【賃貸借】.....

[問 16] 民法の規定及び判例によれば、次の各記述のうち、誤っているものはどれでしょう?

ア AがBから賃借している建物をCに転貸し、Cはその建物を使用している。AC間の 転貸借がBの承諾を得ていない場合、原則としてBにはAB間の賃貸借についての解 除権が発生する。

イ DがE所有の建物を賃借している場合において、Dが必要費を支出したときには、 直ちに、Eに対してその費用の償還請求をすることができる。

1. ア 2. イ 3. ア・イ 4. なし

[問 17] 借地借家法の規定及び判例によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ存続期間を 30 年とする事業 用定期借地権を設定すると、借地借家法上の契約の更新に関する規定や建物買取 請求権に関する規定などを排除することができるが、契約をするに際しては公正証書 等の書面によらなければならない。

イ 居住用家屋の賃貸人Aと賃借人Bの家賃に関し、一定期間家賃の減額はしない 旨の特約がある場合でも、その期間内に、建物の価額の下落その他の経済事情の変 動により家賃が不相当に高額になったときには、BはAに対し、将来に向かって家賃 の減額を請求することができる。

1.ア 2.イ 3.ア・イ 4.なし

「問 18] 民法の規定によれば、次の各記述のうち、誤っているものはどれでしょう?

ア AがBと締結した建物建築の請負契約に基づいて、請負人のBは建物を完成させた。完成した当該建物にその契約した内容にそぐわない欠陥があるときは、注文者のAは、当該欠陥の修補請求、損害賠償請求ができるが、契約の解除はこれをすることはできない。

イ 委任とは、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託する契約であって、 法律行為でない事務の委託をする際の契約には、委任の規定は準用されることはない。

1. ア	2. イ	3. ア・イ	4. なし
() () ()

[問 19] 民法の規定によれば、次の各記述のうち、正しいものはどれでしょう?

ア 共同相続人のうちの1人が相続の放棄をした場合には、他の共同相続人は、以後限定承認をすることができない。

イ Aには、妻B、長男のC、長女のD、次男のEがいる。Aの死亡後、遺産分割協議を行い、相続人の多数決で、Aの遺産の全部をCに承継させることができる。

権利関係科目 解答解説

- ◆「権利関係科目」についての○×問題の解答・解説です。近年の法令改正箇所につきましては、法改正マークを付けてありますので、参考にしてください。また、「⇒」として、問題のポイントや周辺知識を載せている箇所もございます。
- ◆解答する際は、「どこが、どうして間違いだったのか」についても、細かくチェックを行って、次回以降の解答の際に間違えないように注意していってください。

第1章:権利関係科目① 解答・解説



◆「意思表示」「代理」は事例問題を含めてしっかり復習しましょう!

【制限行為能力者・意思表示・代理・時効・所有権】

【制限行為能力者】

[問題1]× Aの行為は**取り消すことのできる行為**であり、また、未成年者Aの行なった法律行為の取消は、**善意の第三者**であるDに対しても**対抗**することができます(民法5条)。 → Aの行為は「取り消しうる行為」であり、「無効」ではないことにも注意しましょう。

[問題2]○ 民法では未成年者を手厚く保護していますが、「**嘘をつく人までは保護しません**」という理由から、成年者であると偽ったAは、この売買契約を取り消すことができません(民法 21 条)。 → 未成年者であることを<u>ただ黙っていた</u>という場合は、保護されます。

[問題3]× 未成年者は、取り消すことのできる行為については、**単独で取り消す**ことができます(民法 120 条 1 項)。 \Rightarrow <u>元の状態に戻るだけ</u>だからOKということなのです。

【意思表示】

「問題4〕○ 第三者による詐欺の問題です。AとCが共謀していなくても、Cが悪意(A

がBをだましたことを知っているということ)だったり、**善意有過失**(Bの詐欺を知ること ができたということ)であれば、Cは保護してあげなくてもよいので、BはBC間のマンション売買契約を取り消すことができます(民法 96 条2項)。

[問題5]× ABが通謀(でっちあげること)して、虚偽の売買契約を締結することを「通 謀虚偽表示」といいます。この**売買契約は無効**ですが、この無効は善意の第三者に 対抗することはできません。ですが、**第三者Cが虚偽表示について悪意**であれば、 Cを保護する必要はないので、原則通りにAはCに対してAB間の売買契約の無効 を主張できます(民法 94 条2項)。 ⇒ この場合の第三者は、善意なら、過失があ っても、登記が無くても保護されます。

[問題6]× 意思表示が一定の錯誤に基づくものであり、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るときは、その<u>意思表示は取り消すことができます</u>。無効ではありません(民法 95 条1項)。 ⇒ 錯誤が表意者の重大な過失によるものであったときは、原則として取消しできません(民法 95 条3項)。

[問題7]○ 強迫による意思表示は、当事者間で取消ができるほか、取消前に出現した善意・無過失の第三者(その当事者以外の者)にも**取消を対抗**(主張すること)できます(民法 96 条)。 ⇒ 詐欺の場合は、その取り消しをもって<u>善意無過失の</u>第三者に対抗することができません(同条 3 項)。

【代 理】

[問題8]○ 代理人が相手方に対してした意思表示が<u>錯誤や詐欺など</u>によるものであったときは、その事実の有無については**代理人について判断**されます(民法 101 条)。ですので、代理人Cがダマされたことによって本人Aが取消権を行使します。

[問題9]× 法定代理権は、本人の死亡、代理人の死亡・後見開始の審判・破産手続

開始の決定によって消滅します。また、任意代理権は本人の死亡・破産手続開始の 決定、代理人の死亡・後見開始の審判・破産手続開始の決定・委任の終了によって 消滅します。本人が後見開始の審判を受けたことでは消滅しません(民法 111 条、 653 条)。 → 不動産登記を行う委任については、本人が死亡しても、代理権は消 滅しません。不動産登記の場面ではその方が都合がよいからです(不動産登記法 17 条1号)。

[問題 10]〇 本問は無権代理の問題です。この場合、**善意無過失の相手方**を保護するため、無権代理をした者(無権代理人)に、**契約を履行するか、損害賠償をするか**の責任をとらせることになっています(民法 117 条)。

[問題 11]× 代理人についてその権限の範囲が定められていないという場合には、 **保存行為**(物の現状維持のための行為)・利用行為(収益を図る行為)・改良行為 (使用価値・交換価値を増加する行為)について行うことができます(民法 103 条)。 処分行為まではできません。

[問題 12]〇 代理人が本人のためにすること(顕名)を示さないで(顕名を欠いて)行った意思表示は、原則としてその**代理人自身の意思表示とみなされます**(民法 100条)。

[問題 13]○ 本問は表見代理の問題です。何らかの代理権(基本代理権)を有する者が、その権限外の行為(権限超え)を行い、相手方がそのことについて善意無過失なら、権限超越の表見代理が成立します。Aには抵当権設定の代理権しか与えられていないにもかかわらず、売買契約を締結したことは、権限超えとなり、相手のCは善意無過失ですので表見代理が成立します(民法 110 条)。 ⇒ 表見代理が成立すれば、本人Bに効果が帰属しますので、CはBに土地の引渡しを請求できます。

[問題 14]× 双方代理は原則として無権代理行為となります。ですが、あらかじめ本人の承諾がある行為である場合や、債務の履行である登記申請行為等の場合は双方代理も有効です(民法 108 条1項)。 \Rightarrow 本人と代理人の利益が相反する行為は、原則として無権代理行為となります(民法 108 条 2 項)。

[問題 15]× 復代理人を選任しても、代理人は代理権を失いません。 ⇒ 復代理人も、本人の代理人です。代理人の代理人ではアリマセン!

[問題 16]× 本人Bが**追認**をすることによって、本契約は確定的に有効となります(民 法 113 条1項)。

[問題 17]〇 無権代理行為の相手方Cは、本人Bに対し、相当の期間を定めて、その期間内に追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をすることができます。この場合において、本人Bがその期間内に確答をしてこないときは、Bは追認を拒絶したものとみなされます(民法 114 条)。 \Rightarrow B においては、「そんな話、きいてないよ~」ということですので、ほおっておいても大丈夫ということなのです。

[問題 18]× 制限行為能力者が代理人としてした行為は、その**行為能力の制限によっては取り消すことはできません**(民法 102 条)。 \rightarrow ただし、<u>制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為は、取り消しが可能</u>です。

[問題 19] ○ 法定代理人は、自分の責任で自由に復代理人を選任することができます(民法 105 条)。

⇒ 任意代理人は、本人の許諾があるか、又はやむを得ない事由があるときでなければ復代理人を選任することができません(民法 104 条)。

[問題 20]× Bは任意代理人ですので、本人のAが死亡すれば、代理権は消滅します(民法 111 条1項1号)。 ⇒ もっともらしい記述にヒッカカラナイように注意♪

【時 効】

[問題 21]× 時効の効力は、その起算日に**さかのぼって**生じますので、Bがその土地 の所有権を取得するのは**占有開始日の時点**となります(民法 144 条)。 ⇒ つまり、 Bが初めから所有していたことになるのです。

[問題 22]〇 所有権の取得時効が成立する要件としては、そこに**所有の意思が必要** とされます。**賃借権に基づいてBが占有をしている**以上、そこに所有の意思はありませんので、たとえ 20 年間占有したとしても、取得時効は成立しません(民法 162 条 1 項)。

[問題 23] 善意占有の場合の善意・無過失とは、**占有の開始時に善意・無過失であればよい**ので、後に悪意に変わっても、**10 年間占有**すれば、取得時効が完成します(民法 162 条2項)。

[問題 24] ○ 時効は**当事者が援用**することによって、裁判所がその事実をもとにして 裁判をすることになっています(民法 145 条)。<u>この時効の援用権者には、消滅時効</u> <u>については債務者のほか、保証人、物上保証人、抵当不動産の第三取得者等</u>が含 まれます。

[問題 25]○ 時効の利益は、完成前にあらかじめ放棄することはできません。あらかじめの放棄を認めますと、債務者に不利になって、時効制度そのものの意味が無くなってしまうからです(民法 146 条)。 → 時効の完成後であれば、このような制限はなくなります。

【所有権】

[問題 26]× 公道に通じない土地が生じることが分かっていながら分割したという場合は、無償で通行することができることになっています(民法 213 条 1 項)。

[問題 27]× 不分割特約がない限り、共有物は**いつでも分割請求**ができます(民法 256 条1項)。他の共有者の同意は不要です。そして、分割について協議が調わない ときは、裁判所に分割の請求ができます(民法 258 条1項)。

[問題 28]○ 共有者の1人が**死亡して相続人がいない**場合、又は、その**持分を放棄した**場合には、その**持分は他の共有者に帰属**します(民法 255 条)。 ⇒ 他の共有者が居るのに「国庫に帰属する」とあったら、ヒッカケ問題で×です♪

[問題 29]× 別荘の増築は、その形状が変わることになりますから、変更行為に該当します。ですので、持分の過半数では足りず、全員の同意が必要となります(民法 251条)。

[問題 30]○ 不法占拠者に対する明渡しの請求は、**保存行為**に該当します。保存行為については、**単独でこれを行うことができます**(民法 252 条)。 **→ 損害賠償請求** は分割債権ですので、自分の持分についてのみ行うことができます(判例)。

第2章:権利関係科目② 解答・解説



◆「抵当権」は頻出です。「物権変動」は登記の仕組みにも注意!

【物権変動、抵当権(担保物権)、区分所有法、不動産登記法、相続】

【物権変動】

[問題1]○ Cが取引関係に入る際に、つまり、Bと売買契約を締結する際に、AB間の売買契約がBの詐欺に基づいて締結されたものであることを知らないで、かつ知らないことに過失もないときは、Cは**善意・無過失の第三者**ということですので、Cは保護されます(民法 96 条3項)。

⇒AB間の契約がAによって**取り消された後にCがBから買い受けたという場合**は、C とAで先に登記を得た方が所有権を主張できます。この場合は、CがBの詐欺につ いて悪意でも善意有過失でも、先に登記を得ればOKです(民法 177 条、判例)。

[問題2]× 契約解除後の第三者との関係についての物権変動も、対抗問題(二重譲渡の処理)に準じて処理するのが判例・通説の考え方です。Cが悪意であっても、登記(対抗要件)を先に取得した場合には、Cは、A に所有権を対抗することができ、権利を取得することになります。

[問題3]× 土地についての"オーナーチェンジ"の問題です。他人Cに賃貸中の不動産を譲り受けた者(新所有者のB)は、その**所有権の移転についての登記**をしなければ、賃借人に対抗することができず、賃貸人の地位を取得したことも主張できません(民法 177 条、605 条の 2)。 ⇒ ですので、賃料請求もできません。

「問題4〕○ 設問のCは「**背信的悪意者**」ですので、Bは登記がなくても所有権を対抗 することができます(民法 177 条、判例)。

- 『問題5』○ 何の権原(権利の 源 という意味です)も有することなく他人の土地を**不** 法占有する者は、第三者に当たらず、Bは登記なしで、設問のCに対して所有権を 対抗することができます(民法 177条、判例)。

【抵当権(担保物権)】

「問題6]× 一般債権者の差押と物上代位との優先順位は、差押の登記と抵当権設 定の登記の先後によります。設問の場合は、抵当権設定の登記が先に登記されて いますので、物上代位が優先します。

「問題7〕○ 抵当権の効力は、その目的となっている不動産に**抵当権設定時に付加** して一体になっていた物(従物)にも及びます(民法 370 条)。通常の建物に抵当権 を設定したら、**設定時にあった畳、建具**に抵当権の効力が及びますし、設問のような ガソリンスタンド用店舗であった場合には、設定時の地下タンクや洗車機にも抵当権 の効力が及びます(判例)。

「問題8]× 抵当権により担保される債権には、元本のほか利息等も含まれますが、 後順位の抵当権者等との関係もありますので、原則として2年分に限られます(民法 375条)。

「問題9〕○ 登記は、第三者に対する対抗要件ですので、当事者間では、登記が無く ても有効です(民法 176 条、177 条)。

[問題 10]○ 土地と建物の双方が同一の所有者に属していて、その一方又は双方に抵当権が設定された後で、一方又は双方が別の者に所有権が移った後で競落された場合でも法定地上権は成立します(民法 388 条、判例)。 ⇒ 抵当権設定時に土地と建物が同一所有者に属していれば、それは法定地上権成立の要件のひとっとなります。 ⇒ 土地と建物は、別個の不動産であることを常に意識して考えるようにしましょう♪

[問題 11]× 根抵当権においては、元本確定前は、被担保債権の範囲は、根抵当権設定当事者間の合意のみで変更できます。

【区分所有法】

[問題 12]○ 附属の建物は、法定共用部分とは異なり、規約によって共用部分となります。また、その登記をしない限り、規約共用部分であることについて第三者に対抗することができません(区分所有法4条2項)。 ⇒ 傍目から見たところで、共用部分かどうかは識別できませんので、その旨の登記がないと、「共用部分なのですよ」とは主張できないのです。

[問題 13]× 建替え(区分所有建物を取り壊し、新しく区分所有建物を建築する)については、建替え決議により行うことができますが、この決議は、区分所有者及び議決権の各分以上の多数により行うことができます(区分所有法 62 条1項)。

⇒ 建替え決議は、マンションの住民にとっては最重要事項ですので、決議について、**最も高いハードル**を設けているのです。

[問題 14]× **包括承継人**とは"相続人等"のことです。また、**特定承継人**とは"売買契約の買主等"のことです。区分所有建物についての規約及び集会の決議については、包括承継人に対しても特定承継人に対しても、その効力を生じます(区分所有法 46 条1項)。 ⇒ 規約及び集会の決議によって、マンションの使い勝手を定めるわけですので、包括承継人と特定承継人で差をつける意味はないですね。

[問題 15]○ 各共有者の持分は、その有する**専有部分の床面積の割合**によります。 区分所有建物の床面積は、壁その他の区画の**内側線**で囲まれた部分の**水平投影 面積**によります(区分所有法 14 条)。 → **内側線でその面積を算出**しますので、 "空間を所有する"イメージです。

[問題 16] 〇 **各共有者**は、規約に別段の定めがない限り、その**持分**に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取します(区分所有法 19条)。

[問題 17]× マンション分譲業者等、<u>最初に建物の専有部分の全部を所有する者</u>は、 公正証書によって、附属の建物を共用部分とする規約を定めることができます(区分 所有法 32条)。

[問題 18]○ 占有者(賃借人等)には議決権はありませんが、会議の目的である事項 について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**ことができます (区分所有法 44 条)。 ⇒ 実際に住んでいる**賃借人の方の意見はとても重要**です ね。

【不動産登記法】

[問題 19]× 新築した建物又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月以内に表題部の表示の登記をしなければなりません(不動産登記法 47 条1項)。 \Rightarrow 権利の登記である<u>保存登記</u>は義務付けられていません(任意)。その違いに注意しましょう。

[問題 20] ○ 建物がその取壊しによって滅失した場合、表題部に記載された所有者 又は所有権の登記名義人は、その建物が滅失した時から1ヵ月以内に建物の滅失 の登記の申請をしなければなりません(不動産登記法 57 条)。 [問題 21]× 登記申請者が委任した代理人の権限は、本人が死亡しても**消滅しません**(不動産登記法 17 条1号)。 ⇒ 民法では、本人が死亡した場合、代理権は消滅するのでした(民法 111 条)。この部分、不動産登記の場面では修正されています。亡くなっても、頼んでおいた登記についてはそのまま行なっていただいた方が都合がよいということですね(相続人が協力を渋る場合があるため)。

[問題 22]〇 要役地に**所有権の登記がない場合**には、承役地に地役権の設定の登記をすることができません(不動産登記法 80条3項)。

[問題 23]○ 権利の登記の申請行為については、原則として共同申請主義がとられていますが、相続又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**することができます(不動産登記法 60 条、63 条2項)。 ⇒ 相続の場合など、登記義務者は亡くなっていて存在していませんよね。

[問題 24]× 地目が相互に**異なる**土地の合筆の登記は、申請することはできません (不動産登記法 41 条)。 ⇒ 相互に接続していない土地の合筆の登記や、表題部 所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記もできません。

【相続】

[問題 25]○ まず、法定相続人はどなたでしょうか。法定相続人は、配偶者である母と、代襲相続人のA、B、C、Dですね(民法 887 条、890 条)。Zは相続放棄をしていますから、はじめから相続人とはみなされません(民法 939 条)。また、相続放棄者の子には代襲相続権はありません。配偶者の相続分は 3,600 万円の2分の1の、1,800 万円です。残りの2分の1である 1,800 万円をA、B、C、Dの4人で配分します。A、BはXの相続分である 900 万円の2分の1の 450 万円を相続します。嫡出子と非嫡出子の相続分は同じですので、C、Dは、Yの相続分である 900 万円の2分の1の450 万円を相続します(民法 900 条)。 ⇒ 法定相続分からの計算、ややこしいですが、事例にて計算ができるように練習をしておくようにしましょう。

[問題 26]× 遺留分を侵害する内容の遺言も有効です。そして、遺留分権利者は遺留分侵害額請求権の行使をすることができるのです(民法 1046 条)。

[問題 27]× 相続人は、自己のために相続の開始があったことを**知ったとき**から、3ヵ月以内に単純もしくは限定の承認又は相続放棄をしなければなりません(民法 915条)。 ⇒ **起算日に注意**しましょう。また、起算日から3カ月以内に何もしないでいると、"単純承認"したことになる点も、押さえておきましょう。

[問題 28]〇 子が複数いる場合に、そのうちの1人が相続の放棄をすると、他の子の相続分は増加します。でも、妻Bの相続分が全体の $\frac{1}{2}$ であることは変わりません(民法900条、939条)。

[問題 29]× 自筆証書遺言は自署しなければ効力を発揮しませんが、一体として添付する財産目録については、ワープロなどで作成することもできます。 ⇒ 財産目録には毎葉ごとに署名と押印が必要となります。

[問題 30]○ 前の遺言が後の遺言と抵触するときは、その部分については、後の遺言で前の遺言を**撤回**したものとみなされます(民法 1023 条)。 ⇒ 遺言者の**最終意思**を重んじているのです。

第3章:権利関係科目③ 解答・解説



◆「契約関係」「債権関係」は事例問題も多いので要注意♪

【債務不履行、相殺、保証、連帯債務、解除、手付、売主の契約不適合責任、委任、 請負、不法行為、賃貸借、借地借家法】

【債務不履行、相殺】

[問題1]× 本問題の場合は、"不確定期限付き債務"に該当します。不確定期限付き債務の場合は、「債務者がその期限の到来した後に履行の請求を受けた時」又は「その期限の到来を知った時」のいずれか早い時から履行遅滞となります。そこで、BがAの父親が死亡した日から1ヵ月が経過した後にAから履行の請求を受けた時か、死亡した日から1ヵ月が経過したことをBが知った時のどちらか早い時から、履行遅滞になります(民法 412 条)。

[問題2]○ AとBは、債務不履行について、あらかじめ損害賠償額を予定しておくことができます。そしてこの場合でも、裁判所は、その損害賠償の額を増額や減額をすることができます(民法 420 条)。 ⇒ 2020 年の民法改正前は、損害賠償予定額を裁判所は原則として増額・減額できませんでした。これを認めると、あらかじめ賠償額を予定しておいた意味が無いから、という考え方に基づいていたのです。ですが、公序良俗に反する場合(あまりにも過大な賠償額など)等に例外的に裁判所は従来も介入してきたため、この規定は外されました。

[問題3]× たとえ自働債権と受働債権の**履行地が別々**であっても、相殺をすることができます(民法 507 条)。そのほうが便利ですね。

[問題4]× 時効により消滅した債権がその消滅前に相殺適状にあった場合は、消滅した債権により、相殺を行うことができます(民法 508 条)。

【保証、連帯債務、解除、手付】

[問題5]〇 当事者の一方が数人ある場合においては、契約の解除は、その全員が行い、またはその全員に対して行うものとされています(民法 544 条1項)。 \Rightarrow これを"解除権不可分の原則"といいます。

[問題6]× 履行遅滞の状態にあるときに履行不能となったときは、それが債務者の責任によらない事由(天災地変や類焼等)による場合でも、"債務者の責めに帰すべき事由による債務不履行"とみなされます(民法 413 条の 2 第 1 項)。そして建物が滅失しているということですので、履行不能なので催告なしで直ちに契約を解除できます(民法 542 条)。

[問題7]× 手付金を受けた売主の方から契約を解除したいという場合は、その手付金の倍額を買主に対して**現実に提供することで契約解除**ができます。ですが、既に**買主Bが履行に着手してしまっている場合**は、もはや手付倍返しによる契約解除はすることができません(民法 557 条)。 ⇒ 契約の履行を始めた相手方に迷惑をかけることはできないからです。

[問題8]○ Cは、一般保証人ではない**連帯保証人**ですので、催告の抗弁権を行使することはできません(民法 452 条、454 条)。

[問題9]× 保証人であるCは、主たる債務者のAが債権者のBに対して有する相殺権や取消権等をもって債権者Bへの債務の履行を拒むことができます(民法 457 条 3項)。 → AがBに対して反対債権を有していれば、Cはその反対債権の限度でBに介済を拒むことができます。これは、連帯保証であっても同様です。

[問題 10]× 連帯債務において、**債務の承認**には、絶対的効力はありません。よって、承認した連帯債務者についてだけ、その効果が生じますので、Bの消滅時効は更新しません(民法 441 条)。 \Rightarrow 「時効の中断」は、「時効の完成猶予・時効の更新」に改められました。

[問題 11]○ Bは、Aの負担部分と定めていた 1,000 万円及びその支払った日以後の法定利息をAに**求償**することができます(民法 442 条)。

【売主の契約不適合に関する担保責任、委任、請負】

[問題 12]× 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、**契約の内容にそぐわない不適合**がある場合でそのために買主が契約をした目的を達することができない(不適合が軽微なものではないということになりますね)ときは、買主は、<u>契約の解除</u>をすることができますし、<u>売主に不適合の責任があれば損害賠償請求もできます</u>(民法 565 条、564 条)。

[問題 13] × 売買の目的である宅地の上に付いていた抵当権の行使によってその所有権を失った買主は、善意悪意を問わず、その抵当権の行使がその売買契約の内容に不適合であるという場合には、債務不履行として契約の解除をすることができます(民法 564 条)。 ⇒ 重要なのは、契約内容にあっているかどうかということなのです。また、買い受けた不動産につき、契約の内容に適合しない抵当権が設定されていた場合、買主が費用を出してその不動産の所有権を保存したときは、買主は売主にその費用の償還を請求できます。

[問題 14] ○ 契約不適合についての担保責任は、移転した権利が契約の内容に適合しないという場合についても規定があります(民法 565 条)。本問題では、買主は住宅建設の目的のために土地を過失なく購入していますので、契約不適合の債務不履行責任を売主に請求でき、契約解除と損害賠償請求をすることができます(民法 564 条)。

[問題 15]〇 売買契約において、売主が担保責任を負わない旨の特約は有効となります。ですが、知っていて告げなかった事実及び自らが第三者のために設定し、または第三者に譲り渡した権利についてはその責任を免れません(民法 572 条)。

[問題 16]○ 追完請求、代金減額請求、契約の解除又は損害賠償の請求は、買主が契約不適合を知ったときから**1年以内**に売主に**通知**することが必要です(民法 566 条)。 ⇒ この通知をしておけば、契約不適合を知った時から <u>5 年間</u>は、上記の請求が可能になります。

[問題 17] ○ 売主と買主がともに過失なくその欠陥に気付いておらず、そのため**契約 内容にも特に定めていない**ということであれば、売主Aは債務不履行責任としての担保責任を負いません(民法 562 条、563 条、564 条)。 ⇒ 改正前の瑕疵担保責任 は無過失責任でしたが、改正民法では"債務不履行責任"として処理いたします。

[問題 18]○ 原則的に、委任契約は無償の契約ですので、別途特約がない場合は、 受任者は委任者に報酬を請求することはできません(民法 648 条)。

[問題 19]× 受任者は、委任の本旨にしたがって**善良な管理者の注意義務**を負っています(民法 644 条)。そのため、有償・無償にかかわらず、Aは善管注意義務を怠ったBに対して、債務不履行としての損害賠償の請求をすることができます(民法415 条)。

[問題 20]○ 請負契約において、契約不適合のために契約した目的が達成できない (不適合が軽微なものではないということになりますね)ときは、注文者は債務不履行 として契約を解除できます。**建物その他の工作物**の請負契約についても、同様です (民法 559 条、564 条)。 ⇒ 改正前は、建物その他の工作物の請負契約の場合

は、たとえ目的不達成の場合であっても契約解除ができませんでした。改正民法によって結論が変わっていますので、注意してください。

【不法行為】

[問題 21]× 被害者Cに過失がある場合(道路に飛び出しがあったなど・・・)には、C についての過失も考慮され、損害賠償額について**過失相殺**がされる場合があります。 不法行為において過失相殺するかどうかは、裁判所の自由裁量であり、するかどう かは任意です(民法 722 条 2 項)。

[問題 22]× ある事業のために他人を使用する者は、被用者(従業員)がその事業の執行につき第三者に損害を与えたときは、原則としてその損害を賠償しなければなりません(民法 715 条)。これを"使用者責任"といいます。また、従業員Aにも不法行為責任が生じているので、両者はいわゆる"不真正連帯債務"となり、CはA、B両者に対して損害賠償を請求できます。 \rightarrow 被害者救済のための措置なのです!また、使用者責任により損害賠償をした使用者は、被用者Aに対して求償をすることができます(民法 715 条 3 項)。

[問題 23]× 数人が共同の不法行為によって他人に損害を与えたときは、連帯して 賠償の責任を負います(民法 719 条1項)。従って、被害者である買主は、共同不法 行為者である両業者に対して損害賠償を請求できます。

[問題 24] ○ 土地の工作物の設置または保存による瑕疵によって損害が生じた場合には、その工作物の占有者(賃借人など)が一次的な責任を負います。ですが、占有者が損害発生を防止するために必要な注意をしていたとき(過失がないとき)は、占有者は免責されて、二次的にその工作物の所有者が責任を負います。この場合の所有者の責任は、無過失責任となりますので、損害発生の防止に必要な注意をしていたときでも所有者は責任を負います(民法 717 条)。

[問題 25]〇 不法行為に基づく損害賠償債務(民法 709 条)は、被害者保護のため、 **損害の発生と同時に遅滞**に陥ります(民法 412 条、判例最判昭 37.9.4)。

【賃貸借、借地借家法】

[問題 26]× 建物所有権を取得した新オーナーのCは、賃貸人である旧オーナーB の地位を引き継ぎます。この賃貸人である地位をCが賃借人Aに主張するためには、その買った建物の登記を受けていることが必要です(民法 605 条の 2)。そして、賃貸人である地位が承継されれば、敷金も、未払賃料等を控除した残額について承継されます(判例)。 ⇒ 賃借人の地位が譲渡された場合は、原則として敷金関係は新賃借人に引き継がれないことも押さえておきましょう。

[問題 27]× 賃貸人Aは、期間が終了した旨を転借人であるCに通知を行い、その 通知後6ヵ月を経過することによって契約は終了します(借地借家法 34 条)。

[問題 28]○ 特約によって**造作買取請求権を外す**ことも可能です(借地借家法 33 条、37条)。

[問題 29]○ 借地権を対抗できるのは、登記した建物が存在する一筆の土地のみだけです。

[問題 30]○ 定期建物賃貸借において期間が1年以上である場合には、賃貸人は、 "通知期間"に賃借人に対して「期間の満了により賃貸借が終了する旨」の通知をしませんと、その終了を賃借人にして主張することができません。賃借人にとって、寝 耳に水なお話となってしまうためです。ですが、賃貸人が通知期間の経過後に賃借 人に対してその旨の通知をした場合は、その通知の日から6月を経過した後は、契 約の終了を主張することができます(借地借家法 38 条 4 項)。 ⇒ 法定の手続き をキチンと踏んでいなければ、言いたいことも言えないということですね。

[問題 31]× 借地借家法に定める定期建物賃貸借の契約は、公正証書その他の<u>書</u>面によって行われる必要がありますが、公正証書に限られるものではありません(借地借家法 38 条 1 項)。そして、その内容を記録した**電磁的記録**によって定期建物賃貸借契約がされたときは、その契約は、書面によってされたものとみなされて、有効となります(同法 38 条 2 項)。法改正

第4章:権利関係科目④ まとめ問題:解答・解説



◆「組み合わせ問題」をクリアして権利関係科目を仕上げましょう!

.....

「答 1] 正解4

ア 未成年者が単独で行った法律行為は、原則として取り消すことができ、その取消しは善意無過失の第三者に対しても対抗できます(民法 5 条 2 項)。 ······×

イ 後見開始の審判があると、成年被後見人は、単独で有効な契約などの法律行為を 行うことができなくなります。しかし、日用品の購入その他日常生活に関する行為まで もその対象とすると、かえって生活していく上で不自由になりかねません。そこで、日 用品の購入その他の件に関しては、取消しの対象から除いています(民法 9 条)。

.....

「答 2]正解2

 $\cdots \times$

ア 公序良俗違反の行為は「無効」です。またBの行為は詐欺でもありますから、Aは 詐欺を理由として取り消すこともできます(民法 90 条)。 ····· ○

イ 通謀虚偽表示(相手とグルになった架空の意思表示)による契約は、その当事者間では無効ですが(民 94①)、この無効は善意の第三者には対抗できません(民法 94 条2項)。Gは悪意の第三者ですが、Fが善意ですので、CはGに対して無効を対抗できません。善意のFに迷惑がかかってしまうので、このようになるのですね。

····· ×			
	 	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	

[答 3] 正解3

ア 代理における自己契約は、原則として無権代理行為となります。ですが、本人の 承諾があれば、例外的に自己契約も有効となります(民法 108 条)。 ······ ○

イ 権限の定めのない代理人は、「保存行為」「目的物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良行為」なら、これを行うことができます(民法 103 条)。しかし、処分行為(売却等)は行うことができません。だまってやっても、本人に影響の少ない、本人にメリットがありそうな行為だけが許されている点に注意しましょう! …… ○

.....

「答 4] 正解1

ア 消滅時効の進行は、その権利を行使することができる時(又はその旨知った時)から開始します(民法 166 条1項)。不確定期限付き債権は、期限到来の時から、また期限の定めのない債権は、原則として債権成立の時より時効は進行開始します。

.....

イ「催告」は、時効の更新事由ですが、催告をした後でその6か月以内に裁判上の請求等をしないと、時効更新の効力は生じません(民法 150 条)。何もしなかったのと同じことになってしまいます。6か月以内に裁判上の請求等をすれば、時効が更新されます。そして時効が更新されるのは、訴えを提起した時ではなく、そもそもの催告をした時点となります。……×

.....

「答 5] 正解1

ア まだ実際に権利変動がないのに、登記をしても無効です。現在の権利者はあくまでAですので、C 名義の登記は無効となります(民法 177 条参照)。

....

イ Aが登記を勝手に行ったとしても、Bの持分である部分については、Aは無権利者です。登記には公信力がないので、AC間で譲渡の契約をしても、CはBの持分については取得できません。そのためBは、Cに対して登記なしで自己の持分を対抗できます。……×

.....

[答 6] 正解3

ア 袋地の所有者は公道に出るために、その土地を囲んでいる土地を通行することができます(民法 210 条1項)。通行の場所及び方法は、通行者にとって必要であり、かつその土地にとって最も損害の少ないものとしなければなりません(民法 211 条1項)。 "必要最小限度"ということですね。…… 〇

イ 土地の所有者は、隣地から水が自然に流れて来るのを妨げてはなりません(民 214)。それと、土地の所有者は、直接に雨水を隣地に注ぐ構造の屋根その他の工作物を設けてはなりません(民法 218 条)。自然に流れてくる水ならガマンもしますが、そうでない場合は隣地の所有者にそれを防ぐための設備を設けるよう要求できます。

.....

「答 7] 正解2

....

ア 要役地が共有されている場合に、共有者の一人が時効によって地役権を取得すれば、他の共有者も地役権を時効取得します(民法 284 条1項)。 ····· ○

イ 地役権者が、権利の一部を行使しないときには、その権利を行使していない部分 について、時効によって消滅します(民法 293 条)。…… ×

.....

「答 8] 正解2

ア 抵当権の順位を変更するには、各抵当権者の合意と利害関係人の承諾が必要で、 抵当権設定者の承諾は必要ありません(民法 374 条1項)。…… ×

設定者にとっては誰が一番抵当権者や2番抵当権者になってもかまいませんよね。

イ 土地に抵当権を設定しても、その効力は建物には及びません。しかし、更地に抵当権を設定した後にその土地上に建物を建てた場合は、土地とともに建物も競売することができます(一括競売)。一括競売は、抵当権設定者以外の者が建物を建てた場合でもできます。 ですが、建物には抵当権の効力は及ばないので、優先弁済を受けられるのは、土地の競売代金についてだけです(民法 389 条1項)。建物代金は建物を建てた人に返します。 …… ○

また、その建物の所有者が抵当地を占有するについて抵当権者に対抗することができる権利を有する場合には、一括競売はできません(民法 389 条2項)。

......

[答 9] 正解3

ア 共用部分の保存行為は、各所有者が単独で行うことができます。なお、規約で別段の定めをすることもできます(区分所有法 18 条1項、2項)。 ····· ○

イ 区分所有者は、専有部分又は共用部分の保存(修理等)、改良のために必要な範囲内で、他の区分所有者の専有部分の使用を請求することができます(区分所有法6条2項)。····· ○

同じ建物内に複数の所有者が入っているのがマンションなどの区分所有建物ですので、それも当然ですね。

.....

「答 10] 正解2

ア マンションの建替えを行うためには、集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による決議をもって行います(区分所有法 62 条1項)。建替え決議は、マンションの住民に経済的にも多大な影響を与えることになるので、要件がとても厳しくなっています。そのため、規約によってもその区分所有者・議決権いずれの定足数も緩めることはできません。……×

イ 他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づいて、裁判所への訴えをもって、相当の期間、迷惑行為者による専有部分の使用の禁止を請求することができます(区分所有法 58 条1項)。この決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で行います。…… 〇

「行為の差止め請求」(区分所有法 57 条)を訴えをもって行うときとは定足数が異なりますので区別しましょう!

......

「答 11] 正解4

ア 仮登記は、本登記に改めると、対抗力を生じるようになります。そしてこの場合の順位は、仮登記の順位によります(不動産登記法 106 条)。 · · · · ○

イ 分筆又は合筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は申請することができません(不動産登記法 39 条1項)。また、登記官はその申請がない場合でも、一筆の土地の一部が別の地目となったり、地番区域が異なることになったときは、職権でその土地の分筆の登記をしなければなりません(同法 39 条2項)。

.....

[答 12] 正解1
ア 敷地権付き区分所有建物については、その建物のみの所有権に関する仮登記で
敷地権の生じる日の前に登記原因が生じたものについては、これを登記することがて
きます(不動産登記法 73 条 3 項)。区分所有建物の専有部分と敷地権はセットで扱う
のが原則ですが、これは敷地権が生じる前なので、例外になりますね。 ○
イ「所有権の保存登記」は、表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人の
ほかは、不動産登記法の規定する者以外は、申請できません(不動産登記法 74 条1
項)。つまりは、表題部所有者のAが単独で所有権保存登記を行えるということです。
······ ×
[答 13] 正解2
ア 期限の定めのない債務は、履行の請求があったときから履行遅滞を生じます(民
法 412 条3項)。 ○
イ 不法行為に基づく損害賠償債務は、不法行為の時から遅滞になります(判例)。不
法行為による被害者の救済を早め早めに行えるようにするための措置といえますね。
······ ×
[答 14] 正解4
ア 連帯債務者の1人が債権者に対して有している反対債権で相殺した場合は、相系
による"絶対効"が生じて、他の債務者もその分の債権者に対する債務を免れます
(民法 439 条1項)。後始末として、相殺の援用者(A)は他の債務者(B·C)に対し、
100 万円分の求償ができます(民法 442 条)。 ○
イ 連帯保証人には、催告の抗弁権はありません(民法 452 条、454 条)。しかし、保
証人も連帯保証人も、主たる債務者の反対債権の限度で債権者に対して弁済を拒む

ことができます(民法 457 条3項)。 · · · · ○

[答 15] 正解3

ア 手付は、民法上解約手付と推定されます。つまり、自分が履行に着手していても、相手方が履行に着手するまでは、買主は手付を放棄し、売主は手付の倍返しをすることで、契約を解除することができます(民法 557 条)。Aは買主ですから、手付を放棄すれば契約を解除できます。しかし、売主Bが履行に着手した後では、たとえ倍額支払ったとしてもAはもう手付よる契約の解除をすることができません。……×

イ 債務不履行による解除権が認められるためには、相手方が履行しないことが違法 行為にあたることが必要です。AB間の代金支払いと登記・引渡しは同時履行としたの で、Aが代金を提供しない限り、Bもまた登記と引渡しをする必要はありません(民法 533 条)。そこで Aは催告するだけでなく、実際に代金を提供してBの同時履行の抗 弁権を失わせ、相手方の債務不履行が違法である状態にしないと契約解除はできま せん。……×

.....

「答 16] 正解4

ア 賃借人は、賃貸人の承諾がないと、賃借権の譲渡や転貸をすることはできません。 賃貸人に無断で第三者に賃借権を譲渡・転貸し、賃借物を使用又は収益をさせたと きは、賃貸人は賃貸借契約を解除することができます(民法 612 条)。これが原則です が、例外として、賃貸人に対して特に「背信的行為」がなければ、解除権は発生しませ ん(判例)。…… 〇

イ「必要費」(例:ドアノブの修理等)は直ちに償還請求することができます(民法 608 条1項)。また、「有益費」(例:ドア全体をグレードアップする交換等)は、賃貸借の終 了時に償還請求ができます(民法 608 条2項)。……○

......

「答 17] 正解2

ア 事業用定期借地権の存続期間は、10 年以上 50 年未満です。事業用定期借地権を設定するには、必ず公正証書をもって契約をしなければなりません(借地借家法23条)。……×

イ 建物の借賃が、経済事情等の変動によって不相応となったときは、当事者は将来 に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができます。また、一定期間減額し ない特約があるときでも、増額禁止の特約とは異なり、特約には縛られません(借地借

家法 32 条、判例)。 ○	
	• • •

[答 18] 正解3

ア 請負契約の目的物に、その契約内容にそぐわない不適合 (欠陥など)があるときは、 "債務不履行"としてその修補請求 (追完請求)ができますし、請求しても補修がなされないのであれば「代金の減額請求」ができます。また、その不適合が軽微なものでなければ「契約解除請求」ができ、その欠陥について責任が売主にあれば、損害賠償請求もできます(民法 562~564 条、415 条)。建物その他土地の工作物についても、注文者に債務不履行による契約解除権が認められています。……×

イ 法律行為ではない事務処理の委託をする契約(例:建物管理の契約など)のことを「準委任」といいます。「準委任」には委任の規定が準用されます(民法 656 条)。

····· ×		

「答 19] 正解4

ア 限定承認は、相続人全員が共同して行わなければなりません(民法 923 条)。ただ、相続放棄をした者は、初めから相続人とならなかったものとみなされます(民法 939 条)。つまり、他の相続人だけで共同して、限定承認を行うことができます。……× イ 遺産分割協議は、相続人の全員の賛成(全員一致)が必要です(民法 907 条)。 ……×

著者紹介

中神 エマ(なかかみ えま)

宅建受験アドバイザー。宅建、行政書士、マンション管理士、管理業務主任者、賃貸不動産経営管理士試験等の受験指導に携わり、受験テクニック本などの執筆も手掛けています。中神エマ宅建士研究所を主宰。

主な著書

- ・「エマ先生&えり子のビジュアル宅建士テキスト」(住宅新報出版刊)
- ・「ビジュアル宅建士 テキスト&問題演習」(住宅新報出版刊)
- ・「うかるぞ宅建士 入門講座」(共同執筆:プラチナ出版刊)
- ・「初めての人にもわかる 宅建士教科書」(成山堂書店刊)

「今回、基本テキストの「初めての人にもわかる 宅建士教科書」の副教材として、この〇×問題集を作らせていただきました。この問題集を十分に活用して、宅建士試験に合格していただけますと幸いに存じます。どうぞよろしくお願いいたします。(中神エマ)」

法改正などによります修正の情報に関しましては、下記ウェブサイトにて 掲載させていただきます。

https://www.nakakamiema-takkenshi.com/ 「中神エマ 宅建士らぼ」



「中神エマ 宅建士ラボ」QRコード

初めての人にもわかる宅建士教科書 〇×式問題集 権利関係編

著 者:中神エマ

発行者:TEAM AKIRAMENAI
