

宅 建 講義録

科目

コース

まろこて体験
講義

回数

1

配布物

★ミニテスト：あり [] なし

★実力テスト：あり [] なし

◇配布物なし

★答 練：問題用紙・解答用紙・解答解説

★その他のレジュメ []

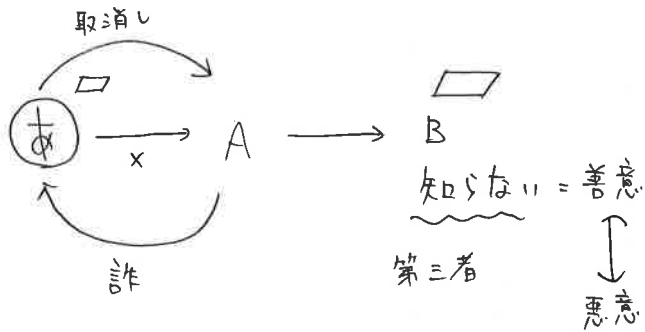
講師

木曾

先生

テキスト
ページ

黒 板 内 容



「民法等」では どんなことを学習するんだろう（目次）

第1章 契約を結ぶときに問題となること ----- 1 (売買契約を中心に考えてみよう)

- 1. だまされて契約を結んでしまった ----- 2
 - 〈1 意思表示〉 ----- 2
- 2. 相手が未成年者だったら ----- 4
 - 〈2 行為能力〉 ----- 4
- 3. 自分に代わって他人に契約を結んでもらう ----- 6
 - 〈3 代理〉 ----- 6

第2章 契約履行の段階で問題となること ----- 9 (売買契約を中心に考えてみよう)

- 1. 買った物を引き渡してもらえないとき ----- 10
 - 〈1-1 債務不履行〉 ----- 10
 - 〈1-2 契約の解除〉 ----- 12
 - 〈1-3 手付〉 ----- 14
- 2. 地震で買った建物が壊れてしまったとき ----- 15
 - 〈2 危険負担〉 ----- 15
- 3. 天井に穴のあいている家を買ってしまった ----- 16
 - 〈3 売主の担保責任〉 ----- 16
- 4. 万一に備えて債権回収のために準備しておくこと ----- 17
 - 〈4-1 抵当権〉 ----- 17
 - 〈4-2 保証〉 ----- 18
- 5. 不動産が二重に譲渡されたとき ----- 20
 - 〈5 物権変動の対抗要件〉 ----- 20

第3章 賃貸借契約・借地借家法 ----- 23

- 1. 賃料を払って物を借りるときの基本
 - 〈1 賃貸借契約（民法）〉 ----- 24
- 2. 他人の土地上に建物を所有する
 - 〈2 借地権（借地借家法）〉 ----- 25
- 3. 家賃を払って他人の家に住む
 - 〈3 借家権（借地借家法）〉 ----- 26

第4章 契約によらない法律関係 ----- 29

- 1. 時が経てば権利を失う
 - 〈1 時効〉 ----- 30
- 2. 人の死によって財産を引き継ぐ
 - 〈2 相続〉 ----- 32
- 3. 他人に迷惑をかければ賠償しなければならない
 - 〈3 不法行為〉 ----- 34

復習テスト ----- 35

参考資料 不動産登記のサンプル ----- 37

第1章

契約を結ぶときに問題となること
(売買契約を中心に考えてみよう)



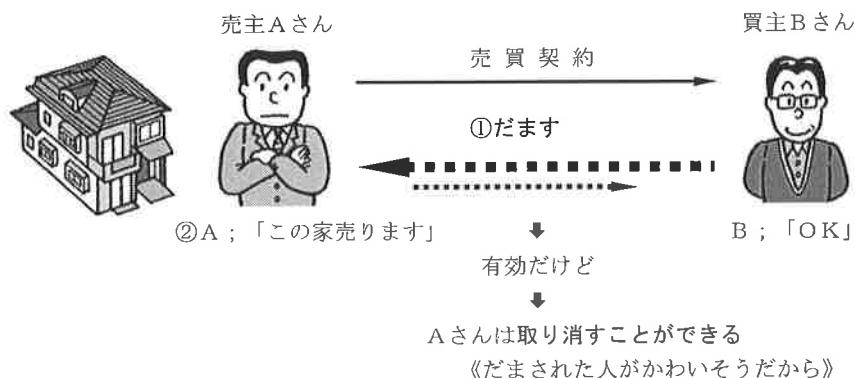
1 意思表示

1 ここで学習すること

「売ろう」などと、自分の意思を表現することを、意思表示という。ここでのテーマは、だまされた場合のように、本当の自分の意思で「売ろう」と言ったとはいえないようなとき、つまり、意思表示に問題があるときに、契約などはどうなるんだろうかということである。心裡留保、通謀虚偽表示、錯誤、強迫、詐欺という5つの項目について学習する。第三者関係も重要である。頻出分野であり、平成19年・20年・21年と連続して出題された。

2 具体的に見てみよう！

【詐欺】 ★★★ ■👉 本試験ケース・スタディ参照



本試験ケース・スタディ

○ 次のケースを考えてみよう。1996年度の本試験問題のケースである。 ○



あなたは、Aにだまされて自分の土地を二束三文の値段でAに売ってしまった。その後、この土地はAからBさんへと売り渡され、Bさんは移転登記も完了している。だまされたあなたは、①Aとの売買契約をなかったことにできるだろうか。

さらに、なかったことにできたとして、あなたは、②事情を知らずにAから買ったBさんに対して、「私とAとの契約がなかったことになったんだから、土地を返せ」と言うことができるだろうか。

問題点 1 詐欺により意思表示をしたとき、その意思表示（契約）をなかったことにできるだろうか。

確かに、あなたは自分の意思でAに売ったのだから、契約を結んだ以上、これをなかったことにできるはずがないとも考えられる。契約は約束だから、守るべきである、という声が聞こえてきそうである。

しかし、この契約は、Aがあなたをだました結果、結ばれたものである。あなたとしては、だまされ、勘違いをして二束三文の値で「売ろう」と言ってしまったのである。つまり、悪いのはAであって、あなたではない。あなたは被害者だから守られるべきではないだろうか。

そうだとすれば、あなたを守るために、あなたとAの間では契約をなかったことにするのが適切である。

そこで、民法は、あなたとAの間では、あなたは契約を取り消すことができるとしている。

問題点 2 第三者のBさんに対して、「土地を返せ、登記を返せ」ということができるだろうか。

確かに、筋を通せば、あなたとAとの間の契約がなかったことになるんだから、土地がBさんのものになるはずがない（Bさんは、契約当事者等以外の者という意味で、「第三者」という）。

しかし、Bさんは事情を知らずに（法律上、ある事実を知らないことを「善意」という）Aから買っている。他方、あなたはうっかりしていたからだまされたとも考えることができるだろう。

そうだとすれば、あなたよりもBさんを守ってあげる方が常識的ではないだろうか。

そこで、民法は、事情を知らなかったBさんを守るために、あなたが善意のBさんに対し土地を返せと言うことはできないとしている。

2 行為能力

1 ここで学習すること

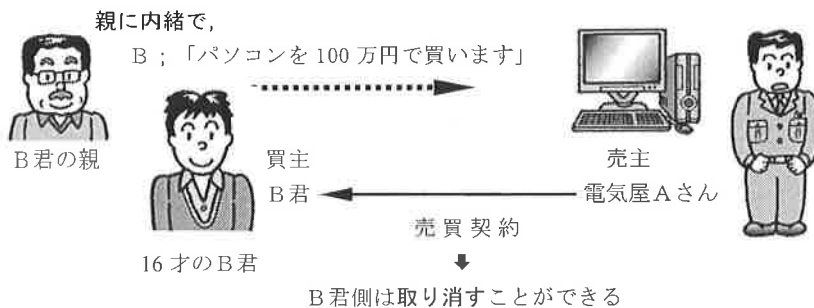
ここでは、制限行為能力者制度（未成年者制度と成年後見制度）について学習する。成年後見制度については、平成11年に、従来の禁治産・準禁治産制度に代え、判断能力の不十分な人を守ってあげながら自己決定をできるだけ尊重するという観点から、両者の調和を図るための改正がなされた。平成20・22年には、この改正点を含めて制限行為能力者全般から出題されている。

2 具体的に見てみよう！

1. 未成年者が1人で結んだ契約は、原則として、なかったことにできる（未成年者） ★★★

20才未満の者のことを未成年者という。…原則として、契約などのときは、保護者の同意を得るか、保護者に代わってしてもらう。

《判断能力が低いこともあるから、20才未満なら一律に守ってあげる》



2. 成年の認知症の高齢者や精神障害者も、自分で結んだ契約をなかったことにできる（成年後見制度） ★★

…能力に応じて、1人ではさせない。《判断能力が低いときはその程度に応じて守ってあげる必要があるが、他方、誰でも自分の意思通りにしたいはず》

判断能力の程度	3つのタイプ	自己決定はどの程度尊重できるか
高い ↑ ↓ 低い	(3)被補助人 〈1人でできる範囲・程度は広い ex. 軽い認知症〉 (2)被保佐人 (1)成年被後見人 〈1人でできる範囲・程度は狭い ex. 重い認知症〉	尊重できる ↑ ↓ 尊重できない

(1) 成年被後見人

精神上の障害によって判断能力を欠いているのが通常の状態、家庭裁判所から後見開始の審判を受けた者のこと…原則として、財産上の行為一般について保護者に代わってしてもらう。《本人保護の重視》

(2) 被保佐人

精神上の障害によって判断能力が著しく不十分な者で、家庭裁判所から保佐開始の審判を受けた者のこと…財産上重要な一定の行為にのみ保護者の同意がいる。また、本人が希望した（＝本人が審判で請求又は同意した）特定の行為（ex. 不動産の売却など）について保護者に代わってしてもらうこともできる。

(3) 被補助人

精神上の障害によって判断能力が不十分な者で、家庭裁判所から補助開始の審判を受けた者のこと（本人の希望による）…本人が希望した特定の行為についてのみ、保護者の同意を得るか保護者に代わってしてもらうことができる（いずれか又は双方）。《自己決定の重視》

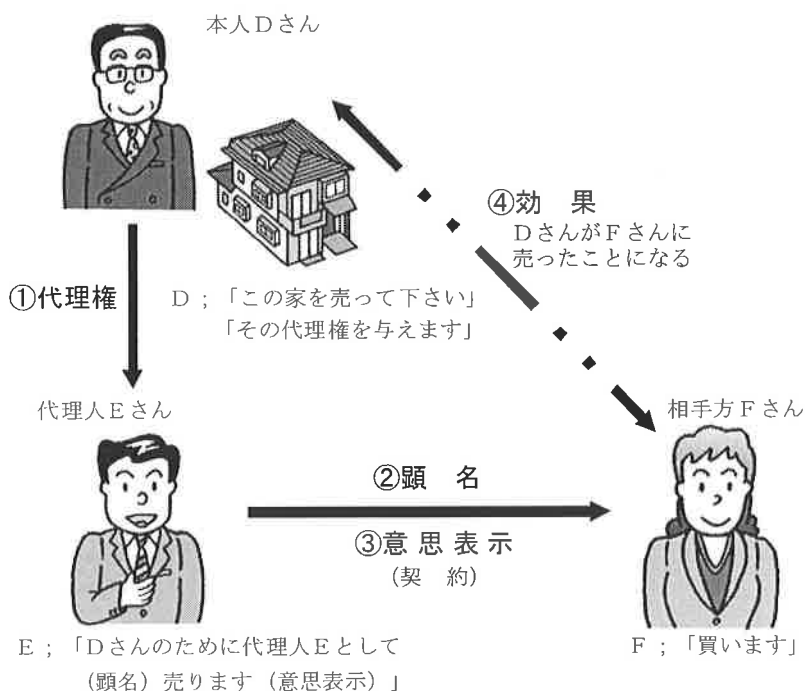
3 代理

1 ここで学習すること

代理とは、他人である代理人が本人に代わって契約などを結んだとき、その効果が本人に生じるという制度である。忙しくて、また、専門的すぎて、自分で契約（自分の意思で契約を結んだりすることを私的自治と呼ぶ）ができない人の活動範囲を広げるための制度である。契約にあたって、本当の代理人かどうかは、要チェックポイントである。宅建試験対策としても、非常に重要な分野といえる。ほぼ毎年この分野から出題されている。当然、平成22年も出題された。

2 具体的に見てみよう！

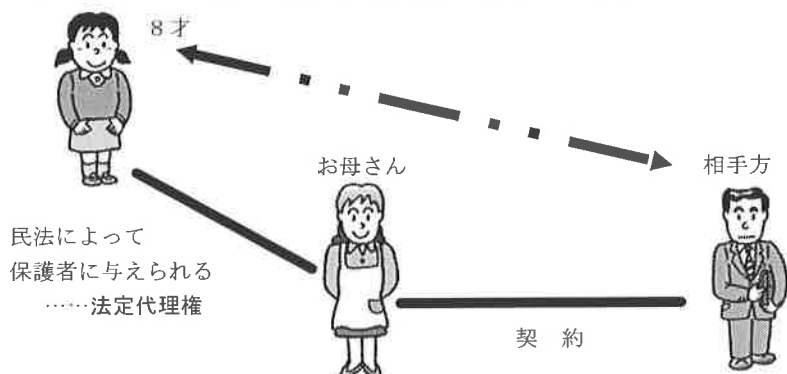
1. 代理とは（代理の要件と効果） ★★★



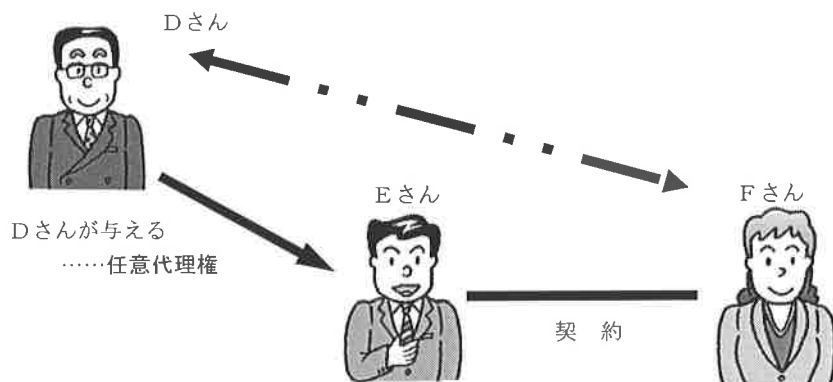
3. 自分に代わって他人に契約を結んでもらう

2. 代理にはどんな種類があるか ★★

ア. 法定代理・・・法律によって代理権が与えられる場合（私的自治の補充）



イ. 任意代理・・・本人の意思によって代理権が与えられる場合（私的自治の拡大）



第2章

契約履行の段階で問題となること
(売買契約を中心に考えてみよう)



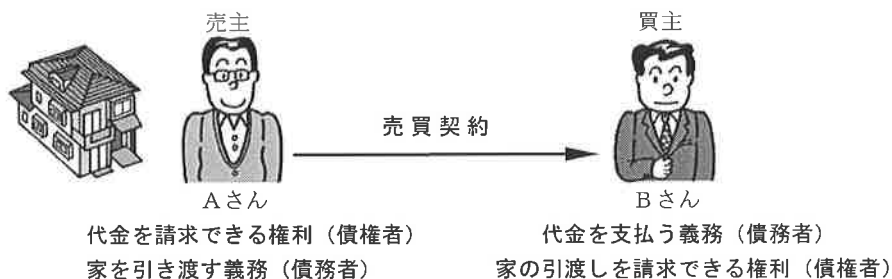
1 - 1 債務不履行

1 ここで学習すること

契約を結んだら、それを履行することになる。ところが、約束が守られないことがある。たとえば、売買契約において売主が目的物を引き渡さないなど、義務者が約束を守らないことを債務不履行という。このとき、権利者は損害賠償を請求したり、契約を解除することができる。契約の解除については、次の項で学習する。平成22年は、債務不履行に関して出題された。

2 具体的に見てみよう！

1. 契約を結べばどんな権利義務が発生するか？ ★★

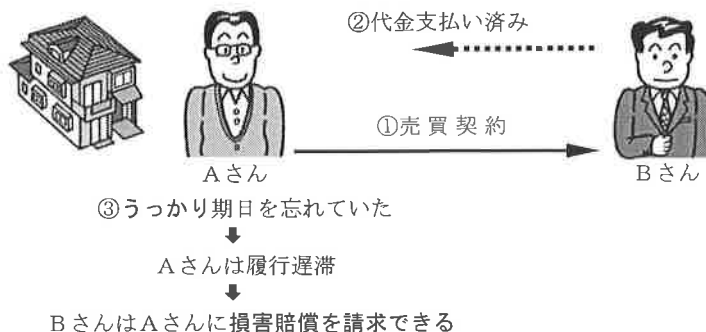


2. 約束を守らないと損害賠償を請求される（債務不履行）

《少なくとも過失ある者は相手方の損害を償うべきだから（過失責任の原則）》

(1) 履行遅滞 ★★★

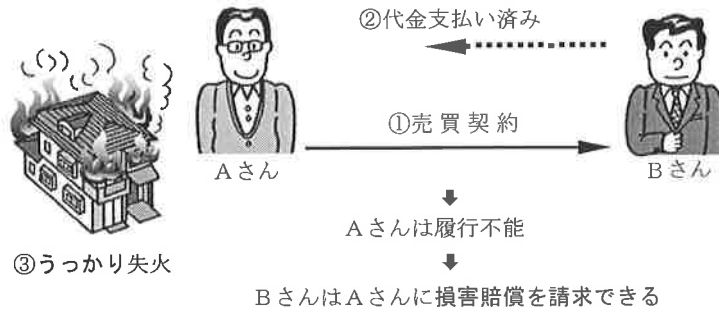
AさんとBさんとの家屋の売買契約に反して、売主Aさんが不注意で期日を過ぎても家屋を引き渡していない場合などのように、義務者の落ち度（故意や過失）で履行（約束を守ること）すべきときに履行しないことを履行遅滞という。



1. 買った物を引き渡してもらえないとき

(2) 履行不能 ★★★

AさんとBさんが家屋の売買契約を結んだが、売主のAさんがうっかりしていて家屋を燃やしてしまい、期日に引き渡すことができなくなってしまった。この場合のように、契約後に義務者の落ち度で履行できなくなることを履行不能という。



1 - 2 契約の解除

1 ここで学習すること

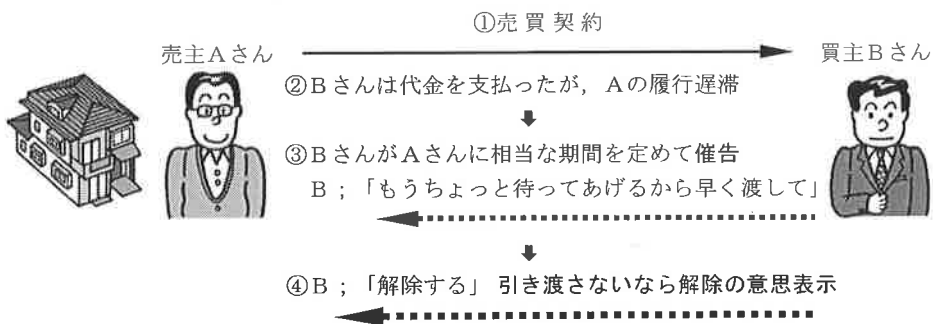
債務不履行があった場合、債権者は、落ち度のある債務者との契約関係を破棄してすることができる。たとえば、売主が債務不履行なら、買主は売主に対して「解除する」と言えば、契約関係は最初からなかったことになる。解除の効果に関しては、平成16年・17年と連続して出題され、21年も出題された。

2 具体的に見てみよう！

1. 債務不履行による解除はどのようにすればよいか？ ★★★

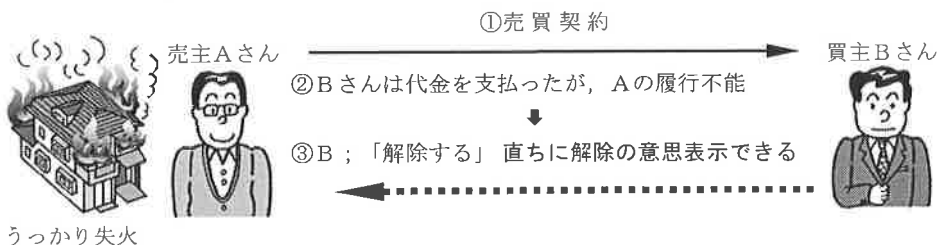
(1) 履行遅滞のときは猶予を与えてあげなければ、解除できない

《相手にラストチャンス进行！》



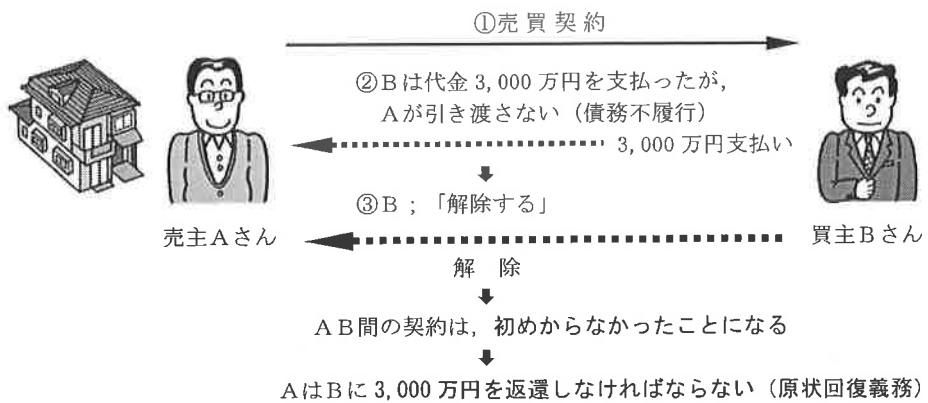
(2) 履行不能の時は、待ってあげる必要はない・・・すぐ解除できる

《ラストチャンスを与えても意味がない》



1. 買った物を引き渡してもらえないとき

2. 契約当事者間での解除の効果 ★★



1 - 3 手付

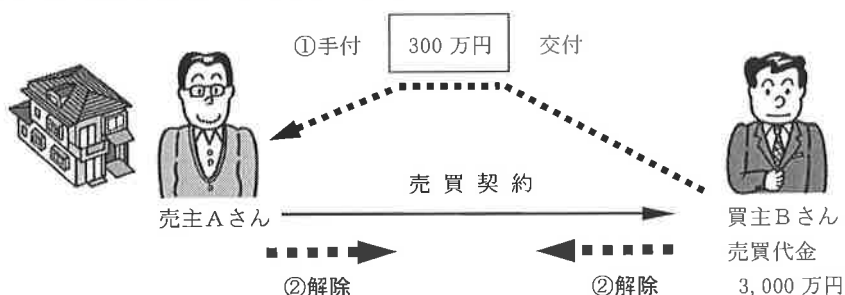
1 ここで学習すること

手付には、いくつかの種類があるが、解約手付が重要である。解約手付を交付することによって、何ら理由なく解除できるとの約定解除権を設定したことになる。手付の基本と手付解除の効果がポイントである。最近では、平成16年・17年・21年にそれぞれ1肢が出題されている。手付は宅建業法でも出てくるので、しっかり学習しておこう。

2 具体的に見てみよう！

1. 解約手付とは？ ★★★

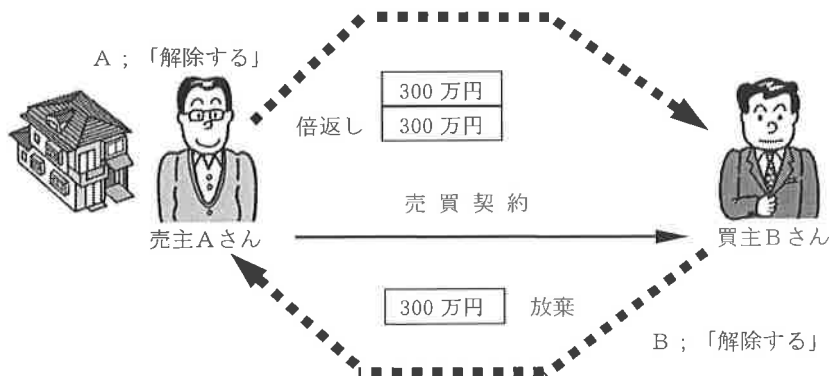
手付の授受があるときは、債務不履行などの理由がなくとも、また、A Bいずれからでも、契約を解除することができる。



2. 手付解除はどのようにするのか？ ★★★

〔 Aから解除するときは、600万円をBに交付する必要がある（倍返し）。
Bから解除するときは、300万円を捨てる（放棄）。

ア. Aさん（売主）からの解除……………600万円交付



イ. Bさん（買い手）からの解除……………300万円放棄

2 危険負担

1 ここで学習すること

家屋について売買契約が成立した後、引渡し前に、地震で家屋が倒壊してしまったとき、買主は代金を支払わなければならないのだろうか。地震などのリスクを、売主と買い手のいずれが負担するのかという問題である。久しぶりに平成19年に出題された。

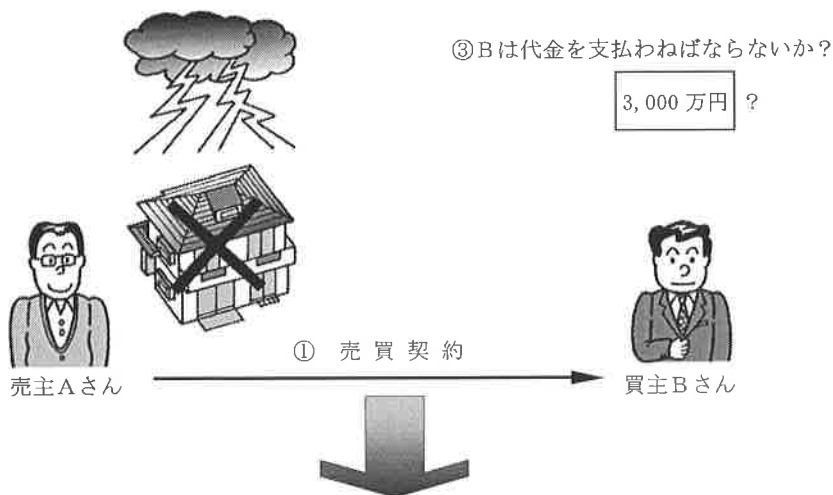
2 具体的に見てみよう！

【普通の売買の場合の危険負担】 ★

A B 間に A 所有の家屋について 3,000 万円で売却する旨の売買契約が成立した後、引渡し前に、地震やカミナリなど、売主に落ち度なくして家屋が焼失してしまった。

➡ 買主 B は、代金を支払わなければならないのだろうか？

② 引渡し前にカミナリで焼失→A は引渡しできない



④ 特約がない限り、B さんは代金を支払わなければならない

《契約によって家屋は B のもの、つまり、自分の家がなくなっただけ。
あとは契約によって生じた自分の義務だけ残っており、それを果たす
のが公平だから》

3 売主の担保責任

1 ここで学習すること

特定の家屋などを買うときは、買主は相当の代金を払うことになる。にもかかわらず、引き渡されたものが欠陥住宅などではたまらない。そこで、買い手を保護するために、民法が特別に売主に負わせた重い責任が売主の担保責任である。6つのケースについて学習する必要がある。過去に頻出している重要分野であり、平成19年・20年・21年と連続して出題されたが、平成22年は出題されていない。

2 具体的に見てみよう！

【瑕疵担保責任】 ★★★

Aさんから、雨漏りなどの欠陥のある住宅をBさんが買ったようなケース



➡ 契約の時にBさんが普通に注意を払っていても気づかなかった（善意無過失）ならば、Aさんに担保責任が生じる（BさんはAさんに損害賠償請求などができる）。

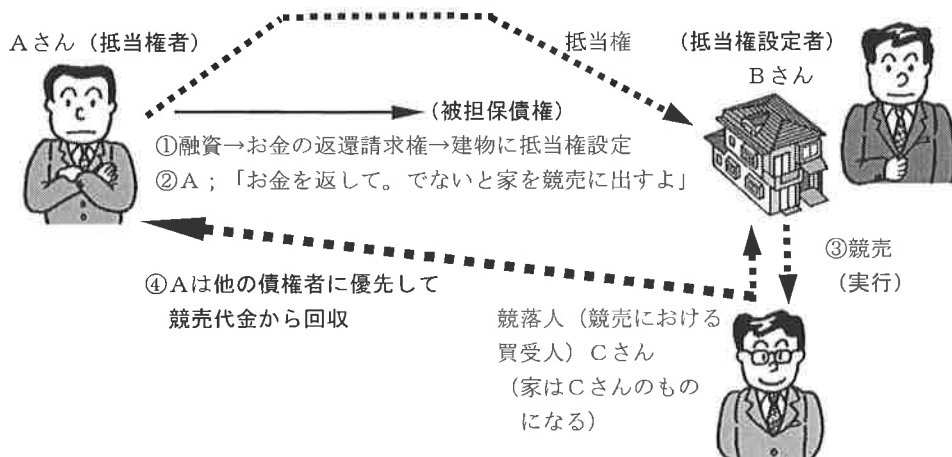
4 - 1 抵当権

1 ここで学習すること

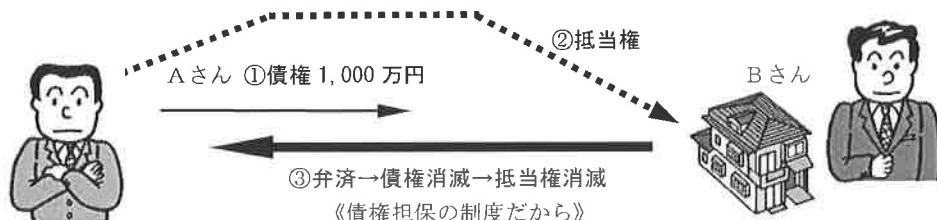
代金の支払いや貸金の返還を確実に受けるためには、抵当権の設定が有効な方法である。抵当権とは、債務者などがその手元に残したまま担保に供した不動産について、抵当権者が、他の債権者に優先して債権の回収を図ることのできる担保物権である。宅建試験でも、最重要の担保物権である。この分野については、数年前に、改正がなされている。平成17年・18年・20年・21年・22年は、改正点がらみで出題された。

2 具体的に見てみよう！

1. 抵当権とはどのような権利だろうか？ ★★★



2. 付従性・・・債権があつてはじめて担保物権が存在する ★★



4 - 2 保証

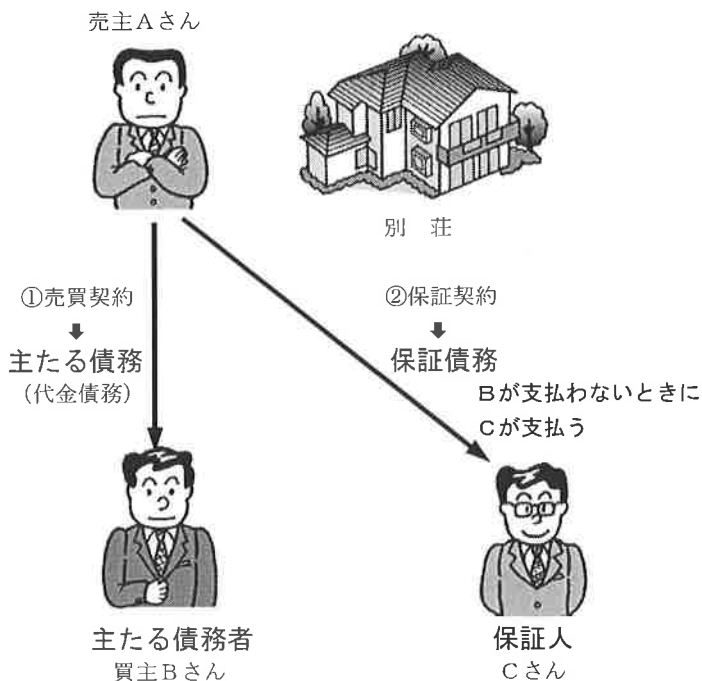
1 ここで学習すること

お金を貸すときには、ただ貸してしまうのではなく、保証人を立てておけば安心である。主となる債務者自身から弁済を受けることができないときは、保証人から取り立てることができるからである。保証に関しては、保証債務の性質が重要である。平成20年是对比問題として、平成22年は近時の改正がらみで出題された。

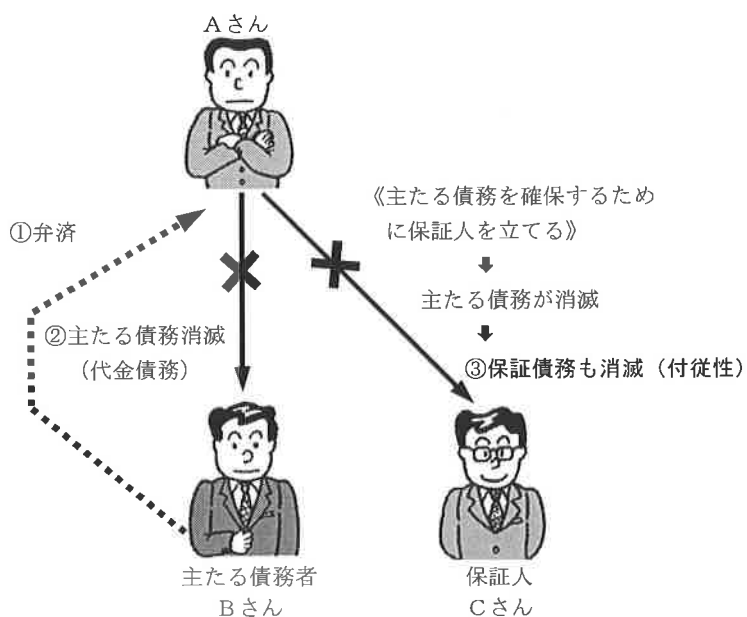
2 具体的に見てみよう！

1. CさんがBさんの保証人になるにはどうしたらよいのか？ ★★

保証人となるためには、主たる債務の存在と保証契約が必要である。



2. BさんがAさんに代金を支払った後も、保証債務は残っているか？（付従性）★★



5 物権変動の対抗要件

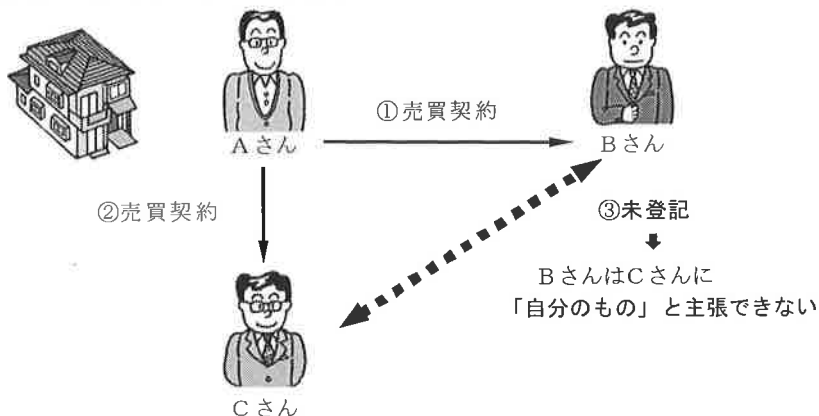
1 ここで学習すること

家屋が売却されれば、所有者が変わる。物権変動の典型例である。このとき同じ物が他の者にも売却されていれば、同じ物の所有権をめぐる争いが生じる。これが対抗問題の典型である二重譲渡である。この項では、対抗問題として登記が必要となる場合について学習する。判例がよく出題される分野である。頻出分野であり、平成19年はこの分野から2題出題され、平成20年・22年も出題された。

2 具体的に見てみよう！

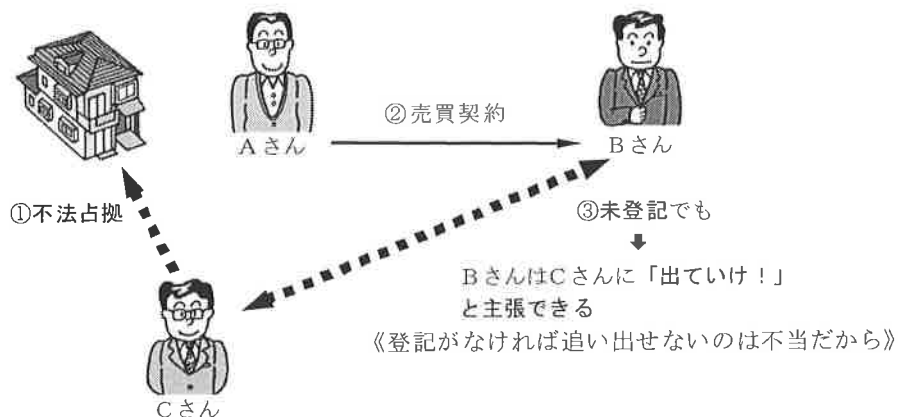
1. 不動産の対抗問題においては、登記がなければ第三者に自分のものであると主張できない ★★★

《登記で優劣を決し、早い者勝ちとするのが公平だから》



2. 登記がなくとも対抗できる「第三者」とはどのような者か？ ★★★

■👉 本試験ケース・スタディ参照



本試験ケース・スタディ

次のケースを考えてみよう。2003年度の本試験問題のケースである。



あなたは、Aさん所有の甲地をAさんから購入し引渡しを受けたが、まだ所有権移転登記を受けていない。その後、Bが、あなたを欺き著しく高く売りつける目的で、あなたが所有権移転登記を行っていないことに乗じて、Aさんから甲地を買い受け所有権移転登記を得た。このとき、あなたは、所有権移転登記なくして、Bに対して甲地の所有権を主張することができるのだろうか。

問題点

登記のないあなたは、背信的悪意者であるBに対して土地の所有権を主張することができないのだろうか。

確かに、民法は、登記がなければ所有権の取得などの物権変動を第三者に対して対抗できないと定めている。Bも「契約当事者や相続人など以外の者」という意味では、「第三者」と考えることができよう。

しかし、民法が登記がなければ第三者に対して物権変動を対抗できないとするのは、早い者勝ちで処理するのが公平だからである。したがって、公平といえないような場合にまで、このルールを貫くことはできない。そこで、このルールを適用することができる「第三者」とは、当事者や相続人など以外の者というだけではなく、登記がないことを主張することのできる正当な利益がある者に限られる。

そうだとすれば、あなたを欺き著しく高く売りつける目的で、あなたが所有権移転登記を行っていないことに乗じて、Aさんから甲地を買い受け、所有権移転登記を得たような者は、あなたに登記がないことを主張することのできる正当な利益がある「第三者」とは言えないはずである。

そこで、このケースのBのような者は、背信的悪意者と呼ばれ、判例は、このような者を「第三者」に含めず、Bに対しては、あなたは、登記がなくとも自己の所有権を主張することができるとしている。

第 3 章

賃貸借契約・借地借家法



1. 賃料を払って物を借りるときの基本

1 賃貸借契約（民法）

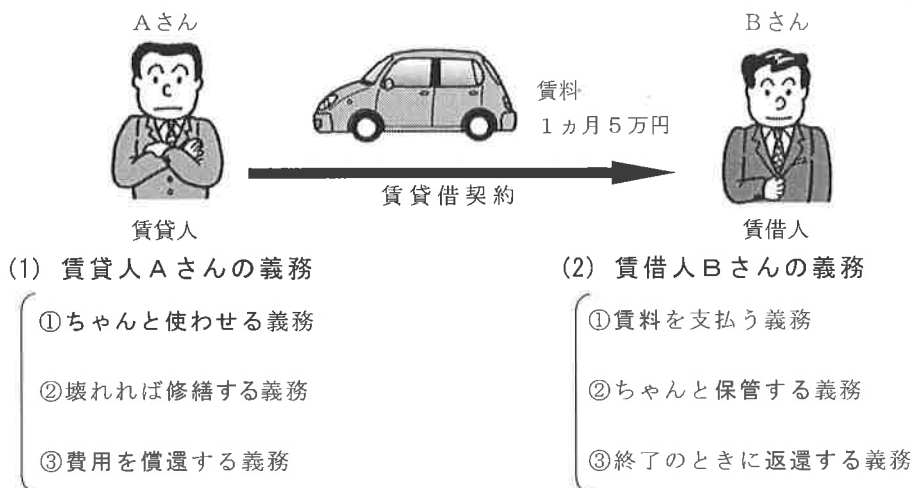
1 ここで学習すること

建物を人に貸し、家賃をとる契約は、家屋を目的とする賃貸借契約である。このように、賃貸借契約とは、貸し手が目的物を使用収益させる義務を負い、それに対して、借り手が賃料を支払う義務を負う契約のことである。ここでは、民法上の定めについて学習する。本試験では、判例からの出題が多い分野である。

2 具体的に見てみよう！

1. 賃貸借契約を結ぶと、貸し手や借り手はどんな義務を負うのだろうか？

★★



2. 賃貸借の期間はどのように定められているか？

★★



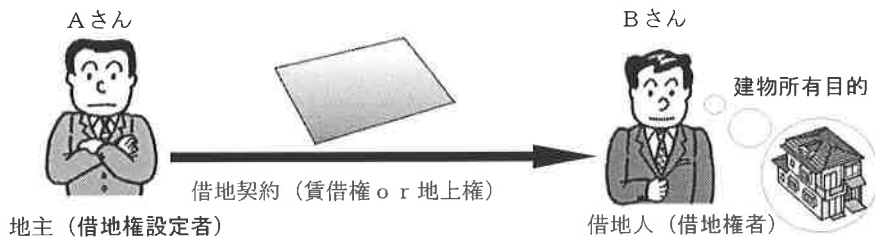
2 借地権（借地借家法）

1 ここで学習すること

建物を所有する目的でなされる他人の土地の貸し借りや、家屋の貸し借りの場合、弱い立場の借り手を特に保護してあげる必要がある。そこで、借り手の保護を主たる目的として、借地借家法が定められている。この項では、借地に関する借地借家法の取り決めに学習する。基本的に1問出題される、重要な分野である。

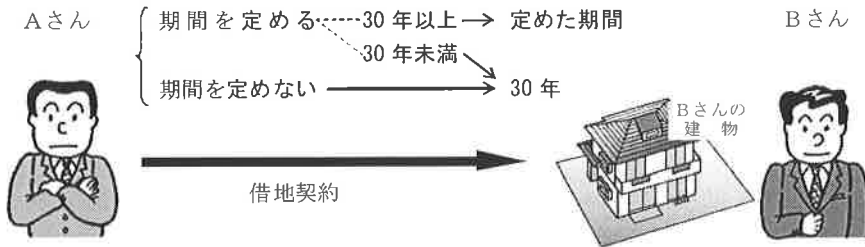
2 具体的に見てみよう！

1. 借地権…建物所有目的に限る（駐車場目的ではダメ） ★★★



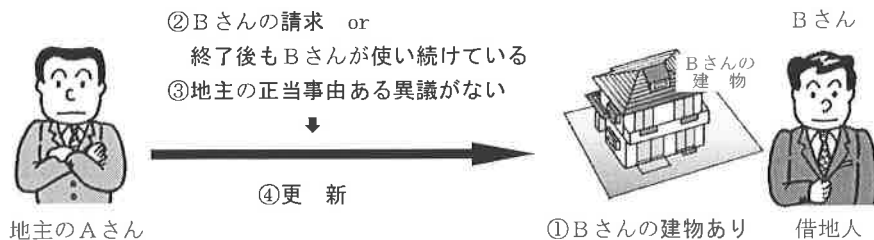
2. 借地人は最低30年は使える ★★★

《建物所有目的だから短いとダメ》



3. 期間満了後も使い続けることができる……更新 ★★★

《存続する方が借地人に利益》



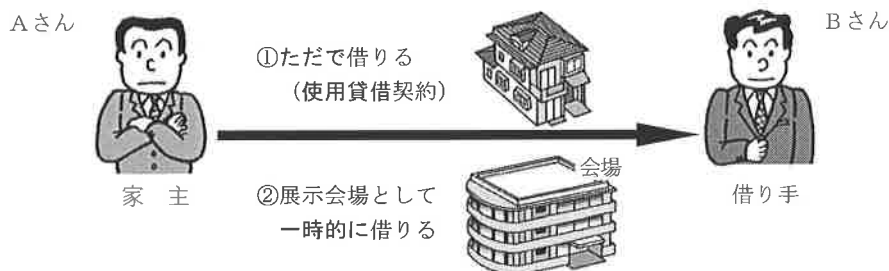
3 借家権（借地借家法）

1 ここで学習すること

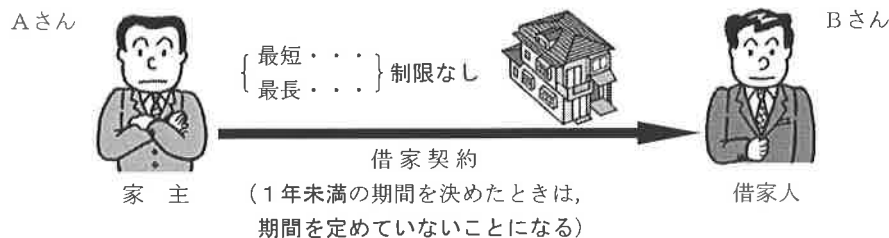
家屋の賃貸借に関する借地借家法の定めを学習する。借り手の保護を図るために、借地と同様の規制がある。さらに、借家独自の規制もある。借地との違いに注意しておこう。借家に関しては、通常1問が出題されるから、しっかりとマスターしなければならない。

2 具体的に見てみよう！

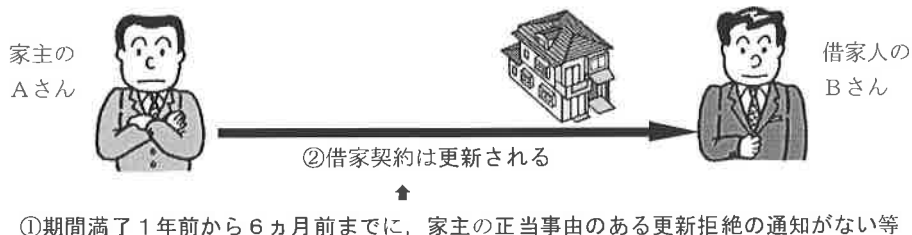
1. 下の①、②の場合は借家権にあたらなない…借地借家法は適用されない
《保護の必要なし》 ★★



2. 借家契約は、何年以上または何年以下でなければならないか？ ★★



3. 期間を決めているとき、期間満了後も使い続けることができる……更新
《存続するのが借家人に利益》 ★★★★★

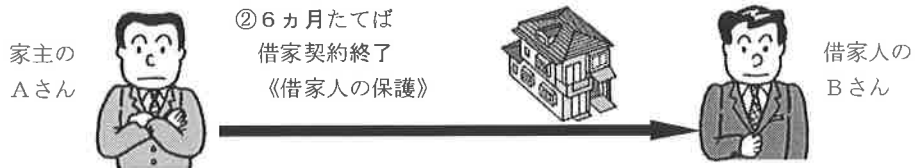


3. 家賃を払って他人の家に住む

4. 期間を決めなかったとき、Aから契約を終わらせる方法

……解約申入れ★★★

■👉 本試験ケース・スタディ参照



① A ; 「正当な事情があるから終わらせたい」
(正当事由ある解約申入れ必要)

本試験ケース・スタディ

○ 次のケースを考えてみよう。2002年度の本試験問題のケースである。 ○



あなたは、Aさんとの間でAさん所有の建物について、期間の定めのない賃貸借契約を結んだ。この契約において、賃貸人のAさんが、解約の申入れをしたときで、その通知に正当事由がある場合、解約の申入れの日から何ヵ月が経過すれば契約は終了するのだろうか。

問題点

借家契約において、家主から解約申入れがあった場合、その猶予期間は何ヵ月だろうか。

確かに、民法によれば、期間の定めのない建物の賃貸借契約において、賃貸人・賃借人のいずれからの解約申入れであっても、解約申入れがあったときは、その日から3ヵ月経過後に契約が終了することとされている。

しかし、借家人であるあなたにとっては、3ヵ月では期間が短すぎる。これでは、解約申入れを受けたあなたは、急いで新たな家を探さなければならず、簡単に探し出せないときは、大変である。ひょっとすると見つからないかもしれない。

そうだとすれば、賃貸人からの解約申入れの場合については、猶予期間を長くしてあげることが必要である。それによって、借家人の保護という借地借家法の趣旨を実現することができる。

そこで、借地借家法は、賃借人からの解約申入れに関しては定めをおかず、賃貸人からの解約申入れに関してのみ定めを設け、賃貸人からの解約申入れの場合は、賃借人からの解約申入れの場合と異なって、解約申入れの日から6ヵ月経過後に借家契約が終了することになっている。

第4章

契約によらない法律関係

1 時効

1 ここで学習すること

一定期間の経過によって、他人の物が自分のものになり（取得時効）、借金を返さなくてもよくなる（消滅時効）制度を時効という。永続する事実状態を尊重して、権利にまで高めようというものである。また、権利の上に眠っている者を、保護する必要はないからである。よく出される分野である。平成16年に取得時効が、平成17年・21年には消滅時効が、平成22年は両者が出題された。

2 具体的に見てみよう！

1. 時効とは？ ★★★

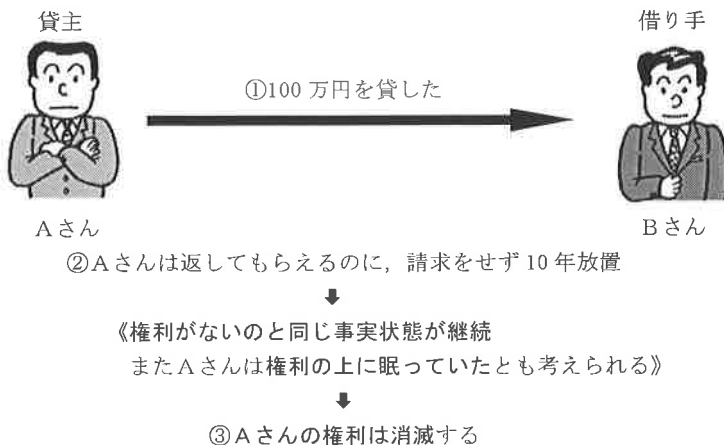
(1) 他人の物を持っていれば自分のものになる（取得時効）

Bさんの家屋にAさんが自分のものとして（所有の意思をもって）普通に10年間ないし20年間住んでいれば、Aさんのものになる。



(2) 権利があっても黙っていれば権利を失う（消滅時効）

借金をしたBさんが、弁済期から10年間返さなかった。これで借金消滅。



1. 時間が経てば権利を失う

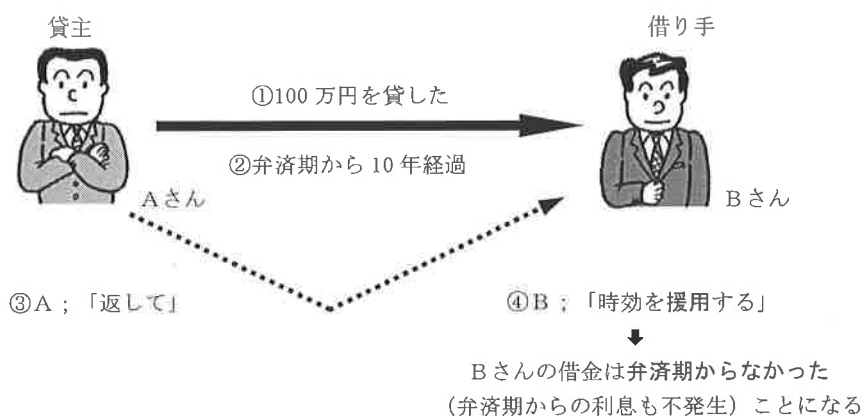
2. Bさんは、どうすれば時効の効果を受けることができるだろうか？★★

Bさんは時効完成後に援用すれば、時効の効果を受けることができる。

《時効の効果を受けるかどうかは、その人の意思に任されているから》

➡ 権利は起算日からなかったことになる（ないし自分の物だったことになる）

（時効の効果）《起算日からの事実状態を尊重するのだから》



2 相続

1 ここで学習すること

たとえば親が亡くなったときに、土地や建物、預金、株式などのプラスの財産だけでなく、借金などのマイナスの財産も含めて、権利や義務、一切合切を引き継ぐことを相続という。民法は、相続をめぐる争いが生じないように、様々なことを定めている。普通は1問が出題される重要な分野である。

2 具体的に見てみよう！

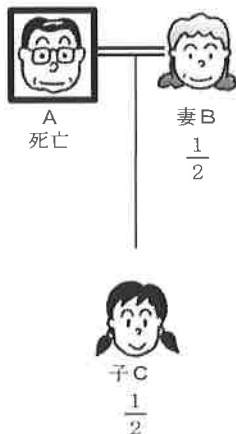
1. 誰がどれだけの割合で相続を受けられるか（法定相続） ★★★

(1) 相続人となるのはだれか（血のつながりのある相続人には、優先順位がある）

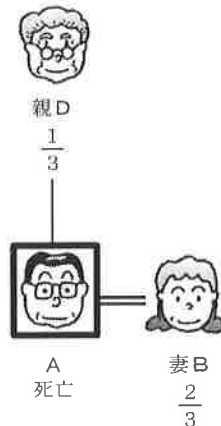
配偶者	常に相続人となる
血族相続人	①第一順位 子
	②第二順位 直系尊属（親など）
	③第三順位 兄弟姉妹

(2) どれぐらい相続するか

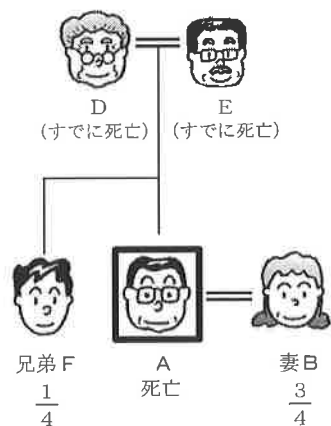
①配偶者と子が相続



②配偶者と親が相続



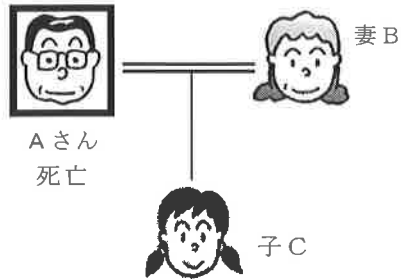
③配偶者と兄弟姉妹が相続



2. 死後に自分の意思を残す方法（遺言） ★★★



Gさんが半分
《死ぬ人の最後の意思を実現するため》



残りの半分を妻と子供が相続

3 不法行為

1 ここで学習すること

宅建業者がお客さんをだまして損害を与えたり、交通事故を起こした場合など、わざとないし不注意で人に損害を与えたときは、加害者は被害者に不法行為による損害賠償をしなければならない。被害者を救済して、損害を公平に分担させるためである。最近では、平成17年・18年・19年・20年と連続して出題されているが、平成21年・22年は出題されていない。

2 具体的に見てみよう！

【どんな場合に不法行為責任を負うことになるか？】 ★★★



復習テスト問題 一民法等一

次の記述の正誤を判断し、正しい記述については○、誤っている記述については×を、解答欄に記入しなさい。

- (1) 詐欺による売却の意思表示は取り消すことができ、事情を知らない第三者にも取消しをもって対抗することができる。
- (2) AからA所有の土地売却の代理権を与えられたBが、顕名の上、Cと売買契約を締結すれば、その契約の効果は本人Aに帰属する。
- (3) 債務者の過失による履行遅滞の場合、債権者は、直ちに、契約を解除することができる。
- (4) 購入した建物に瑕疵があった場合、その瑕疵の存在を知っていた買主も、売主の瑕疵担保責任を追及することができる。
- (5) 債務者の負っている債務が全額弁済されれば、その債務のために設定されている抵当権は消滅する。
- (6) A所有の甲土地をBが売買により取得し、引渡しを受けたときは、その後、甲土地がAからCに売却され、Cが所有権移転登記をそなえたとしても、Bは、いつでもCに対して所有権を主張することができる。
- (7) Aは、A所有の甲土地に関し、Bを賃借人として、青空駐車場に利用する目的で、存続期間5年の賃貸借契約を締結することができる。
- (8) A B間の建物賃貸借において、賃借人Bは、賃貸借契約の更新について、正当事由がなくともこれを拒むことができる。
- (9) AがBに対して、1,000万円の貸金債権を有する場合、弁済期から10年が経過すれば、Bは、当然に、Aの債権の時効消滅の効果を受けることができる。
- (10) 被相続人に配偶者と子がいる場合、兄弟姉妹は、相続人とはならない。

復習テスト【解答】 一民法等一

(10 点×10)

- (1) × 詐欺による意思表示は取り消すことができるが、事情を知らない第三者を保護するために、取消しをもって善意の第三者には対抗できないとされている。
- (2) ○ 代理人Bの締結した契約の効果が本人Aに帰属するためには、代理権を有するBが、顕名の上、Cと契約を締結する必要がある。
- (3) × 債務者の責めに帰すべき事由（故意や過失）による履行遅滞のときは（過失責任の原則）、債権者は、原則として、相当な期間を定めた催告をしなければ、契約を解除することができない。
- (4) × 買主が善意無過失のときに、売主の瑕疵担保責任が生じる。したがって、悪意の買主は、売主の瑕疵担保責任を追及できない。保護の必要性がないからである。
- (5) ○ 抵当権は、債権を担保するために設定されるものである。したがって、利息等も含めて債務が全額弁済されれば、債権担保のための抵当権は不要となり、消滅する（付従性）。
- (6) × 不動産の物権変動は、登記がなければ第三者に対抗することができない。本問の甲土地を二重に譲り受けたCは、原則として、第三者に含まれる。したがって、引渡しを受けたにとどまり、所有権移転登記をそなえていないBは、原則として、Cに対して所有権を主張することはできない。
- (7) ○ 借地権とは、建物所有目的の賃借権及び地上権のことであり、その存続期間は、最低 30 年である。しかし、青空駐車場にする目的で設定された土地の賃借権は、借地権には該当しないことから、借地借家法は適用されず、民法が適用される。そして、民法上、最短期間の定めはないから、存続期間 5 年の土地の賃貸借契約を締結することもできる。
- (8) ○ 建物賃貸借の期間を定めた場合、賃貸人は、自ら使用することを必要とする等その他正当の事由がなければ、原則として、賃貸借契約の更新を拒むことはできない。しかし、これは賃借人の保護が目的であるから、賃借人からの更新拒絶には正当事由は不要である。
- (9) × 債権は、権利を行使できる時から、原則として 10 年経過することによって消滅時効が完成する。しかし、時効の効果を受けるためには、時効完成後、当事者が援用する必要がある。
- (10) ○ 血族相続人には、優先順位があり、第一順位の子がいるときは、第三順位の兄弟姉妹は相続人とはならない。

参考資料 不動産登記のサンプル

(建物の登記。次頁も含めてこの3枚で1セット。詳しくは基本講義で)

東京都〇区〇町20-5-1				全部事項証明書 (建物)	
【表題部】(主たる建物の表示)				調整	所在図番号
【不動産番号】		〇〇〇〇〇			
【所在】	〇区〇町 20番地5			余白	
【家屋番号】	20番5の1			余白	
【①種類】	【②構造】	【③床面積】	m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】
住宅	鉄骨造陸屋根 3階建	1階	37.56	平成13年2月5日新築	平成13年2月7日
		2階	46.56		
		3階	43.29		
【所有者】	〇区〇町22番1号 田中一郎				

東京都〇区〇町20-5-1			全部事項証明書 (建物)	
【権利部 (甲区)】(所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	平成13年2月18日 第1485号	余白	所有者 〇区〇町22番1号 田中一郎
2 付記1号	所有権移転	平成15年7月15日 第5343号	平成15年6月18日売買	所有者 〇区〇町3番2号 佐藤花子
	2番所有権登記名義人 氏名変更	平成17年8月25日 第7571号	平成17年8月3日 氏名変更	氏名 田中花子

【権利部 (乙区)】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成13年2月18日 第1487号	平成12年4月1日保証委託契約に基づく求償債権平成13年2月18日設定	債権額 金5,000万円 損害金 年14% 債務者 〇区〇町22番1号 田 中 一 郎 抵当権者 埼玉県〇市〇町〇丁目〇〇 ABC銀行保証株式会社 共同担保 目録(ま)2234号
2	1番抵当権抹消	平成15年6月14日 第4634号	平成15年6月10日弁済	余 白
3	根抵当権設定	平成17年10月16日 第9372号	平成17年10月12日 設定	極度額 金6,000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 〇区〇町3番2号 田 中 花 子 根抵当権者 大阪市〇区〇町〇丁目〇番地 株式会社 YZ銀行 (取扱店 〇〇支店) 共同担保 目録(の)第3345号

MEMO

MEMO

MEMO

MEMO

MEMO

MEMO