

ホームルーム（第2回）アーカイブ資料

『合格者のノート』

ホームルーム（第2回）に登壇してくださった小林由佳さんのノートの一部をスキャンさせていただきました。受講の際のノート取りの参考になさってください。

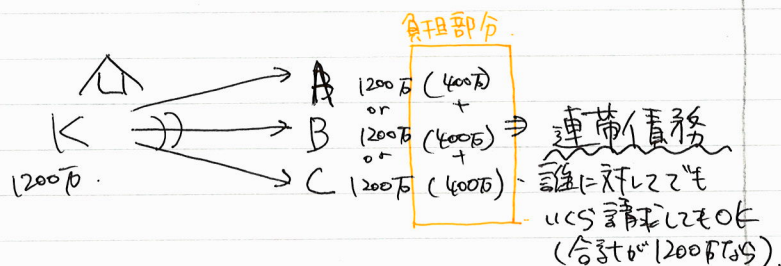
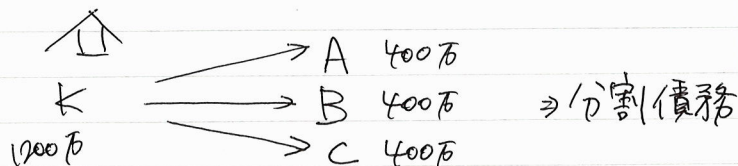
＜禁無断転載＞

P101 Ch.7 連帯債務と保証債務

P102. §1. 連帯債務.

① 連帯債務とは.

<ケース29>



* Aが1200万を支払った、AはBとCの
 400万ずつの権利を **求償権** と言う。

P103

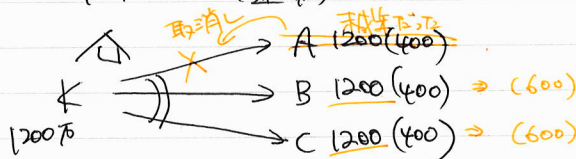
② 連帯債務の効力.

← 改正点!

1. 相対的効力:

- 他の連帯債務者に影響を与えない.

<ケース30> (連帯)

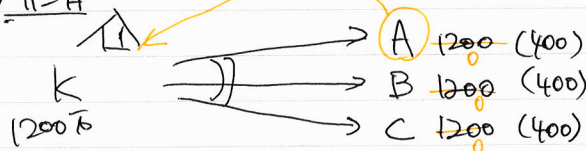


* Kとの関係には関係ない.

2. 絶対的効力:

- 他の連帯債務者に対して影響を与える (全額請求してもOK)

(1) 弁済

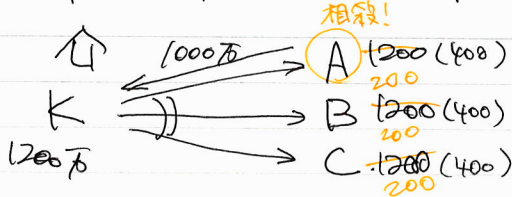


P104.

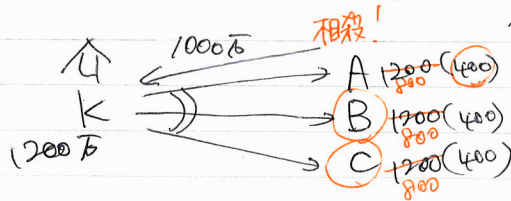
(2) 相殺

<ケース3>

(3) Aの反対債権全額が相殺された場合



(1) Aが相殺をしない場合 ⇒ Aの負担部分のみ債権の履行を拒める

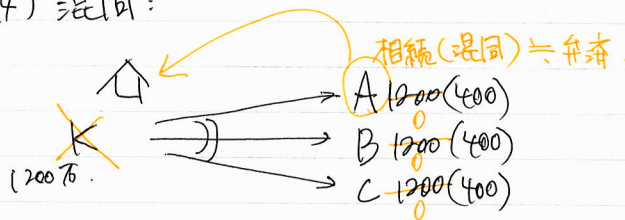


(3) 更改

- 絶対的効力のしつとではかみは0に!
- 古い契約を消滅させて、新しい契約を発生させること。

P105.

(4) 混同:



「相続」と出た分
 混同のことと認識
 してOK

絶対的効力の償え方

「今回は便利そうだし!」

混同 更改 弁済 相殺 絶対的

※相対的は、しつと償え方 = 「絶対」の4つ以外と償え方。

P106

§2. 保証債務

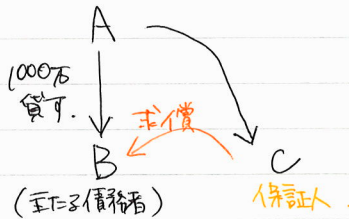
P106

□

保証人とは.

↳ BがAに返せないとき、代わりに返す人 (Cさん).

<ケース33>



* 求償:

- 保証人が代金を支払ったとき、保証人は主たる債務者に求償できる

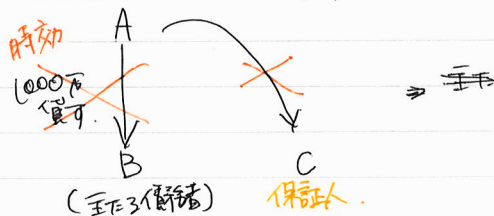
* 保証契約は、書面か電磁的記録じゃないとダメ!

P107

□

保証債務の性質1. 付従性

↳ 主たる債権に付随する



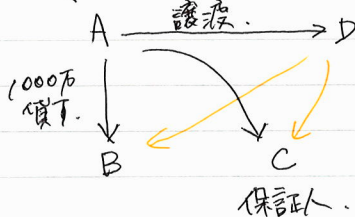
⇒ 主

P108

2. 随伴性

↳ 伴ってラフ子 (保証人の立場から)

<ケース34>



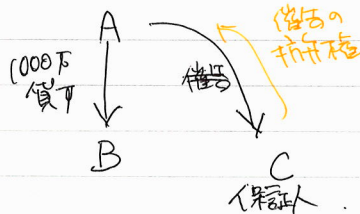
Pos.

3. 保証人が主張できること

← 5<出る!

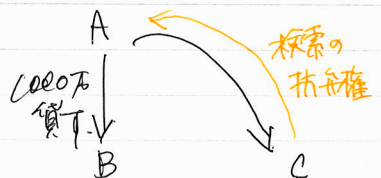
(1) 催告の抗弁権、検索の抗弁権を有する。

言い返す権利



⇒ 催告の抗弁権

- "Bは催告して" と言う。



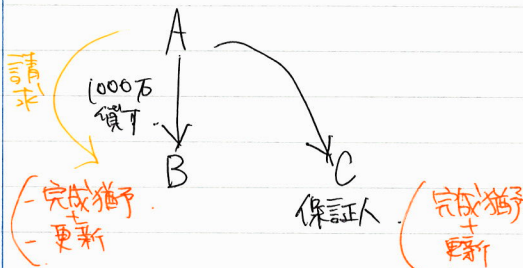
⇒ 検索の抗弁権

- "Bは5<担保して" と言う。

(2) ~ (4) プールワーク

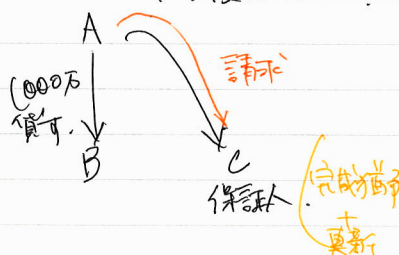
4. 主たる債務者については事由の効力=

- 原則として保証人に効力を及ぼす。

* 親のBにあてはらず
子/子Cにもあてはらず

877312147

5. 保証人については事由の効力=

- その主たる債務を消滅させた事由のみ
主たる債務者にも効力を及ぼす。それ
以外は及ぼさない。* 子/子Cにあてはらず
親のBにあてはる。

100

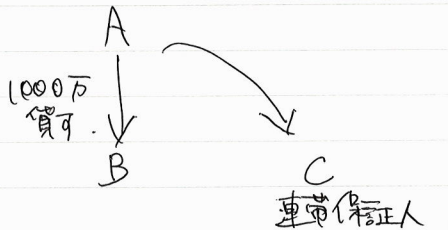
③

連帯保証:

- Bと同じような目にあわされるポジション.

1. 催告の請求権, 検査の請求権を有する.

- 言い返す権利なし! (払って! と言われたら払うしかない)



* 日本のお金持の
3割は連帯保
証人がいると
言われる.

2. 連帯保証人について生じた一定の事由は.

主たる債務者に及ぼす.

- 連帯保証人におきたことでも,
絶対交付の規定 (返済, 相殺, 更改,
混同) によって債務者 B に
及ぼす.

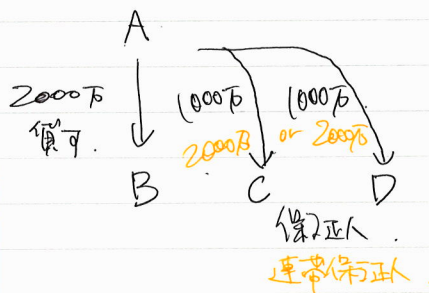
100

④

共同保証.

└ 保証人 A, B, C, D

<7-236>



* 通常の保証人は自分の利益があるが
連帯保証人はない.

No. _____

Date . . .

[2] 登記のしくみ

P199

3. 登記記録の構成

- **表題部** (税金目的) ... 物理的現況
- **権利部** (対抗力目的)
 - (- 甲区 ... 所有権
 - (- 乙区 ... 所有権以外)

*土地の単位 ... 筆
建物 ... 個

P217 登記簿 "V" = 79%
→ 乙区は相当権あり

乙区は相当権あり = 対抗力
→ 乙区は相当権あり

P202

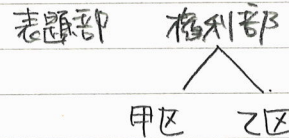
§2. 登記の手続き

[1] 登記手続きの原則と例外

1. 申請主義

- 権利に関する登記
 - 物権変動が生じても申請の義務なし
- 表示に関する登記
 - 新築、滅失、地目/地積についての変更
→ 1ヶ月以内に申請
 - 表示に関する登記は、登記官が職権で行うことも可能

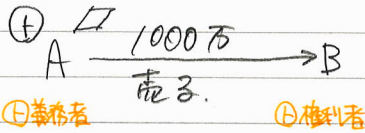
登記記録



全部税金に関与

	申請義務	対抗力
表題部	あり	原則: なし (例外: P237)
権利部	なし	あり

B203

2. 共同申請主義

○ 原則：権利部の登記は、① 権利者と
② 義務者が 共同して申請

○ 例外：単独で申請できる例

- 登記手続をすべきことを命ずる
確定判決による登記
- 相続または合併による権利の
移転の登記
e.g.) AとBが親子で、Aがい
死んでBが相続
- 登記名義人の氏名・住所等の
変更の登記
e.g.) 結婚して名字がかわった時
- 所有権保存の登記
→ 建物をつくられたときに、いちばん
最初にする登記。

3. 当事者出頭主義の廃止

- (- オンライン申請
- 書面申請 ... 郵送で申請OK!

○ 登記官による本人確認調査

- なりすまし等防止のため、登記官は
一定の場合、申請人等に対して、
出頭を求め、質問をする等により、
当該申請者の申請の権限の有無を
調査しなければならない。

P203

② 申請情報と添付情報等の提供 2. 添付情報

(1) 登記原因証明情報:

売買契約書

(2) 登記識別情報:

登記した時におしえてもらう

暗証番号

← P220 に 777777

P207

§3. さまざまな登記I

①

1. 表示に関する登記

- 対抗力アリ

2. 権利に関する登記

- 対抗力ナシ

②

土地の分割・合併

○ 分割の登記

- 所有者本人ができる

- 所有者がいないなら、登記官の
職権で行わなければならない。

③

建物の分割・合併

1. 建物の分割の①

(2) 建物の分割の①は、登記官の職権
では行われない。

土地 ... 公共のもつ ⇒ 職権 ⊙

建物 ... 個人のもつ ⇒ 職権 ✕

P210

§4. 土地の登記Ⅱ

①

1.

(1) 保存登記:

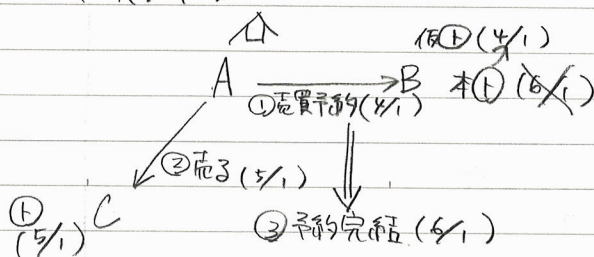
初めてその所有権の①で、表題部
所有者又はその相続人その他の一般
承継人、所有権を有することの確定
判決によることを確認した者、収用に
よって所有権を取得した者が申請できる

B2

②

仮登記

<ケース4>



← 仮①今年出る

* 順位を保全...

仮①した後に予約完了して、
本①するとしたら、仮①の日を
本①とするシステム

1. 仮登記がでる場合

2. ハタニある!

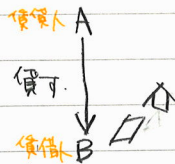
- (1) 物権変動は生じている(通常の売買契約が成立)が、手続上の要件が備わっていない(パスワード未入力など)場合
- (2) まだ物権変動は生じていないが、将来物権変動の請求権が発生しており、その権利を保全する必要が生じた場合(その国庫のハタニ)

P222

§1. 貸賃借契約等 (民法)

← 重要!!!

① 貸賃借契約



P223

2. 借賃人 (B) の義務

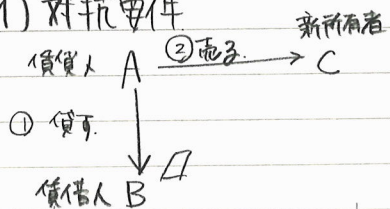
(4) 原状回復義務:

- 元の状態に戻す義務
(通常損耗・経年変化を除く)
- e.g.) - カーペットのシミ.
- Tシャツの染色

改正点,

3. 不動産の貸賃借の対抗要件

(1) 対抗要件



○ CはBを追い出せ?

- 賃借権の登記があれば、Bは追い出されない

P224

(4) 賃賃人の地位の主張

- Cは、所有権移転登記がなければ、賃賃人たる地位を賃賃人に対抗することはできず、CはBに賃料の請求ができない!

Bの賃料を2重払いを防止のため

② 存続期間と更新等

1. 期間

- Max 50年で、その上X上でも定めても
強制的に50年になる
- 中途解約は、AとBも認められる

*借地借家法T6.
50年超は2010年12月1日
*借地借家法に解約
できる場合あり。

2. 期間を定める場合

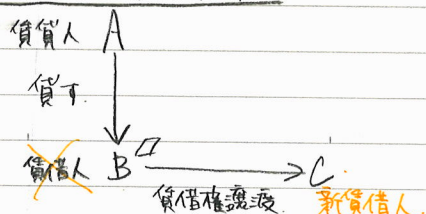
- 11ヶ月で解約OK
- 解約の申入れをするとき、
(・土地...1年
・建物...3ヶ月)
で、契約終了。

③ 賃借権の譲渡・転賃

- 賃貸人の承諾が必要は、賃借権を第三者に
与える限り、賃借物を転賃してはならない

*転賃 = 下賃し

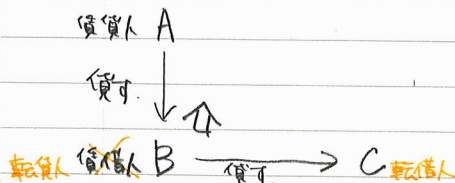
1. 賃借権譲渡の効果



- Aが許可すれば、BがCに
賃借権を売れる(譲渡)
- 権利移った後、BはCに賃料請求
できない

*1はBが契約が済んで、
2はBが死んだ(転賃人とは)
点の1と2の違い!

2. 転賃の効果



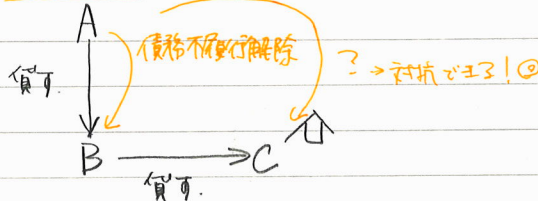
- Aが許可すれば、BがCに転賃OK!

B26

(3) AがCに請求すべき貸料は、貸借料と
転借料の範囲内(少ない方)

e.g.) 貸借料7万, 転借料10万
→ 7万請求できる。

(6) 債務不履行解除

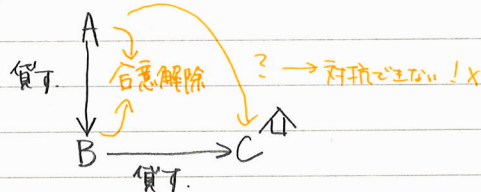


- AがBに対して債務不履行解除した後、

AはCに「出ていけ」と言うぞ!

→ 'AはCに解除を対抗できる'

(7) 合意解除



- AとBが合意解除した時、AはCに

「出ていけ!」と言えない!

→ "AはCに解除を対抗できない"

* AとBが合意したことで
Cを追い出す危険が
あるから。

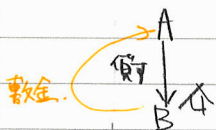
(4) 債務不履行解除のつづき

- AがCに対して「これからBを解除する」と
教えたのはOK!

④

敷金 = Bが何らかの理由でAに預けたお金

1. 意義

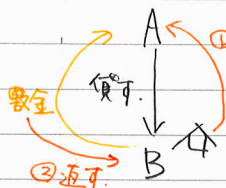


- ・ 賃料が払えなかった時.
- ・ 1ヶ月の滞りがあった時.
- ・ 相場は家賃の2~3倍.

P227.

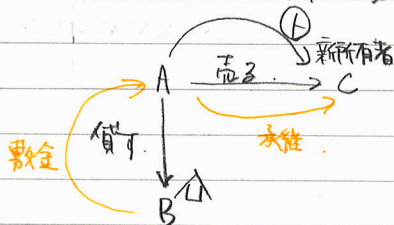
2. 敷金返還請求権

- 敷金返還請求権と目的物の返還請求権は、同時履行の關係に立たない.



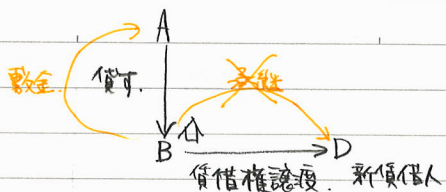
* 家と返してから敷金返す! 順番!

<ケース77> 賃借人が変更した場合



- BがAに預けた敷金は、AがCに引き渡す!

<ケース78> 賃借人が変更した場合



- BがDに敷金は引き継がれない.