

第1章 3

1 所有権の移転又は取得に関する記述である。

AがBに丁土地を売却したが、AがBの強迫を理由に売買契約を^①取り消した場合、丁土地の^②所有権はAに復帰し、初めからBに移転しなかったことになる。



①テーマ：取消しの効果（H29-2-4）

②決め手：取り消すまでは契約は有効▶丁土地の所有権は、いったんAからBに移転▶その後、取り消すと、はじめにさかのぼって無効▶いったんBに移転した丁土地の所有権がAに復帰▶丁土地の所有権は、はじめからBに移転しなかったことになる▶○

第2章 2

2 A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結し、Bが当該土地につき第三者との間で売買契約を締結していない場合に関する記述である。

Aの売渡し申込みの意思は^①真意ではなく、^②BもAの意思が真意ではないことを知っていた場合、（AとBとの意思は合致している^③ので）、売買契約は有効である。



①テーマ：心裡留保（H16-1-1）

②決め手：相手方Bが悪意▶Bを保護する必要なし▶契約は無効▶×

③解テク：「～ので」「～だから」「～のため」など、理由を説明している部分がある場合には、内容的に誤っていることが多い。

第2章 3

3 A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結し、Bが当該土地につき第三者との間で売買契約を締結していない場合に関する記述である。

Aが、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのに^①Bと通じて売買契約の締結をしたかのように装った場合、売買契約は無効である。



①テーマ：虚偽表示（H16-1-2 改題）

②決め手：相手方Bと通じて売買契約を締結したかのように装った＝虚偽表示▶相手方Bも保護する必要なし▶契約を有効とする必要なし▶契約は無効▶○

第2章 4

4 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場合に関する記述である。

①Cは債権者の追及を逃れるために売買契約の実態はないのに登記だけBに移し、Bがそれに乗じてAとの間で売買契約を締結した場合には、（C B間の売買契約が存在しない以上）、②Aは所有権を主張することができない×。



①テーマ：虚偽表示（第三者との関係）（H22-4-4）

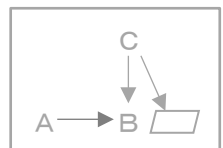
②決め手：虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗できない▶虚偽表示の表意者であるCは、第三者Aが善意であれば、甲土地の所有権を主張できない▶裏を返せば、第三者Aは、善意であれば、Cに対して、甲土地の所有権を主張できる▶×

5 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ない。」と定めている①民法第94条第2項の「第三者」に関する記述である。

Aが所有する甲土地につき、AとBが通謀の上で売買契約を仮装し、AからBに所有権移転登記がなされた場合に、②B名義の甲土地を差し押さえたBの債権者Cは、民法第94条第2項の第三者に該当する○。

①テーマ：虚偽表示（第三者との関係＞第三者とは）（H24-1-1）

②決め手：Bの債権者であるCは、虚偽表示の目的物である甲土地を差し押さえている▶Cは、虚偽表示の目的物について法律上の利害関係あり▶Cは、虚偽表示における第三者に該当する▶○

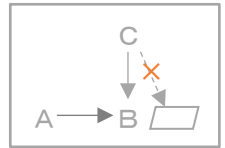


6 相手方と通じてした虚偽の意思表示の無効は「善意の第三者に対抗することができない。」と定めている^①民法第94条第2項の「第三者」に関する記述である。

Aが所有する甲土地につき、AとBが通謀の上で売買契約を仮装し、AからBに所有権移転登記がなされた場合に、Bが甲土地の所有権を有しているものと信じて^②Bに対して金銭を貸し付けたCは、民法第94条第2項の第三者に該当する×。

①テーマ：虚偽表示（第三者との関係＞第三者とは）（H24-1-3）

②決め手：Bの債権者であるCは、虚偽表示の目的物である甲土地を差し押さえていない▶Cは、虚偽表示の目的物について法律上の利害関係があるとはいえない▶Cは、虚偽表示における第三者に該当しない▶×



第2章 5

7 AとBが、A所有の土地について、^①所有権を移転する意思がないのに通謀して売買契約を締結し、Bの名義に移転登記をした場合に関する記述である。

BがFに、さらにFがGに、それぞれこの土地を売却し、所有権移転登記をした場合で、AB間の契約の事情について、^②Fは知っていたが、（Gが知らなかったとき、）Gは、Aに対しこの土地の取得を主張することができる○。

①テーマ：虚偽表示（転得者との関係）（H7-4-4）

②決め手：第三者Fが善意であれば、転得者Gが悪意でも、虚偽表示の表意者Aは、転得者Gに対して、虚偽表示の無効を対抗できない▶裏を返せば、転得者Gは、虚偽表示の表意者Aに対して、この土地の取得（=所有権）を主張できる▶○



第2章 6

8 「意思表示は、^①法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めている民法第95条本文に関する記述である。

意思表示をなすに当たり、^②表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。

①テーマ：錯誤（当事者間）（H21-1-1）

②決め手：表意者に重過失あり▶表意者は、錯誤無効の主張不可▶○

第2章 7

9 AがBに甲土地を売却した場合に関する記述である。

^①A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に重大な過失があって無効を主張することができない場合は、^②BもAの錯誤を理由として無効を主張することはできない。

①テーマ：錯誤無効の主張権者（H30-1-2）



②決め手：錯誤無効は、勘違いをして意思表示をした者を保護するための制度▶原則、表意者以外の者に錯誤無効を主張させる必要はない▶相手方Bは、Aの錯誤を理由として無効を主張できない▶○

第2章 8

10 A所有の土地が、AからB、Bから善意無過失のCへと売り渡され、移転登記もなされている場合に関する記述である。

Aが^②要素の錯誤により契約をした場合、Aは、重大な過失がないときは、AB間の契約の無効を主張し、^①Cに対して所有権を主張することができる。

①テーマ：錯誤（第三者との関係）（H2-4-3）



②決め手：表意者Aに、要素の錯誤があり、重過失なし▶表意者Aは、AB間の契約の無効を相手方Bに主張できる▶錯誤無効を主張できる表意者Aは、勘違いが甚だしくてとても気の毒な人▶表意者Aは、AB間の契約が錯誤によ

り無効であることを、善意無過失の第三者Cにも対抗できる▶表意者Aは、AB間の契約の無効を主張し、Cに対して土地の所有権を主張できる▶○

第2章 9

11 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合に関する記述である。

Bは、甲土地は将来地価が高騰すると勝手に思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかった場合、①②動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる×。



①テーマ：動機の錯誤（H23-1-1）

②決め手：動機の錯誤が、錯誤として認められるときは、その契約は無効となる▶取り消すことができるものではない▶×

12 「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めている民法第95条本文に関する記述である。

意思表示をなすについての①動機は、表意者が当該意思表示の内容としたが、その旨を相手方に②黙示的に表示したにとどまる場合は、法律行為の要素とならない×。

①テーマ：動機の錯誤（H21-1-4）

②決め手：動機の錯誤は、意思と表示に不一致はないから、原則、無効とならない▶ただし、動機が、①明示的（言葉で）または黙示的（態度で）に表示され、②契約の内容とされたものと認められる場合で、③契約の重要な部分に関するものである（=要素の錯誤あり）ときは、例外的に、錯誤無効となる▶動機が黙示により表示した場合も、法律行為の要素となりうる▶×

第3章 2

13 AがBに甲土地を売却した場合に関する記述である。

①② 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、③ Bが第三者の詐欺の事実を知らなかったとしても、(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。

①テーマ：第三者による詐欺（当事者間）（H30-1-4）

②読取り：本問では、AB間の売買契約の取消しの可否が問われている▶Aが、AB間の売買契約の取消しの効果を善意の第三者Dに対抗できるかどうかが問われているのではない



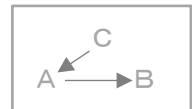
③決め手：だましたのは、相手方Bではなく、第三者である▶だまされたAのみならず、甲土地を取得できると期待している相手方Bにも配慮する必要あり▶両者の利益の調整をどのように図るべきか▶民法は、うかつにもだまされたAよりも善意の相手方Bのほうを保護する▶Aは、AB間の売買契約を、相手方Bが悪意のときは取り消すことができるが、相手方Bが善意のときは取り消すことができない▶× なお、AB間の売買契約の取消しの可否について、相手方Bから甲土地を取得した第三者Dの善意・悪意は無関係

14 A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結し、Bが当該土地につき第三者との間で売買契約を締結していない場合に関する記述である。

① Aが、Cの強迫によってBとの間で売買契約を締結した場合、② Cの強迫をBが知らなければ、Aは売買契約を取り消すことができない。

①テーマ：第三者による強迫（当事者間）（H16-1-4）

②決め手：おどしたのは、相手方Bではなく、第三者Cである▶おどされたAのみならず、土地を取得できると期待して



いる相手方Bにも配慮する必要あり▶両者の利益の調整をどのように図るべきか▶民法は、おどされたAのほうを常に保護する▶Aは、相手方Bの善意・悪意にかかわらず、AB間の売買契約を取り消すことができる▶C

の強迫を相手方Bが知らなくても、Aは、売買契約を取り消すことができる▶×

第3章 3

15 AがA所有の甲土地をBに売却した場合に関する記述である。

①AがBの詐欺を理由に甲土地の売却の意思表示を取り消しても、取消しより前にBが甲土地をDに売却し、Dが所有権移転登記を備えた場合には、②DがBの詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはDに対して甲土地の所有権を主張することができない×。

①テーマ：詐欺（第三者との関係）（H28-3-2）

②決め手：だまされたAのみならず、甲土地を取得できると期待している第三者Dにも配慮する必要あり▶両



者の利益の調整をどのように図るべきか▶民法は、うかつにもだまされたAよりも、何も事情を知らずに甲土地を購入した善意の第三者Dのほうを保護する▶Aは、第三者Dに対して、Dが善意なら取消しの効果を対抗できないが、Dが悪意なら取消しの効果を対抗できる▶Dが詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず、AがDに対して甲土地の所有権を主張できない（=取消しの効果を対抗できない）としている本問は誤り▶×

16 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合に関する記述である。

①BがEに甲土地を転売した後に、AがBの強迫を理由にAB間の売買契約を取り消した場合には、②EがBによる強迫につき知らなかったときであっても、AはEから甲土地を取り戻すことができる○。

①テーマ：強迫（第三者との関係）（H23-1-4）

②決め手：おどされたAのみならず、甲土地を取得できると



期待している第三者Eにも配慮する必要あり▶両者の利益の調整をどのように図るべきか▶民法は、おどされたAのほうを常に保護する▶Aは、第三者Eの善意・悪意を問わず、Eに対して取消しの効果を対抗できる▶第

三者Eが強迫の事実を知らなかったとき(=善意)でも、Aは、Eに対して取消しの効果を主張して、Eから甲土地を取り戻すことができる▶○

第4章 1

17 意思無能力者に関する記述である。

①意思能力を欠いている者が土地を売却する意思表示を行った場合、その親族が当該意思表示を②取り消せば×、取消しの時点から将来に向かって無効となる。

①テーマ：意思無能力者の契約の効力（H15-1-1）

②決め手：意思無能力者の行った意思表示は無効▶取消しではない▶× なお、取消しの効果については、はじめにさかのぼって無効となる▶将来に向かって無効となるのではない▶この点も誤り（『これマス』第1章3参照）

18 AとBとの間で、②5か月後に実施される試験（以下この間において「本件試験」という。）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（以下この間において「本件約定」という。）場合に関する記述である。

③本件約定の時点でAに①意思能力がなかった場合、Bは、本件試験に合格しても、本件約定に基づき甲建物の所有権を取得することはできない○。

①テーマ：意思無能力者の契約の効力（H30-3-4）

②読取り：停止条件付き贈与契約である（停止条件については、『これマス』第6章1参照）



③決め手：契約の時点でAは意思無能力▶意思無能力者の行った契約は無効▶Bが、試験に合格しても(=停止条件が成就しても)、贈与契約の効力は生じない▶Bは、甲建物の所有権を取得できない▶○

第4章 3

19 ① 未成年者に関する記述である。

② 男は18歳に、女は16歳になれば婚姻することができるが○、父母双方がいる場合には、③ 必ず父母双方の同意が必要である×。

① テーマ：意思無能力者の契約の効力（H25-2-3）

② 決め手：男は18歳に、女は16歳になれば婚姻することができる▶ここは○

③ 決め手：父母の一方が同意しないときは、他の一方の同意があれば婚姻可能▶ここが×

20 ① 後見人制度に関する記述である。

② 成年後見人は家庭裁判所が選任する者である○が、③ 未成年後見人は必ずしも家庭裁判所が選任する者とは限らない○。

① テーマ：後見制度（H26-9-4）

② 決め手：成年後見人は、職権で、または、一定の者の請求により、必ず家庭裁判所が選任する▶ここは○

③ 決め手：未成年後見人は、未成年後見人となるべき者がいないときは、一定の者の請求により、家庭裁判所が選任する▶しかし、未成年者に対して最後に親権を行う者は、原則として、遺言で、未成年後見人を指定することができる▶必ずしも家庭裁判所が選任するとは限らない▶ここも○

21 制限行為能力者に関する記述である。

① 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際、（後見監督人がいる場合には、後見監督人の許可があれば足り）、② 家庭裁判所の許可は不要である×。

① テーマ：成年被後見人の居住用不動産の処分についての許可（H28-2-3）

② 決め手：成年後見人が、成年被後見人を代理して、成年被後見人が居住用する建物やその敷地について、売却・賃貸・賃貸借の解除・抵当権の設定などの処分をするには、家庭裁判所の許可が必要▶× 後見監督人がいる場合であ

っても同様である

第4章 4

22 制限行為能力者に関する記述である。

土地を売却すると、土地の管理義務を免れることになる^③ので、^①婚姻していない未成年者が^②土地を売却するに当たっては、その法定代理人の同意は必要ない×。

①テーマ：未成年者が単独でできる行為（H22-1-1）

②決め手：未成年者は、①単に権利を得、義務を免れる行為、②処分を許された財産の処分、③営業の許可を受けた場合のその営業のための行為、以上を除いて、単独で有効な契約をすることはできない▶土地を売却すると、確かに土地の管理義務を免れるが、他方で、土地の所有権を失い、また、土地の引渡義務や登記の移転義務を負う▶土地の売却は、①の「単に義務を免れる行為」には該当しない▶土地の売却には、法定代理人の同意が必要▶×

③解テク：「～ので」「～だから」「～のため」など、理由を説明している部分がある場合には、内容的に誤っていることが多い。

23 未成年者に関する記述である。

^{①②}営業を許可された未成年者が、その営業のための商品を仕入れる売買契約を有効に締結するには、父母双方がいる場合、父母のどちらか一方の同意が必要である×。

①テーマ：未成年者が単独でできる行為（H25-2-2）

②決め手：営業の許可を受けた、その営業の範囲内の行為については、未成年者は、単独で行うことができる▶営業を許可された未成年者が、その営業のための商品を仕入れる売買契約を締結するにあたって、父母の同意は不要▶×

24 制限行為能力者に関する記述である。

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、②③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×。

①テーマ：未成年者が単独でできる行為（H28-2-1）

②決め手：営業の許可を受けた、その営業の範囲内の行為については、未成年者は、単独で行うことができる▶しかし、古着の仕入販売に関する営業の許可を受けている場合、自己が居住する建物を購入することは、営業の範囲内の行為にあたらぬ▶法定代理人の同意を得ないで、自己が居住する建物を購入したときは、取り消すことができる▶×

③考え方：「自己が居住するため」という部分から、営業の範囲内の行為ではないと判断しよう。

25 行為能力に関する記述である。

①成年被後見人が行った法律行為は、②事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる○。ただし、③日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない○。

①テーマ：成年被後見人の行為能力制限（H20-1-1）

②決め手：制限行為能力者制度は、法律行為（その典型例が契約）の時に判断能力が具体的に備わっていたか否かを問題とせず、制限行為能力者であるという事実をもって、取消しを可能とする制度▶成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる▶ここは○

③決め手：ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない（=取り消すことはできない）▶ここも○

26 後見人制度に関する記述である。

①②成年被後見人が第三者との間で建物の贈与を受ける契約をした場合には、成年後見人は、当該法律行為を取り消すことができない×。

①テーマ：成年被後見人が単独でできる行為（H26-9-1）

②決め手：成年被後見人が行った法律行為は、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除いて、取り消すことができる▶建物の贈与を受ける契約は、日用品の購入その他日常生活に関する行為にはあたらない▶成年後見人は取消し可能▶× 未成年者の「単に権利を得る行為」と混同しないようにしよう。

第4章 5**27 制限行為能力者に関する記述である。**

①被補助人が法律行為を行うためには、常に補助人の同意が必要である×。

①テーマ：被補助人の行為能力制限（H22-1-4）

②決め手：被補助人は、原則として、単独で完全に有効な法律行為をすることができる▶× 補助人の同意が必要となるのは、補助人の同意を得なければならぬ旨の審判により特定された行為をする場合のみだ（『これマス』6参照）

第4章 6**28 制限行為能力者に関する記述である。**

①被保佐人が、不動産を売却する場合には、保佐人の同意が必要であるが、贈与の申し出を拒絶する場合には、保佐人の同意は不要である×。

①テーマ：被保佐人の行為能力制限（H28-2-2）

②決め手：被保佐人は、原則として、単独で完全に有効な法律行為をすることができる▶ただし、法定された財産上重要な行為については、保佐人の同意が必要▶不動産の売却も、贈与の申し出を拒絶することも、法定された財産上重要な行為にあたるため、どちらも保佐人の同意が必要▶×

第4章 7

29 行為能力に関する記述である。

被保佐人が、保佐人の同意又は^③これに代わる家庭裁判所の許可を得ないで土地の売却は、②被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため①詐術を用いたときであっても、取り消すことができる×。

- ①テーマ：制限行為能力者の相手方の保護（制限行為能力者の詐術）（H20-1-4）
 ②決め手：土地の売却は、法定された財産上重要な行為▶保佐人の同意またはこれに代わる家庭裁判所の許可なしに行った場合は取消し可能▶しかし、行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたような被保佐人は保護に値しない▶取消し不可▶×
 ③知識+α：保佐人の同意を得なければならない行為（=法定された財産上重要な行為）について、保佐人が、被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意しないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求により、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる（被補助人についても、補助人の同意に代わる許可の制度あり）（『これマス』記載なし）

30 制限行為能力者に関する記述である。

被補助人が、補助人の同意を得なければならない行為について、同意を得ていないにもかかわらず、①②詐術を用いて相手方に補助人の同意を得たと信じさせていたときは、被補助人は当該行為を取り消すことができない。

- ①テーマ：制限行為能力者の相手方の保護（制限行為能力者の詐術）（H28-2-4）
 ②決め手：補助人の同意を得なければならない行為（=補助人の同意を得なければならない旨の審判により特定された行為）▶補助人の同意またはこれに代わる家庭裁判所の許可なしに行った場合は取消し可能▶しかし、補助人の同意を得たと相手方を信じさせるような詐術を用いた被補助人は保護に値しない▶取消し不可▶○

31 Aが、「近く新幹線が開通し、別荘地として最適である」旨のBの虚偽の説明を信じて、Bの所有する原野（時価20万円）を、別荘地として2,000万円で購入する契約を締結した場合に関する記述である。

①Aは、当該契約の締結は詐欺に基づくものであるとして、その取消しを主張することができるが、②締結後20年を経過したときは、取り消すことができない。

①テーマ：取消権の消滅（H6-2-3）

②決め手：取り消すことのできる行為を長期間放置しておく相手方などの立場を不安定にするため、取消しの主張については時間的な制限がある▶取消権は、追認できる時から5年、または、行為の時から20年経過すると消滅する▶詐欺に基づく契約締結後20年経過（=行為の時から20年経過）していれば、取消し不可▶○ なお、詐欺取消しについては、『これマス』第3章

1参照

第4章 **8**

32 Aが、Bの欺罔行為によって、A所有の建物をCに売却する契約をした場合に関する記述である。

①Aは、詐欺に気が付いていたが、契約に基づき、②異議を留めることなく所有権移転登記手続をし、代金を請求していた場合、詐欺による取消しをすることはできない。

①テーマ：法定追認（H14-1-3）

②決め手：追認をできる者が、異議をとどめないで、全部または一部の履行をしたり履行の請求をしたりするなど、取消権を放棄したと思われるような行為をしたときは、追認したものとみなされる（法定追認）▶Aは、異議をとどめることなく所有権移転登記手続（=一部の履行）をし、代金の請求（=履行の請求）をしている▶追認したものとみなされる▶取消し不可▶○

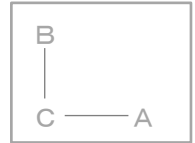
第5章 4

33 買主Aが、Bの代理人Cとの間でB所有の甲地の売買契約を締結する場合に関する記述である。

①CがBの代理人であることをAに告げていなくても、②Aがその旨を知っていたら、当該売買契約によりAは甲地を取得することができる。

①テーマ：顕名（H17-3-ア）

②決め手：本人Bと相手方Aとの間に契約の効果が帰属するためには、顕名が必要▶顕名がなければ、原則として、契約の効果は、代理人Cと相手方Aとの間に帰属▶ただし、相手方Aが、代理人Cは本人Bの代理人であるということを知っていた場合▶契約の効果は、例外的に、本人Bと相手方Aとの間に帰属▶相手方 (=買主) Aは甲地を取得することができる▶○



第5章 5

34 Aが、Bの代理人としてCとの間で、B所有の土地の売買契約を締結する場合に関する記述である。

①Bは、Aに対してCとの間の売買契約を委任したが、②Aが、DをCと勘違いした要素の錯誤によってDとの間で契約した場合、Aに重過失がなければ、この契約は無効である。

①テーマ：代理行為の瑕疵（H14-2-1）

②決め手：意思の不存在（心裡留保・虚偽表示・錯誤）、詐欺・強迫、善意・悪意、過失・重過失の有無については、原則として、代理人を基準に判断▶代理人Aが要素の錯誤によってDとの間で契約した場合、代理人Aに重過失がなければ、本人BとDとの間の売買契約は、錯誤により無効▶○



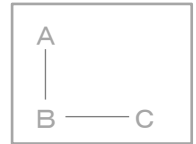
第5章 6

35 Aが、所有する甲土地の売却に関する代理権をBに授与し、BがCとの間で、Aを売主、Cを買主とする甲土地の売買契約（以下この間において「本件契約」という。）を締結した場合に関する記述である。

①²AがBに代理権を授与するより前にBが補助開始の審判を受けていた場合、Bは有効に代理権を取得することができない。

①テーマ：代理人の能力（H30-2-2）

②決め手：代理人は、制限行為能力者でもなることができる▶補助開始の審判を受けていた（=被補助人）Bは、有効に代理権を取得することができる▶×

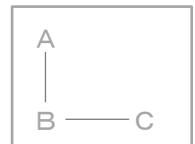


36 AがA所有の甲土地の売却に関する代理権をBに与えた場合における記述である。

①18歳であるBがAの代理人として甲土地をCに売却した後で、（Bが18歳であることをCが知った場合には）、Cは²Bが未成年者であることを理由に売買契約を取り消すことができる。

①テーマ：代理人の能力（H22-2-3）

②決め手：代理人が制限行為能力者であっても、契約の効果は、本人に帰属するため、制限行為能力者である代理人Bの保護に配慮する必要なし▶また、あえて制限行為能力者を代理人に選んだ不利益は、本人Aが甘受すべき▶代理人Bの未成年を理由に、売買契約を取り消すことはできない▶× なお、制限行為能力者制度は、制限行為能力者を保護するための制度▶取引の相手方Cからの取消しを認める必要もない



第5章 7

37 代理に関する記述である。

①②夫婦の一方は、個別に代理権の授権がなくとも、日常家事に関する事項について、他の一方を代理して法律行為をすることができる。

①テーマ：代理権の範囲（H29-1-4）

②知識+α：夫婦の一方は、個別に代理権が与えられなくても、日常家事に関する事項については、他の一方を代理して法律行為をすることができる▶○
 (『これマス』記載なし)

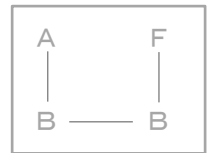
第5章 8

38 AがA所有の土地の売却に関する代理権をBに与えた場合における記述である。

Bは、(Aに損失が発生しないのであれば)、②Aの意向にかかわらず×、
 ①買主Fの代理人にもなって、売買契約を締結することができる。

①テーマ：双方代理（H21-2-4）

②決め手：双方代理は、あらかじめ本人（本問では売主A・買主Fの両者）の許諾がある場合や債務の履行を除いて、原則禁止▶売主Aの代理人Bは、本人Aの意向にかかわらず(=本人の許諾の有無を問わず)、買主Fの代理人にもなって、売買契約を締結することはできない▶×



39 Aが、所有する甲土地の売却に関する代理権をBに授与し、BがCとの間で、Aを売主、Cを買主とする甲土地の売買契約（以下この間において「本件契約」という。）を締結した場合における記述である。

①BがCの代理人にもなって本件契約を成立させた場合、②Aの許諾の有無にかかわらず、本件契約は無効となる。

①テーマ：双方代理（H30-2-3）

②決め手：双方代理は、あらかじめ本人（本問では売主A・買主Cの両者）の許諾がある場合や債務の履行を除いて、原則禁止▶この禁止に違反した場合、Bには代理権がないものと扱われ、つまり無権代理となり、原則として、本人Aに契約の効果は帰属しない（=契約は無効となる）▶○（無権代理については『これマス』12参照）



第5章 9

40 代理に関する記述である。

②法定代理人は、やむを得ない事由がなくとも、①復代理人を選任することができる。

①テーマ：復代理（H24-2-4）

②決め手：法定代理人は、常に復代理人の選任可能▶やむを得ない事由がなくとも選任可能▶○

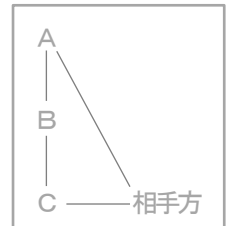
41 Aが不動産の売却を妻の父であるBに委任し、売却に関する代理権をBに付与した場合に関する記述である。

①Bが、Bの友人Cを復代理人として選任することにつき、Aの許諾を得たときは、③Bはその選任に関し過失があつたとしても、Aに対し責任を負わない。

①テーマ：復代理の選任と代理人の責任（H19-2-2）

②読取り：この部分から任意代理であることを読み取る

③決め手：本人の許諾があれば、任意代理の場合にも復代理人の選任可能▶しかし、本人が復代理人の選任を許諾した場合であっても、代理人は復代理人の選任および監督に関して責任を負う▶復代理人Cの選任に関して代理人Bに過失があれば、代理人Bは本人Aに対して責任を負う▶×

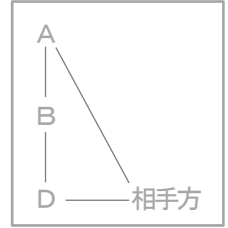


42 Aが不動産の売却を妻の父であるBに委任し、売却に関する代理権をBに付与した場合に関する記述である。

- ① Bが、Aの許諾及び指名に基づき、Dを復代理人として選任したときは、
 ② Bは、Dの不誠実さを見抜けなかったことに過失があった場合、Aに対し責任を負う。

①テーマ：復代理の選任と代理人の責任（H19-2-3）

②決め手：本人の指名により復代理人を選任した場合、代理人は、選任・監督責任を負わない▶責任を負うのは、代理人が、復代理人の不適任・不誠実を「知りながら、本人への通知・解任を怠った場合」に限られる▶本問の代理人Bは、復代理人Dの不誠実さを「見抜けなかったことに過失があった」だけであり、復代理人Dの不誠実さを知っていたわけではない▶代理人Bは、本人Aに対して（選任・監督）責任を負わない▶×



第5章 10

43 代理に関する記述である。

- ①②代理人は、行為能力者であることを要しないが、③④代理人が後見開始の審判を受けたときは、代理権が消滅する。

①テーマ：代理人の能力（H26-2-ウ）

②決め手：代理人は、行為能力者であることを要しない▶ここは○

③テーマ：代理権の消滅

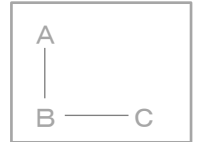
④決め手：代理人が後見開始の審判を受けたときは、法定代理の場合も任意代理の場合も代理権が消滅する▶ここも○

44 Aが、所有する甲土地の売却に関する代理権をBに授与し、BがCとの間で、Aを売主、Cを買主とする甲土地の売買契約（以下この間において「本件契約」という。）を締結した場合における記述である。

①② AがBに代理権を授与した後にBが後見開始の審判を受け、その後に本件契約が締結された場合、Bによる本件契約の締結は無権代理行為となる。

①テーマ：代理権の消滅（H30-2-4）

②決め手：代理人が後見開始の審判を受けたときは、代理権が消滅する▶Bが、代理権消滅後に代理人として契約を締結した行為は無権代理行為となる（=Bによる本件契約は無効）▶○



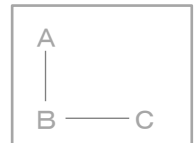
第5章 **13**

45 A所有の甲土地につき、Aから売却に関する代理権を与えられていないBが、Aの代理人として、Cとの間で売買契約を締結した場合における記述である。

Bの無権代理行為をAが追認した場合には、②AC間の売買契約は有効となる。

①テーマ：無権代理の効果（H24-4-1）

②決め手：本人Aが追認すると、Bの行為は、契約時にさかのぼって有効な代理行為となる▶本人Aと相手方Cとの間の売買契約は（契約時にさかのぼって）有効となる▶○



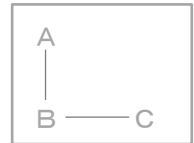
第5章 14

46 Aが、A所有の1棟の賃貸マンションについて^②Bに賃料の徴収と小修繕の契約の代理をさせていたところ、Bが、そのマンションの1戸をAに無断で、Aの代理人として賃借人Cに売却した場合に関する記述である。

Cは、直接Aに対して追認するかどうか相当の期間内に返事をくれるよう^①催告をすることができるが、^③Cがこの催告をするには、代金を用意しておく必要がある。

①テーマ：無権代理の相手方の保護手段（催告権）（H11-7-2）

②読取り：この部分から、Bは代理権限外の行為を行っていること、権限外の部分については無権代理であることを読み取ろう



③決め手：相手方Cは、本人Aが追認しない間であれば、無権代理人Bの行為を追認するか否かを本人Aに催告することができる▶この催告については、相手方Cは、無権代理行為について悪意の場合でもすることができ、代金を用意していない場合でもすることができ▶×

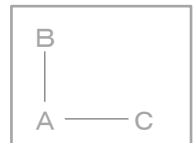
47 AはBの代理人として、B所有の甲土地をCに売り渡す売買契約をCと締結したが、^①Aは甲土地を売り渡す代理権は有していなかった場合に関する記述である。

^②Bが本件売買契約を追認しない間は、Cはこの契約を取り消すことができる。ただし、^③Cが契約の時に、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権がないことを知っていた場合は取り消せない。

①テーマ：無権代理の相手方の保護手段（取消権）（H18-2-3）

②決め手：相手方Cは、本人Bが追認しない間であれば、契約を取り消すことができる▶ここは○

③決め手：相手方による無権代理行為の取消しは、相手方が、無権代理行為について善意の場合でなければすることができない▶相手方Cが契約時にAに代理権がないことを知っていた（=悪意）場合は取り消せない▶ここも○



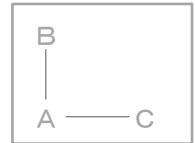
48 AはBの代理人として、B所有の甲土地をCに売り渡す売買契約をCと締結したが、^①Aは甲土地を売り渡す代理権は有していなかった場合に関する記述である。

^②Bが本件売買契約を追認しない場合、Aは、Cの選択に従い、Cに対して契約履行又は損害賠償の責任を負う。ただし、^③Cが契約の時において、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことを知っていた場合は責任を負わない。

①テーマ：無権代理の相手方の保護手段（無権代理人に対する責任追及）

(H18-2-4)

②決め手：相手方Cは、本人Bが追認しない間であれば、自己の選択により、無権代理人Aに対して、履行の請求または損害賠償の請求をすることができる▶裏を返せば、無権代理人Aは、相手方Cの選択に従い、相手方Cに対して、履行または損害賠償の責任を負う▶ここは○



③決め手：相手方による無権代理人に対する責任追及は、相手方が、無権代理行為について善意無過失の場合でなければすることができない▶無権代理行為について相手方Cが悪意の場合には、無権代理人Aは、履行または損害賠償の責任を負わない▶ここも○

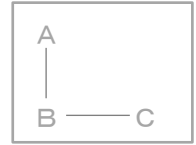
49 Aが、A所有の1棟の賃貸マンションについて^②Bに賃料の徴収と小修繕の契約の代理をさせていたところ、Bが、そのマンションの1戸をAに無断で、Aの代理人として賃借人Cに売却した場合に関する記述である。

Aが追認しない場合でも、^③CがBに代理権があると信じ、そう信じることについて正当な理由があるとき、^①Cは、直接Aに対して所有権移転登記の請求をすることができる。

①テーマ：無権代理の相手方の保護手段（表見代理）(H11-7-3)

②読取り：この部分から、Bは代理権限外の行為を行っていること、権限外の部分については無権代理であることを読み取ろう

- ③決め手：相手方Cが、Bの無権代理行為について善意無過失の場合（=相手方Cに、Bにはマンション売却の代理権があると信すべき正当な理由がある場合）は、表見代理が成立▶本人Aと相手方Cに契約の効果が帰属する（AC間の契約有効）▶相手方Cは、直接本人Aに対して所有権移転登記を請求できる▶○

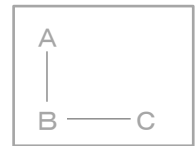


50 Aが、A所有の1棟の賃貸マンションについてBに賃料の徴収と小修繕の契約の代理をさせていたところ、Bが、そのマンションの1戸をAに無断で、Aの代理人として賃借人Cに売却した場合に関する記述である。

①Cは、②④Bの行為が表見代理に該当する場合であっても、③Aに対し所有権移転登記の請求をしないで、Bに対しCの受けた損害の賠償を請求できる場合がある。

①テーマ：無権代理の相手方の保護手段（H11-7-4）

②読取り：表見代理が成立するためには、相手方は善意無過失であることが必要▶「Bの行為が表見代理に該当する」の部分から、相手方Cは、Bの無権代理行為について善意無過失であることが前提になっていることを読み取ろう



③読取り：本人「Aに対し所有権移転登記の請求をしない」とは、表見代理の主張をしないということである

④決め手：善意無過失の相手方Cは、無権代理人に対する責任追及、表見代理のどちらを選択してもよい▶表見代理が成立する場合でも、表見代理を主張しないで、無権代理人Bに対し責任追及（履行の請求または損害賠償の請求）をすることができる場合がある▶○ なお、問題文の文末が「請求できる」ではなく「請求できる場合がある」となっているのは、無権代理人＝制限行為能力者の場合には、無権代理人に対して責任追及ができないからだ

第5章 15

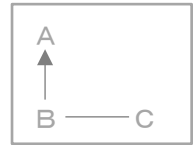
51 A所有の甲土地につき、Aから売却に関する代理権を与えられていないBが、Aの代理人として、Cとの間で売買契約を締結した場合における記述である。

①Bの死亡により、AがBの唯一の相続人として相続した場合、②AがBの無権代理行為の追認を拒絶しても信義則には反せず、③AC間の売買契約が当然に有効になるわけではない。

①テーマ：本人が無権代理人を単独相続した場合（H24-4-3）

②決め手：本人が無権代理人を単独相続した場合▶本人は、もともと本人の地位に基づき有している追認拒絶権を行使できる▶追認を拒絶しても信義則には反しない▶ここは○

③決め手：本人Aが追認を拒絶すると、契約の効果が帰属しないことが確定▶AC間の売買契約は当然に有効になるわけではない▶○

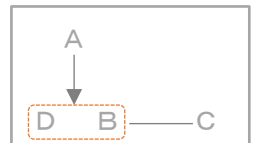


52 A所有の甲土地につき、Aから売却に関する代理権を与えられていないBが、Aの代理人として、Cとの間で売買契約を締結した場合における記述である。

①Aの死亡により、BがDとともにAを相続した場合、②DがBの無権代理行為を追認しない限り、Bの相続分に相当する部分においても、AC間の売買契約が当然に有効になるわけではない。

①テーマ：無権代理人が本人を共同相続した場合（H24-4-4）

②決め手：無権代理行為を追認する権利は、性質上共同相続人全員に不可分に帰属する▶追認は、共同相続人全員が共同で行う必要あり▶たとえ無権代理人Bが追認しても、共同相続人Dが追認しない限り、Bの相続分に相当する部分においても、AC間の売買契約が当然に有効になるものではない▶○



第6章 1

53 AとBとの間で、5か月後に実施される試験（以下この問において「本件試験」という。）にBが^①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（以下この問において「本件約定」という。）場合に関する記述である。

Bは、本件試験に合格したときは、本件^②約定の時点にさかのぼって甲建物の所有権を取得する \times 。

①テーマ：停止条件の効力発生時期（H30-3-3）

②決め手：停止条件付法律行為は、原則として、停止条件が成就した時からその効力を生じる▶本問では、贈与の効力は、約定の時点にさかのぼって生じるのではなく、合格したときに生じる▶Bは、合格したときに甲建物の所有権を取得する▶ \times なお、当事者が条件成就した場合の効力を、その成就したとき以前にさかのぼらせる意思表示をしたときは、その意思に従い効力が発生する（この点につき『これマス』記載なし）

第6章 2

54 Aが、自己所有の甲不動産を3か月以内に、1,500万円以上で第三者に売却でき、その代金全額を受領することを停止条件として、Bとの間でB所有の乙不動産を2,000万円で購入する売買契約を締結した（条件成就に関する特段の定めはしなかった）場合に関する記述である。

停止条件付法律行為は、^{①②}停止条件が成就した時から効力が生ずる \circ だけで、^④停止条件の成否が未定である間は、^③相続することはできない \times 。

①テーマ：停止条件の効力発生時期（H23-2-2）

②決め手：停止条件付法律行為は、原則として、停止条件が成就した時から効力が生ずる▶本問では、条件成就に関する特段の定めはしていなかったのであるから（点線部分参照）、原則どおり、停止条件が成就した時から効力が生じる▶ここは \circ

③テーマ：条件の成否未定の間における権利の処分等

④決め手：条件の成否未定の間も、条件付権利義務は、処分、相続、保存またはそのために担保を供することができる▶ここが \times

55 AとBとの間で、5か月後に実施される試験（以下この間において「本件試験」という。）にBが①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（以下この間において「本件約定」という。）場合に関する記述である。

本件約定の後、②Aの放火により甲建物が滅失し、その後にBが本件試験に合格した場合、AはBに対して損害賠償責任を負う。

①テーマ：条件の成否未定の間における相手方の利益の侵害の禁止（H30-3-2）

②決め手：Bは、合格したら甲建物がもらえると期待している▶

このBの期待権を故意または過失により侵害したAは、損害賠償責任を負う▶Aは、放火という故意の行為によりBの期待権を侵害しているから、不法行為に基づく損害賠償の責任を負う▶○



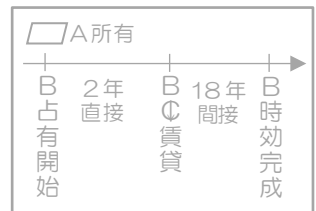
第7章 2

56 所有の意思をもって、平穩かつ公然にA所有の甲土地を占有しているBの取得時効に関する記述である。

②Bが2年間自己占有し、引き続き18年間Cに賃貸していた場合には、Bに所有の意思があっても、Bは、①時効によって甲土地の所有権を取得することができない。

①テーマ：所有権の取得時効（間接占有）（H10-2-2）

②決め手：占有は、賃借人Cを介した間接占有でもかまわない▶Bは、所有の意思をもって、平穩かつ公然に、甲土地を2年間の直接占有し、その後、賃借人Cを介して18年間の間接占有している▶直接・間接合計20年間、甲土地を占有しているので、A所有の甲土地の所有権を時効により取得することができる▶×



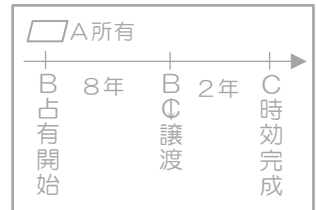
第7章 3

57 A所有の土地の占有者がAからB、BからCと移った場合のCの取得時効に関する記述である。

①②Bが平穩・公然・善意・無過失に所有の意思をもって8年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて2年間占有した場合、(当該土地の真の所有者はBではなかったとCが知っていたとしても)、Cは10年の取得時効を主張できる。

①テーマ：占有の承継 (H16-5-1)

②決め手：前占有者Bの占有期間もあわせて主張する場合、占有開始時 (=起算日) の善意・悪意、過失の有無は、前占有者Bを基準に判断▶前占有者Bは、占有開始時、善意無過失であるから、前占有者Bの8年間の占有とCの2年間の占有の合計10年で、Cは取得時効を主張できる▶○



58 A所有の土地の占有者がAからB、BからCと移った場合のCの取得時効に関する記述である。

①Bが所有の意思をもって5年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて平穩・公然に5年間占有した場合、Cが占有の開始時に善意・無過失であれば、②Bの占有に瑕疵があるかどうかにかかわらず、Cは10年の取得時効を主張できるx。

①テーマ：占有の承継 (H16-5-2)

②決め手：まず、Cは、善意無過失で占有を開始しても、自身の占有期間 (5年) だけでは、取得時効を主張できない▶では、前占有者Bの占有期間もあわせて主張する場合はどうか▶その場合、占有開始時 (=起算日) の善意・悪意、過失の有無は、前占有者Bを基準に判断▶前占有者Bが、占有開始時、善意無過失であれば、前占有者Bの5年間の占有とCの5年間の占有の合計10



年で、Cは取得時効を主張できる▶しかし、前占有者Bが、占有開始時、悪意または善意有過失であれば、BとCの占有期間の合計が20年でなければ、Cは取得時効を主張できない▶「Bの占有に瑕疵がある」とは、Bが、占有開始時、悪意または善意有過失であることをいう▶前占有者Bの占有に瑕疵があるかどうかにかかわらず、Cは10年の取得時効を主張できるわけではない▶×

第7章 5

59 時効の援用に関する記述である。

②後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の①消滅時効を援用することができる。x。

①テーマ：時効の援用権者（H30-4-2）

②決め手：時効を援用できる者は、時効により直接に利益を受ける者▶先順位の抵当権が消滅すれば、後順位の抵当権の順位が繰り上がるが、たまたまそうなった偶然の事情によるものであって、後順位抵当権者は直接利益を受ける者にはあたらない▶後順位抵当権者は、先順位抵当権の被担保債権の消滅時効を援用することができない▶×（抵当権については、『これマス』第21章参照）

60 Aは、Bに対し建物を賃貸し、月額10万円の賃料債権を有している。この賃料債権の消滅時効に関する記述である。

Bが、Aとの②建物賃貸借契約締結時に、賃料債権につき消滅①時効の利益はあらかじめ放棄する旨約定したとしても、その約定に法的効力は認められない。o。

①テーマ：時効の利益の放棄（H21-3-2）

②決め手：時効の完成前に、時効の利益を放棄することはできない▶賃貸借契約締結時に、賃料債権につき消滅時効の利益はあらかじめ放棄する旨約定したとしても、その約定は無効（=法的効力は認められない）▶○

61 時効の援用に関する記述である。

①債務者が^②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○。

①テーマ：時効の利益の放棄（援用権の喪失）（H30-4-4）

②決め手：時効完成後に、借金を返したり、債務の承認をしたりした場合、今後は債務者は時効を援用しないだろうと信じた債権者の利益を保護する必要がある▶債務者が時効の完成を知らなかったときでも、信義則上、時効の援用はできない▶○

62 所有権の移転又は取得に関する記述である。

①Aの所有する甲土地をBが時効取得した場合、^②Bが甲土地の所有権を取得するのは、取得時効の完成時である×。

①テーマ：時効の遡及効（H29-2-1）

②決め手：時効を援用すると、その効力は起算日にさかのぼる▶Bが甲土地の所有権を取得するのは、起算日（=占有開始時）である▶×

第7章 6**63 Aは、Bに対し建物を賃貸し、月額10万円の賃料債権を有している。この賃料債権の消滅時効に関する記述である。**

Aが、Bに対する賃料債権につき支払督促の申立てをし、さらに期間内に適法に^②仮執行の宣言の申立てをしたときは、^①消滅時効は中断する○。

①テーマ：時効の中断（H21-3-1）

②決め手：支払督促の申立てだけでは、時効は中断せず、一定の期間内に仮執行宣言の申立てをしてはじめて、消滅時効は中断する▶○

64 Aは、Bに対し建物を賃貸し、月額10万円の賃料債権を有している。この賃料債権の消滅時効に関する記述である。

Aが、Bに対する賃料債権につき^②内容証明郵便により支払を請求したときは、その請求により^①消滅時効は中断する×。

①テーマ：時効の中断（H21-3-3）

②決め手：内容証明郵便による支払の請求＝裁判外の請求＝催告▶催告には、時効の完成を6か月先延ばしする効力しかない▶その6か月以内に、裁判上の請求などの時効中断の手続きをとってはじめて、催告の時点にさかのぼって時効が中断する▶内容証明郵便による支払の請求によるだけでは、消滅時効は中断しない▶×

第8章 2

65 相隣関係に関する記述である。

①複数の筆の他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、②その土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる×。

①テーマ：隣地通行権（H21-4-2）

②決め手：複数の筆の他の土地に囲まれて公道に通じない土地＝袋地▶袋地の所有者は、公道に出るため、囲んでいる他の土地を通行する権利が法律上認められている▶しかし、通行の場所・方法については、通行権者にとって必要で、かつ、囲んでいる他の土地にとって最小限度の損害のものを選択しなければならない▶囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができるわけではない▶×

第8章 3

65 相隣関係に関する記述である。

Aの^①隣地の竹木の枝が境界線を越えてもAは竹木^②所有者の承諾なくその枝を切ることはできない○が、^③隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、^④Aはその根を切り取る○ことができる○。

- ①テーマ：越境してきた竹木の枝（H21-4-3）
- ②決め手：越境してきた竹木の枝は、その所有者に切除を請求できるだけ▶竹木の所有者の承諾なく自ら勝手に切り取ることはできない▶ここは○
- ③テーマ：越境してきた竹木の根
- ④決め手：越境してきた竹木の根は、自ら切り取ることができる▶ここも○

第8章（『これマス』に記載なし）

66 土地の相隣関係に関する記述である。

土地の所有者は隣地の所有者と^②共同の費用で^①境界標を設置することができるが○、その設置工事の費用は、^③両地の広さに応じて×分担しなければならない。

- ①テーマ：境界標の設置費用の負担割合（H11-2-2）
- ②決め手：土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設置できる▶ここは○
- ③決め手：設置費用は、隣接する土地の所有者相互が等しい割合で（＝半分ずつ）負担する▶ここが× なお、測量費用は、土地の広さの割合に応じて分担する

第9章 2

67 A、B及びCが、持分を各3分の1として甲土地を共有している場合に関する記述である。

^{①②}Aが死亡し、相続人の不存在が確定した場合、Aの持分は、民法第958条の3の特別縁故者に対する財産分与の対象となるが○、^③当該財産分与がなされない場合はB及びCに帰属する○。

- ①テーマ：共有者の死亡（H18-4-4）
- ②決め手：共有者の1人であるAが死亡し、相続人がいない場合▶Aの持分は、特別縁故者に対する財産分与の対象となる▶ここは○
- ③決め手：相続人がなく、特別縁故者への財産分与がなされない場合は、Aの持分は、他の共有者BとCに帰属する▶ここも○

第9章 3

68 共有に関する記述である。

①②他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて1人で現に共有物全部を占有する共有者に対し、他の共有者は単独で自己に対する共有物の明渡しを請求することができる。×

①テーマ：共有物の使用（H23-3-4）

②決め手：各共有者はその持分に応じて、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る▶他の共有者との協議に基づかずに、自己の持分に基づいて共有物を独占する共有者に対して、他の共有者は、当然には共有物の明渡しを請求できない▶×

69 共有に関する記述である。

①共有者は、他の共有者との協議に基づかないで②当然に共有物を排他的に占有する権原を有するものではない。○

①テーマ：共有物の使用（H29-3-1）

②決め手：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るにすぎない▶協議に基づくことなく、当然に共有物を排他的に占有する権原を有するものではない▶○

第9章 4

70 共有に関する記述である。

①②各共有者は、共有物の不法占拠者に対し、妨害排除の請求を単独で行うことができる。○

①テーマ：共有物の管理（H23-3-3）

②決め手：不法占拠者に対する妨害排除請求＝保存行為▶保存行為は、各共有者が単独で行うことができる▶○

71 A、B及びCが、持分を各3分の1として甲土地を共有している場合に関する記述である。

①甲土地全体がEによって不法に占有されている場合、Aは単独でEに対して、Eの不法占有によってA、B及びCに生じた^②損害全額の賠償を請求できる×。

①テーマ：共有物の管理（H18-4-2）

②決め手：各共有者は、共有物の不法占拠者に対して、不法行為に基づく損害賠償の請求が可能▶しかし、損害賠償請求は、金銭債権（お金を払って下さい・返して下さいと請求できる権利）▶金銭債権は、分割することのできる債権▶自己の持分の割合を超えて他の共有者の分まで請求することはできない▶× 各共有者が単独で、不法占拠者に対して妨害排除請求できることと区別すること

第10章 **2**

72 所有権及びそれ以外の財産権の取得時効に関する記述である。

①通行地役権は、^②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○。

①テーマ：地役権の取得時効（H22-3-4）

②決め手：地役権の取得時効には、継続的に行使され、かつ、外形上認識可能であることが必要▶○ ∵外形上認識できなければ、承役地となる土地の所有者は、自分の土地が利用されていることに気付かず、時効の完成を阻止すること（=時効の中断）ができないおそれがあるからだ

73 Aが、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者Bと締結した場合に関する記述である。

Bが、契約で認められた部分ではない甲土地の部分を、②継続的に行使され、かつ、外形上認識することができる形式で、乙土地の通行の便益のために利用していた場合でも、契約で認められていない部分については、①通行地役権を時効取得することはできない。

①テーマ：地役権の取得時効（H14-4-4）

②決め手：地役権は、地役権設定契約により取得するほか、時効によっても取得できる▶ A B間の地役権設定契約で認められていない部分についても、地役権の時効取得に必要な要件を備えれば、Bは、通行地役権を時効取得できる▶ Bは、継続的に行使され、かつ、外形上認識可能な形式で利用している場合は、通行地役権を時効により取得できる▶ ×



第10章 3

74 Aが、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者Bと締結した場合に関する記述である。

Bは、この①②通行地役権を、乙土地と分離して、単独で第三者に売却することができる。

①テーマ：地役権の付従性（地役権のみの譲渡）（H14-4-3）

②決め手：地役権はあくまでも要役地のための存在▶ 要役地があってはじめて意味をもつ▶ 地役権のみを、要役地から分離して譲渡することはできない▶ ×



75 Aが、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者Bと締結した場合に関する記述である。

この通行地役権の設定登記を行った後、Bが、^{①②}乙土地をDに譲渡し、乙土地の所有権移転登記を経由した場合、**Dは**、この通行地役権が自己に移転したことをAに対して主張できる。

①テーマ：随伴性（要役地の譲渡）（H14-4-2）

②決め手：要役地（乙土地）の所有権が移転したときは、原則、地役権も移転する▶地役権と要役地は一体のものとして扱われるため（付従性）、そもそも地役権の移転登記というものはない▶地役権設定登記後に要役地を譲り受けたDは、要役地の所有権移転登記を経由することで、通行地役権が自己に移転したことを承役地（甲土地）の所有者Aに対して主張できる▶○



第10章 4

76 Aが、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約（地役権の付従性について別段の定めはない。）を、乙土地所有者Bと締結した場合に関する記述である。

この^①通行地役権の設定登記をしないまま、Aが、甲土地をCに譲渡し、所有権移転登記を経由した場合、**Cは**、通路として^②継続的に使用されていることが客観的に明らかであり、かつ、通行地役権があることを知っていたときでも、Bに対して、常にこの通行地役権を否定することができる。

①テーマ：地役権と登記（承役地の譲渡）（H14-4-1）

②決め手：承役地（甲土地）が譲渡された場合、地役権者Bは、あらかじめ地役権の設定登記をしていなければ、承役地の譲受人Cに対して地役権を主張できないのが原則だ▶ただし、地役権の設定登記がない状態で、承役地が譲渡された場合でも▶承役地の譲渡時において、承役地が地役権者Bにより、^①継続的に通路として使用されていることが客観的に明らかであ



り、かつ、②譲受人Cがそれを認識し(=知っていた)、または認識可能であった(=知ることができた)ときは、承役地の譲受人Cは、地役権者Bに地役権の設定登記がないことを主張できない(=Bに対して、通行地役権を否定することはできない)▶✕

第11章 1

77 AがBに甲土地を売却した場合に関する記述である。

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①取り消された場合、原状回復のため、②B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。○。

①テーマ：取消しによる双方の原状回復義務(H30-1-1)

②決め手：契約が取り消されると、契約当事者双方は原状回復義務を負う▶売主Aは、(受領時からの利息を付けて)代金を返還する義務を負い、すでに移転登記を受けている買主Bは、Aに登記を戻す(=Aに登記を移転する)義務を負う。この両者の原状回復義務は、公平の観点から、同時履行の関係となる▶○

78 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が、その後、Bが残代金を支払わないので、Aが適法に甲土地の売買契約を解除した場合に関する記述である。

Bは、自らの債務不履行で①解除されたので、②B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✕。

①テーマ：解除による双方の原状回復義務(H21-8-3)

②決め手：契約が解除されると、契約当事者双方は原状回復義務を負う▶この両者の原状回復義務は、公平の観点から、同時履行の関係となる▶買主Bは、自己の原状回復義務を先に履行する必要はないし、売主Aが受領済みの代金

を返還しないときは、同時履行の抗弁権を主張し、自己の原状回復義務の履行を拒むことができる▶×（『これマス』6参照）

79 ① 同時履行の関係に関する記述である。

目的物の引渡しを要する^②請負契約における目的物引渡債務と報酬支払債務とは、同時履行の関係に立つ○。

- ①テーマ：同時履行（請負人の目的物引渡債務と注文者の報酬支払債務）（H15-9-2）
 ②決め手：目的物の引渡しを要する請負契約における目的物引渡債務と報酬支払債務とは、同時履行の関係にある▶○（『これマス』第16章5参照）

80 請負契約に関する記述である。

①請負契約の目的物に瑕疵がある場合、注文者は、^②請負人から瑕疵の修補に代わる損害の賠償を受けていなくとも、特別の事情がない限り、報酬全額を支払わなければならない×。

- ①テーマ：同時履行（請負人の瑕疵修補に関する損害賠償債務と注文者の報酬支払債務）（H29-7-3）
 ②決め手：目的物の引渡しを要する請負契約における目的物引渡債務と報酬支払債務とは、同時履行の関係にある▶請負人の瑕疵修補に代わる損害賠償債務と注文者の報酬支払債務は同時履行の関係にある▶注文者は、請負人から瑕疵の修補に代わる損害の賠償を受けていないのであれば、報酬の支払いを拒むことができる▶×（『これマス』第16章6参照）

81 Aが、平成4年8月、Bに土地を賃貸し、Bがその土地上に建物を所有している場合の契約終了に伴う建物買取請求権に関する記述である。

①Bが適法にAに^②建物買取請求権を行使すると、その所有権は直ちにBからAに移転するが○、Bは^③Aが代金を支払うまで、建物の引渡しを拒むことができる○。

- ①テーマ：同時履行（建物買取請求権の行使による借地権設定者の建物代金支払いと借地権者の土地明渡し）（H14-13-4）
- ②決め手：借地権者が借地権設定者（=地主）に対して、借地上の建物の買取請求の意思表示をした場合、借地権設定者の承諾や拒否などの意向にかかわらず、その建物について売買契約が成立したものと扱われる▶借地権者Bが借地権設定者Aに対して建物買取請求権を行使すると、その所有権は直ちにBからAに移転する▶ここは○ なお、借地権者の建物買取請求権のように一方的な意思表示で、契約の効力が生じる権利を「形成権」という（この点について『これマス』に記述なし）
- ③決め手：借地権者が建物買取請求権を行使した場合の借地権設定者の建物代金支払債務と借地権者の土地・建物の明渡しは同時履行の関係にある▶借地権設定者Aが代金を支払うまで、借地権者Bは、建物の引渡しを拒むことができる▶ここも○（『これマス』第26章5参照）

82 ① 同時履行の関係に関する記述である。

② 貸金債務の弁済と当該債務の担保のために経由された抵当権設定登記の抹消登記手続とは、同時履行の関係に立つ×。

- ①テーマ：同時履行（金銭消費貸借契約における弁済義務と抵当権設定登記の抹消登記手続の履行義務）（H15-9-3）
- ②決め手：貸金債務を弁済してはじめて、抵当権設定登記の抹消登記手続を請求できる▶貸金債務の弁済が先履行の関係にある▶貸金債務の弁済と抵当権設定登記の抹消登記手続とは、同時履行の関係に立たない▶×

第11章 5

83 両当事者が損害の賠償につき特段の合意をしていない場合において、債務の不履行によって生ずる損害賠償請求権に関する記述である。

債権者は、① 債務の不履行によって通常生ずべき損害のうち、契約締結当時、②両当事者がその損害発生を予見していたものに限り×、賠償請求できる。

①テーマ：債務不履行を理由とする損害賠償の範囲（H22-6-1）

②決め手：債務不履行によって通常生ずべき損害については、当事者が損害発生を予見しているか否かを問わず請求可能▶×

84 両当事者が損害の賠償につき特段の合意をしていない場合において、債務の不履行によって生ずる損害賠償請求権に関する記述である。

債権者は、①特別の事情によって生じた損害のうち、契約締結当時、②両当事者がその事情を予見していたものに限り×、賠償請求できる。

①テーマ：債務不履行を理由とする損害賠償の範囲（H22-6-2）

②決め手：特別の事情によって生じた損害については、契約締結時に、当事者（債務者）が、特別の事情を予見していた場合のみならず、予見することができたときも、賠償請求が可能▶× なお、民法では、『当事者』がその事情を予見し、又は予見することができたとき…』と規定しているが、判例は、特別の事情を債務者が予見することができたのであれば、それによって生じた損害を債務者に賠償させるのが公平であるとの理由から、この「当事者」を「債務者」に限定している。『これマス』では、判例に基づき「債務者」と記述している

85 両当事者が損害の賠償につき特段の合意をしていない場合において、債務の不履行によって生ずる損害賠償請求権に関する記述である。

①債務の不履行に関して債権者に過失があったときでも、②債務者から過失相殺する旨の主張がなければ×、裁判所は、損害賠償の責任及びその額を定めるに当たり、債権者の過失を考慮することはできない。

①テーマ：債務不履行に関する過失相殺（H22-6-4）

②決め手：債務不履行に関して債権者に過失があるときは、裁判所は、損害賠償責任の有無・その金額を定めるに当たり、その過失を必ず考慮しなければならない▶債務者からの主張がなくても、裁判所が職権で過失相殺する▶× 不法行為に関して被害者にも過失があった場合の過失相殺と区別しよう（『これマス』第23章①②）

86 ①² **A B間の土地売買契約中の履行遅滞の賠償額の予定の条項によって、AがBに対して、損害賠償請求をする場合に関する記述である。**
Aは、賠償請求に際して、²Bの履行遅滞があったことを主張・立証すれば足り、損害の発生や損害額の主張・立証をする必要はない。

①テーマ：損害賠償額の予定（H14-7-4）

②読取り：「土地売買契約中の履行遅滞の賠償額の予定の条項」という部分から、A B間の土地売買契約には、損害賠償額の予定に関する特約があることを読み取ろう

③決め手：当事者が債務不履行に基づく損害賠償につき、あらかじめ損害賠償額の予定をしているときは、債権者は、債務者に履行遅滞があったこと（=債務不履行の事実）さえ主張・立証すれば、損害の発生の有無や損害額を主張・立証しなくても予定賠償額を請求できる▶○

87 ① **A B間の土地売買契約中の履行遅滞の賠償額の予定の条項によって、AがBに対して、損害賠償請求をする場合に関する記述である。**
 Bが、Aの過失を立証して、過失相殺の主張をしたとき、²裁判所は損害額の算定にその過失を考慮することができる。

①テーマ：損害賠償額の予定（過失相殺による減額の可否）（H14-7-2）

②決め手：当事者が損害賠償額の予定をしたときは、当事者も裁判所も、予定賠償額を増減できないのが原則▶ただし、債権者にも過失がある場合には、裁判所は、損害額の算定にあたって、公平の見地から、この債権者の過失を考慮すべきであるとされている▶損害賠償額の予定がある場合でも、債権者の過失の考慮は可能▶○ なお、問題文の文末が「…考慮することができる」となっている点に疑問をもたれる受験生もおられるかもしれない。本問では、損害賠償額の予定がある場合の債権者の過失の考慮の可否（過失相殺の可否）が問われていることから、「可能」の意味で「できる」と表現している。考慮するかどうかが「任意」であるという意味ではないことに注意しよう。

88 ① **A B間の土地売買契約中の履行遅滞の賠償額の予定の条項によって、AがBに対して、損害賠償請求をする場合に関する記述である。**

裁判所は、②賠償額の予定の合意が、暴利行為として公序良俗違反となる場合でも、賠償額の減額をすることができない×。

①テーマ：損害賠償額の予定（公序良俗違反による減額の可否）（H14-7-3）

②決め手：当事者が損害賠償額の予定をしたときは、当事者も裁判所も、予定賠償額を増減できないのが原則▶ただし、損害賠償額の予定が暴利行為にあたり公序良俗違反により無効となるときは、裁判所は、予定賠償額を減額することが可能▶×

89 債務不履行に基づく損害賠償請求権に関する記述である。

A B間の金銭消費貸借契約において、借主Bは当該契約に基づく①金銭の返済をCからBに支払われる売掛代金で予定していたが、その入金がなかった②（Bの責めに帰すべき事由はない。）ため、返済期限が経過してしまった場合、Bは債務不履行には陥らず、Aに対して遅延損害金の支払義務を負わない×。

①テーマ：金銭債務と特則（H24-8-4）

②決め手：金銭は容易に調達することができるため、金銭債務については、不可抗力による免責は認められない▶Bは、責めに帰すべき事由（故意・過失）がなくても、返済期限が経過すれば、債務不履行の責任を負う▶Bは、債権者Aに対して遅延損害金の支払義務を負う▶×

90 債務不履行に基づく損害賠償請求権に関する記述である。

A B間の利息付金銭消費貸借契約において、②利率に関する定めがない場合、借主Bが債務不履行に陥ったことによりAがBに対して請求することができる①遅延損害金は、年5分の利率により算出する○。

①テーマ：金銭債務と特則（H24-8-2）

②決め手：金銭債務の不履行（=履行遅滞）による損害賠償の額（=遅延損害金）は、

実際に生じた損害額いかににかかわりなく、法定利率（年5分=年5%）により計算するのが原則▶○

91 両当事者が損害の賠償につき特段の合意をしていない場合において、債務の不履行によって生ずる損害賠償請求権に関する記述である。

債務者の責めに帰すべき^①債務の履行不能によって生ずる損害賠償請求権の消滅時効は、^②本来の債務の履行を請求し得る時からその進行を開始する○。

①テーマ：債務不履行に基づく損害賠償請求権の消滅時効の起算点（H22-6-3）

②決め手：債務不履行に基づく損害賠償請求権は、本来の債務の履行を請求できる時から進行する▶○

第11章 **6**

92 AはBとの間で、土地の売買契約を締結し、Aの所有権移転登記手続とBの代金の支払を同時に履行することとした。決済約定日に、Aは所有権移転登記手続を行う債務の履行の提供をしたが、Bが代金債務につき弁済の提供をしなかったため、Aが履行を拒否した場合に関する記述である。

①Aは、一旦履行の提供をしているので、^②これを継続しなくても、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内にBが履行しないときは土地の売買契約を解除できる。

①テーマ：履行遅滞による契約の解除（H18-8-2）

②決め手：Aの所有権移転登記手続とBの代金支払は同時履行の関係にある▶Aが履行の提供をしたにも関わらず、Bが代金の提供をしていない▶Bは履行遅滞▶Bが履行遅滞に陥っている以上、Aは、履行の提供を継続する必要はなく、相当期間を定めて催告し、その期間内にBの履行がないときは解除可能▶○

93 Aは、自己所有の甲地をBに売却し、代金を受領して引渡しを終えたが、AからBに対する所有権移転登記はまだ行われていない場合に関する記述である。

① AB間の売買契約をBから解除できる事由があるときで、Bが死亡し、EとFが1/2ずつ共同相続した場合、②E単独ではこの契約を解除することはできず、Fと共同で行わなければならない。

①テーマ：解除権の不可分性（H17-8-3）

②決め手：解除権を有するBが死亡した場合、共同相続人EとFがその解除権を承継する▶当事者の一方が複数いるときは、解除はその全員から行わなければならない▶Eは、Fと共同で解除を行わなければならない▶○



94 Aは、自己所有の甲地をBに売却し、代金を受領して引渡しを終えたが、AからBに対する所有権移転登記はまだ行われていない場合に関する記述である。

AB間の売買契約をAから解除できる事由があるときで、Bが死亡し、EとFが1/2ずつ共同相続した場合、Aがこの契約を解除するには、EとFの全員に対して行わなければならない。

①テーマ：解除権の不可分性（H17-8-4）

②決め手：買主Bの地位を共同相続人EとFが承継する▶当事者の一方が複数いるときは、解除は全員に対して行わなければならない▶売主Aが解除をするには、EとFの全員に対して行わなければならない▶○



95 Aが、Bに建物を3,000万円で売却した場合の契約の解除に関する記述である。

① Bが建物の引渡しを受けて入居したが、2ヵ月経過後契約が解除された場合、Bは、Aに②建物の返還とともに、2ヵ月分の使用料相当額を支払う必要がある。



①テーマ：解除の効果（H10-8-2）

②決め手：解除されると、当事者双方は原状回復義務を負う▶建物の買主Bは、解除されるまでの使用料相当額を付けて建物を返還しなければならない▶○

96 Aが、Bに建物を3,000万円で売却した場合の契約の解除に関する記述である。

Bが代金を支払った後Aが引渡しをしないうちに、Aの過失で建物が焼失した場合、①Bは、Aに対し契約を解除して、代金の返還、その利息の支払い、引渡し不能による損害賠償の各請求をすることができる。○

①テーマ：解除の効果（H10-8-3）



②決め手：売主Aが履行不能に陥った本問では、買主Bは、直ちに契約を解除できる▶解除されると、当事者双方は原状回復義務を負う▶売主Aは、すでに受領した代金に受領時からの利息を付けて買主Bに返還しなければならない▶裏を返せば、買主Bは、代金の返還、その利息の支払を請求できる▶また、解除は損害賠償の請求を妨げないから、買主Bは、解除をしても、Aの履行不能により損害を受けたのであれば、損害賠償の請求をすることができる▶○

97 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が適法に甲土地の売買契約を解除した場合に関する記述である。

Aは、Bが契約①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。×

①テーマ：解除の効果（H21-8-4）



②決め手：解除は損害賠償の請求を妨げない▶解除をした売主Aは、買主Bの履行遅滞により損害を被った場合には、買主Bに対して損害

賠償を請求することができる▶×

98 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が適法に甲土地の売買契約を①解除した場合に関する記述である。

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、②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。×

①テーマ：解除の効果（H21-8-2）

②決め手：契約が解除されるとすでに履行済みの部分については当事者双方は原状回復義務を負う▶不動産を返還する場合は、使用して得た利益を付けて返還しなければならない▶Bは、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▶Bは、甲土地の返還および移転登記の抹消のほかに、利益も償還する義務を負う▶×

99 Aが、Bに建物を3,000万円で売却した場合の契約の解除に関する記述である。

特約でBに留保された①解除権の行使に期間の定めのない場合、Aが、Bに対し②相当の期間内に解除するかどうか確答すべき旨を催告し、その期間内に解除の通知を受けなかったとき、Bは、契約を解除できなくなる。○

①テーマ：解除権の消滅（H10-8-4）

②決め手：解除権の行使について期間の定めがないとき、相手方は、解除権を有する者に対して、相当の期間を定めて、解除するか否かを催告でき、その期間内に解除の通知がなければ解除権は消滅する▶Aが、Bに対し相当の期間内に解除するかどうか確答すべき旨を催告し、その期間内に解除の通知を受けなかったときは、Bの解除権は消滅し、Bは契約を解除できなくなる▶○

第12章 1

100 ①平成19年9月1日にA所有の甲建物につきA B間で売買契約が成立し、当該売買契約において同年9月30日をもってBの代金支払と引換えにAは甲建物をBに引き渡す旨合意されていた場合に関する記述である。

甲建物が同年8月31日時点でA B両者の責に帰すことができない火災により滅失していた場合、^②甲建物の売買契約は有効に成立するが×、Aの甲建物引渡し債務も、Bの代金支払債務も共に消滅する×。

①テーマ：契約成立前の不可抗力による目的物の滅失（H19-8-1）

②決め手：売買契約締結前に売買の目的物が不可抗力で滅失していた場合▶実現不可能な契約として無効となる▶契約が無効であるから、はじめから、売主Aの甲建物引渡し債務も、買主Bの代金支払債務も発生していない▶発生していない以上、それらが消滅することもない▶×

101 平成19年9月1日にA所有の甲建物につきA B間で売買契約が成立し、当該売買契約において同年9月30日をもってBの代金支払と引換えにAは甲建物をBに引き渡す旨合意されていた場合に関する記述である。甲建物が同年9月15日時点で自然災害により滅失しても、^②A B間に「自然災害による建物滅失の危険は、建物引渡しまでは売主が負担する」との^①特約がある場合、Aの甲建物引渡し債務も、Bの代金支払債務も共に消滅する。

①テーマ：特約の効力（H19-8-4）

②決め手：危険負担に関し、当事者間で民法の規定とは異なる特約をした場合、その特約が民法の規定に優先する▶「自然災害による建物滅失の危険は、建物引渡しまで売主が危険を負担する」という特約がある本問では、Aの甲建物引渡し債務も、Bの代金支払債務も消滅する▶○

第13章 2

102 買主Aと売主Bとの間で建物の売買契約を締結し、AはBに手付を交付したが、その手付は解約手付である旨約定した場合に関する記述である。

①手付の額が売買代金の額に比べて僅少である場合には、本件^②約定は、効力を有しない。

①テーマ：手付の額（H12-7-1）

②決め手：宅建業法の8種制限（第4分第10章⁴）と異なり、民法上、手付の額について制限はない▶たとえば売買代金の額に比べて手付の額が僅少であっても、本問の解約手付である旨の約定は有効である▶×

103 買主Aと売主Bとの間で建物の売買契約を締結し、AはBに手付を交付したが、その手付は解約手付である旨約定した場合に関する記述である。

①Bが本件約定に基づき売買契約を解除する場合は、Bは、Aに対して、単に口頭で手付の額の倍額を償還することを告げて受領を催告するだけでは足りず、これを現実に提供しなければならない。

①テーマ：手付解除の方法（H12-7-4）

②決め手：買主Aから手付解除するときは、手付を放棄する旨の意

思表示をするだけでよいが、売主Bから手付解除するときは、現実に手付の倍額を買主Aに提供する必要がある▶売主Bに実際に倍額を償還する視力が無いおそれがあり、買主Aのリスクが大きいからだ▶○



104 Aが、中古自動車を売却するため、Bに売買の媒介を依頼し、報酬として売買代金の3%を支払うことを約し、Bの媒介により当該自動車をCに100万円で売却した場合に関する記述である。

①売買契約が締結された際に、Cが解約手付として手付金10万円をAに支払っている場合には、Aは^②いつでも20万円を償還して売買契約を解除することができる。

①テーマ：手付解除の時期（H29-5-3）



②決め手：手付解除は、相手方に落ち度がなくても、自己都合で一方的に行えるものであるから、相手方に迷惑がかからないように配慮する必要がある▶手付解除は、相手方Cが履行に着手するまでに限られる▶売主Aは、いつでも、手付解除できるわけではない▶✕ なお、自分が履行に着手していても、相手方履行に着手していなければ、手付解除は可能だ。自分の履行行為を無駄にするのは、本人の自由だからだ。

105 買主Aと売主Bとの間で建物の売買契約を締結し、AはBに手付を交付したが、その手付は解約手付である旨約定した場合に関する記述である。

②Aが本件約定に基づき売買契約を①解除した場合で、Aに債務不履行はなかったが、(Bが手付の額を超える額の損害を受けたことを立証できるとき、) Bは、その損害全部の賠償を請求することができる✕。

①テーマ：手付解除の効果 (H12-7-3)



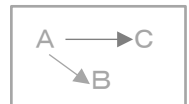
②決め手：買主Aから手付解除されたことにより売主Bに損害が発生しても、売主Bは、損害賠償の請求不可▶✕ なお、買主Aに債務不履行があれば、売主Bは、債務不履行を理由に、手付の額とは無関係に損害賠償の請求が可能だ

第14章 1

106 Aが、中古自動車を売却するため、Bに売買の媒介を依頼し、報酬として売買代金の3%を支払うことを約し、Bの媒介によりAは当該自動車をCに100万円で売却した場合に関する記述である。

当該自動車に隠れた瑕疵があった場合には、Cは②Aに対しても○、Bに対しても✕、①瑕疵担保責任を追及することができる。

①テーマ：売主の担保責任 (H29-5-2)



②決め手：買主Cは、売主Aに対しては、瑕疵担保責任を追及できるが、媒介業者さCに対しては、瑕疵担保責任を追及できない▶✕

107 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記述である。

①A所有の甲土地に（Aが気付かなかった瑕疵があり）、その瑕疵については、②Bも瑕疵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は瑕疵担保責任を負う必要はない×。

①テーマ：売主の担保責任（H21-10-1）

②決め手：瑕疵担保責任は売主の無過失責任▶売主Aは、瑕疵について知らなかったとしても、買主Bが、瑕疵について善意無過失の場合は、その責任を負う▶×

A → B

第14章 4

108 Aが1,000㎡の土地について①数量を指示してBに売却する契約をBと締結した場合の、売主Aの担保責任に関する記述である。

その土地を実測したところ700㎡しかなかった場合、Bは、②善意悪意に関係なく×、代金の減額を請求することができる。

①テーマ：売主の担保責任（数量指示売買）（H5-8-1）

②決め手：数量指示売買において、数量不足のときは、善意の買主は、契約の解除（契約の目的を達成できない場合に限る）、損害賠償の請求、代金の減額請求が可能▶しかし、悪意の買主は、それらのいずれもすることができない▶×

A → B

第14章 5

109 Aが1,000㎡の土地について①数量を指示してBに売却する契約をBと締結した場合の、売主Aの担保責任に関する記述である。

①その土地にEが登記済みの地上権を有していて、Bが利用目的を達成することができなかった場合、Bは、②善意のときに限り○、契約を解除することができる。

①テーマ：売主の担保責任（地上権等が設定されていた場合）（H5-8-4）

- ②決め手: 購入した土地に他人の登記済みの地上権などが設定されていて、買主が利用目的を達成できない場合、買主は、善意のときに限り、契約の解除（契約の目的を達成できない場合に限る）、損害賠償の請求が可能▶○



第14章 6

109 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記述である。

- ①A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、②Bは当該請求の手続きが終わるまで、Aに対して売買代金の支払を拒むことができる○。

①テーマ: 売主の担保責任（抵当権付不動産の買主の代金支払拒絶権）(H21-10-4)

- ②決め手: 購入した土地に抵当権の登記があるときは、買主は、
 抵当権消滅請求の手続きが終わるまで、代金の支払いを拒むことができる▶○



（抵当権消滅請求については、『これマス』第21章7参照）

第14章 7

110 宅地建物取引業者でも事業者でもないA B間の不動産売買契約における売主Aの責任に関する記述である。

- ①Bが不動産に隠れた瑕疵があることを発見しても、当該瑕疵が②売買契約をした目的を達成することができないとまではいえないような瑕疵である場合には、Aは瑕疵担保責任を負わない×

①テーマ: 売主の担保責任（瑕疵担保責任）(H19-11-2)

- ②決め手: 買主が売主の瑕疵担保責任を追及して契約を解除できるのは、契約の目的を達成することができない場合に限られる▶しかし、契約の目的を達成することができないとまではいえないような場合であっても、買主は、売主の瑕疵担保責任を追及して損害賠償を請求することはできる▶裏を返せば、売主Aは、瑕疵担



保責任としての損害賠償の責任を負う▶✕

**111 宅地建物取引業者でも事業者でもないA B間の不動産売買契約における
売主Aの責任に関する記述である。**

①売買契約に、瑕疵担保責任を追及できる期間について特約を設けていない場合、Bが瑕疵担保責任を追及するときは、②隠れた瑕疵があることを知ってから1年以内に行わなければならない。

①テーマ：売主の担保責任（瑕疵担保責任）（H19-11-4）

②決め手：買主による売主への瑕疵担保責任の追及は、買主が瑕疵があることを知ってから1年以内に行う必要がある▶○

