

ピンポイント予想

民法等

I 令和2年改正

1 請負

請負契約の目的物に契約内容との不適合があった場合の請負人の責任について改正がなされた

→ 売買契約において目的物に契約内容との不適合があった場合の売主と同様の責任を負う

ポイント 1 不適合があった場合に、修補に過分の費用が掛かる場合は、修補請求はできない

2 建物の建築請負の場合でも、契約内容不適合を理由とする契約の解除をすることができる

2 弁済

(1) 第三者弁済

【原則】 金銭債務は債務者以外の第三者でも弁済できる

【例外】 弁済をすることにつき正当な利益を有しない第三者（債務者の兄や親友等）は、次の（1）（2）の場合は、弁済することができない

（1）債務者の意思に反する場合

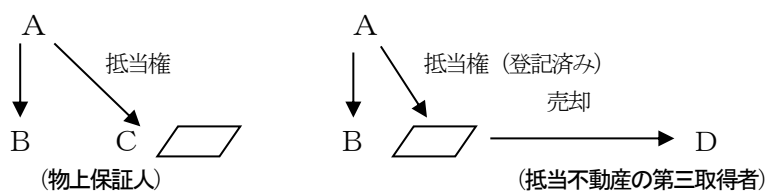
ただし、債務者の意思に反することを債権者が知らなかったときは、弁済は有効となる

（2）債権者の意思に反する場合

ただし、その第三者が債務者の委託を受けて弁済する場合において、そのことを債権者が知っていたときは、弁済は有効となる

※ 弁済をすることについて正当な利益を有する第三者

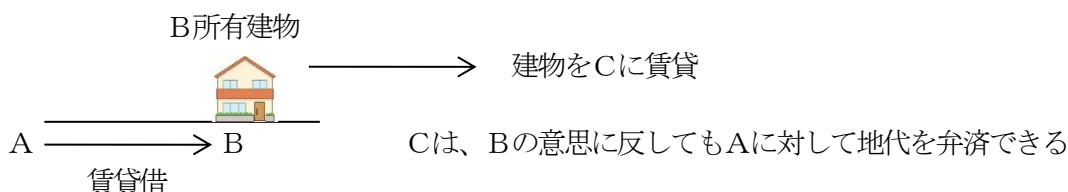
物上保証人、抵当不動産の第三取得者等



CやDは、Bが弁済しないと抵当権を実行されてしまうので、Bの意思に反しても弁済できる

(2) 借地上の建物の賃借人

借地上の建物の賃借人は、借地権者の意思に反しても地代の弁済をすることができる



(3) 受取証書の交付請求

弁済をする者は、弁済と引換えに、弁済を受領する者に対して受取証書（領収書）の交付を請求することができる。そして、弁済を受領する者に不相当な負担を課するものでなければ、受取証書（領収書）の交付に代えて、その内容を記録した電磁的記録の提供を請求することができる

(4) 代物弁済

金銭等に代えて、他の物（動産・不動産など）で弁済することを債権者と債務者とで合意すること

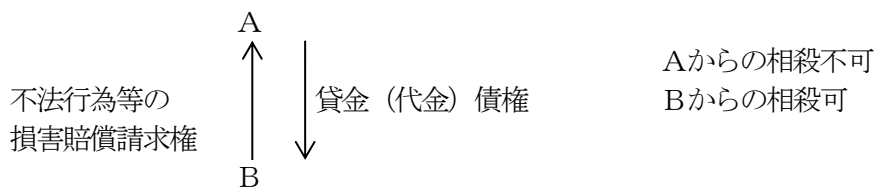
①他の物の給付が現実になされたときに債務は消滅する

→ 不動産の場合、所有権移転登記などが完了しなければ債権消滅の効果は生じない

②弁済する物は、債権額と同じ価値である必要はない

3 相殺

①又は②の不法行為等による損害賠償請求権を受働債権とする相殺は認められない



① 悪意（損害を与える意欲があるもの）による不法行為に基づく損害賠償請求権

② 人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権（債務不履行によるものも含む）

※ ①、②にあたる場合でも、それらを自働債権とする相殺は禁止されていない

II 令和5年改正

1 相隣関係

(1) 継続的給付を受けるための設備の設置権等

土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。

ただし、他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害に対して償金を支払わなければならない。この場合、1年ごとにその償金を支払うことができる。また、他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。

(2) 竹木の根・枝

土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。この場合において、①竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき、②竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき、③急迫の事情があるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

2 共有

(1) 共有物の管理行為

共有者の持分の過半数の同意が必要。この場合、裁判所は、①共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき、②共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決定することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないときは、他の共有者以外の共有者の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

なお、共有物の管理行為の決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

また、軽微変更（形状又は効用の著しい変更を伴わない変更行為）は、管理行為として持分の過半数の同意であることができる。

(2) 共有物の賃貸借

次の①～③の期間内の賃貸借契約の締結は、持分の過半数の同意であることができる。

- ① 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃貸借 → 10 年
- ② ①以外（駐車場にする目的等）の土地の賃貸借 → 5 年
- ③ 建物の賃貸借 → 3 年

ただし、建物所有目的の土地の賃貸借は、借地借家法で 30 年以上の期間となるので、「変更行為」となり、共有者全員の同意が必要となる。また、建物の賃貸借は、定期建物賃貸借や一時使用目的の賃貸借等に限る。一般の建物賃貸借は借地借家法によって更新しやすくなっているため、3 年以下の期間であっても「変更行為」となり、共有者全員の同意が必要となる。

なお、賃貸借契約の解除も持分の過半数の同意であることができる。

(3) 共有物の変更行為

共有物の変更行為は、共有者の全員の同意が必要。この場合、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

なお、重大変更（形状又は効用の著しい変更を伴う変更行為・平屋建ての建物を 2 階建てに増築する等）や、売買契約の締結、売買契約の解除は、変更行為として共有者全員の同意が必要

3 所有者不明土地・建物の管理

(1) 所有者不明土地管理命令

裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地管理命令）をすることができる。

裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

所有者不明土地管理人が①保存行為、②所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

なお、建物についても同様の規定（所有者不明建物管理命令）がある。

（２）管理不全土地管理命令

裁判所は、所有者による土地の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人による管理を命ずる処分（管理不全土地管理命令）をすることができる。

裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならない。

管理不全土地管理人が①保存行為、②管理不全土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

なお、建物についても同様の規定（管理不全建物管理命令）がある。

4 相続

（１）相続財産管理人の制度

家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、いつでも、相続財産の管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。ただし、相続人が一人である場合においてその相続人が相続の単純承認をしたとき、相続人が数人ある場合において遺産の全部の分割がされたとき等は、この限りでない。

（２）遺産の分割の禁止

共同相続人は、５年以内の期間を定めて、遺産の全部又は一部について、その分割をしない旨の契約をすることができる。ただし、その期間の終期は、相続開始の時から１０年を超えることができない。

Ⅲ 不当利得

1 債務の不存在を知ってした弁済

債務の弁済として給付をした者は、その時において債務の存在しないことを知っていたときは、その給付したものの返還を請求することができない。

2 期限前の弁済

債務者は、弁済期にない債務の弁済として給付をしたときは、その給付したものの返還を請求することができない。ただし、債務者が錯誤によってその給付をしたときは、債権者は、これによって得た利益を返還しなければならない。

3 他人の債務の弁済

債務者でない者が錯誤によって債務の弁済をした場合において、債権者が善意で証書を滅失させ若しくは損傷し、担保を放棄し、又は時効によってその債権を失ったときは、その弁済をした者は、返還の請求をすることができない。この場合、弁済をした者から債務者に対する求償権の行使を妨げない。

Ⅳ 不動産登記法

権利に関する登記を単独で申請することができる場合

- 1 遺贈（相続人に対する遺贈に限る）による所有権の移転の登記
- 2 買戻しの特約に関する登記がされている場合における、契約の日から１０年を経過したときの抹消登記

Ⅲ 区分所有法

1 規約敷地

区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、上述の規定により規約で建物の敷地と定められたものとみなす。建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときも、規約で建物の敷地と定められたものとみなす。

2 建物の瑕疵

建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

3 規約・集会の議事録の保管

規約・集会の議事録は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

4 集会の決議事項

集会の招集通知をする場合において、会議の目的たる事項が管理組合を法人とする旨の決議であるときは、その議案の要領の通知は不要。

5 占有者の意見陳述権

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、集会に出席して意見を述べることができる。この場合には、集会を招集する者は、集会の招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

6 管理組合法人

管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。

→ 管理組合法人の「理事」が代理するのではない。

管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

→ 管理組合法人の「理事」が原告又は被告となるのではない。

管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。

管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。

法令制限

I 都市計画法

開発許可

1 市街化調整区域内の開発行為の許可基準

- (1) 主として当該開発区域の周辺地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

2 開発許可が不要となる公共建築物

- (1) 墓地、埋葬等に関する法律に規定する火葬場である建築物
- (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所
- (3) と畜場法に規定すると畜場である建築物
- (4) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

II 建築基準法

1 令和5年改正

- (1) 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室等の建築物の部分(給湯設備等の建築設備を設置するための一定のもの)で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない

→ この建築設備とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備

- (2) 次の建築物で特定行政庁が許可したものは、建蔽率・容積率の制限が緩和される

建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないもの

- (3) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mが限度となるが、次の建築物は特定行政庁の許可の範囲内において、これらの限度を超えるものとする事ができる

再生可能エネルギー源(太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用できると認められるもの)の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事等を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定める一定のもの

2 用語の定義・単体規定

① 延焼のおそれのある部分

隣地境界線、道路の中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互の外壁間の中心線から、1階にあっては3m以下、2階以上にあっては5m以下の距離にある建築物の部分

② 地階

床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のもの。地階で地盤面上1 m以下にある部分は、建築面積に算入しない

③ 階数の数え方

建築物の一部が吹抜きとなっている場合等、建築物の部分によって階数を異にする場合には、これらの階数のうち最大なものがその建築物の階数となる

④ 階段に代わる傾斜路

階段に代わる傾斜路は、その表面を粗面とし、又はすべりにくい材料で仕上げ、勾配は8分の1を超えてはならない。

⑤ 廊下の幅

共同住宅の住戸又は住室の床面積の合計が100 m²を超える階における共用の廊下の幅は、両側に居室がある場合は1.6 m以上、片側に居室がある場合は1.2 m以上としなければならない

⑥ 客席からの出口の戸

劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場における客席からの出口の戸は、内開きとしてはならない

⑦ 回り階段の踏面の寸法

回り階段の部分における踏面の寸法は、踏面の狭い方の端から30 cmの位置において測る

⑧ 階段の踊場の位置

直上階の居室の床面積の合計が200 m²を超える地上階等に設ける階段で、高さ4 mを超えるものは高さ4 m以内ごとに踊場を設けなければならない。

 税**I 所得税**

住宅ローン控除の注意点（近年の改正点）

- 1 その者の年間合計所得金額が2,000万円以下であることが適用要件とされた
- 2 対象となる住宅の床面積は50 m²以上だが、年間合計所得金額が1,000万円以下の者については40 m²から適用を受けることができる
- 3 既存住宅を取得した場合、当該住宅が新耐震基準に適合していれば、築年数は問わない
- 4 住宅借入金等の年末残高の限度額は3,000万円
- 5 控除率は0.7%
- 6 控除期間は13年間

Ⅱ 登録免許税

住宅用家屋の所有権保存登記・移転登記・抵当権設定登記の税率の特例の適用要件

- 1 新築・取得（売買・競落によるものに限る）であること（贈与による取得には適用されない）
- 2 個人が自己の居住用の住宅として使用すること
- 3 新築又は取得後1年以内に登記すること
- 4 床面積が50㎡以上であること
- 5 過去にこの特例の適用を受けたことがある者でも、適用要件を満たせば再度適用を受けることができる
- 6 新耐震基準に適合している既存住宅については、築年数を問わない

宅建業法

宅建業法の解釈・運用の考え方

1 免許の条件

- (1) 免許の更新に当たって、従前の免許の有効期間中に役員等が暴力団の構成員であったり、暴力団の実質的支配下に入った事実がある者に対して、「暴力団の構成員を役員等としないこと」又は「暴力団の実質的な支配下に入らないこと」とする条件。
- (2) 免許の更新に当たって、過去5年間の宅地建物取引の実績がない者に対し、「免許直後1年の事業年度における宅地建物取引業の取引の状況に関する報告書を当該事業年度の終了後3月以内に提出すること」とする条件。

2 無免許営業

免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

3 契約行為をする案内所に設置する専任の宅建士

不動産フェア等複数の宅地建物取引業者が異なる物件を取り扱う場合には、各宅地建物取引業者ごとに1人以上の専任の宅地建物取引士を置くものとする。

4 「専任の宅地建物取引士」の専任性

宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

5 電磁的方法による提供の場合の承諾

承諾を得た場合であっても、依頼者から書面等で電磁的方法による提供を受けない旨の申出があった場合には、電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、依頼者から再び書面等で承諾を得た場合には、この限りでない。

6 建物の貸借の場合の当該建物の用途その他の利用の制限に関する事項

増改築の禁止、内装工事の禁止等賃借人の権限に本来属しないことによる制限については、これには含まれない。

7 建物の賃借の場合の当該建物の管理委託を受けた者の氏名及び住所

この「委託を受けている者」には、単純な清掃等建物の物理的な維持行為のみを委託されている者までも含む趣旨ではない。

9 クーリング・オフ制度の適用除外となる場所

非対面の場合、契約締結等を行った場所は、当該契約締結等を行った際の顧客の所在場所となる。

10 案内所等の届出

業務を行う期間は原則最長1年とし、引き続き業務を行う場合は改めて届出を行う必要がある。専任の宅地建物取引士に関する事項については、実際に専任の宅地建物取引士として勤務する者1人を届け出れば足りるものとする。