

2024年版 ゼロから宅建士ベーシックブック

問題を解こう

権利関係

問題編



*法改正などにあわせて、一部問題は改題しています。

次の問題文を読んで、正しいものは○、誤っているものは×で答えてください。



講義1 制限行為能力者

01 check▶□□□

(平成28・問2-1)

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。

02 check▶□□□

(平成26・問9-2)

成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却する場合には、家庭裁判所の許可を要しない。

03 check▶□□□

(令和4・問3-2)

相続の放棄は相手方のない単独行為であるから、成年後見人が成年被後見人に代わってこれを行っても、利益相反行為となることはない。



講義2 意思表示

04 check▶□□□

(平成30・問1-3)

A B間の甲土地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。

05 check▶□□□

(令和2(10月)・問6-2・改)

Aは、自己所有の時価100万円の壺を10万円程度であると思い込み、Bに対し「手元にお金がないので、10万円で売却したい」と言ったところ、BはAの言葉を信じ「それなら10万円で購入する」と言って、A B間に売買契約が成立した場合、AはBに対し、錯誤による取消しを主張できる。

06 check▶□□□

(令和元・問2-2・改)

AがBとの甲土地の売買契約をBの詐欺を理由に取り消す前に、Bの詐欺について悪意のCが、Bから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えていた場合、AはCに対して、甲土地の返還を請求することができる。



講義3 代理

07 check▶□□□

(令和2(12月)・問2-2・改)

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、BがCの代理人も引き受け、A C双方の代理人として甲土地に係るA C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。

08 check▶□□□

(令和3 (12月)・問5-3)

AがBから何ら代理権を与えられていないにもかかわらずBの代理人と詐称してCとの間で法律行為をし、CがAにBの代理権があると信じた場合であっても、原則としてその法律行為の効果はBに帰属しない。

09 check▶□□□

(平成29・問1-2)

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。



講義4 時効

10 check▶□□□

(令和2 (10月)・問10-2)

Aが、所有者と称するBから、B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Cの所有であることに気付いた場合、そのままさらに7年間甲土地の占有を継続したとしても、Aは、甲土地の所有権を時効取得することはできない。

11 check▶□□□

(令和2 (12月)・問5-2・改)

裁判上の請求をした場合、裁判が終了するまでの間は時効が完成しないが、当該請求を途中で取り下げて権利が確定することなく当該請求が終了した場合には、その終了した時から新たに時効の進行が始まる。なお、時効の対象となる債権の発生原因は、令和5年4月1日以降に生じたものとする。

12 check▶□□□

(平成30・問4-4)

債務者が時効の完成の事実を知らずに債務の承認をした場合、その後、債務者はその完成した消滅時効を援用することはできない。



講義5 物権変動

13 check▶□□□

(平成28・問3-1)

Aが甲土地をBに売却する前にCにも売却していた場合、Cは所有権移転登記を備えていなくても、Bに対して甲土地の所有権を主張することができる。

14 check▶□□□

(令和元・問2-1)

AがBに甲土地を売却し、Bが所有権移転登記を備えた場合、AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消した後、CがBから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた場合、A C間の関係は対抗問題となり、Aは、いわゆる背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。

15 check▶□□□

(平成22・問4-3)

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が時効により甲土地の所有権を取得した旨主張している場合、取得時効の進行中にB A間で売買契約及び所有権移転登記がなされ、その後に時効が完成しているときには、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。

16 check▶□□□

(令和3(12月)・問6-4)

共同相続財産につき、相続人の一人から相続財産に属する不動産につき所有権の全部の譲渡を受けて移転登記を備えた第三者に対して、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。



講義6 抵当権

17 check▶□□□

(平成30・問6-1)

Aが所有する甲土地上にBが乙建物を建築して所有権を登記していたところ、AがBから乙建物を買い取り、その後、Aが甲土地にCのために抵当権を設定し登記した。Aが乙建物の登記をA名義に移転する前に甲土地に抵当権を設定登記していた場合、甲土地の抵当権が実行されたとしても、乙建物のために法定地上権は成立しない。

18 check▶□□□

(令和3(12月)・問10-1・改)

Aは、Bからの借入金の担保として、A所有の甲建物に第一順位の抵当権(以下この問において「本件抵当権」という。)を設定し、その登記を行った。A C間にCを賃借人とする甲建物の一時使用目的ではない賃貸借契約がある場合、本件抵当権設定登記後にA C間の賃貸借契約が締結され、AのBに対する借入金の返済が債務不履行となった場合、Bは抵当権に基づき、AがCに対して有している賃料債権を差し押さえることができる。

19 check▶□□□

(平成28・問4-4)

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。Bの抵当権設定後、Aが第三者であるCに甲土地を売却した場合、C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。



講義7 契約

20 check▶□□□

(令和2(12月)・問7-2)

Aを売主、Bを買主として、令和4年7月1日に甲土地の売買契約が締結された。AがBに甲土地の引渡しをすることができなかった場合、その不履行がAの責めに帰することができない事由によるものを除き、BはAに対して、損害賠償の請求をすることができる。

21 check▶□□□

(令和2(12月)・問4-3)

債務者がその債務について遅滞の責任を負っている間に、当事者双方の責めに帰することができない事由によってその債務の履行が不能となったときは、その履行不能は債務者の責めに帰すべき事由によるものとみなされる。

22 check▶□□□

(平成30・問3-1)

AとBとの間で、5か月後に実施される試験にBが合格したときにはA所有の甲建物をBに贈与する旨を書面で約した。本件約定は、停止条件付贈与契約である。



講義8 手付・担保責任

23 check▶□□□

(令和3(10月)問7-1・改)

Aを売主、Bを買主としてA所有の甲自動車(50万円)の売買契約が締結された。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。

24 check▶□□□

(令和元・問3-3・改)

事業者ではないAが所有し居住している建物につきA B間で売買契約を締結するに当たり、Aは建物引渡しから3か月に限り当該建物が契約の内容に適合しない場合の担保責任を負う旨の特約を付けたが、売買契約締結時点において当該建物の構造耐力上主要な部分に契約の内容との不適合(以下この問において「本件不適合」という。)が存在しており、Aはそのことを知っていたがBに告げず、Bはそのことを知らなかった。Bが本件不適合を理由にAに対して損害賠償請求をすることができるのは、本件不適合を理由に売買契約を解除することができない場合に限られる。

25 check▶□□□

(令和元・問3-4・改)

事業者ではないAが所有し居住している建物につきA B間で売買契約を締結するに当たり、Aは建物引渡しから3か月に限り当該建物が契約の内容に適合しない場合の担保責任を負う旨の特約を付けたが、売買契約締結時点において当該建物の構造耐力上主要な部分に契約の内容との不適合が存在しており、Aはそのことを知っていたがBに告げず、Bはそのことを知らなかった。A B間の売買をBと媒介契約を締結した宅地建物取引業者Cが媒介していた場合には、BはCに対して担保責任を追及することができる。



講義9 債権譲渡、弁済、相殺

26 check▶□□□

(令和3(10月)・問6-2・改)

売買代金債権が譲渡された場合(令和5年7月1日に譲渡契約が行われた)、その意思表示の時に債権が現に発生していないときは、譲受人は、その後に発生した債権を取得できない。

27 check▶□□□

(令和3(10月)・問6-3・改)

譲渡制限の意思表示がされた債権(令和5年7月1日に譲渡契約が行われた)の譲受人が、その意思表示がされていたことを知っていたときは、債務者は、その債務の履行を拒むことができ、かつ、譲渡人に対する弁済その他の債務を消滅させる事由をもって譲受人に対抗することができる。

28 check▶□□□

(平成30・問9-1・改)

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に対して同年12月31日を支払期日とする貸金債権を有している場合には、Bは同年12月1日に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。



講義10 連帯債務と保証

29 check▶□□□

(令和3(10月)・問2-1・改)

債務者A、B、Cの3名が、令和5年7月1日に、内部的な負担部分の割合は等しいものとして合意した上で、債権者Dに対して300万円の連帯債務を負った。DがAに対して裁判上の請求を行ったとしても、特段の合意がなければ、BとCがDに対して負う債務の消滅時効の完成には影響しない。

30 check▶□□□

(令和3(10月)・問2-4・改)

債務者A、B、Cの3名が、令和5年7月1日に、内部的な負担部分の割合は等しいものとして合意した上で、債権者Dに対して300万円の連帯債務を負った。AとDとの間に更改があったときは、300万円の債権は、全ての連帯債務者の利益のために消滅する。

31 check▶□□□

(令和2(10月)・問7-4)

委託を受けた保証人は、履行の請求を受けた場合だけでなく、履行の請求を受けずに自発的に債務の消滅行為をする場合であっても、あらかじめ主たる債務者に通知をしなければ、同人に対する求償が制限されることがある。



講義11 その他の契約

32 check▶□□□

(令和2(10月)・問9-3・改)

Aを贈与者、Bを受贈者とする負担付贈与契約を令和5年7月1日に締結した場合、Aは、その負担の限度において、売主と同じく担保責任を負う。

33 check▶□□□

(令和元・問8-4)

Aを注文者、Bを請負人とする請負契約が締結された場合、Bが仕事を完成しない間は、AはいつでもBに対して損害を賠償して本件契約を解除することができる。

34 check▶□□□

(令和2(10月)・問5-3・改)

AとBとの間で令和5年7月1日に締結された委任契約において、委任者Aが受任者Bに対して報酬を支払うこととされていた場合、Bの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了した場合、BはAに対して報酬を請求することができない。



講義12 不法行為

35 check▶□□□

(令和3(10月)・問8-1・改)

Aが1人で居住する甲建物の保存に瑕疵があったため、令和5年7月1日に甲建物の壁が崩れて通行人Bがケガをした。Aが甲建物をCから賃借している場合、Aは甲建物の保存の瑕疵による損害の発生^{かし}の防止に必要な注意をしなかったとしても、Bに対して不法行為責任を負わない。

36 check▶□□□

(令和2(12月)・問1-2)

被用者が使用者の事業の執行について第三者に損害を与え、第三者に対してその損害を賠償した場合には、被用者は、損害の公平な分担という見地から相当と認められる額について、使用者に対して求償することができる。

37 check▶□□□

(令和2(12月)・問1-3)

責任能力がない認知症患者が線路内に立ち入り、列車に衝突して旅客鉄道事業者^にに損害を与えた場合、当該責任無能力者と同居する配偶者は、法定の監督義務者として損害賠償責任を負う。



講義13 相続

38 check▶□□□

(令和3(12月)・問7-1・改)

自筆証書によって令和5年7月1日に遺言をする場合、遺言者は、その全文、日付及び氏名を自書して押印しなければならないが、これに添付する相続財産の目録については、遺言者が毎葉に署名押印すれば、自書でないものも認められる。

39 check▶□□□

(令和2(12月)・問8-ア)

1億2,000万円の財産を有するAが死亡した場合の法定相続分について、Aの長男の子B及びC、Aの次男の子Dのみが相続人になる場合の法定相続分は、それぞれ4,000万円である。

40 check▶□□□

(令和3(10月)・問4-4)

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。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Cに売却された場合、Bは、配偶者居住権の登記がなくてもCに対抗することができる。



講義14 賃貸借契約

41 check▶□□□

(令和2(10月)・問4-1)

建物の賃貸借契約が期間満了により終了した場合において、賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、通常の使用及び収益によって生じた損耗も含めてその損傷を原状に復する義務を負う。

42 check▶□□□

(平成26・問7-3)

賃貸人Aから賃借人Bが借りたA所有の甲土地の上に、Bが乙建物を所有している。BがAの承諾を得て甲土地を月額15万円の賃料でCに転賃した場合、A B間の賃貸借契約がBの債務不履行で解除されても、AはCに解除を対抗することができない。

43 check▶□□□

(令和2(10月)・問4-4)

建物の賃貸借契約が期間満了により終了した場合において、賃借人は、未払賃料債務がある場合、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てるよう請求することができる。



講義15 借地借家法(借地)

44 check▶□□□

(令和3(12月)・問11-3)

借地権者が借地上の建物にのみ登記をしている場合、当該借地権を第三者に対抗することができるのは、当該建物の敷地の表示として記載されている土地のみである。

45 check▶□□□

(令和5・問11-2)

AがBとの間で、A所有の甲土地につき建物所有目的で期間を50年とする賃貸借契約(以下この問において「本件契約」という。)を締結する場合、本件契約が甲土地上で専ら賃貸アパート事業用の建物を所有する目的である場合、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がない旨を定めるためには、公正証書で合意しなければならない。

46 check▶□□□

(平成29・問11-4・改)

A所有の甲土地につき、令和5年10月1日にBとの間で賃貸借契約（以下「本件契約」という。）が締結された場合において、本件契約が建物所有を目的としている場合、契約の更新がなく、建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めるには、AはあらかじめBに対してその旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。



講義16 借地借家法(借家)

47 check▶□□□

(令和3(12月)・問12-2・改)

賃貸人Aと賃借人Bとの間で締結した一時使用目的ではない建物賃貸借契約において期間の定めがない場合、借地借家法第28条に定める正当事由を備えてAが解約の申入れをしたときには、解約の申入れをした日から6月を経過した日に、本件契約は終了する。

48 check▶□□□

(令和2(10月)・問12-2)

AとBとの間でA所有の甲建物をBに対して、居住の用を目的として、期間2年、賃料月額10万円で賃貸する旨の賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結し、Bが甲建物の引渡しを受けた場合において、本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料改定に関する特約がない場合、経済事情の変動により賃料が不相当となったときは、AはBに対し、賃料増額請求をすることができる。

49 check▶□□□

(令和2(10月)・問12-3)

AとBとの間でA所有の甲建物をBに対して、居住の用を目的として、期間2年、賃料月額10万円で賃貸する旨の賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結し、Bが甲建物の引渡しを受けた場合において、本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約である場合、Aは、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情があれば、Bに対し、解約を申し入れ、申入れの日から1月を経過することによって、本件契約を終了させることができる。



講義17 区分所有法

50 check▶□□□

(令和5・問13-2)

集会は、区分所有者の4分の3以上の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

51 check▶□□□

(令和2(10月)・問13-3)

共用部分の保存行為をするには、規約に別段の定めがない限り、集会の決議で決する必要がある、各共有者ではできない。

52 check▶□□□

(令和元・問13-4)

集会の議事は、建物の区分所有等に関する法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で決する。



講義18 不動産登記法

53 check▶□□□

(令和3(12月)・問14-1)

表題登記がない土地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、表題登記を申請しなければならない。

54 check▶□□□

(令和3(10月)・問14-1)

所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がある場合においても、所有権の登記名義人が単独で申請することができる。

55 check▶□□□

(令和元・問14-3)

登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となったときであっても、職権で当該土地の分筆の登記をすることはできない。

2024年版 ゼロから宅建士ベーシックブック

問題を解こう

権利関係

解答・解説編



*法改正などにあわせて、一部問題は改題しています。

次の問題文を読んで、正しいものは○、誤っているものは×で答えてください。



講義1 制限行為能力者

01 正解▶×

法定代理人から許可されたのは古着の仕入販売に関する事項のみなので、自己の居住用の建物の購入については、許可の範囲外となります。したがって、法定代理人は、本問の売買契約を取り消すことができます。

02 正解▶×

成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物や敷地を売却したり、賃貸、賃貸借の解除等の処分をする場合には、家庭裁判所の許可を得る必要があります。

03 正解▶×

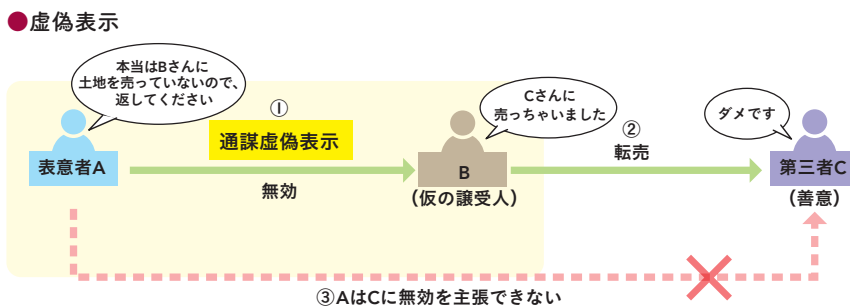
成年後見人と、成年被後見人がともに相続人である場合などは、相続の放棄についても利益が相反する関係となります。成年後見人が成年被後見人の相続を放棄すると、成年後見人の相続分が増加するからです。



講義2 意思表示

04 正解▶○

A B間の甲土地の売買は虚偽表示のため無効ですが、第三者であるCが善意であれば、Aは、Cに虚偽表示による無効を対抗（主張）することができません。



05 正解▶×

動機の錯誤を理由に取り消すためには、相手に動機が示されていることが必要です。このケースでは、Aは「手元にお金がない」とは言っていますが、10万円で売りたいと言うに至った動機（なぜ壺が10万円の価値しかないと勘違いしたのかという事情）が示されていません。したがって、錯誤による取消しを主張することはできません。

06 正解▶○

詐欺による取消しの前に登場した第三者Cが善意・無過失であれば、AはCに対して甲土地の返還を請求できませんが、本問の場合、Cは悪意なので、返還を請求できます。Cの登記の有無は関係ありません。



講義3 代理

07 正解▶×

双方代理は原則として無権代理とみなされます。Aに損害があるかどうかは関係ありません。

08 正解▶○

本人BはAに対して代理権を与えていませんので、Aは無権代理人となります。無権代理人の行為の結果は、原則として、本人に帰属しません。したがって、相手方CがAに代理権があると信じたとしても、表見代理は成立しません。原則としてAの無権代理行為の効果はBには帰属しません。

09 正解▶○

委任による代理人は、本人の許諾を得たとき、またはやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任できません。



講義4 時効

10 正解▶×

Aの時効所得は占有開始時の状態で判断します。Aは当初、善意・無過失だったので、途中で他人が所有している土地であることに気づいても、10年の占有で甲土地の所有権を時効取得できます。

●所有権の取得時効

一定の期間、所有の意思をもって、平穩、かつ、公然と他人の物を占有している者は、その所有権を取得できます。この場合、他人の物であるかどうかを知っていた(悪意)か、知らなかった(善意)かで、時効完成に必要な期間は異なります。

①占有を始めた時から、善意、かつ、無過失の場合→10年間⁽⁹⁾

②占有を始めた時から、悪意、または有過失(善意・有過失)→20年間

☆途中で他人の物であることを知ったとしても、10年で時効取得できます。

11 正解▶×

裁判上の請求の場合、請求(訴え)を取り下げ、確定判決または確定判決と同一の効力を有するものにより権利が確定せず、裁判が終了した場合、その終了時から6カ月を経過するまでの間は、時効の完成が猶予されます(時効は完成しない)。

12 正解▶○

債務者がたとえ知らなかったとしても、債務の消滅完成後にいったん債務を承認すると、時効を援用することはできなくなります。



講義5 物権変動

13 正解▶×

AがBとCに甲土地を二重譲渡したケースです。この場合、BとCは対抗関係になり、先に登記を備えたほうが所有権を主張できます。契約の先後は関係ありません。したがって、Cは登記を備えなければ、Bに対して甲土地の所有権を対抗できません。

14 正解▶○

Cは取消後の第三者であるため、AとCにおいては、先に登記を備えたほうが土地の所有権を主張できます。したがって、本問のとおり、AはCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することはできません。

15 正解▶○

本問の場合、Cの時効完成前にAが甲土地を購入しています。この場合、CがAに対し、時効による所有権の取得を主張するのに、登記は必要ありません。

16 正解▶○

共同相続財産は、複数の相続人によって共有されている状態です。相続人は自分の持ち分については譲渡も可能ですが、本問のように所有権の全部、つまり他の相続人の権利まで譲渡することはできません。したがって、他の共同相続人は登記がなくても、自己の持ち分については第三者に対抗することができます。



講義6 抵当権

17 正解▶×

Aが甲土地に抵当権を設定したとき、甲土地にはAの所有となった乙建物がありました。本問では、甲土地に抵当権が設定されたとき、乙建物の登記についてはAの名義にはなっていませんが、所有権はAにあったことから、土地と建物は同一の所有者であるという条件は満たしています。したがって、土地所有者への登記が移転されていなくても、法定地上権は成立します。

18 正解▶○

抵当権者Bは、抵当権設定者AがC（A所有甲建物の賃貸人）に対して有している賃料債権を差し押さえることが可能です。抵当権の場合、担保する債権に債務不履行があった場合、抵当不動産から生じる果実（この問題の場合は賃料債権）にも効力が及ぶからです。

19 正解▶○

抵当不動産の第三取得者であるCは、抵当権の設定登記をした債権者Bに対し、民法第383条所定の書面を送付して、抵当権消滅請求をすることができます。



講義7 契約

20 正解▶○

売主Aが甲土地の引渡し（債務の履行）をできなかった場合、買主Bは、これによって生じた損害賠償の請求ができます。ただし、債務不履行が取引上の社会通念に照らして、債務者である売主Aの責めに帰することができない事由によるものである場合は、損害賠償の請求はできません。

21 正解▶○

債務者が債務について履行遅滞の責任を負っているときに当事者双方の責めに帰ることができない事由によって履行不能となると、履行不能は債務者の責めに帰すべき事由とみなされることになります。もし、債務の履行遅滞がなければ、履行は不能にならなかったとも考えられるからです。

22 正解▶○

試験に合格することによって契約の効力が発生するので、停止条件付贈与契約となります。



講義8 手付・担保責任

23 正解▶○

契約の内容に適合しない欠陥がある場合、買主は売主に対し、目的物の修理（目的物の修補）等の追完請求をすることができます。

24 正解▶×

本問の場合、売主であるAは建物の構造耐力上主要な部分に契約の内容との不適合があることを知っていたのに買主Bに告げなかったため、Bは契約不適合を理由として売買契約を解除することができます。あわせて損害賠償の請求も可能です。

25 正解▶×

担保責任を負うのは、債務不履行をした売主であるAです。買主Bは媒介した宅建業者Cに対して、担保責任を追及することはできません。



講義9 債権譲渡、弁済、相殺

26 正解▶×

意思表示の時に現に発生していない債権も譲渡の対象とすることができ、譲受人は発生した債権を当然に取得できます。

27 正解▶○

債権の譲受人が譲渡制限の意思表示に対して悪意または重過失であるときは、債務者は譲受人への債務の履行を拒むことができます。かつ、譲受人（もとの債権者）に対し、債務を消滅させる（弁済や相殺等をする）ことにより、譲受人に対抗することができます。

28 正解▶×

BのAに対する貸金債権（自動債権）は令和5年12月31日が支払期限です。12月1日では、Bの弁済期が到来していないため、相殺することはできません。

相殺の要件

- ①当事者の双方が金銭など同じ種類の債権があること
- ②自動債権が弁済期にあること（相手方が返済する時期にあること）



講義10 連帯債務と保証

29 正解▶○

債権者が連帯債務者の一人に裁判上の請求をしたとしても、ほかの連帯債務者に効果は及びません（相対効）。したがって、他の連帯債務者であるBとCの消滅時効の完成には影響はありません。

30 正解▶○

更改は絶対効なので、他の連帯債務者に影響します。本問の場合、Aが債務を返済したことと同じになるので、300万円の債権は全ての連帯債務者のために消滅します。

31 正解▶○

履行の請求を受けた場合だけでなく、履行の請求を受けずに自発的に債務の消滅行為をする場合であっても、あらかじめ主たる債務者に通知をしなければ、求償が制限されることがあります。例えば、主たる債務者が債権者に対して債権を持っていて、相殺したいと考えていた場合、委託を受けた保証人があらかじめ主たる債務者に通知をせずに返済（債務の消滅行為）をしてしまうと、主たる債務者に不利益が生じることも考えられます。その場合、主たる債務者が債権者に対抗できた事由に基づき、求償が制限されることがあります。



講義11 その他の契約

32 正解▶○

負担付贈与の場合、贈与者は、その負担の限度で、売買契約の売主と同じく担保責任を負います。

33 正解▶○

請負人が仕事を完成させるまでの間は、注文者であるAはいつでも損害を賠償して、契約を解除できます。

34 正解▶×

委任者の責めに帰ることができない事由によって委任事務の履行ができなくなった場合は、既にした履行の割合に応じて報酬を請求できます。本問では、受任者Bの責めに帰すべき事由によって履行の途中で委任が終了していますが、この場合でも、受任者Bは委任者Aに対して、既にした履行の割合に応じて、報酬を請求できます。



講義12 不法行為

35 正解▶×

工作物の占有者は、損害の発生防止に必要な注意をしていれば、所有者が責任は問われることとなります。しかし、占有者が注意をしていなかったときは、被害者に対して損害賠償責任を負うこととなります。

36 正解▶○

被用者が損害を賠償した場合には、使用者（会社など）に対して求償をすることができますが、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額となります。

37 正解▶×

責任無能力者である認知症患者と同居する配偶者は、法定の監督義務者に当たるとはいえませんが、したがって、損害賠償責任を負いません。



講義13 相続

38 正解▶○

自筆証書遺言については、遺言者が全文、日付、氏名を自書（手書きすること）、押印をしなければなりません。添付する財産目録については、自書ではなくパソコン等で作成しても構いません。自書ではない財産目録を添付する場合、財産目録の各ページに署名、押印が必要です（自書によらない記載が両面にある場合は両面に必要）。

39 正解▶×

Aの長男の子BとCは、Aの長男の相続分を代襲相続するため、1億2,000万円の2分の1の額となる6,000万円をさらに2人で等分して、法定相続分として3,000万円ずつ相続します。Aの次男の子Dは次男相続分の代襲相続ですから、6,000万円が法定相続分となります。

40 正解▶×

配偶者居住権は、登記をしなければ第三者に対抗することができません。



講義14 賃貸借契約

41 正解▶×

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、通常の使用による損耗や経年変化については、原状回復義務を負いません。

42 正解▶×

A B間の賃貸借契約が、賃借人Bの債務不履行で解除された場合は、B C間の転貸借契約も終了となり、転借人CはAに解除を対抗することはできません。したがって、Cは土地を明け渡さなければなりません。

43 正解▶×

賃借人から敷金を債務の弁済に充てるようには請求できません。敷金を債務の弁済に充てることを請求できるのは、賃借人のみです。



講義15 借地借家法(借地)

44 正解▶○

借地借家法では土地に借地権の登記をしなくても、借地上の建物を自分名義で登記を行えば借地権を第三者に対抗できます。しかし、この方法で借地権を対抗できるのは、その建物の登記に敷地の表示として記載されている土地に関してのみです。

45 正解▶×

存続期間50年以上の借地権の設定であり、契約の更新や建物の築造による存続期間の延長がないということは、一般定期借地権となります。この場合は書面または電磁的記録で契約を行うことになるため、公正証書で合意する必要はありません。

46 正解▶×

一般定期借地権では、契約の更新がなく、建物の買取りの請求をしない旨を定めることができます。その場合、書面で契約をする必要はありますが、あらかじめ書面を交付して「契約の更新がない」旨を説明する必要はありません。「契約の更新がない」旨をあらかじめ書面で説明するのは、定期建物賃貸借の場合です。混同しないようにしましょう。



講義16 借地借家法(借家)

47 正解▶○

賃貸人から正当事由を備えて申し入れた場合は、解約申し入れの日から6カ月後に契約は終了します。なお、賃借人から申し入れた場合は、解約申し入れの日から3カ月で契約は終了し、正当事由は不要です。

48 正解▶○

定期建物賃貸借の場合、賃料の改定に関する特約があればそちらが適用されますが、特約がない場合は、賃料増減額請求は可能です。本問のように、経済事情の変動により賃料が不相当となったときは、賃貸人Aは賃借人Bに対し、賃料の増額請求をすることができます。

49 正解▶×

定期建物賃貸借契約の解約の申し入れができるのは、賃借人のみです。賃貸人からの解約申し入れはできません。床面積が200㎡未満の居住用建物の定期建物賃貸借契約の場合、賃借人に転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情があれば、解約申し入れの日から1カ月経過すると、契約は終了します。



講義17 区分所有法

50 正解▶×

区分所有者の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで集会を開くことができますが、4分の3以上の同意では、招集の手続きを経る必要があります。

51 正解▶×

共用部分の保存行為（修繕など）は、規約に別段の定めがない限り、各共有者が単独ですることができます。

52 正解▶×

集会の議事は、区分所有法または規約に別段の定めがない限り、区分所有者および議決権の各過半数で決めます。各4分の3ではありません。



講義18 不動産登記法

53 正解▶○

表題登記は義務ですので、表題登記のない土地の所有権を取得した者は、その所有権取得の日から1カ月以内に表題登記を申請する必要があります。

54 正解▶×

所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がない場合に限って、所有権の登記名義人が単独で申請できます。

55 正解▶×

一筆の土地の一部が別の地目となった場合は、登記官が職権により、土地の分筆の登記をしなければなりません。