

宅建みやざき塾
オリジナル
超重要過去問
セレクション
20問テスト
権利関係
問題
2023年法改正対応

問1 宅建本試験問題 平成30年 問1 意思表示

AがBに甲土地を売却した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、誤っているものはどれか。

- 1 甲土地につき売買代金の支払と登記の移転がなされた後、第三者の詐欺を理由に売買契約が取り消された場合、原状回復のため、BはAに登記を移転する義務を、AはBに代金を返還する義務を負い、各義務は同時履行の関係となる。
- 2 Aが甲土地を売却した意思表示に錯誤があったとしても、Aに重大な過失があつて取り消すことができない場合は、BもAの錯誤を理由として取り消すことはできない。
- 3 AB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。
- 4 Aが第三者の詐欺によってBに甲土地を売却し、その後BがDに甲土地を転売した場合、Bが第三者の詐欺の事実を知らず、かつ、知ることができなかつたとしても、Dが第三者の詐欺の事実を知っていれば、Aは詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消すことができる。

問2 宅建本試験問題 令和2年12月 問2 代理

AがBに対して、A所有の甲土地を売却する代理権を令和5年7月1日に授与した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。

- 1 Bが自己又は第三者の利益を図る目的で、Aの代理人として甲土地をDに売却した場合、Dがその目的を知り、又は知ることができたときは、Bの代理行為は無権代理とみなされる。
- 2 BがCの代理人も引き受け、AC双方の代理人として甲土地に係るAC間の売買契約を締結した場合、Aに損害が発生しなければ、Bの代理行為は無権代理とはみなされない。
- 3 AがBに授与した代理権が消滅した後、BがAの代理人と称して、甲土地をEに売却した場合、AがEに対して甲土地を引き渡す責任を負うことはない。
- 4 Bが、Aから代理権を授与されていないA所有の乙土地の売却につき、Aの代理人としてFと売買契約を締結した場合、AがFに対して追認の意思表示をすれば、Bの代理行為は追認の時からAに対して効力を生ずる。

問3 宅建本試験問題 平成22年 問3 時効

所有権及びそれ以外の財産権の取得時効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 土地の賃借権は、物権ではなく、契約に基づく債権であるので、土地の継続的な用益という外形的かつ客観的事実が存在したとしても、時効によって取得することはできない。
- 2 自己の所有と信じて占有している土地の一部に、隣接する他人の土地の筆の一部が含まれていても、他の要件を満たせば、当該他人の土地の一部の所有権を時効によって取得することができる。
- 3 時効期間は、時効の基礎たる事実が開始された時を起算点としなければならないが、時効援用者において起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。
- 4 通行地役権は、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。

問4 宅建本試験問題 平成28年 問4 抵当権

Aは、A所有の甲土地にBから借り入れた3,000万円の担保として抵当権を設定した。この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、誤っているものはどれか。

- 1 Aが甲土地に抵当権を設定した当時、甲土地上にA所有の建物があり、当該建物をAがCに売却した後、Bの抵当権が実行されてDが甲土地を競落した場合、DはCに対して、甲土地の明渡しを求めることはできない。
- 2 甲土地上の建物が火災によって焼失してしまったが、当該建物に火災保険が付されていた場合、Bは、甲土地の抵当権に基づき、この火災保険契約に基づく損害保険金を請求することができる。
- 3 AがEから500万円を借り入れ、これを担保するために甲土地にEを抵当権者とする第2順位の抵当権を設定した場合、BとEが抵当権の順位を変更することに合意すれば、Aの同意がなくても、甲土地の抵当権の順位を変更することができる。
- 4 Bの抵当権設定後、Aが第三者であるFに甲土地を売却した場合、FはBに対して、民法第383条所定の書面を送付して抵当権の消滅を請求することができる。

問5 宅建本試験問題 平成24年 問13 建物区分所有法

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 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議を経ずに各区分所有者が単独ですることができる。
- 2 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。
- 3 管理者は、その職務に関して区分所有者を代理するため、その行為の効果は、規約に別段の定めがない限り、本人である各区分所有者に共用部分の持分の割合に応じて帰属する。
- 4 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、共用部分の持分に依りて決まる。

問6 宅建本試験問題 平成25年 問13 建物区分所有法

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 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、集会に出席して議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者の請求によって管理者が集会を招集した際、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 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 一部共用部分は、区分所有者全員の共有に属するのではなく、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

問7 宅建本試験問題 平成21年 問8 解除

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の支払と引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 Aの解除前に、BがCに甲土地を売却し、BからCに対する所有権移転登記がなされているときは、BのAに対する代金債務につき不履行があることをCが知っていた場合においても、Aは解除に基づく甲土地の所有権をCに対して主張できない。
- 2 Bは、甲土地を現状有姿の状態でAに返還し、かつ、移転登記を抹消すれば、引渡しを受けていた間に甲土地を貸駐車場として収益を上げていたときでも、Aに対してその利益を償還すべき義務はない。
- 3 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。
- 4 Aは、Bが契約解除後遅滞なく原状回復義務を履行すれば、契約締結後原状回復義務履行時までの間に甲土地の価格が下落して損害を被った場合でも、Bに対して損害賠償を請求することはできない。

問8 宅建本試験問題 平成21年 問10 売買（担保責任、手付）

Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約を締結し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 A所有の甲土地にAが重大な過失なく気付かなかった種類又は品質に関する契約内容の不適合があり、その不適合については、Bも不適合であることに気付いておらず、かつ、気付かなかったことにつき過失がないような場合には、Aは担保責任を負う必要はない。
- 2 BがAに解約手付を交付している場合、Aが契約の履行に着手していない場合であっても、Bが自ら履行に着手していれば、Bは手付を放棄して売買契約を解除することができない。
- 3 甲土地がAの所有地ではなく、他人の所有地であった場合には、AB間の売買契約は無効である。
- 4 A所有の甲土地に抵当権の登記があり、Bが当該土地の抵当権消滅請求をした場合には、Bは当該請求の手続が終わるまで、Aに対して売買代金の支払を拒むことができる。

問9 宅建本試験問題 令和3年(10月)第7問 契約不適合責任

Aを売主、Bを買主として、A所有の甲自動車を50万円で売却する契約(以下この間において「本件契約」という。)が令和5年7月1日に締結された場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bが甲自動車の引渡しを受けたが、甲自動車のエンジンに契約の内容に適合しない欠陥があることが判明した場合、BはAに対して、甲自動車の修理を請求することができる。
- 2 Bが甲自動車の引渡しを受けたが、甲自動車に契約の内容に適合しない修理不能な損傷があることが判明した場合、BはAに対して、売買代金の減額を請求することができる。
- 3 Bが引渡しを受けた甲自動車が故障を起こしたときは、修理が可能か否かにかかわらず、BはAに対して、修理を請求することなく、本件契約の解除をすることができる。
- 4 甲自動車について、第三者CがA所有ではなくC所有の自動車であると主張しており、Bが所有権を取得できないおそれがある場合、Aが相当の担保を供したときを除き、BはAに対して、売買代金の支払を拒絶することができる。

問10 宅建本試験問題 平成25年 問9 不法行為

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、営業活動のため顧客Cを同乗させている途中で、Dが運転していたD所有の乗用車と正面衝突した(なお、事故についてはBとDに過失がある。)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 Aは、Cに対して事故によって受けたCの損害の全額を賠償した。この場合、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 Aは、Dに対して事故によって受けたDの損害の全額を賠償した。この場合、Aは、被用者であるBに対して求償権を行使することはできない。
- 3 事故によって損害を受けたCは、AとBに対して損害賠償を請求することはできるが、Dに対して損害賠償を請求することはできない。
- 4 事故によって損害を受けたDは、Aに対して損害賠償を請求することはできるが、Bに対して損害賠償を請求することはできない。

問11 宅建本試験問題 平成26年 問6 総合問題（契約不適合責任、不法行為等）

Aは、Bに建物の建築を注文し、完成して引渡しを受けた建物をCに対して売却した。本件建物に瑕疵があった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。

- 1 Cは、売買契約の締結の当時、本件建物の品質に契約の内容に適合しない瑕疵があることを知っていた場合、当該不適合の存在を知ってから1年以内にその旨をAに通知をしても、Aに対して売買契約に基づく担保責任を追及することができない。
- 2 Bが建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき義務を怠ったために本件建物に基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、当該瑕疵によって損害を被ったCは、特段の事情がない限り、Bに対して不法行為責任に基づく損害賠償を請求できる。
- 3 CがBに対して本件建物の瑕疵に関して不法行為責任に基づく損害賠償を請求する場合、当該請求ができる期間は、Cが瑕疵の存在に気付いてから1年以内である。
- 4 本件建物に存在している契約の内容に適合しない瑕疵のために請負契約を締結した目的を達成することができない場合、AはBとの契約を一方的に解除することはできない。

問12 宅建本試験問題 平成24年 問10 相続・遺言

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は令和4年3月末日に死亡している。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は令和5年3月末日に死亡している。この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 Bが死亡した場合の法定相続分は、Aが2分の1、Eが4分の1、Fが4分の1である。
- 2 Bが死亡した場合、甲建物につき法定相続分を有するFは、甲建物を1人で占有しているAに対して、当然に甲建物の明渡しを請求することができる。
- 3 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。
- 4 Bが死亡した後、Aがすべての財産を第三者Gに遺贈する旨の遺言を残して死亡した場合、FはGに対して遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求することができない。

問13 宅建本試験問題 令和3年(10月)第4問 配偶者居住権

被相続人Aの配偶者Bが、A所有の建物に相続開始の時に居住していたため、遺産分割協議によって配偶者居住権を取得した場合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 遺産分割協議でBの配偶者居住権の存続期間を20年と定めた場合、存続期間が満了した時点で配偶者居住権は消滅し、配偶者居住権の延長や更新はできない。
- 2 Bは、配偶者居住権の存続期間内であれば、居住している建物の所有者の承諾を得ることなく、第三者に当該建物を賃貸することができる。
- 3 配偶者居住権の存続期間中にBが死亡した場合、Bの相続人CはBの有していた配偶者居住権を相続する。
- 4 Bが配偶者居住権に基づいて居住している建物が第三者Dに売却された場合、Bは、配偶者居住権の登記がなくてもDに対抗することができる。

問14 宅建本試験問題 平成19年 問6 不動産物権変動

不動産の物権変動の対抗要件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。なお、この問において、第三者とはいわゆる背信的悪意者を含まないものとする。

- 1 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。
- 2 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約を適法に解除した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該契約の解除後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。
- 3 甲不動産につき兄と弟が各自2分の1の共有持分で共同相続した後に、兄が弟に断ることなく単独で所有権を相続取得した旨の登記をした場合、弟は、その共同相続の登記をしなければ、共同相続後に甲不動産を兄から取得して所有権移転登記を経た第三者に自己の持分権を対抗できない。
- 4 取得時効の完成により乙不動産の所有権を適法に取得した者は、その旨を登記しなければ、時効完成後に乙不動産を旧所有者から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

問15 宅建本試験問題 平成30年 問14 不動産登記法

不動産の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。
- 2 表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。
- 3 所有権の登記名義人は、建物の床面積に変更があったときは、当該変更のあった日から1月以内に、変更の登記を申請しなければならない。
- 4 所有権の登記名義人は、その住所について変更があったときは、当該変更のあった日から1月以内に、変更の登記を申請しなければならない。

問16 宅建本試験問題 平成28年 問7 賃貸借

AがBから賃借する甲建物に、運送会社Cに雇用されているDが居眠り運転するトラックが突っ込んで甲建物の一部が損壊した場合（以下「本件事故」という。）に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはいくつあるか。なお、DはCの業務として運転をしていたものとする。

- ア 甲建物の滅失した部分の割合に応じ、Aの賃料は減額される。
- イ Aは、甲建物の残りの部分だけでは賃借した目的を達することができない場合、Bとの賃貸借契約を解除することができる。
- ウ Cは、使用者責任に基づき、Bに対して本件事故から生じた損害を賠償した場合、Dに対して求償することができるが、その範囲が信義則上相当と認められる限度に制限される場合がある。

- 1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

問17 宅建本試験問題 令和4年 問8 賃貸借・地上権

AがB所有の甲土地を建物所有目的でなく利用するための権原が、①地上権である場合と②賃借権である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、AもBも対抗要件を備えているものとする。

- 1 ①でも②でも、特約がなくても、BはAに対して、甲土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
- 2 CがBに無断でAから当該権原を譲り受け、甲土地を使用しているときは、①でも②でも、BはCに対して、甲土地の明渡しを請求することができる。
- 3 ①では、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することができるが、②では、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することはできない。
- 4 Dが甲土地を不法占拠してAの土地利用を妨害している場合、①では、Aは当該権原に基づく妨害排除請求権を行使してDの妨害の排除を求めることができるが、②では、AはDの妨害の排除を求めることはできない。

問18 宅建本試験問題 平成27年 問12 借家

賃貸人と賃借人との間で、建物につき、期間5年として借地借家法第38条に定める定期借家契約（以下「定期借家契約」という。）を締結する場合と、期間5年として定期借家契約ではない借家契約（以下「普通借家契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、借地借家法第40条に定める一時使用目的の賃貸借契約は考慮しないものとする。

- 1 賃借権の登記をしない限り賃借人は賃借権を第三者に対抗することができない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。
- 2 賃貸借契約開始から3年間は賃料を増額しない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。
- 3 期間満了により賃貸借契約が終了する際に賃借人は造作買取請求をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。
- 4 賃貸人も賃借人も契約期間中の中途解約をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。

問19 宅建本試験問題 平成21年 問11 借地

現行の借地借家法の施行後に設定された借地権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 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合で、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 2 借地権の当初の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地契約の更新を請求したときに、建物がある場合は、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときでも、その異議の理由にかかわらず、従前の借地契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされる。
- 3 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合、借地権者は地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 4 借地権の当初の存続期間が満了し借地契約を更新する場合において、当事者間でその期間を更新の日から10年と定めたときは、その定めは効力を生じず、更新後の存続期間は更新の日から20年となる。

問20 宅建本試験問題 平成28年 問11 借地

Aが居住用の甲建物を所有する目的で、期間30年と定めてBから乙土地を賃借した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、Aは借地権登記を備えていないものとする。

- 1 Aが甲建物を所有していても、建物保存登記をAの子C名義で備えている場合には、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたDに対して、Aは借地権を対抗することができない。
- 2 Aが甲建物を所有していても、登記上の建物の所在地番、床面積等が少しでも実際のものと相違している場合には、建物の同一性が否定されるようなものでなくても、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたEに対して、Aは借地権を対抗することができない。
- 3 AB間の賃貸借契約を公正証書で行えば、当該契約の更新がなく期間満了により終了し、終了時にはAが甲建物を取去すべき旨を有効に規定することができる。
- 4 Aが地代を支払わなかったことを理由としてBが乙土地の賃貸借契約を解除した場合、契約に特段の定めがないときは、Bは甲建物を時価で買い取らなければならない。

宅建みやざき塾

オリジナル

超重要過去問

セレクション

20問テスト

権利関係

2023年法改正対応

宅建本試験問題 平成30年 問1 意思表示

AがBに甲土地を売却した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、誤っているものはどれか。

- 1 甲土地につき売買代金の支払と登記の移転がなされた後、第三者の詐欺を理由に売買契約が取り消された場合、原状回復のため、BはAに登記を移転する義務を、AはBに代金を返還する義務を負い、各義務は同時履行の関係となる。
- 2 Aが甲土地を売却した意思表示に錯誤があったとしても、Aに重大な過失があつて取り消すことができない場合は、BもAの錯誤を理由として取り消すことはできない。
- 3 AB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。
- 4 Aが第三者の詐欺によってBに甲土地を売却し、その後BがDに甲土地を転売した場合、Bが第三者の詐欺の事実を知らず、かつ、知ることができなかつたとしても、Dが第三者の詐欺の事実を知っていれば、Aは詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消すことができる。

重要ポイント！ 『遡及効』

代表例 ⇒ 取消、解除（売買）、無権代理の追認、時効

解説 注意！ 賃貸借契約の解除は、遡及しない！

- 1 正 第三者の詐欺を理由に売買契約が取り消された場合、取り消された行為は、初めから無効であったものとみなされますので、両当事者は原状回復義務を負います。
そして、当事者双方の原状回復義務は、同時履行の関係にあります。
- 2 正 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、原則として、その意思表示の取消しをすることができません。
また、錯誤によって取り消すことができるのは、錯誤による意思表示をした者（表意者）本人と、その代理人や承継人に限られます（相手方はできません）。
- 3 正 相手方と通じてした虚偽の意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができません。
- 4 誤 問題で問われているのは、『Aは詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消すことができる』かどうか、です。

第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り（悪意）、又は知ることができた（善意有過失）ときに限り、その意思表示を取り消すことができます。

相手方Bが第三者の詐欺の事実を知らず（善意）、かつ、知ることができない（無過失）ので、Aは、AB間の売買契約を取り消すことができません。

この点は、Dが悪意であっても同様です。

正解 4

宅建本試験問題 令和2年12月 問2 代理

AがBに対して、A所有の甲土地を売却する代理権を令和5年7月1日に授与した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。

- 1 Bが自己又は第三者の利益を図る目的で、Aの代理人として甲土地をDに売却した場合、Dがその目的を知り、又は知ることができたときは、Bの代理行為は無権代理とみなされる。
- 2 BがCの代理人も引き受け、AC双方の代理人として甲土地に係るAC間の売買契約を締結した場合、Aに損害が発生しなければ、Bの代理行為は無権代理とはみなされない。
- 3 AがBに授与した代理権が消滅した後、BがAの代理人と称して、甲土地をEに売却した場合、AがEに対して甲土地を引き渡す責任を負うことはない。
- 4 Bが、Aから代理権を授与されていないA所有の乙土地の売却につき、Aの代理人としてFと売買契約を締結した場合、AがFに対して追認の意思表示をすれば、Bの代理行為は追認の時からAに対して効力を生ずる。

解説

- 1 正 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、相手方がその目的を知り、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（無権代理）とみなされます（代理権の濫用）。
- 2 誤 同一の法律行為について、当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為（無権代理）とみなされます（双方代理）。
例外として、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、無権代理とみなされませんが、（結果的に）本人Aに損害が発生しないというだけでは、この例外には該当しませんので、Bの双方代理は、無権代理行為とみなされます。
- 3 誤 代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約は、本人がその追認をしなければ、原則として、本人に対してその効力を生じません（無権代理）。
しかし、他人に代理権を与えた者は、代理権の消滅後にその代理権の範囲内においてその他人が第三者との間でした行為について、代理権の消滅の事実を過失なく知らなかった第三者に対してその責任を負います。
したがって、代理権消滅後の表見代理が成立すれば、本人Aが相手方Eに対して甲土地を引き渡す責任を負うことがあります。
- 4 誤 追認すると、『契約の時にさかのぼって』その効力を生じます。
したがって、本人Aが相手方Fに対して追認の意思表示をすれば、Bの代理行為は、乙土地の売買契約の時にさかのぼって効力を生じます。

正解 1

宅建本試験問題 平成22年 問3 時効

所有権及びそれ以外の財産権の取得時効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 土地の賃借権は、物権ではなく、契約に基づく債権であるので、土地の継続的な用益という外形的かつ客観的事実が存在したとしても、時効によって取得することはできない。
- 2 自己の所有と信じて占有している土地の一部に、隣接する他人の土地の筆の一部が含まれていても、他の要件を満たせば、当該他人の土地の一部の所有権を時効によって取得することができる。
- 3 時効期間は、時効の基礎たる事実が開始された時を起算点としなければならないが、時効援用者において起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。
- 4 通行地役権は、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。

解説

- 1 誤 土地の賃借権は、契約に基づく債権ですが、土地の継続的な用益という外形的かつ客観的事実が存在していれば、その土地の賃借権を時効で取得することができます。
- 2 正 所有の意思をもって平穩かつ公然に他人の土地を一定期間継続して占有すれば、その土地の所有権を時効取得することができます。そして、一筆の土地の一部についても時効取得は成立します。
- 3 正 時効期間は、時効の基礎たる事実が開始された時を起算点としなければなりません。時効の援用権者が起算点を任意に選択して、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできません。
- 4 正 通行地役権は、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ます。

注意ポイント！

『かつ』 『又は』 どちらか？

丁寧に読み取ること！

正解1

宅建本試験問題 平成28年 問4 抵当権

Aは、A所有の甲土地にBから借り入れた3,000万円の担保として抵当権を設定した。この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、誤っているものはどれか。

- 1 Aが甲土地に抵当権を設定した当時、甲土地上にA所有の建物があり、当該建物をAがCに売却した後、Bの抵当権が実行されてDが甲土地を競落した場合、DはCに対して、甲土地の明渡しを求めることはできない。
- 2 甲土地上の建物が火災によって焼失してしまったが、当該建物に火災保険が付されていた場合、Bは、甲土地の抵当権に基づき、この火災保険契約に基づく損害保険金を請求することができる。
- 3 AがEから500万円を借り入れ、これを担保するために甲土地にEを抵当権者とする第2順位の抵当権を設定した場合、BとEが抵当権の順位を変更することに合意すれば、Aの同意がなくても、甲土地の抵当権の順位を変更することができる。
- 4 Bの抵当権設定後、Aが第三者であるFに甲土地を売却した場合、FはBに対して、民法第383条所定の書面を送付して抵当権の消滅を請求することができる。

解説

- 1 正しい。①抵当権の設定時に、土地の上に建物が存在し、②抵当権の設定時に、土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合、③その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物に地上権が設定されたものとみなされます（法定地上権）。したがって、本肢の場合は法定地上権が成立していますので、競落人のDは、建物所有者であるCに対して、甲土地の明渡しを求めることはできません。
- 2 誤り。抵当権は、その目的物の売却、賃貸、滅失又は損傷によって抵当権設定者が受けるべき金銭その他の物に対しても、行使することができます（物上代位）。しかし、土地と建物は別個の不動産ですから、土地に設定された抵当権は、その土地上の建物には効力が及びません。したがって、Bは、甲土地に設定された抵当権に基づいて、甲土地上の「建物」に付されていた火災保険契約に基づく損害保険金を請求することはできません。
- 3 正しい。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ます（利害関係を有する者がいるときは、その承諾も必要）。したがって、本肢の場合、抵当権者であるBとEが合意すれば、抵当権設定者Aの同意がなくても、抵当権の順位を変更することができます。なお、抵当権の順位の変更は、登記をしなければ、効力を生じません。
- 4 正しい。抵当不動産の第三取得者は、登記をした各債権者に対し、所定の書面を送付するという手続きによって、抵当権消滅請求をすることができます。

正解2

宅建本試験問題 平成24年 問13 建物区分所有法

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 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議を経ずに各区分所有者が単独ですることができる。
- 2 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。
- 3 管理者は、その職務に関して区分所有者を代理するため、その行為の効果は、規約に別段の定めがない限り、本人である各区分所有者に共用部分の持分の割合に応じて帰属する。
- 4 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。

解説

- 1 正 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、各共有者が行うことができます。
- 2 誤 共用部分の重大変更は、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します。ただし、この「区分所有者の定数」は、規約でその過半数まで減ずることができます。議決権を過半数まで減ずることはできません。
- 3 正 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理します。そして、管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為については、規約に別段の定めがない限り、本人である各区分所有者に、共用部分の持分の割合に応じて帰属します。
- 4 正 共用部分の管理費用は、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者が共用部分の持分割合に応じて負担します。

正解2

宅建本試験問題 平成25年 問13 建物区分所有法

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 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、集会に出席して議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者の請求によって管理者が集会を招集した際、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 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 一部共用部分は、区分所有者全員の共有に属するのではなく、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

解説

- 1 誤り。区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（占有者）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ます。しかし、占有者に議決権はありません。
- 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1人が議長となります。本問では管理者が招集しているので、原則として管理者が議長となります。
- 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りません。
- 4 正しい。共用部分は、区分所有者全員の共有に属します。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します。

正解1

宅建本試験問題 平成21年 問8 解除

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の支払と引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 Aの解除前に、BがCに甲土地を売却し、BからCに対する所有権移転登記がなされているときは、BのAに対する代金債務につき不履行があることをCが知っていた場合においても、Aは解除に基づく甲土地の所有権をCに対して主張できない。
- 2 Bは、甲土地を現状有姿の状態にAに返還し、かつ、移転登記を抹消すれば、引渡しを受けていた間に甲土地を貸駐車場として収益を上げていたときでも、Aに対してその利益を償還すべき義務はない。
- 3 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。
- 4 Aは、Bが契約解除後遅滞なく原状回復義務を履行すれば、契約締結後原状回復義務履行時までの間に甲土地の価格が下落して損害を被った場合でも、Bに対して損害賠償を請求することはできない。

解説

- 1 正 Bの債務不履行を理由にAがAB間の売買契約を解除した場合、解除前のCは登記を備えていれば悪意であっても保護されます。したがって、Aは甲土地の所有権をCに対抗できません。
- 2 誤 契約が解除された場合、当事者は互いに原状回復義務を負います。目的物の引渡しを受けていた買主は、当該目的物の返還とともに、引渡しを受けていた間に目的物を使用収益して得た利益も売主に返還しなければなりません。
- 3 誤 契約が解除された場合、当事者が負う原状回復義務は同時履行の関係に立ちます。したがって、Bは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ができます。
- 4 誤 解除によって契約はさかのぼって消滅しますが、損害があるときは、その損害の賠償を請求することができます。したがって、原状回復義務を履行するまでの間の土地価格の下落分等の損害についても、賠償を請求することができます。

正解 1

宅建本試験問題 平成21年 問10 売買（担保責任、手付）

Aを売主、Bを買主として甲土地の売買契約を締結し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 A所有の甲土地にAが重大な過失なく気付かなかつた種類又は品質に関する契約内容の不適合があり、その不適合については、Bも不適合であることに気付いておらず、かつ、気付かなかつたことにつき過失がないような場合には、Aは担保責任を負う必要はない。
- 2 BがAに解約手付を交付している場合、Aが契約の履行に着手していない場合であっても、Bが自ら履行に着手していれば、Bは手付を放棄して売買契約を解除することができない。
- 3 甲土地がAの所有地ではなく、他人の所有地であった場合には、AB間の売買契約は無効である。
- 4 A所有の甲土地に抵当権の登記があり、Bが当該土地の抵当権消滅請求をした場合には、Bは当該請求の手続が終わるまで、Aに対して売買代金の支払を拒むことができる。

解説

- 1 誤 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。

ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りではありません。

売主Aは不適合を重大な過失なく知らなかったため、買主Bは、原則通り、不適合を知った時から1年以内にその旨をAに通知すれば、担保責任を追及することができます。

- 2 誤 解約手付が交付された場合、相手方が履行に着手するまで、手付による解除をすることができます。したがって、Bは、自らが履行に着手していたとしても、Aが履行に着手するまでの間は、手付を放棄することにより契約を解除することができます。
- 3 誤 民法上、人物売買は有効です。したがって、甲土地がAの所有地ではなく、他人の所有地であった場合であっても、AB間の売買契約は有効です。
- 4 正 買主Bは、買い受けた不動産について抵当権の登記があるときは、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、売主Aに対して代金の支払を拒むことができます。

正解 4

宅建本試験問題 令和3年(10月)第7問 契約不適合責任

Aを売主、Bを買主として、A所有の甲自動車を50万円で売却する契約(以下この間において「本件契約」という。)が令和5年7月1日に締結された場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Bが甲自動車の引渡しを受けたが、甲自動車のエンジンに契約の内容に適合しない欠陥があることが判明した場合、BはAに対して、甲自動車の修理を請求することができる。
- 2 Bが甲自動車の引渡しを受けたが、甲自動車に契約の内容に適合しない修理不能な損傷があることが判明した場合、BはAに対して、売買代金の減額を請求することができる。
- 3 Bが引渡しを受けた甲自動車が故障を起こしたときは、修理が可能か否かにかかわらず、BはAに対して、修理を請求することなく、本件契約の解除をすることができる。
- 4 甲自動車について、第三者CがA所有ではなくC所有の自動車であると主張しており、Bが所有権を取得できないおそれがある場合、Aが相当の担保を供したときを除き、BはAに対して、売買代金の支払を拒絶することができる。

解説

- 1 正しい。種類・品質・数量が契約内容に適合しない場合
買主は、売主に対し、
目的物の修補、代替物の引渡し または 不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができます。
- 2 正しい。種類・品質・数量が契約内容に適合しない場合
買主(債権者)が売主(債務者)に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ます。
例外 履行の追完が不能であるとき等は、買主は、
催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができます。
- 3 誤り。当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができます。
例外 債務の全部の履行が不能であるとき等 考え方『待っても仕方がないとき』
債権者は、催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができます。
- 4 正しい。売買の目的について権利を主張する者がいる場合
⇒ 買主がその買い受けた権利を取得できない可能性があるので、
買主は、その危険の程度に応じて、代金の支払を拒むことができます。
例外 売主が相当の担保を供したときは、代金の支払の拒絶はできません。

正解 3

宅建本試験問題 平成25年 問9 不法行為

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、営業活動のため顧客Cを同乗させている途中で、Dが運転していたD所有の乗用車と正面衝突した（なお、事故についてはBとDに過失がある。）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 Aは、Cに対して事故によって受けたCの損害の全額を賠償した。この場合、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 Aは、Dに対して事故によって受けたDの損害の全額を賠償した。この場合、Aは、被用者であるBに対して求償権を行使することはできない。
- 3 事故によって損害を受けたCは、AとBに対して損害賠償を請求することはできるが、Dに対して損害賠償を請求することはできない。
- 4 事故によって損害を受けたDは、Aに対して損害賠償を請求することはできるが、Bに対して損害賠償を請求することはできない。

解説

- 1 正しい。使用者責任を果たした使用者は、共同不法行為者に求償できます。
- 2 誤り。使用者責任を果たした使用者は、被用者に求償できます。
- 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います。したがって、被害者Cは、共同不法行為者A（使用者責任）、B、Dの誰に対しても、損害の賠償を請求することができます。
- 4 誤り。使用者責任が成立する場合でも、被用者に請求できます。

正解 1

宅建本試験問題 平成26年 問6 総合問題（契約不適合責任、不法行為等）

Aは、Bに建物の建築を注文し、完成して引渡しを受けた建物をCに対して売却した。本件建物に瑕疵があった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。

- 1 Cは、売買契約の締結の当時、本件建物の品質に契約の内容に適合しない瑕疵があることを知っていた場合、当該不適合の存在を知ってから1年以内にその旨をAに通知をしても、Aに対して売買契約に基づく担保責任を追及することができない。
- 2 Bが建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき義務を怠ったために本件建物に基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、当該瑕疵によって損害を被ったCは、特段の事情がない限り、Bに対して不法行為責任に基づく損害賠償を請求できる。
- 3 CがBに対して本件建物の瑕疵に関して不法行為責任に基づく損害賠償を請求する場合、当該請求ができる期間は、Cが瑕疵の存在に気付いてから1年以内である。
- 4 本件建物に存在している契約の内容に適合しない瑕疵のために請負契約を締結した目的を達成することができない場合、AはBとの契約を一方的に解除することはできない。

解説

1 誤り。

買主が売主の契約不適合責任（担保責任）を追及することができるのは、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』場合です。

契約の内容に適合しない瑕疵があるならば、契約時に瑕疵を知っていたとしても、売買契約に基づく担保責任を追及できる場合も考えられます。

2 正しい。

故意又は過失（基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき義務を怠っている）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います。

3 誤り。

不法行為による損害賠償の請求権は、①被害者が損害及び加害者を知った時から3年間（人の生命又は身体を害する不法行為については5年間）行使しないとき、又は②不法行為の時から20年間行使しないときは、時効によって消滅します。

4 誤り。

請負人が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を注文者に引き渡したときは、注文者は、契約の解除等を行うことができます。

正解 2

宅建本試験問題 平成24年 問10 相続・遺言

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は令和4年3月末日に死亡している。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は令和5年3月末日に死亡している。この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 Bが死亡した場合の法定相続分は、Aが2分の1、Eが4分の1、Fが4分の1である。
- 2 Bが死亡した場合、甲建物につき法定相続分を有するFは、甲建物を1人で占有しているAに対して、当然に甲建物の明渡しを請求することができる。
- 3 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。
- 4 Bが死亡した後、Aがすべての財産を第三者Gに遺贈する旨の遺言を残して死亡した場合、FはGに対して遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求することができない。

解説

1 誤

Bが死亡した場合、子であるA・Dが相続人となります。

もともと、DはBの相続開始以前に死亡していますので、Dの子であるFが代襲相続人となります。

そして、子同士の相続分は相等しいものとされていますので、Aが2分の1、Fが2分の1となります。

Dの妻であるEは相続人とならず、相続分はありません。

2 誤

相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属しますが、各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができます。

そのため、他の共有者がその明渡しを請求することは当然にはできません。

3 誤

Aが死亡した場合、Aには子がないので、直系尊属であるBが相続人になります。

Fは相続人になりません。

4 正

兄弟姉妹は遺留分を有しません。

Aが死亡した場合、Aの兄弟姉妹であるDの子FはDを代襲して相続人になりますが、Fは兄弟姉妹の地位を代襲していますので、遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求することができません。

正解4

宅建本試験問題 令和3年(10月)第4問 配偶者居住権

被相続人Aの配偶者Bが、A所有の建物に相続開始の時に居住していたため、遺産分割協議によって配偶者居住権を取得した場合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 遺産分割協議でBの配偶者居住権の存続期間を20年と定めた場合、存続期間が満了した時点で配偶者居住権は消滅し、配偶者居住権の延長や更新はできない。
- 2 Bは、配偶者居住権の存続期間内であれば、居住している建物の所有者の承諾を得ることなく、第三者に当該建物を賃貸することができる。
- 3 配偶者居住権の存続期間中にBが死亡した場合、Bの相続人CはBの有していた配偶者居住権を相続する。
- 4 Bが配偶者居住権に基づいて居住している建物が第三者Dに売却された場合、Bは、配偶者居住権の登記がなくてもDに対抗することができる。

解説

- 1 正しい。配偶者居住権の存続期間
⇒ 原則：配偶者の終身
例外：遺産分割協議・遺言に別段の定めがあるとき ⇒ その定め
家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをした ⇒ その定め
- 2 誤り。居住建物の所有者の承諾を得なければ、配偶者は、次のことができません。
居住建物の改築・増築
第三者への居住建物の使用・収益
- 3 誤り。配偶者居住権は、配偶者の死亡によって終了します。
配偶者居住権は、相続の対象となりません。
- 4 誤り。配偶者居住権 ⇒ 登記あり 第三者に対抗できる。
登記なし 第三者に対抗できない。 正解 1

★建物賃借権と配偶者居住権の比較

	建物賃借権	配偶者居住権
有償 or 無償	有償	無償
存続期間	上限50年(民法) 1年～上限なし(借家)	原則：終身 例外：遺産分割で別段の定め
対抗要件	賃借権の登記(民法) 建物引渡し(借家)	配偶者居住権の登記
登記の請求	特約必要	○
相続できるか?	○	×
譲渡できるか?	承諾あれば、譲渡できる	×

宅建本試験問題 平成19年 問6 不動産物権変動

不動産の物権変動の対抗要件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。なお、この間において、第三者とはいわゆる背信的悪意者を含まないものとする。

- 1 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。
- 2 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約を適法に解除した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該契約の解除後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。
- 3 甲不動産につき兄と弟が各自2分の1の共有持分で共同相続した後に、兄が弟に断ることなく単独で所有権を相続取得した旨の登記をした場合、弟は、その共同相続の登記をしなければ、共同相続後に甲不動産を兄から取得して所有権移転登記を経た第三者に自己の持分権を対抗できない。
- 4 取得時効の完成により乙不動産の所有権を適法に取得した者は、その旨を登記しなければ、時効完成後に乙不動産を旧所有者から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。

解説

- 1 正しい。不動産の売買契約が取り消された場合、売主は、その旨の登記をしなければ、その取消し『後』に当該不動産を買主から取得した第三者に対し、所有権を対抗することができない。売買契約の取消しにより、目的物の所有権が買主から売主に復帰するため、買主から売主及び第三者への二重譲渡が行われたのと同じように扱う。
- 2 正しい。不動産の売買契約が解除された場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該解除後に当該不動産を買主から取得した第三者に対し、所有権を対抗することができない。
- 3 誤り。共同相続人の1人が、相続財産に属する不動産につき、勝手に単独で所有権を相続取得した旨の登記をして当該不動産を第三者に譲渡した場合、他の共同相続人は、共同相続の登記を備えなくても、自己の相続持分の取得を当該第三者に対抗することができる。当該相続持分については、無権利者による譲渡となり、その結果、第三者は無権利者となるからである。
- 4 正しい。時効により不動産の所有権を取得した者は、その旨の登記をしなければ、時効完成後に当該不動産を旧所有者から取得した第三者に対し、所有権を対抗することができない。

正解 3

宅建本試験問題 平成30年 問14 不動産登記法

不動産の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない。
- 2 表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。
- 3 所有権の登記名義人は、建物の床面積に変更があったときは、当該変更のあった日から1月以内に、変更の登記を申請しなければならない。
- 4 所有権の登記名義人は、その住所について変更があったときは、当該変更のあった日から1月以内に、変更の登記を申請しなければならない。

解説

- 1 正しい。

登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができません。

- 2 正しい。

表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができます。

- 3 正しい。

建物の床面積など、建物の表示に関する登記の登記事項について変更があったときは、原則として、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、当該変更があった日から1月以内に、変更の登記を申請しなければなりません。

- 4 誤り。

登記名義人の氏名・名称又は住所についての変更の登記・更正の登記は、登記名義人が単独で申請することができます。この登記申請は、義務ではありません。

宅建本試験問題 平成28年 問7 賃貸借

AがBから賃借する甲建物に、運送会社Cに雇用されているDが居眠り運転するトラックが突っ込んで甲建物の一部が損壊した場合（以下「本件事故」という。）に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはいくつあるか。なお、DはCの業務として運転をしていたものとする。

- ア 甲建物の滅失した部分の割合に応じ、Aの賃料は減額される。
- イ Aは、甲建物の残りの部分だけでは賃借した目的を達することができない場合、Bとの賃貸借契約を解除することができる。
- ウ Cは、使用者責任に基づき、Bに対して本件事故から生じた損害を賠償した場合、Dに対して求償することができるが、その範囲が信義則上相当と認められる限度に制限される場合がある。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 なし

解説

ア 正しい。【注意！】請求しなくても、減額されます。

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額されます。

イ 正しい。

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができます。

ウ 正しい。不法行為・使用者責任からの出題です。

ある事業のために他人を使用する者（使用者）は、原則として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を負います。

この場合、被害者に対して損害を賠償した使用者は、被用者に対する求償権を行使することはできますが、その範囲は、損害の公平な分担のため、信義則上相当と認められる限度に制限されます。

よって、正しいものはア、イ、ウの三つであり、正解は3となります。

正解 3

宅建本試験問題 令和4年 問8 賃貸借・地上権

AがB所有の甲土地を建物所有目的でなく利用するための権原が、①地上権である場合と②賃借権である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、AもBも対抗要件を備えているものとする。

- 1 ①でも②でも、特約がなくても、BはAに対して、甲土地の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
- 2 CがBに無断でAから当該権原を譲り受け、甲土地を使用しているときは、①でも②でも、BはCに対して、甲土地の明渡しを請求することができる。
- 3 ①では、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することができるが、②では、Aは当該権原を目的とする抵当権を設定することはできない。
- 4 Dが甲土地を不法占拠してAの土地利用を妨害している場合、①では、Aは当該権原に基づく妨害排除請求権を行使してDの妨害の排除を求めることができるが、②では、AはDの妨害の排除を求めることはできない。

解説

AがB所有の甲土地を利用するための①地上権、②賃借権どちらの場合も、建物所有目的ではありません。借地借家法の借地の規定は適用されず、民法の規定が適用されます。

- 1 誤り。地上権では、地上権設定者は、特約がない限り、地上権者に対して、目的となる土地の使用および収益に必要な修繕をする義務はありません。
賃借権では、賃貸人は、原則として、賃借人に対して、賃貸物の使用および収益に必要な修繕をする義務を負います。
- 2 誤り。地上権では、地上権者は、地上権を譲渡する場合、地上権設定者の承諾は必要ありません。
Bは、Cに対して、甲土地の明渡しを請求することはできません。
賃借権では、賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、または賃借物を転貸することができません。
Bは、Cに対して、甲土地の明渡しを請求することができます。
- 3 正しい。地上権は、抵当権の目的とすることができます。
賃借権は、抵当権の目的とすることはできません。
- 4 誤り。地上権は、物権ですので、妨害排除請求権を行使して、不法占拠者に対する妨害の排除を求めることができます。
賃借権についても、不動産の賃借人は、『対抗要件を備えた場合』は、不法占拠者に対する妨害の排除を求めることができます。(賃借権の物権化)

正解 3

宅建本試験問題 平成27年 問12 借家

賃貸人と賃借人との間で、建物につき、期間5年として借地借家法第38条に定める定期借家契約（以下「定期借家契約」という。）を締結する場合と、期間5年として定期借家契約ではない借家契約（以下「普通借家契約」という。）を締結する場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、借地借家法第40条に定める一時使用目的の賃貸借契約は考慮しないものとする。

- 1 賃借権の登記をしない限り賃借人は賃借権を第三者に対抗することができない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。
- 2 賃貸借契約開始から3年間は賃料を増額しない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。
- 3 期間満了により賃貸借契約が終了する際に賃借人は造作買取請求をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。
- 4 賃貸人も賃借人も契約期間中の中途解約をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。

解説

- 1 正しい。建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じます。そして、この規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効です。この点は、定期建物賃貸借（定期借家契約）でも同様です。
- 2 誤り。普通借家契約では、建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、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。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従います。これに対して、定期建物賃貸借では、借賃の改定に係る特約がある場合には、借賃増減請求権の規定は適用しません。したがって、賃料を増額しない旨の特約は有効です。
- 3 誤り。建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するとき、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができます。しかし、この規定に反する特約は、建物の賃借人に不利なものであっても、有効です。この点は、普通建物賃貸借でも定期建物賃貸借でも、同様です。
- 4 誤り。定期建物賃貸借の場合、原則として中途解約をすることはできません。しかし、居住の用に供する定期建物賃貸借（床面積が200㎡未満の建物に係るものに限る）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができます。したがって、この限りでは、中途解約をすることができない旨の規定は無効となります。これに対して、普通建物賃貸借では、原則として中途解約をすることはできません。したがって、中途解約をすることができない旨の規定は、確認的なものですから無効ではありません。

正解 1

宅建本試験問題 平成21年 問11 借地

現行の借地借家法の施行後に設定された借地権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 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合で、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 2 借地権の当初の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地契約の更新を請求したときに、建物がある場合は、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときでも、その異議の理由にかかわらず、従前の借地契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされる。
- 3 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合、借地権者は地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 4 借地権の当初の存続期間が満了し借地契約を更新する場合において、当事者間でその期間を更新の日から10年と定めたときは、その定めは効力を生じず、更新後の存続期間は更新の日から20年となる。

解説

- 1 誤り。借地権の「当初」の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が、借地権設定者の承諾なく、残存期間を超えて存続すべき建物を築造した場合、借地権設定者による解約申入れ等は認められません。
解約申入れ等ができるのは、更新後の存続期間中に無断再築があった場合です。
- 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、建物がある場合に限り、契約を更新したものとみなします。
ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合で、その異議に『正当事由』が認められるときに限り、更新されません。
- 3 誤り。契約の更新後に建物の滅失があった場合、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約を申し入れることができます。
しかし、当初の存続期間中に滅失があっても、解約申入れ等はできません。
- 4 正しい。当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、借地権の設定後の最初の更新にあつては20年、2回目以降の更新にあつては10年となり、これより借地権者に不利な特約は、無効となります。
なお、これより長い期間を定めたときは、その期間となります。

正解 4

宅建本試験問題 平成28年 問11 借地

Aが居住用の甲建物を所有する目的で、期間30年と定めてBから乙土地を賃借した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、Aは借地権登記を備えていないものとする。

- 1 Aが甲建物を所有していても、建物保存登記をAの子C名義で備えている場合には、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたDに対して、Aは借地権を対抗することができない。
- 2 Aが甲建物を所有していても、登記上の建物の所在地番、床面積等が少しでも実際のものと相違している場合には、建物の同一性が否定されるようなものでなくても、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたEに対して、Aは借地権を対抗することができない。
- 3 AB間の賃貸借契約を公正証書で行えば、当該契約の更新がなく期間満了により終了し、終了時にはAが甲建物を取去すべき旨を有効に規定することができる。
- 4 Aが地代を支払わなかったことを理由としてBが乙土地の賃貸借契約を解除した場合、契約に特段の定めがないときは、Bは甲建物を時価で買い取らなければならない。

解説

- 1 正しい。借地権の登記がなくても、借地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借地権を対抗することができます。
借地上の建物の登記は、子の名義など借地権者以外の名義では、対抗力が認められません。
- 2 誤り。登記された建物の地番が、錯誤又は遺漏により、実際と多少相違していても、建物の種類・構造・床面積等の記載と相まって、建物の同一性を認識できれば、対抗力を有します。
- 3 誤り。『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）の所有を目的として、かつ存続期間を10年以上50年未満として借地権（事業用定期借地権）を設定する場合は、その契約を公正証書で行えば、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、建物買取請求をしないこととすることができます。
- 4 誤り。借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができます。
しかし、借地権者の債務不履行を理由として契約が解除された場合は、建物買取請求権の行使をすることはできません。

正解 1