

権利関係

四肢択一



50 問

『時短宅建士インプットテキスト 2022 年度版』に完全準拠した四肢択一形式の問題です。

過去問の中からくりかえし出題されている最重要項目を厳選して収録しました。

わからない問題は教科書に戻ってしっかり復習しましょう。



問 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。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) Aが成年被後見人の場合、Aは、契約の際完全な意思能力を有していても、A B間の契約を取り消し、Cに対して所有権を主張することができる。
- (2) Aが未成年者の場合、Aは、法定代理人の同意を得ずに契約をしていても、成年に達すれば、A B間の契約を取り消すことができなくなる。
- (3) Aが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、A B間の契約を取り消すことができ、Cに対して所有権を主張することができる。
- (4) Aが差押えを免れるため、Bと通謀して登記名簿をBに移した場合、Aは、A B間の契約の無効を主張することはできるが、Cに対して所有権を主張することはできない。



解答のポイント

意思能力は無視して制限行為能力者を含め問題ある意思表示の基本事項で解いていくのがベスト。知らない文言は受験生をまどわすひっかけと思え。

A 1



解答 解説

- (1) ○ 意思能力を有していても成年被後見人であるAは制限行為能力者。成年被後見人ときたら単独行為ならば取り消せる。Aの行為には法定代理人（成年後見人）の代理が必要であり、たとえ善意の第三者が現れても取り消せる。

→ 制限行為能力者【権 1-11】

- (2) × 取り消せる期間ときたら追認できる状態になってから5年 or 行為のときから20年。「追認できる状態」とは未成年者であれば成年者（18歳）になったとき、成年被後見人であれば成年被後見人の審判を取り消されたとき等を指し、それから5年間は取消しを行役できる。よって成年に達したからといって即取り消せなくなるわけではない。

→ 取消し【権 1-8】

- (3) ○ 錯誤とはうっかりミスのことであり、そもそも表意者に多少の過失がある状態。とはいえ重大な過失であれば話は別。錯誤・表意者に重過失ありときたら有効。逆に重大な過失がなければたとえ善意の第三者が現れても契約は取り消すことができる。

→ 錯誤【権 1-4】

- (4) ○ 通謀虚偽では当事者同士の契約は無効。しかし、通謀虚偽・善意の第三者ときたら無効を主張できない。

→ 通謀虚偽【権 1-5】、 第三者に対する無効【権 1-7】

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★		



問 Aは、「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。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- (1) Aは、当該契約は公序良俗に反するとして、その取消しを主張するとともに、Bの不法行為責任を追及することができる。
- (2) Aは、無過失のときに限り、法律行為の要素に錯誤があるとして、その取消しを主張することができる。
- (3) A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、締結後20年を経過したときは、取り消すことができない。
- (4) Aが被保佐人であり、保佐人Cの同意を得ずに当該契約を締結した場合、Cは、当該契約の締結にはCの同意がないとして、その無効を主張することができる。



解答のポイント

問題のある意思表示の出題は取消し・無効の主張ができるか否かを問うだけではない。肢(3)の様に時効と絡めた問題等も出題される。細部に注意して問題文を読む必要あり。

A 2



解答 解説

- (1) × 公序良俗に反するときたら無効。『取消し』ではない。
 → **公序良俗**【権 1-6】
- (2) × 錯誤とはうっかりミスのことであり、そもそも表意者に多少の過失がある状態。とはいえ重大な過失であれば話は別。錯誤・表意者に重過失ありときたら有効。逆に過失があってもその過失が重大でなければ取消しを主張できる。
 → **錯誤**【権 1-4】
- (3) ○ 取り消せる期間ときたら追認できる状態になってから5年 or 行為のときから20年。つまり取消しを行使できる権利(取消権ともいう)が時効消滅するのは契約締結後20年。
 → **取消し**【権 1-8】
- (4) × 被保佐人ときたら一定の単独行為ならば取り消せる。『無効』ではない。
 → **制限行為能力者**【権 1-11】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★		



問 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次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) Aは、Bが欺罔行為をしたことを、Cが知っているときでないと、売買契約の取消しをすることができない。
- (2) AがCに所有権移転登記を済ませ、CがAに代金を完済した後、詐欺による有効な取消しをなされたときには、登記の抹消と代金の返還は同時履行の関係になる。
- (3) Aは、詐欺に気がついてしたが、契約に基づき、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。
- (4) Cが当該建物を、詐欺について善意のDに転売して所有権移転登記を済ませても、Aは詐欺による取消しをして、Dから建物の返還を求めることができる。



解答のポイント

欺罔（ぎもう）とは詐欺のこと。まずは欺罔を知らなければ戸惑ってしまう問題だが、それでも「欺」の文字から類推して解くような心構えが大切。

A 3



解答 解説

- (1) ○ 詐欺ときたら相手方が悪意ならば取り消せる。第三者の詐欺によって行った契約を取り消すには相手方が悪意でなければダメ。

→ ㉔ 詐欺【権 1-9】

- (2) ○ 契約当事者の原状回復義務は同時履行の関係になる。目的物が対抗要件を備えた第三者へ移転していると原状回復できない点を考慮すると、移転登記が行われている場合には、目的物の返還だけでは足りず、登記の抹消が行われてはじめて原状が回復されたことになる。つまり登記の抹消と代金返済が同時履行の関係になる。

→ ㉔ 同時履行の抗弁権【権 8-13】，原状回復【権 8-18】

- (3) ○ 詐欺ときたら相手方が悪意ならば取り消せる。詐欺による取消しは、必ず取り消さなければならないわけではなく、当然追認も可能。詐欺に気付いたのに契約を続ける行為こそまさに追認。

→ ㉔ 詐欺【権 1-9】

- (4) × 詐欺・善意の第三者ときたら取消しを主張できない。たとえCが悪意であっても第三者Dが善意のためDへは返還請求できない。

→ ㉔ 第三者に対する取消し【権 1-12】

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 Aの所有する不動産について、Bが無断でAの委任状を作成して、Aの代理人と称して、善意無過失の第三者Cに売却し、所有権移転登記を終えた。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- (1) Cが善意無過失であるから、AC間の契約は、有効である。
- (2) AC間の契約は有効であるが、Bが無断で行った契約であるから、Aは、取り消すことができる。
- (3) Cは、AC間の契約を、Aが追認するまでは、取り消すことができる。
- (4) AC間の契約は無効であるが、Aが追認をすれば、新たにAC間の契約がなされたものとみなされる。



解答のポイント

無権代理人の出題では追認・催告・取消しの3つが絡むことが多い。整理するポイントは「誰が誰に何をする」

A 4



解答 解説

- (1) × 無権代理行為ときたら原則として本人に対して効力なし。よって、契約は無効。
 → 代理権の欠落 [権 2-7]
- (2) × 無権代理行為ときたら原則として本人に対して効力なし。本人が取り消すまでもなく契約は無効。
 → 代理権の欠落 [権 2-7]
- (3) ○ 無権代理の相手方ときたら催告 and 善意であれば取り消せる。Cは善意無過失だから契約を取り消せる。ただし、本人が追認するまでに取り消さなければダメ。
 → 無権代理の相手方 [権 2-8]
- (4) × 無権代理行為の追認ときたら契約時点に遡って効力発生。『新たに』が誤り。
 → 代理権の欠落 [権 2-7]

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★		



問 Aの子BがAの代理人と偽って、Aの所有地についてCと売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- (1) Aが売買契約を追認するまでの間は、Cは、Bの無権代理について悪意であっても、当該契約を取り消すことができる。
- (2) Aが売買契約を追認しないときは、Cは、Bの無権代理について善意であれば、過失の有無に関係なく、Bに対し履行の請求をすることができる。
- (3) Cは、Bの無権代理について善意無過失であれば、Aが売買契約を追認しても、当該契約を取り消すことができる。
- (4) Aが死亡してBがAを単独で相続した場合、Bは、Aが売買契約を追認していなくても、Cに対して当該土地を引き渡さなければならない。



解答のポイント

(4) が重要。無権代理人が本人を相続した場合と、逆に本人が無権代理人を相続した場合の取扱いの差異を整理しておくこと。

A5



解答 解説

(1) × 無権代理の相手方ときたら催告 and 善意であれば取り消せる。相手方であるCは悪意者。だから取り消せない。

→ ㉔ 無権代理の相手方 [権 2-8]

(2) × 無権代理人の責任ときたら契約履行 or 損害賠償。相手方が無権代理人に対して責任を問うには善意無過失でなければならない。

→ ㉔ 無権代理人の責任 [権 2-9]

(3) × 無権代理の相手方ときたら催告 and 善意であれば取り消せる。Cは善意無過失だから契約を取り消せる。ただし、本人が追認するまでに取り消さなければダメ。

→ ㉔ 無権代理の相手方 [権 2-8]

(4) ○ 無権代理人が本人を相続ときたら追認を拒絶できない。無権代理人が本人を相続すると、無権代理行為を行った当時の無権代理人である本人の意思が尊重される。したがってBはCに土地を引き渡さないダメ。逆に本人が無権代理人を相続した場合には、無権代理人の意思に関係なく本人の意思が尊重される。

→ ㉔ 代理権の欠落 [権 2-7]

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★		



問 Aが、B所有の建物の売却（それに伴う保存行為を含む。）についてBから代理権を授与されている場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- (1) Aが、Bの名を示さずCと売買契約を締結した場合には、Cが、売主はBであることを知っていても、売買契約はA C間で成立する。
- (2) Aが、買主Dから虚偽の事実を告げられて売買契約をした場合でも、Bがその事情を知りつつAに対してDとの契約を指図したものであるときには、BからDに対する詐欺による取消しはできない。
- (3) Aが、買主を探索中、台風によって破損した建物の一部を、Bに無断で第三者に修繕させた場合、Bには、修繕代金を負担する義務はない。
- (4) Aは、急病のためやむを得ない事情があっても、Bの承諾がなければ、さらにEを代理人として選任しBの代理をさせることはできない。



解答のポイント

装飾語が正確に排除できれば残るのは基本的事項ばかり。ただし上手に除けなければ頭を抱えてしまうほど言い回しが絶妙。

A 6



解答 解説

- (1) × 本人名の欠落きたら原則として代理人自身のための行為となる。原則があれば例外もある。Cは「Bが売主」であることを知っているの、たとえ本人名が欠落していたとしても、契約はBC間で成立する。

→ **㊦** 本人名の欠落 [権 2-5]

- (2) ○ A=Bと考えれば、Bは詐欺を知っていてDと契約したことになる。つまりDの詐欺は成立しない。ということは契約は有効に成立しているということ。

→ **㊦** 意思表示の欠落 [権 2-6]

- (3) × Aの権限には保存行為も含まれている。修繕は保存行為であり、それを行うことは代理行為を行ったことになる。代理行為の効果きたら本人に直接及ぶ。

→ **㊦** 代理 [権 2-1], **㊦** 代理人の権限 [権 2-4]

- (4) × 任意代理人による復代理人の選任きたら本人の許諾があるとき or やむを得ない事由があるとき。病気というやむを得ない事由があるのだから本人の承諾不要。

→ **㊦** 任意代理人の復代理人 [権 2-12]

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★	重要度	★★★★	難 易 度	★★★★		



問 Aは、Bに対し金銭債権を有しているが、支払期日を過ぎてもBが支払いをしないので、消滅時効が完成する前に、Bに対して、支払いを求める訴えを提起した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。なお、この金銭債権の消滅時効期間は、5年とする。

- (1) AのBに対する勝訴判決が確定した場合、時効は新たに進行を開始し、その時効期間は10年となる。
- (2) 金銭の支払いを求める訴えは裁判上の請求にあたり、Aが訴状を裁判所に提出した時点で、時効は更新され、新たに消滅時効の進行が始まる。
- (3) Aが訴えを取り下げた場合、Aの金銭債権は、Aがその取下げをした日から5年間権利を行使しないとき、消滅する。
- (4) BがAに対する債権を有する場合において、その債権が既に時効により消滅しているときは、その時効完成前にAの金銭債権と相殺し得る状態にあったとしても、Bは、相殺することができない。



解答のポイント

数字を登場させ時効の仕組みを問うちょっと珍しい趣の出題。時効は頻出、ここでその仕組みを理解してしまおう。

A 7



解答 解説

- (1) ○ 裁判確定後は新たに時効が進行する。確定判決後の時効ときたら一律10年。本肢のように短期の消滅時効であっても一律10年となる。

→ **時効の完成猶予と更新 [権 4-7]**

- (2) × 裁判所に訴状を提出した時点では時効の完成猶予の効果が生じ、確定判決等、権利が確定したときに時効の更新の効果が生じます。よって、確定した時から新たに消滅時効の進行が始まります。

→ **時効の完成猶予と更新 [権 4-7]**

- (3) × 金銭の支払いを求める訴えは裁判上の請求にあたり、時効の完成猶予事由。訴えを取り下げれば、時効の完成は猶予されないので、支払期日から5年で時効を迎える。

→ **時効の完成猶予と更新 [権 4-7]**

- (4) × 相殺の効力ときたら相殺適状まで遡る。ということは過去の日付で反故（チャラ）にできるということ。過去の日付で反故にするのだから時効完成前に相殺できる状態であれば相殺できる。

→ **相殺の効力 [権 8-10]**

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★	重要度		★		難 易 度	★★★



問 AがBの所有地を長期間占有している場合の時効取得に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

-
- (1) Aが善意無過失で占有を開始し、所有の意思をもって、平穩かつ公然に7年間占有を続けた後、Cに3年間賃貸した場合、Aは、その土地の所有権を時効取得することはできない。
 - (2) Aが善意無過失で占有を開始し、所有の意思をもって、平穩かつ公然に7年間占有を続けた後、その土地がB所有のものであることを知った場合、Aは、その後3年間占有を続けられれば、その土地の所有権を時効取得することができる。
 - (3) Aが善意無過失で占有を開始し、所有の意思をもって、平穩かつ公然に7年間占有を続けた後、BがDにその土地を売却し、所有権移転登記を完了しても、Aは、その後3年間占有を続けられれば、その土地の所有権を時効取得し、Dに対抗することができる。
 - (4) Aが20年間平穩かつ公然に占有を続けた場合においても、その占有が賃借権に基づくもので所有の意思がないときは、Bが賃料を請求せず、Aが支払っていないとしても、Aは、その土地の所有権を時効取得することができない。



解答のポイント

.....

最初にマークすべきは「善意無過失」「悪意」といったキーワード。きっちり区別することで得点しやすいサービス問題となる。



解答 解説

- (1) × 占有の方法ときたら本人か代理人による占有。賃借とは代理であり貸主（A）のための占有となる。取得時効・善意無過失ときたら10年。Aは善意無過失であり10年間で時効が完成する。

→ 取得時効【権 4-3】、占有の方法【権 4-4】

- (2) ○ 取得時効・善意無過失ときたら10年。Aは善意無過失であり、途中で悪意に変わっても占有当初の善意無過失が主張でき、10年間で時効が完成する。

→ 取得時効【権 4-3】

- (3) ○ 取得時効・善意無過失ときたら10年。時効の主張は現に所有権を持っている者に対して行う。時効途中で所有者が代わっても、新所有者に時効取得を請求すればいいだけの話。

→ 取得時効【権 4-3】

- (4) ○ 時効取得できる者ときたら所有の意思を持つ占有者。「借りる」は所有の意思を持って占有することにあらず。Aの占有は貸主（B）のためであり、A自身の取得のための占有期間はなし。

→ 取得時効【権 4-3】

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★★		



問 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次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- (1) Bの父が15年間所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を占有し、Bが相続によりその占有を承継した場合でも、B自身がその後5年間占有しただけでは、Bは、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。
- (2) B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、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。
- (3) DがBの取得時効完成前にAから甲土地を買い受けた場合には、Dの登記がBの取得時効完成前であると後であることを問わず、Bは、登記がなくても、時効による甲土地の所有権の取得をDに対抗することができる。
- (4) 取得時効による所有権の取得は、原始取得であるが、甲土地が農地である場合には、Bは、農地法に基づく許可を受けたときに限り、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。



解答のポイント

「善意無過失か否か」はこの手の問題に対する基本中の基本。原則を覚えてしまえばあとは楽。



解答解説

- (1) × 相続人とは被相続人の権利をすべて引き継ぐ者。つまり父の占有期間も引き継ぐ。取得時効・悪意有過失ときたら20年。たとえ父が悪意であっても、父とBあわせて20年間占有すれば時効取得できる。

→ 取得時効【権4-3】

- (2) × 占有の方法ときたら本人か代理人による占有。他人に占有させても自分のための占有となる。取得時効・悪意有過失ときたら20年。たとえBが悪意でも、CとBあわせて20年間占有すれば時効取得できる。

→ 取得時効【権4-3】、占有の方法【権4-4】

- (3) ○ 第三者対抗要件ときたら登記。時効の主張は現に所有権を持っている者に対して行う。そうすると所有権の流れはA→D→Bとなる。つまりBDは当事者同士であり、Dの登記がいつ行われたかに関係なくBは登記不要。

→ 第三者対抗要件【権5-1】

- (4) × 一定期間占有したという事実があれば時効取得できる。『農地法に基づく許可』はひっかけ。

→ 時効の効力【権4-1】

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 Aが、Bに賃貸している建物の賃料債権の先取特権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) Aは、賃貸した建物内にあるB所有の家具類だけでなく、Bが自己使用のため建物内に持ち込んだB所有の時計や宝石類に対しても、先取特権を有する。
- (2) Bが、建物をCに転貸したときには、Aは、Cが建物内に所有する動産に対しても、先取特権を有する。
- (3) Bがその建物内のB所有の動産をDに売却したときは、Aは、その代金債権に対して、払渡し前に差押えをしないで、先取特権を行使することができる。
- (4) AがBから敷金を預かっている場合には、Aは、賃料債権の額から敷金を差し引いた残額の部分についてのみ先取特権を有する。



解答のポイント

まずは先取特権の性質を整理すること。債権回収のためにどこまで債権者が債務者の持ち物に対して効力を及ぼせるかは、意外と常識的な範囲であることが本問のポイント。

A10



解答 解説

- (1) ○ 先取特権ではその効力を及ぼす範囲、たとえば宿泊料金の不払いでは宿泊者の手荷物から、荷物の運送費不払いはその荷物から債務を回収できる等が法律で決められている。不動産賃貸に関する賃料不払いでは賃借人の動産（主にその不動産に持ち込んだもの）から債権を回収できると決められており、AはBが建物に持ち込んだ時計や宝石に対しても先取特権を有する。

➔ ㉔ 物権の種類(先取特権) [権5-最初に知っておこう]

- (2) ○ 賃貸物が転貸されていたとしても、先取特権の効力を及ぼす目的物の範囲は解説(1)の通り。よってAは転借人であるCが建物に持ち込んだ動産に対しても先取特権を有する。

➔ ㉔ 物権の種類(先取特権) [権5-最初に知っておこう]

- (3) × 債務者(B)が第三者(D)に対して有する債権から債権者(A)が債権を回収しようとするときには、Dの債務の履行をBではなくAに対して行わせるのが最も確実。そのための手続きが差押え。本肢を知らなくても抵当権の果実に対する差押えからも推測できる。

➔ ㉔ 物権の種類(先取特権) [権5-最初に知っておこう], ㉔ 抵当権の範囲 [権7-1]

- (4) ○ 敷金ときたら賃貸人に対する賃借人の債務を担保する。敷金の目的は賃料等、賃貸人の賃借人に対する債権回収のための担保。債権者は債務者より預かった(留置した)目的物より債権を回収するのが最も確実であり、本肢の通り、敷金を留置しているときはまずは敷金から債権を回収し、それでも足りない分について賃借人の動産等に対して先取特権を有する。

➔ ㉔ 物権の種類(先取特権) [権5-最初に知っておこう], ㉔ 敷金 [権12-6]

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★	重要度		★★		難易度	★★★★



問 不動産を目的とする担保物権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- (1) 不動産を目的とする担保物権の中には、登記なくして第三者に対抗することができるものもある。
- (2) 不動産を目的とする担保物権の中には、被担保債権が将来のものであっても、存在するものがある。
- (3) 不動産を目的とする担保物権の順位は、すべて登記の先後による。
- (4) 不動産を目的とする担保物権は、被担保債権の全部が弁済されるまでは、目的物の全部の上にその効力を及ぼす。



解答のポイント

担保物権の性質を整理した上で、留置権、質権、先取特権、抵当権の独自の性質や存在意義を考えよう。

A11



解答 解説

- (1) ○ 留置権はあくまでも留置するための物権であり、換金を目的としていないため登記の必要もない。よって登記なしに第三者に対抗できる。

➔ **㊦ 物権の種類（留置権）【権 5- 最初に知っておこう】**

- (2) ○ 抵当権，特に根抵当権では将来発生する債権が被担保債権として設定される。たとえば銀行のキャッシュカードに組み込まれているカードローン等は“お金がなくなったときに気兼ねなくマイナス（借金）できる”という商品であり，設定後決められた範囲内ですべて借金できることを思い出してみよう。

➔ **㊦ 物権の種類（抵当権）【権 5- 最初に知っておこう】**

- (3) × 原則として担保物権の順位は登記の先後によるが，不動産の保存・工事の先取特権は登記された先順位の抵当権に優先する。保存や造成のための工事には当然そのための材料が必要だが，材料は注文者が提供等したとき以外は工事の請負人等が立て替えておくのが一般的。つまり代金を回収するまでは工事に使われた材料等は請負人等の所有物であり，それを含んで抵当権を実行することは債権とは無関係のものを換金してしまうことに他ならない。よって不動産の保存・工事の先取特権は抵当権に優先する。

➔ **㊦ 物権の種類（先取特権）【権 5- 最初に知っておこう】**

- (4) ○ 担保物権の性質を問う肢。たとえば担保物権が自動車とすると，一部弁済が行われるごとに相当する担保物権を返還していくには自動車を分解しなければならず，それでは自動車の価値がなくなってしまう。よって債権の全部について弁済を受けるまでは，目的物の全部に権利を行使でき，この性質を不可分性という。

➔ **㊦ 物権の種類【権 5- 最初に知っておこう】**

チェック!

過去問データ

正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★	重 要 度	★★	難 易 度	★★		



問 Aの所有する土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、Bが当該土地の所有権を主張できない相手は、次の記述のうちどれか。

- (1) Aから当該土地を賃借し、その上に自己名義で保存登記をした建物を所有している者
- (2) Bが移転登記を受けていないことに乗じ、Bに高値で売りつけ不当な利益を得る目的でAをそそのかし、Aから当該土地を購入して移転登記を受けた者
- (3) 当該土地の不法占拠者
- (4) Bが当該土地を取得した後で、移転登記を受ける前に、Aが死亡した場合におけるAの相続人



解答のポイント

まずは正当な権原を有するか否かを見極めること。肢(2)(3)は常識の範囲内でもある。しっかり復習していればカンタンに答えられる。

A12



解答 解説

- (1) ○ 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。借地権の第三者対抗要件ときたら建物の借地権者名義の保存登記。対抗要件を有している権利者（借地権者）に対して所有権を主張するには、やはり対抗要件を有していなければならない。

→ **㊦ 第三者 [権 5-2]**, **㊦ 借地権の第三者対抗要件 [権 16-10]**

- (2) × 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。高値で売りつけるために他の者と共謀する行為は、通謀虚偽に該当。通謀虚偽ときたら無効。Bは登記がなくても所有権を主張できる。

→ **㊦ 通謀虚偽 [権 1-5]**, **㊦ 第三者 [権 5-2]**

- (3) × 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。不動産に対しなんの権利も有していない不法占拠者に対しては、登記がなくても所有権を主張できる。

→ **㊦ 第三者 [権 5-2]**

- (4) × 第三者対抗要件ときたら登記。相続ときたら被相続人の権利義務を相続人が承継すること。本肢では売主＝相続人とみなして考えよう。つまり相続人とBは当事者となり、Bは登記がなくても所有権を主張できる。

→ **㊦ 第三者対抗要件 [権 5-1]**, **㊦ 相続の効力 [権 15-1]**

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★★		



問 Aの所有する土地をBが取得した後、Bが移転登記をする前に、CがAから登記を移転した場合に関する次の記述のうち、民法及び不動産登記法の規定並びに判例によれば、BがCに対して登記がなければ土地の所有権を主張できないものはどれか。

- (1) BがAから購入した後、AがCに仮装譲渡し、登記をC名義に移転した場合
- (2) BがAから購入した後、CがBを強迫して登記の申請を妨げ、CがAから購入して登記をC名義に移転した場合
- (3) BがAから購入し、登記手続きをCに委任したところ、Cが登記をC名義に移転した場合
- (4) Bの取得時効が完成した後、AがCに売却し、登記をC名義に移転した場合



解答のポイント

対抗要件である登記が役に立たないこともある。この問題でその具体例を学ぼう。まずは正当に権原を有するか否かを見極めよう。

A13



解答解説

- (1) × AC間の契約は通謀虚偽表示。通謀虚偽ときたら無効，対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。よってCは無権利者であり，対抗要件を備えなくてもBは所有権を主張できる。

→ 通謀虚偽 [権 1-5]， 第三者 [権 5-2]

- (2) × Cの行為は公序良俗に反する行為。公序良俗に反するときたら無効。対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。よってCは無権利者であり，対抗要件を備えなくてもBは所有権を主張できる。

→ 公序良俗 [権 1-6]， 第三者 [権 5-2]

- (3) × Cの行為は公序良俗に反する行為。公序良俗に反するときたら無効。対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。よってCは無権利者であり，対抗要件を備えなくてもBは所有権を主張できる。

→ 公序良俗 [権 1-6]， 第三者 [権 5-2]

- (4) ○ 所有権にはA→B（時効による移転）とA→C（売買による移転）の2つの流れが存在する。つまり二重譲渡の関係。所有権の二重譲渡ときたら登記を行った者が真の所有者。

→ 所有権の二重譲渡 [権 6-4]

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 物権変動に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- (1) Aが、Bに土地を譲渡して登記を移転した後、詐欺を理由に売買契約を取り消した場合で、Aの取消し後に、BがCにその土地を譲渡して登記を移転したとき、Aは、登記なしにCに対して土地の所有権を主張できる。
- (2) DとEが土地を共同相続した場合で、遺産分割前にDがその土地を自己の単独所有であるとしてD単独名義で登記し、Fに譲渡して登記を移転したとき、Eは、登記なしにFに対して自己の相続分を主張できる。
- (3) GがHに土地を譲渡した場合で、Hに登記を移転する前に、Gが死亡し、Iがその土地の特定遺贈を受け、登記の移転も受けたとき、Hは、登記なしにIに対して土地の所有権を主張できる。
- (4) Jが、K所有の土地を占有し取得時効期間を経過した場合で、時効の完成後に、Kがその土地をLに譲渡して登記を移転したとき、Jは、登記なしにLに対して当該時効による土地の取得を主張できる。



解答のポイント

取引ごとに登場人物と物権の流れを整理することがコツ。関係を明白にすれば事例問題の長文であっても決して難しくはない。

A14



解答解説

- (1) × 所有権にはB→A（取消しによる移転），B→C（譲渡）の2つの流れあり。つまり二重譲渡の関係。所有権の二重譲渡ときたら登記を行った者が真の所有者。

→ **所有権の二重譲渡** [権 6-4]

- (2) ○ 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。DはEの持分について不法占拠者となる。不法占拠者から権利を得ても，やはり不法占拠者であり権利を主張できない。

→ **第三者** [権 5-2]

- (3) × 所有権にはG→H（譲渡），G→I（遺贈）の2つの流れあり。つまり二重譲渡の関係。所有権の二重譲渡ときたら登記を行った者が真の所有者。ちなみに特定遺贈とは死んだ人が赤の他人に権利を与えること。

→ **所有権の二重譲渡** [権 6-4]

- (4) × 所有権にはK→J（時効による移転），K→L（譲渡）の2つの流れあり。つまり二重譲渡の関係。所有権の二重譲渡ときたら登記を行った者が真の所有者。

→ **所有権の二重譲渡** [権 6-4]

チェック!

過去問データ

正解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★★★★		



問

Aの所有する土地について、A B間で、代金全額が支払われたときに所有権がAからBに移転する旨約定して締結された売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- (1) AからBへの所有権移転登記が完了していない場合は、BがAに代金全額を支払った後であっても、契約の定めにかかわらず、Bは、Aに対して所有権の移転を主張することができない。
- (2) BがAに代金全額を支払った後、AがBへの所有権移転登記を完了する前に死亡し、CがAを相続した場合、Bは、Cに対して所有権の移転を主張することができる。
- (3) Aが、Bとの売買契約締結前に、Dとの間で本件土地を売却する契約を締結してDから代金全額を受領していた場合、AからDへの所有権移転登記が完了していなくても、Bは、Aから所有権を取得することはできない。
- (4) EがAからこの土地を賃借して、建物を建てその登記をしている場合、BがAに代金全額を支払った後であれば、AからBへの所有権移転登記が完了していなくても、Bは、Eに対して所有権の移転を主張することができる。



解答のポイント

まずは当事者か第三者かをしっかり見極めることが重要。次に第三者とはどういう者を指すのかを肢(4)で理解すること。

A 15



解答 解説

- (1) × A Bは契約の当事者なので対抗要件は必要なし。約定通り、代金が支払われたら所有権は移転する。『移転登記』はひっかけ。
→ ㉔ 第三者対抗要件 [権 5-1]
- (2) ○ Aの立場を相続したCとBは契約の当事者。対抗要件は必要なし。
→ ㉔ 第三者対抗要件 [権 5-1]
- (3) × A→BとA→Dの2つの流れがあるので、二重譲渡の関係。所有権の二重譲渡ときたら登記を行った者が真の所有者。「代金支払い」は単なるひっかけ。
→ ㉔ 所有権の二重譲渡 [権 6-4]
- (4) × 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。借地権の第三者対抗要件ときたら建物の借地権者名義の保存登記。二重譲受人・競落人・地上権取得者・賃借人等、契約により権原をもちあわせている第三者に対しては、登記がなければ権利を主張できない。
→ ㉔ 第三者 [権 5-2], ㉔ 借地権の第三者対抗要件 [権 16-10]

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★	重要度	★★★	難 易 度	★★★★		



問 Aは、自己所有の甲地をBに売却し引き渡したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) Cが、A B間の売買の事実を知らずにAから甲地を買い受け、所有権移転登記を得た場合、CはBに対して甲地の所有権を主張することができる。
- (2) Dが、Bを欺き著しく高く売りつける目的で、Bが所有権移転登記を行っていないことに乗じて、Aから甲地を買い受け所有権移転登記を得た場合、DはBに対して甲地の所有権を主張することができない。
- (3) Eが、甲地に抵当権を設定して登記を得た場合であっても、その後Bが所有権移転登記を得てしまえば、以後、EはBに対して甲地に抵当権を設定したことを主張することができない。
- (4) AとFが、通謀して甲地をAからFに仮装譲渡し、所有権移転登記を得た場合、Bは登記がなくとも、Fに対して甲地の所有権を主張することができる。



解答のポイント

意思表示と第三者対抗要件をミックスさせた、いわゆる定番問題。目的物の流れをしっかりと捉え“悪意”等の言葉にひっかからないこと。

A 16



解答解説

- (1) ○ 所有権には、A→B（売買）とA→C（売買）の2つの流れがある。つまり二重譲渡の関係。所有権の二重譲渡ときたら登記を行った者が真の所有者。

→ **所有権の二重譲渡** [権 6-4]

- (2) ○ 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。Dの行為は不法な行為であり公序良俗に反する行為に該当する。公序良俗に反するときたら無効。したがってDは権原を有しない者でありBは対抗要件不要。

→ **公序良俗** [権 1-6], **第三者** [権 5-2]

- (3) × 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。Eは契約により抵当権について権原を有する者であり、登記があれば自らの権利を主張できる。抵当物件の所有者が代わっても主張できる。

→ **第三者** [権 5-2]

- (4) ○ 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。通謀虚偽ときたら無効。よってA F間は無効。Fは権原を有しない者でありBは対抗要件不要。

→ **通謀虚偽** [権 1-5], **第三者** [権 5-2]

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		

**問**

A・B・Cが別荘を持分均一で共有し、特約がない場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) 管理費は、A・B・Cがその利用の程度に応じて負担しなければならない。
- (2) 別荘の改築は、A・B・C全員の合意で行うことを要し、Aが単独で行うことはできない。
- (3) Aは、不法占拠者Dに対して単独で明渡請求を行うことができるが、損害賠償の請求については、持分の割合を超えて請求することはできない。
- (4) 分割の請求については、Aは、いつでもすることができ、B・Cとの協議がととのわなないときは、裁判所に請求することができる。

**解答のポイント**

共有に関する総合問題だが、肢(1)(3)(4)は比較的子細な事項について問われている。新しい知識として覚えること。

A17



解答 解説

(1) × 『利用の程度に応じて』ではなく、共有物の管理費用ときたら持分価格に応じて負担する。一見間違いやすいのでしっかり読むことが大切。

→ 共有物の管理 [権 6-10]

(2) ○ 改築は共有物の変更に該当する。共有物の変更ときたら全員の同意が必要。

→ 共有物の変更 [権 6-8]

(3) ○ 共有物の保存ときたら単独でできる。損害賠償は自己の持分の割合のみ請求できる。実際に請求するか否かは各共有者個々の自由裁量。

→ 共有物の保存 [権 6-6]

(4) ○ 共有物の分割ときたらいつでもできる。当事者間で解決できなければ裁判所に解決してもらおう。

→ 共有物の分割 [権 6-12]

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★	難 易 度	★★★		



問 Aは、B所有の建物に抵当権を設定し、その旨の登記をした。Bは、その抵当権設定登記後に、この建物をCに賃貸した。Cは、この契約時に、賃料の6カ月分相当額の300万円の敷金を預託した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- (1) Bが、BのCに対する将来にわたる賃料債権を第三者に譲渡し、対抗要件を備えた後は、Cが当該第三者に弁済する前であっても、Aは、物上代位権を行使して当該賃料債権を差し押さえることはできない。
- (2) Bの一般債権者であるDが、BのCに対する賃料債権を差し押さえ、その命令がCに送達された後は、Cが弁済する前であっても、Aは、物上代位権を行使して当該賃料債権を差し押さえることはできない。
- (3) Aが物上代位権を行使して、BのCに対する賃料債権を差し押さえた後は、Cは、Aの抵当権設定登記前からBに対して有している弁済期の到来している貸付金債権と当該賃料債権とを相殺することはできない。
- (4) Aが物上代位権を行使して、BのCに対する賃料債権を差し押さえた後、賃貸借契約が終了し建物を明け渡した場合、Aは、当該賃料債権について敷金が充当される限度において物上代位権を行使することはできない。



解答のポイント

見た目にもかなり難しそうな問題。抵当権さえ知ってれば…と単純に考えてはダメ。契約の基本等の項目もしっかり意識しつつ問題を解く態度が必要。

A18



解答 解説

- (1) × 賃料は法定果実。差し押さえられた法定果実ときたら抵当権の効力が及ぶ。そして抵当権実行前に生じた果実を債権者が回収するには、賃料受領者が受け取る前に差し押さえる。賃料受領者が抵当権設定者から第三者に移っていても手順は同じ。

→ **㊦ 抵当権の範囲 [権 7-1]**

- (2) × 肢 (1) 同様、差し押さえられた法定果実ときたら抵当権の効力が及ぶ。賃料受領者が肢 (1) では譲渡によって権利を得た者、肢 (2) は差押え手続きによって得た者であるかの違い。また抵当権者は抵当不動産に関して優先して弁済を受けられる。

→ **㊦ 抵当権の範囲 [権 7-1]**

- (3) × 賃借人は、抵当権設定登記の後に賃貸人に対して取得した債権を自働債権として相殺を行うことはできないが、抵当権設定登記前から有している債権を自働債権とすることはできる。相当難しいので次に進むのが得策。

→ **民法第 372 条 (最判 H13.3.13)**

- (4) ○ 敷金ときたら賃貸人に対する賃借人の債務を担保する。敷金を留置している者が優先して債権を回収できるのが敷金の意義。つまり賃貸人が優先される。

→ **㊦ 敷金 [権 12-6]**

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★	重要度	★★	難 易 度	★★★★		

Q19



問 Aは、BのCに対する債務を担保するため、Aの所有地にCの抵当権を設定し、その旨の登記も完了した後、建物を新築して、Dに対し当該土地建物を譲渡した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- (1) Cは、Bが債務を返済しないときは、Dに通知しなければ、抵当権を実行することができない。
- (2) Cは、抵当権を実行して、土地及び建物をともに競売し、建物の売却代金からも優先して弁済を受けることができる。
- (3) Dは、Cの抵当権が設定されていることを知らなかったときは、Cが抵当権を実行する前においても、Aに対し、売買契約を解除することができる。
- (4) Dは、B及びCの反対の意思表示のないときは、Bの債務を弁済して、抵当権を消滅させることができる。



解答のポイント

抵当権を中心に様々な項目からつくられた良問。ひとつの項目だけにとらわれず肢ごとに頭を切り替える柔軟性が求められる。

A 19



解答 解説

- (1) × 第三取得者（D）はきちんと登記を確認し抵当権物件を購入する
場合がほとんど。だからこそ速やかに抵当権消滅請求をすべき立
場であり、たとえ抵当権を実行するからといってそれを怠ってい
る者に対して通知する必要なし。

→ **抵当権の実行**【権 7-6】

- (2) × たとえ競売時に建物が築造されていたとしても、法定地上権が成
立するとは限らない。抵当権設定時建物なしときたら一括競売で
きる。ただし債権の配当は土地の競落価格からのみ。

→ **一括競売の要件**【権 7-8】

- (3) × 担保物権付き・所有権を失った買主ときたら契約解除・損害賠償。
Bが債務を弁済する等で抵当権が消えれば、買主Dに実際の損害
を与えることはない。よって抵当権が実行されるまでは契約解除
できない。

→ **担保物権付き**【権 10-5】

- (4) ○ 利害関係人ときたら債務者の意思に反して弁済できる。Dは抵当
物件の所有権を有する利害関係者。自分の権利を守るためにDが
抵当権消滅請求・代価弁済（第三者弁済）によって抵当権を消滅
させる行為はBとCの反対があっても止められない。

→ **利害関係第三者弁済**【権 8-6】

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★		



問 AのBからの借入金100万円の弁済に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) Aの兄Cは、Aが反対しても、Bの承諾があれば、Bに弁済することができる。
- (2) Aの保証人DがBに弁済した場合、Dは、Bの承諾がなくても、Bに代位することができる。
- (3) B名義の領収証をEが持参したので、AがEに弁済した場合において、Eに受領権限がなくても、Aが過失無くしてその事情を知らなかったときは、Aは、免責される。
- (4) Aは、弁済に当たり、Bに対して領収証を請求し、Bがこれを交付しないときは、その交付がなされるまで弁済を拒むことができる。



解答のポイント

肢(3)(4)は受領書についての作題でちょっと珍しい。その意味でもこの問題で一気に学習してしまおう。



解答解説

- (1) × 債務者の意思に反する非利害関係第三者の弁済ときたら無効。兄というだけでは利害関係を持つ第三者ではなく、債務者の意思に反して弁済できない。つまり債権者ではなく債務者の方の承諾(意思表示)が重要であり、それに反してCは弁済できないということ。

→ **非利害関係第三者弁済【権 8-5】**

- (2) ○ 保証人ということはDは利害関係をもつ第三者に該当。利害関係人の弁済ときたら法定代位。弁済すれば当然に債権者の立場を承継できるので、債権者の承諾等は必要なし。

→ **利害関係第三者弁済【権 8-6】**

- (3) ○ 受領書持参・弁済者は善意無過失ときたら弁済は有効。原則として領収書を持つ者が弁済を受領する権限を持つ。たとえ本来受領する権限がなかったとしても、受領する権限を持つ外観(領収書を持つ)があり、弁済者が善意無過失であればその弁済は有効となる。これを知らなくても表見代理に置き換えれば推測できる。

→ **受領書【権 8-4】**

- (4) ○ 弁済と受領書の交付ときたら同時履行の関係。「弁済」と「領収証の交付」が同時履行の関係にあるということは、交付されるまで弁済を拒めるということ。

→ **受領書【権 8-4】**

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 Aが、Bに対して不動産を売却し、所有権移転登記及び引渡しをした場合のBの代金の弁済に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) Bの親友Cが、Aに直接代金の支払いを済ませても、それがBの意思に反する弁済である場合には、Bの代金債務は消滅しない。
- (2) Aが、Bに対し代金債権より先に弁済期の到来した別口の貸金債権を有する場合に、Bから代金債権の弁済として代金額の支払いを受けたとき、Aは、Bの意思に反しても、代金債権より先にその貸金債権に充当することができる。
- (3) Bが、「AからDに対して代金債権を譲渡した」旨記載された偽造の文書を持参した代金債権の準占有者Dに弁済した場合で、Bが善意無過失であるとき、Bは、代金債務を免れる。
- (4) Bの友人Eが、代金債務を連帯保証していたためAに全額弁済した場合、Eは、Aの承諾がないときでも、Aに代位する。



解答のポイント

頻出問題と目新しい問題がミックスされた良問。肢(1)(4)は第三者弁済の基本事項なので、利害関係の有無をしっかりとチェックすべし。肢(2)(3)で迷ったら、似たような項目を探し、それを適用できないかと勘を働かせるべし。

A21



解答解説

- (1) ○ 親友でも債務については無関係の第三者。債務者の意思に反する非利害関係第三者の弁済ときたら無効。
 → **㊸ 非利害関係第三者弁済【権 8-5】**
- (2) × どの債務から弁済していくかは債務者が指定するもの。したがって債務者の意思に反して指定できない。
 → **㊸ 弁済する順序【権 8-3】**
- (3) ○ 受領書持参・弁済者は善意無過失ときたら弁済は有効。「原則として、受取証書を持参した人に対して行った弁済は有効」の取扱いと一緒。
 → **㊸ 受領書【権 8-4】**
- (4) ○ 肢(1)とは違い、ここでの親友は債務については利害関係あり。弁済した利害関係人ときたら法定代位する。債務者・債権者の承諾がなくても弁済でき、かつ、当然債権者に代位する。
 → **㊸ 利害関係第三者弁済【権 8-6】**

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 Aが、Bに対して有する金銭債権をCに譲渡した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) 譲渡通知は、AがBに対してしなければならないが、CがAの代理人としてBに対して通知しても差し支えない。
- (2) Bが譲渡を承諾する相手方は、A又はCのいずれでも差し支えない。
- (3) Aが、CとDとに二重譲渡し、それぞれについて譲渡通知をした場合で、Cに係る通知の確定日付はDに係るものより早いですが、Bに対しては、Dに係る通知がCに係る通知より先に到達したとき、Dへの債権譲渡が優先する。
- (4) Bが、既にAに弁済していたのに、AのCに対する譲渡を異議を留めないで承諾した場合、Bは、弁済したことをCにもAにも主張することができない。



解答のポイント

前問〔Q21〕が頻出の基本問題ならば、本問は頻出の難問。対抗要件と譲渡の成立要件を頼りに知っている内容から解答すること。



解答 解説

- (1) ○ 代理行為の効果ときたら本人に直接及ぶ。債権譲渡ときたら旧債権者から債務者への通知 or 債務者の承諾が必要。Cは新債権者なので通知できないが、代理人としてならば旧債権者の代わりに通知できる。

→ ㉔ 代理【権 2-1】、債権譲渡【権 8-11】

- (2) ○ 債権譲渡ときたら旧債権者から債務者への通知 or 債務者の承諾が必要。承諾は新旧債権者のいずれへ行ってもOK。

→ ㉔ 債権譲渡【権 8-11】

- (3) ○ 債権の二重譲渡が行われたときには、確定日付のある証書による通知（あるいは承諾）が対抗要件となる。いずれも確定日付のある証書であれば、債務者に確定日付ある証書が先に届いた者が真の譲受人となる。

→ ㉔ 債権の二重譲渡【権 8-12】

- (4) × 債務者が承諾すると新債権者は債権譲渡が成立したと受け取る。新債権者を保護するために債務者は抗弁権を行使できないが、旧債権者に対してはこのような規定がないため抗弁権を主張できる。

→ 民法第 468 条第 1 項

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 AがBからBのCに対する貸金債権の譲渡を受けた場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) その債権の譲渡についてCの承諾がないときは、BからCに債権譲渡の通知をしないと、Aは、Cから債権の取立てをすることができない。
- (2) CがBから債権譲渡の通知を受け、かつ、Aから支払いの請求を受けた場合においても、Cがその債権譲渡の通知を受けた時点においてBに対して既に弁済期の到来した債権を有しているときは、Cは、Aに対し相殺をもって対抗することができる。
- (3) CがBの債権者Dの申立てによる差押命令の送達を受けたときは、その送達前にBから確定日付のある債権譲渡通知が届いていても、Cは、Dの取立てに応じなければならない。
- (4) CがB名義の債権譲渡通知を受領し、かつ、Aから支払いの請求を受けた場合において、Bが譲渡の事実を否認するときは、Cは、供託により、免責を受けることができる。



解答のポイント

実際のところ債権譲渡には様々な項目が絡んでくる。承諾や通知を頼りにどう関係するのかチェックしてみよう。応用力が養われるはず。



解答解説

(1) ○ 債権譲渡ときたら旧債権者から債務者への通知 or 債務者の承諾が必要。

→ **㉔ 債権譲渡 [権 8-11]**

(2) ○ 債権譲渡ときたら旧債権者から債務者への通知 or 債務者の承諾が必要。通知は一方的なものなので当然拒否もできる。したがって通知を受けるまでに起きた事由で対抗できる。相殺の効力ときたら相殺適状まで遡る。

→ **㉔ 相殺の効力 [権 8-10], 債権譲渡 [権 8-11]**

(3) × 債権の二重譲渡ときたら債務者に確定日付ある証書が先に届いた者が真の譲受人。先に届いた方が優先される。

→ **㉔ 債権の二重譲渡 [権 8-12]**

(4) ○ 一方は「債権を譲渡されたから私に支払って」といい、他方は「譲渡なんて知らないから私に支払って」という場合、債務者はどちらに支払えばいいのか迷ってしまう。そんなときは供託によって債務を免れることができる。

→ **民法第 494 条**

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★	難易度	★★★★		



問 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次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) Aが定められた履行期に引渡しをしない場合、Bは、3,000万円の提供をしないで、Aに対して履行の催告をしたうえ契約を解除できる。
- (2) Bが建物の引渡しを受けて入居したが、2カ月経過後契約が解除された場合、Bは、Aに建物の返還とともに、2カ月分の使用料相当額を支払う必要がある。
- (3) 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、B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。
- (4) 特約でBに留保された解除権の行使に期間の定めのない場合、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、Bは、契約を解除できなくなる。



解答のポイント

多種多様な項目を並べた複合問題。肢ごとに内容をじっくり見極めるしかないが、自信のある項目からクリアしていく消去法で臨もう。

A24



解答 解説

- (1) × 同時履行の抗弁権の要件ときたら相手方の債務が弁済期にある and 債務を履行していない。債務不履行の責任を追及するには、自らの債務を提供していなければならない。「お前の債務も履行しろ」と同時履行の抗弁権で逆襲されないため。

→ **㊦ 同時履行の抗弁権 [権 8-13]**

- (2) ○ 受益者の不当利益ときたら損失者へ返還する。Bは契約解除により、2ヶ月とはいえ権利なく建物を使用したことになる。不当利得した分、誰かに貸せば賃貸人として受け取ったであろう使用料を返還しなければならない。

→ **㊦ 不当利得 [権 14-7]**

- (3) ○ 滅失だから危険負担…と早とちりしないこと。債務者に責任があれば、当然、債務者が債務不履行の責任に問われる。債務不履行ときたら債権者に契約解除権が発生。さらに、損害が発生していれば損害賠償、契約が解除されれば原状回復を請求できる。

→ **㊦ 損害賠償 [権8-16], 契約解除 [権8-17], 原状回復 [権8-18]**

- (4) ○ 解除を促してくれた親切に応えずにいると「解除したくない」と解釈されてしまうというわけ。

→ **民法第 547 条**

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★	難 易 度	★★★★★		



問 Aは、Bから土地建物を購入する契約（代金5,000万円、手付300万円、違約金1,000万円）を、Bと締結し、手付を支払ったが、その後資金計画に支障を来し、残代金を支払うことができなくなった。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) 「Aのローンが某日までに成立しないとき、契約は解除される」旨の条項がその契約にあり、ローンがその日までに成立しない場合は、Aが解除の意思表示をしなくても、契約は効力を失う。
- (2) Aは、Bが履行に着手する前であれば、中間金を支払っていても、手付を放棄して契約を解除し、中間金の返還を求めることができる。
- (3) Aの債務不履行を理由に契約が解除された場合、Aは、Bに対し違約金を支払わなければならないが、手付の返還を求めることはできる。
- (4) Aの債務不履行を理由に契約が解除された場合、Aは、実際の損害額が違約金よりも少なければ、これを立証して、違約金の減額を求めることができる。



解答のポイント

手付・違約金ともに原則を理解することで事例問題にも対応できる。宅建業法にも関係してくる重要な項目なので着実に押さえておこう。

A25



解答 解説

- (1) ○ 停止条件ときたら条件が成就すれば効力が生じる。よって停止条件付契約は、条件が達成されなければいつまで経っても契約に効力は生じない。契約の効力と解除の意思表示は関係なし。

→ **条件**【**権 3-1**】

- (2) ○ 手付による買主からの契約解除ときたら売主の履行着手までに手付放棄。手付による解約が行われたときには、手付金以外の金銭は返還してもらえる。

→ **手付**【**権 8-21**】

- (3) ○ 損害賠償ときたら原則として債権者が実損額を証明する。手付とは、あくまでも手付の目的のために使われるもの。違約金とは別物。本肢では1,000万円以外は返還する。

→ **損害賠償**【**権 8-16**】

- (4) × 損害賠償額の予定ときたら債権者による債権額の証明不要。後で損害額を立証する事態を避けるために違約金が定められる。自分たちで定めたのだから支払わないとダメ。

→ **損害賠償**【**権 8-16**】

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★	難易度	★★★		



問 A及びBは、Cの所有地を買い受ける契約をCと締結し、連帯して代金を支払う債務を負担している。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) Aの債務が時効により消滅したとしても、BはAに対して求償権を行使することができる。
- (2) CがAに対して期限の猶予をしたときは、Bの債務についても、期限が猶予される。
- (3) CがBに対して支払いを請求して、Cの代金債権の消滅時効の完成が猶予されたとしても、Aの債務については、時効の完成が猶予されない。
- (4) Aが債務を承認して、Cの代金債権の消滅時効の完成が猶予されたときでも、Bの債務については、時効の完成が猶予されない。



解答のポイント

連帯債務者の1人に生じた事由は原則として他の連帯債務者には影響を及ぼさない（相対効）。絶対効は履行、相殺、混同、更改。

A26



解答 解説

- (1) ○ 時効により A の債務が消滅したとしても、それはあくまでも債権者 C からは請求されなくなるということ。連帯債務者の 1 人について時効が完成したとしても他の連帯債務者には影響しない。求償関係もそのまま。B は時効が完成した A に対して、負担部分を求償できる。

→ ㉔ 連帯債務の時効 [権 9-5]

- (2) × 猶予はその人 1 人だけの特典であり、他の債務者には関係なし。他の連帯債務者へ影響する債務の消滅事由等は履行・相殺・混同・更改（絶対効）。

→ 改正民法 441 条

- (3) ○ 一連帯債務者への請求ときたら他の債務者に効力が及ばない（相対効）。よって A の債務について時効の完成猶予はされない。

→ ㉔ 連帯債務者への請求 [権 9-2]

- (4) ○ 一連帯債務者の承認ときたら他の債務者に効力が及ばない。つまり承認は承認した本人だけに効力あり。

→ ㉔ 連帯債務者への請求 [権 9-2]

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★		



問 AとBが、Cから土地を購入し、Cに対する代金債務については連帯して負担する契約を締結した場合で、AとBの共有持分及び代金債務の負担部分はそれぞれ1/2とする旨の約定があるときに関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- (1) Cは、AとBに対して、同時に、それぞれ代金全額の支払いを請求することができる。
- (2) Cが、Aに対し代金の支払いを請求した場合、その効力はBにも及ぶ。
- (3) Cが、Aに対して代金債務の全額の免除をした場合でも、Bに対して代金の1/2の支払いを請求することができる。
- (4) Cが、本件売買契約を解除する意思表示をAに対してした場合、その効力はBにも及ぶ。



解答のポイント

連帯債務の出題。連帯債務者の1人に起きた事由が他の債務者にどう影響を与えるか分類できていればたやすい。ひとつの契約に2人以上がかかわるときの契約解除の方法をチェックせよ。

A27



解答 解説

(1) ○ 一連帯債務者への請求ときたら全債務者に効力が及ぶ。よって何人にどのように請求しても同じこと。

→ **連帯債務者への請求** [権 9-2]

(2) ○ 肢 (1) 同様, 一連帯債務者への請求ときたら全債務者に効力が及ぶ。

→ **連帯債務者への請求** [権 9-2]

(3) ○ 一連帯債務者の免除ときたら免除を受けた者の負担分が債務総額から減る。よってAの負担分が総債務額から減り, Bにはまだ残りの1/2を支払う義務が残る。

→ **連帯債務の免除** [権 9-4]

(4) × 連帯者への契約解除ときたら全員に意思表示する。あとで「そんなの初耳」といわれないため。

→ **連帯債務の契約解除** [権 9-1]

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★		



問 Aは、BのCに対する1,000万円の債務について、保証人となる契約を、Cと締結した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) CがAを保証人として指名したため、Aが保証人となった場合、Aが破産しても、Cは、Bに対して保証人の変更を求めることはできない。
- (2) BのCに対する債務が条件不成就のため成立しなかった場合、Aは、Cに対して保証債務を負わない。
- (3) AC間の保証契約締結後、BC間の合意で債務が増額された場合、Aは、その増額部分についても、保証債務を負う。
- (4) CがAに対して直接1,000万円の支払いを求めて来ても、BがCに600万円の債権を有しているときは、Aは、Bの債権による相殺を主張して、400万円を支払えばよい。



解答のポイント

保証債務の総合問題。基本事項がしっかり並べてあり4肢とも正誤を的確に答えられるような学習を積むことが重要。



解答 解説

- (1) ○ 保証人の要件ときたら能力者 and 財産あり。原則があれば例外もある。債権者自らが指定した保証人については、保証人としての要件を満たさなくなった場合も変更できない。

→ **保証人の要件** [権 9-9]

- (2) ○ 保証債務ときたら主債務以下。主債務が消えても保証債務が残れば保証債務が主債務より重くなってしまいます。主たる債務がなくなったら当然保証債務もなくなる。

→ **保証債務の範囲** [権 9-8]

- (3) × 保証債務ときたら主債務以下。保証も契約であり、契約の際には金額を含め保証内容をあらかじめ決められる。増額する場合は新たな保証債務に契約し直さなければならない。保証債務の額が自動的に増えることはない。

→ **保証債務の範囲** [権 9-8]

- (4) ○ 主債務者に反対債権ありときたら保証人は相殺を援用できる。主たる債務者が反対債権を持っていれば保証人から「AがBに有する債権で相殺しろ」といえる、ということは相殺しても足りない額を支払えばいいということ。

→ **保証債務の相殺** [権 9-14]

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★		



問 Aは、Aの所有する土地をBに売却し、Bの売買代金の支払債務についてCがAとの間で保証契約を締結した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) Cの保証債務がBとの連帯保証債務である場合、AがCに対して保証債務の履行を請求してきても、CはAに対して、まずBに請求するよう主張できる。
- (2) Cの保証債務にBと連帯して債務を負担する特約がない場合、AがCに対して保証債務の履行を請求してきても、Cは、Bに弁済の資力があり、かつ、執行が容易であることを証明することによって、Aの請求を拒むことができる。
- (3) Cの保証債務がBとの連帯保証債務である場合、Cに対する履行の請求による時効の中断は、Bに対してもその効力を生ずる。
- (4) Cの保証債務にBと連帯して債務を負担する特約がない場合、Bに対する履行の請求その他時効の中断は、Cに対してもその効力を生ずる。



解答のポイント

請求を中心とした保証債務の基本問題。連帯保証か否か、誰への請求かをしっかり確認し落ち着いて解答すれば確実に得点できる。

A29



解答 解説

- (1) × 連帯保証人の権利ときたら催告の抗弁権なし and 検索の抗弁権なし。連帯保証は負担分「0」の連帯債務のようなもの。1人への請求は他にも影響を与えるので、CはAから請求されても抗弁不可。

→ **連帯保証人の権利**【権 9-12】

- (2) ○ 保証人の権利ときたら催告の抗弁権 and 検索の抗弁権。『主債務者に弁済の資力があり、かつ、執行が容易であることを証明する』とは検索の抗弁権のことで、保証人にとって大切な抗弁権。

→ **保証人の権利**【権 9-11】

- (3) ○ 連帯保証人への請求ときたら主債務の時効が中断する。連帯保証は負担分「0」の連帯債務のようなもの。1人への請求は他にも影響を与えるので、Cの時効はもちろんBの時効も中断する。

→ **保証債務の請求**【権 9-13】

- (4) ○ 債権あつての保証債務。主債務者への請求ときたら保証債務の時効が中断する。

→ **保証債務の請求**【権 9-13】

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重要度	★★★	難 易 度	★★		



問 AがBに対して負う1,000万円の債務について、C及びDが連帯保証人となった場合（CD間に特約はないものとする。）に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- (1) Bは、1,000万円の請求を、A・C・Dの3人のうちのいずれに対しても、その全額について行うことができる。
- (2) CがBから1,000万円の請求を受けた場合、Cは、Bに対し、Dに500万円を請求するよう求めることができる。
- (3) CがBから請求を受けた場合、CがAに執行の容易な財産があることを証明すれば、Bは、まずAに請求しなければならない。
- (4) Cが1,000万円をBに弁済した場合、Cは、Aに対して求償することができるが、Dに対して求償することはできない。



解答のポイント

連帯保証を負担分「0」の連帯債務と仮に置き換えてみよう。それが解法。そうすれば面白いように解ける。

A30



解答解説

(1) ○ 連帯保証人への請求ときたら主債務の時効が中断する。連帯保証は負担分「0」の連帯債務のようなもの。1人への請求は他にも影響を与えるのだから、債権者はどのように請求してもOK。

→ 保証債務の請求 [権 9-13]

(2) × 連帯保証の共同保証人の負担分ときたら全額。連帯保証は負担分「0」の連帯債務のようなもの。Cは全額を請求されても抗弁不可。

→ 複数保証人の負担分 [権 9-10]

(3) × 連帯保証人の権利ときたら催告の抗弁権なし and 検索の抗弁権なし。連帯保証は負担分「0」の連帯債務のようなもの。Cは全額を請求されても抗弁不可。

→ 連帯保証人の権利 [権 9-12]

(4) × 連帯保証の共同保証人の負担分ときたら全額。連帯保証は負担分「0」の連帯債務のようなもの。1人で弁済すれば他の者に求償できる。

→ 複数保証人の負担分 [権 9-10]

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 AがBに1,000万円を貸し付け、Cが連帯保証人となった場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) Aは、自己の選択により、B及びCに対して、各別に又は同時に、1,000万円の請求をすることができる。
- (2) Cは、Aからの請求に対して、自分は保証人だから、まず主たる債務者であるBに対して請求するよう主張することができる。
- (3) AがCに対して請求の訴えを提起することにより、Bに対する関係で消滅時効の中断の効力が生じることはない。
- (4) CがAに対して全額弁済した場合に、Bに対してAが有する抵当権を代位行使するためには、Cは、Aの承諾を得る必要がある。



解答のポイント

保証債務の項目ばかりにとらわれないこと。保証債務は肢(4)のように他の項目と絡めて作題されるので、あらゆる知識で解いていく必要あり。

A31



解答 解説

- (1) ○ 連帯保証人への請求ときたら主債務の時効が中断する。連帯保証人を負担分「0」の連帯債務者と考えると簡単。1人に対する請求は他の債務者にも影響を及ぼすので、主たる債務者・連帯保証人に対して個別でも同時でも1,000万円を請求できる。

→ ㊸ 保証債務の請求【権 9-13】

- (2) × 連帯保証人の権利ときたら催告の抗弁権なし and 検索の抗弁権なし。連帯保証人を負担分「0」の連帯債務者と考えると簡単。請求されれば「おれ知らない、別の奴に請求して」とはいえない。

→ ㊸ 連帯保証人の権利【権 9-12】

- (3) × 連帯保証人への請求ときたら主債務の時効が中断する。連帯保証人を負担分「0」の連帯債務者と考えると簡単。1人に対する請求は他の債務者にも影響を及ぼすので、連帯保証人へ請求すれば主たる債務者の時効も中断する。

→ ㊸ 保証債務の請求【権 9-13】

- (4) × 連帯保証人は利害関係を有する第三者。弁済した利害関係人ときたら法定代位する。当然に代位するので債権者の承諾等不要。

→ ㊸ 利害関係第三者弁済【権 8-6】

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★		



問 AからBが建物を買い受ける契約を締結した場合（売主の担保責任についての特約はない。）に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- (1) この建物がCの所有で、CにはA B間の契約締結時からこれを他に売却する意思がなく、AがBにその所有権を移転することができない場合でも、A B間の契約は有効に成立する。
- (2) Aが、この建物がAの所有に属しないことを知らず、それを取得してBに移転できない場合、BがAの所有に属しないことを知っていたときは、BはAに対して損害賠償を請求して、A B間の契約を解除することはできない。
- (3) Bが、担保責任を追及する場合には、引渡しの日から2年以内に契約不適合の存在についてAに通知すればよく、訴訟を提起して担保責任を追及するまでの必要はない。
- (4) Bは、この建物の引渡し後、建物の柱の数本に、シロアリによる被害があることを発見した。AがA B間の契約締結時にはこの事実を知らず、そのことにつき善意無過失である場合でも、Bが、善意無過失であるときはAに担保責任を追及して損害賠償を請求することができる。



解答のポイント

売買契約のミスは命取り。多くは暗記の不徹底に起因するが、暗記したどの基本事項が使えるのかを判断する力は不可欠。つまり暗記はあくまでも内容を理解してからの作業ということ。



解答 解説

- (1) ○ 他人のものを売買の対象に契約するのはOK。そして売主は買主に対して契約の内容に適した権利を移転する義務を負います。

→ **㉔ 売主の義務 [権 10-1]**

- (2) × 全部他人物売買はOKだが、買主Bに権利を移転できないので、売主Aの債務不履行。よって、BはAに対して損害賠償を請求して、契約を解除することができる。この場合、Bの善意・悪意は問わない。

→ **㉔ 売主の義務 [権 10-1]**

- (3) × 担保責任を追及する場合には、「引渡しの日から2年以内」ではなく、「契約不適合の存在を知ったときから1年以内」に通知が必要。訴訟を提起するまでは必要ないが、1年以内に通知をしたとしても、そのまま請求せずにいると、契約不適合の存在を知ったときから5年が経過すると時効により権利が消滅する。また、契約不適合の存在は知らぬまま、引渡しの日から10年が経過しても時効により消滅する。

→ **㉔ 担保責任の期間の制限 [権 10-3]**

- (4) × 売主に損害賠償を請求するには、売主の帰責性が必要。不適合につき売主Aは善意無過失のため、買主Bは、損害賠償を請求することはできない。

→ **㉔ 物・権利に関する不適合 [権 10-2]**

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★	重 要 度		★★★		難 易 度	★★



問 Aが、BからB所有の土地付中古建物を買って引渡しを受けたが、建物の主要な構造部分に欠陥があった。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。なお、契約不適合担保責任（以下この問において「担保責任」という。）については、特約はない。

- (1) Aが、この欠陥の存在を知って契約を締結した場合、Aは、悪意のため、この建物の欠陥が重大な契約不適合であったとしても契約の解除をすることはできない。
- (2) Aが、この欠陥の存在を知らないまま契約を締結した場合、Bの担保責任を追及して契約の解除を行うためには、履行の追完の催告が必要である。
- (3) Aが、この欠陥の存在を知らないまま契約を締結した場合、契約締結から1年以内に担保責任の追及を行わなければ、AはBに対して担保責任を追及することができなくなる。
- (4) AB間の売買契約が、宅地建物取引業者Cの媒介により契約締結に至ったものである場合、Bに対して担保責任が追及できるのであれば、AはCに対しても担保責任を追及することができる。



解答のポイント

売主の担保責任、買主の権利は追完請求、代金減額、損害賠償、解除の4つ。解除に買主の帰責性（悪意、過失があること）は問われない。

A33



解答 解説

- (1) × 契約の解除に買主の帰責性（悪意, 過失があること）は問われない。欠陥が軽微なものでもないので、買主 A は、契約の解除が可能。

→ ㉔ 物・権利に関する不適合【権 10-2】

- (2) ○ 契約の内容に適合していなければ解除 OK。欠陥の修補を請求（履行の追完請求）をして売主が履行しない場合は契約解除。

→ ㉔ 物・権利に関する不適合【権 10-2】

- (3) × 担保責任を追及できる期間は契約締結から1年以内ではなく、契約不適合の存在を知ったときから1年以内。内容証明郵便などで売主に通知。

→ ㉔ 担保責任の期間の制限【権 10-3】

- (4) × 担保責任を負うのはあくまでも売主である B。C は単なる仲介人であり担保責任を負う関係ではない。

→ ㉔ 物・権利に関する不適合【権 10-2】

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★		



問 請負契約により注文者Aが請負人Bに建物（木造一戸建て）を建築させた場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。ただし、担保責任に関する特約はないものとする。

- (1) 建物の完成後その引渡しを受けたAは、引渡しの中から2年以内に限り、その建物の契約不適合について、修補又は損害賠償の請求をすることができる。
- (2) Bが建物の材料の主要部分を自ら提供した場合は、Aが請負代金の全額を建物の完成前に支払ったときでも、特別の事情のない限り、Bは、自己の名義で所有権の保存登記をすることができる。
- (3) AがBから完成した建物の引渡しを受けた後、Cに対して建物を譲渡したときは、Cは、その建物の契約不適合について、Bに対し修補又は損害賠償の請求をすることができる。
- (4) Aは、Bが建物の建築を完了していない間にBに代えてDに請け負わせ当該建物を完成させることとする場合、損害を賠償してBとの請負契約を解除することができる。



解答のポイント

民法改正により請負契約も瑕疵担保責任から契約不適合責任へ。(1)の担保責任期間も改正されたところなので、注意すること。

A34



解答 解説

- (1) × 請負契約の契約不適合責任の存続期間ときたら契約不適合を「知ったとき」から1年以内に通知。しかし、請負人に1年以内に通知したとしても注文者が5年間請求しなかったら時効により権利が消滅。また契約不適合を知らずに引渡しの日から10年間経過しても時効により消滅。

→ **㊦ 土地工作物の契約不適合 [権 11-3]**

- (2) × 請負った人がその材料を全部自分で持ち込んだときは、注文者が請負代金を支払わない場合に、請負人の名義で登記できるが、代金が支払われた場合は、この所有権は当然注文者のもの。

→ **民法第 632 条 (大判 T3.12.26)**

- (3) × 請負契約の契約不適合責任ときたら請負人には請け負った契約について担保責任があるが、それは注文者に対してであり、注文者から購入した買主に対してではない。本肢の場合、Cは売主であるAに売主としての担保責任を請求することになる。

→ **㊦ 物・権利に関する不適合 [権 10-2], 土地工作物の契約不適合 [権 11-3]**

- (4) ○ 請負人からの契約の解除ときたらできない。逆に請負人が仕事を完成させるまでの間であれば、注文者は、いつでも契約を解除できる。ただし、その際損害賠償は必要。

→ **㊦ 請負の要件 [権 11-1]**

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★	難 易 度	★★★★		



問

AがBの所有する建物を賃借した場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) 当該建物が一部毀損し修繕が必要となった場合、AがBに対し修繕を要求し得るのは、毀損した時から1年以内に限られる。
- (2) Aが当該建物につきBの負担に属する必要費を支出したときは、Bに対し直ちにその償還を請求することができる。
- (3) 当該建物の一部が、隣家の火事により類焼して滅失したときは、Aは、滅失した部分の割合に応じて借賃の減額を請求することができる。
- (4) 証書作成費用、印紙代等の賃貸借契約に要する費用は、AとBが平分して負担する。



解答のポイント

賃貸借契約のほとんどが建物賃貸借契約と組み合わさって出題されるが、本問のように危険負担等については賃貸借契約として単独で出題されるのでここでしっかり覚えてしまおう。

A35



解答 解説

- (1) × 賃貸人の義務ときたら完全な賃貸物の引渡し and 必要費 + 有益費の償還。賃貸人には常に目的物の修繕を行う義務がある。つまり賃貸人の義務を求めるとの行使すべき期間は限定されない。

→ **賃貸人の義務** [権 12-2]

- (2) ○ 賃貸人の義務ときたら完全な賃貸物の引渡し and 必要費 + 有益費の償還。必要費の支出は直ちに賃貸人に請求できる。

→ **賃貸人の義務** [権 12-2]

- (3) ○ 賃借人の責任によらない目的物の一部滅失ときたら借賃減額・契約解除。完全な目的物を借りることは賃借人の権利。目的物が完全でなくなればその分減額を請求でき、さらに目的が達成できなくなれば契約を解除できる。ただし、完全でなくなった理由が賃借人の責任でないことが条件。

→ **賃貸借の解除** [権 12-8]

- (4) ○ 契約の当事者同士は対等な立場。したがって、契約にかかる費用も折半。

→ **民法第 558 条, 同第 559 条**

チェック!



過去問データ

正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★★		



問 AがBの所有地を賃借して、建物を建てその登記をしている場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- (1) Bがその土地をCに譲渡する場合、賃貸人の義務の移転を伴うから、Bは、その譲渡についてAの承諾を必要とする。
- (2) Aがその建物をDに譲渡する場合、特別の事情のない限り、Aは、Dに対する敷地の賃借権譲渡についてBの承諾を得る必要がある。
- (3) EがBからその土地の譲渡を受けた場合、Eは、登記を移転していなくても賃貸人たる地位の取得をAに対抗することができる。
- (4) FがAからその建物を賃借する場合、特別の事情がない限り、Fは、その賃借についてBの承諾を得なければならない。



解答のポイント

肢(2)と(4)は間違いやすいので要注意。建物を使用・収益・処分するには建物に対してなんらかの権利が必要であり、さらに建物を所有するには土地に対してなんらかの権利が必要。いずれに該当するかを整理することが攻略法。

A36



解答 解説

(1) × 所有権ときたら自らの意思で使用・収益・処分する権利。自分の土地は自由に処分できる。いちいち借主に承諾を得る必要なし。

→ **㉔** 所有権の効力 [権 6-1]

(2) ○ 賃借権の転貸・譲渡ときたら賃貸人の承諾が必要。建物を処分する = 建物が建っている土地の権利も処分する、ということであり賃貸人の承諾が必要。

→ **㉔** 転貸・譲渡の要件 [権 12-4]

(3) × 対抗要件を要する第三者ときたら権原がある者。借地権の第三者対抗要件ときたら建物の借地権者名義の保存登記。賃借人は対抗要件を必要とする第三者。新賃貸人は登記を備えなければダメ。

→ **㉔** 第三者 [権 5-2], 借地権の第三者対抗要件 [権 16-10]

(4) × 所有権ときたら自らの意思で使用・収益・処分する権利。自分の建物を貸す = 土地の転貸、にはならない。賃貸人の承諾も不要。

→ **㉔** 所有権の効力 [権 6-1]

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 Aは、Bにマンションの一室を賃貸するに当たり、管理業を業としないCとの間で管理委託契約を締結して、Cに賃料取立て等の代理権を与えた。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) Cは、Aとの間で特約がなくても、Aに対して報酬の請求をすることができる。
- (2) Aは、CがBから取り立てた賃料を自己の生活費に消費したときは、Cに対して、その賃料額に、消費した日以後の利息を付した金額を支払うよう請求することができる。
- (3) Aが死亡したとき、委託契約は終了するが、急迫の事情がある場合においては、Cは、その管理業務を行う必要がある。
- (4) Cは、地震のため重傷を負った場合、Aの承諾を得ることなく、Dに委託して賃料の取立てをさせることができる。



解答のポイント

委任契約は代理制度を使った契約。よって代理制度もしっかり整理し臨機応変にあてはめて解く必要あり。

A37



解答 解説

(1) × 委任契約は原則として無償であり，報酬は特約があつてはじめて請求できる。

→ **委任** [権 13-1]

(2) ○ 受任者の義務ときたら善管注意・状況報告・受領物の引渡し・自ら事務処理。本人に渡すべき金を使い込んだとしたら当然後始末をしなければならない。

→ **受任者の義務** [権 13-2]

(3) ○ 本人死亡ときたら代理権消滅。本肢では代理制度の基本事項の知識が必要。緊急のときには本肢の通りCに緊急処分義務が生じる。

→ **代理の消滅** [権 2-13]

(4) ○ 本肢では代理制度の基本事項の知識が必要。任意代理人による復代理人の選任ときたら本人の許諾があるとき or やむを得ない事由があるとき。Cには『地震のため重傷を負った』というやむを得ない事由があり，復代理人を選任できる。

→ **任意代理人の復代理人** [権 2-12]

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★	難 易 度	★★★		



問 Aの被用者Bと、Cの被用者Dが、A及びCの事業の執行につき、共同してEに対し不法行為をし、A、B、C及びDが、Eに対し損害賠償債務を負担した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- (1) Aは、Eに対するBとDの加害割合が6対4である場合は、Eの損害全額の賠償請求に対して、損害の6割に相当する金額について賠償の支払をする責任を負う。
- (2) Aが、自己の負担部分を超えて、Eに対し損害を賠償したときは、その超える部分につき、Cに対し、Cの負担部分の限度で求償することができる。
- (3) Aは、Eに対し損害賠償債務を負担したことに基づき損害を被った場合は、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限度において、Bに対し、損害の賠償又は求償の請求をすることができる。
- (4) Dが、自己の負担部分を超えて、Eに対し損害を賠償したときは、その超える部分につき、Aに対し、Aの負担部分の限度で求償することができる。



解答のポイント

仕事上の不法行為なのか、共同不法行為なのかをしっかりと見極め、それぞれに分けて考えるのがコツ。



解答 解説

(1) × 共同不法行為ときたら全員が責任を負う。共同不法行為者ひとりひとは、被害者に対しては全額の責任を負い、他の共同不法行為者に対しては自己負担分の責任を負う。したがって被害者の請求に対しては全額を支払い、その後で他の不法行為者に対して求償することになる。

→ **㉔ 共同不法行為【権 14-6】**

(2) ○ 共同不法行為ときたら全員が責任を負う。共同不法行為者ひとりひとは、被害者に対しては全額の責任を負い、他の共同不法行為者に対しては自己負担分の責任を負う。他の不法行為者からの求償に対して自己の負担分のみに応じる。

→ **㉔ 共同不法行為【権 14-6】**

(3) ○ 工作中的不法行為ときたら使用者と被用者が責任を負う。被用者に責任があれば使用者はその分を求償できるが、使用者自身も損害を被れば、一般の不法行為として、逆に被用者に対し責任を追究できる。

→ **㉔ 工作中的不法行為【権 14-3】**

(4) ○ 共同不法行為ときたら全員が責任を負う。共同不法行為者ひとりひとは、被害者に対しては全額の責任を負い、他の共同不法行為者に対しては自己負担分の責任を負う。したがって肢 (2) 同様、他の不法行為者からの求償に対しては自己負担分のみに応じることになる。

→ **㉔ 共同不法行為【権 14-6】**

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題	事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★	



問 AがBとの請負契約によりBに建物を建築させてその所有者となり、その後Cに売却した。Cはこの建物をDに賃貸し、Dが建物を占有していたところ、この建物の建築の際におけるBの過失により生じた^{かし}瑕疵により、その外壁の一部が^{はく}剥離して落下し、通行人Eが重傷を負った。この場合の不法行為責任に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) Aは、この建物の建築の際において注文又は指図に過失がなく、かつ、その瑕疵を過失なくして知らなかったときでも、Eに対して不法行為責任を負うことがある。
- (2) Bは、Aに対してこの建物の建築の請負契約に基づく債務不履行責任を負うことがあっても、Eに対して不法行為責任を負うことはない。
- (3) Cは、損害の発生を防止するため必要な注意をしていたときでも、^{かし}瑕疵ある土地の工作物の所有者として、Eに対して不法行為責任を負うことがある。
- (4) Dは、損害の発生を防止するため必要な注意をしていたときでも、瑕疵ある土地の工作物の占有者として、Eに対して不法行為責任を負うことがある。



解答のポイント

請負工事の不法行為と工作物の不法行為をミックスした問題。多少難しめだが、各肢がいずれの不法行為に基づく請求なのかを見極めれば正解に至れる。

A39



解答解説

(1) × 請負工事の不法行為ときたら原則として請負人が責任を負う。ただし注文等に過失があるときには注文者の責任。

→ 請負工事の不法行為【権 14-4】

(2) × 請負工事の不法行為ときたら原則として請負人が責任を負う。請負工事の不法行為を追及する場合には、被害者が誰であっても原則として請負人の責任。

→ 請負工事の不法行為【権 14-4】

(3) ○ 工作物の不法行為ときたらまず占有者つぎに所有者が責任を負う。工作物の不法行為を追及する場合には、占有者が注意を払っていたときは所有者の責任。

→ 工作物の不法行為【権 14-5】

(4) × 工作物の不法行為ときたらまず占有者つぎに所有者が責任を負う。工作物の不法行為を追及する場合には、占有者が注意を払っていたときは占有者に責任なし。

→ 工作物の不法行為【権 14-5】

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	<input type="radio"/>	事例問題	<input type="radio"/>	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		

Q40



問 Aが、5,000万円相当の土地と5,500万円の負債を残して死亡した。Aには、弟B、母C、配偶者D及びDとの間の子E・F・G並びにEの子Hがいる。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

-
- (1) 限定承認をするときは、D・E・F及びGが、共同してしなければならない。
 - (2) Eが相続放棄をしたときは、Hが、代襲して相続人となる。
 - (3) E・F及びGが相続放棄をしたときは、B及びCが、Dとともに相続人となる。
 - (4) E・F及びGが相続放棄をしたときは、Cは、相続開始のときから3カ月以内に単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。



..... **解答のポイント**

相続の問題では、最初に相続人を確定することから始めよう。あとは落ち着いてパズルを解くように進めること。

A40



解答 解説

- (1) ○ 相続人が誰か考えよう。相続人はD・E・F・Gの4人。そのうえ、限定承認の方法ときたら相続人全員で家庭裁判所へ申述する。

→ **☑ 相続の種類 [権 15-7]**

- (2) × 相続の放棄ときたら代襲相続は発生しない。相続を放棄したら、その者は元々相続人ではないと取り扱われる。その子にも代襲相続権なし。

→ **☑ 相続の放棄 [権 15-3]**

- (3) × 第二順位ときたら被相続人の父母（いなければ祖父母）。相続の放棄ときたら代襲相続は発生しない。子（E・F・G）が相続を放棄したときは、解説（2）の通り、Hには代襲相続権はなくなり、配偶者Dと母Cが相続人となる。

→ **☑ 相続人 [権 15-2], ☑ 相続の放棄 [権 15-3]**

- (4) × 相続の承認・放棄の時期ときたら相続人になったことを知ったときから3ヶ月以内。Cは、E・F・Gが相続を放棄した、つまり自らが相続人となったことを知ったときから3ヶ月以内に承認・放棄すればよい。

→ **☑ 相続の承認, 放棄の時期 [権 15-6]**

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★		

Q41



問 Aが死亡し、相続人として、妻Bと嫡出子C・D・Eがいる。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- (1) Cが相続を放棄した場合、DとEの相続分は増えるが、Bの相続分については変わらない。
- (2) Aが遺産をCに遺贈していた場合、その遺贈は、B、D及びEの遺留分を侵害した部分について、効力を生じない。
- (3) Eの遺留分は、被相続人Aの財産の $\frac{1}{12}$ の額である。
- (4) Aの生前Dが遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けていた場合においても、Dは、相続人となることができる。



解答のポイント

法定相続分の割合や遺留分の割合をしっかりと覚えていないと悔しい思いをすることになる。

A41



解答 解説

- (1) ○ 第一順位の法定相続分ときたら配偶者：子 = $1/2 : 1/2$ 。よって $B : C \cdot D \cdot E = 1/2 : 1/2$ の割合で相続する。Cが相続を放棄しても、D・Eの相続分が増えるだけで、Bの $1/2$ は変わらない。

→ 法定相続分 [権 15-4]

- (2) × 第2順位の相続人のみの場合以外の遺留分ときたら $1/2$ 。B・D・Eは、遺留分を保全するために必要な限度で遺贈の減殺を請求できる。ただし実際に請求するか否かは個人の自由。

→ 遺留分 [権 15-8]

- (3) ○ 相続人は妻と子、つまり第2順位以外。第2順位の相続人のみの場合以外の遺留分ときたら $1/2$ 。さらにEの法定相続分は $1/6$ ($1/2 \times 1/3$)。したがって、Aの遺留分は $1/12$ ($1/2 \times 1/6$)。

→ 遺留分 [権 15-8]

- (4) ○ 遺留分の放棄は相続開始前であっても可能。しかし、相続発生前の遺留分の放棄ときたら家庭裁判所の許可が必要。遺留分の放棄は減殺請求権の放棄でしかなく、遺留分を放棄した相続人ときたら相続権はそのまま。つまり相続人の地位になんら影響を与えることはない。

→ 遺留分 [権 15-8]

チェック!

過去問データ

正 解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★		



問 Aは、令和3年8月、その所有地について、Bに対し、建物の所有を目的とし存続期間30年の約定で賃借権（その他の特約はないものとする。）を設定した。この場合、借地借家法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- (1) Bが、当初の存続期間満了前に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aにその旨を事前に通知しなかったとき、Aは、無断築造を理由として、契約を解除することができる。
- (2) 当初の存続期間満了時に建物が存在しており、Bが契約の更新を請求した場合で、Aがこれに対し遅滞なく異議を述べたが、その異議に正当な事由がないとき、契約は更新したものとみなされ、更新後の存続期間は30年となる。
- (3) Bが、契約の更新後に、現存する建物を取り壊し、残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造した場合で、Aの承諾もそれに代わる裁判所の許可もないとき、Aは、土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- (4) 存続期間が満了し、契約の更新がない場合で、Bの建物が存続期間満了前にAの承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるとき、Bは、Aに対し当該建物を買取るべきことを請求することはできない。



解答のポイント

建物再築については、当初存続期間中と更新後で取扱いが異なることに注意。そこをしっかりと押さえれば正解できる。

A42



解答 解説

- (1) × 当初存続期間中の建物再築・借地権設定者の承諾なしときたら期間満了後に契約終了。当初存続期間満了前の再築なので借地権設定者の承諾は不要。

→ **当初存続期間中の建物再築** [権 16-4]

- (2) × 借地権更新拒絶の要件ときたら正当事由あり and 遅滞なく異議を述べる。借地権の更新期間ときたら1回目の更新20年以上・2回目以降の更新10年以上。正当事由がないので契約は更新されるが、存続期間は20年。

→ **借地権更新拒絶の要件** [権 16-1], **借地権の存続期間** [権 16-3]

- (3) ○ 更新後の建物再築・借地権設定者の承諾なしときたら借地権設定者は契約解除できる。更新後の無断再築は不可。借地権設定者には債務不履行を理由とした解除権が発生する。

→ **更新後の建物再築** [権 16-5]

- (4) × 存続期間満了時の建物ときたら借地権者は買取請求できる。当初存続期間中の再築に承諾は不要。借地権者が債務不履行に陥っていない以上、借地権者の買取請求もOK。

→ **建物の買取請求** [権 16-7]

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★	重要度	★★★	難 易 度	★★★★		



問 Aが、Bの所有地を賃借して木造の家屋を所有し、これに居住している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) 「土地の使用は木造3階建の家屋に限る」旨の借地条件があるとき、借地借家法に定める要件に該当すれば、Aは裁判所に対して借地条件の変更の申立てができるが、Bは申立てができない。
- (2) 増改築禁止の借地条件がある場合に、土地の通常の利用上相当とすべき改築についてBの承諾に代わる許可の裁判をするときでも、裁判所は、借地権の存続期間の延長まですることはできない。
- (3) Aに対する競売事件でAの家屋を競落したCは、Bが土地の賃借権の譲渡により不利となるおそれがないにもかかわらず譲渡を承諾しないとき、家屋代金支払後借地借家法に定める期間内に限り、裁判所に対して、Bの承諾に代わる許可の申立てをすることができる。
- (4) Aが家屋をDに譲渡してもBに不利となるおそれがないときには、Dは、Aから家屋を譲り受ける契約をした後、裁判所に対して、土地の賃借権の譲渡についてのBの承諾に代わる許可を申し立てることができる。



解答のポイント

裁判所への申立てができるのは誰か。それを知らずして正解には至れずそれを知るのが本問演習の目的でもある。

A43



解答解説

- (1) × 当事者間で条件変更の話し合いに決着がつかなければ、裁判所に解決してもらおうよう申し立てられる。Bも当事者なので当然申し立てられる。

→ 借地借家法第17条第1項

- (2) × 増改築で家が一新すれば永く使いたくなるのが人情。存続期間も柔軟対応で。

→ 借地借家法第17条第3項

- (3) ○ 競落による土地賃借権の譲渡・転貸を借地権設定者が承諾拒否ときたら競落者は裁判所に申立てできる。その許可の申立ては代金支払い後2ヶ月以内に行う。

→ 土地賃借権の競売【権16-9】

- (4) × 土地賃借権の譲渡・転貸を借地権設定者が承諾拒否ときたら借地権者は裁判所に申立てできる。よって、許可を申し立てできるのは実際に借地権をもっているA。Dができるのは建物買取請求。

→ 土地賃借権の譲渡、転貸【権16-8】

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問

不動産の賃貸借に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- (1) 建物の賃貸借において、期間満了前に当該建物が第三者の放火により全部滅失したときは、当該賃貸借は終了する。
- (2) 建物の賃貸借においては、その存続期間は、20年を超えることができる。
- (3) 建物の所有を目的とする土地の賃貸借において、当該建物が借地人の失火により滅失したときは、賃貸人は、解約の申入れをすることができる。
- (4) 建物の所有を目的とする土地の賃貸借において、その存続期間の満了前に建物が滅失しても、当該賃貸借は終了しない。



解答のポイント

「土地の賃貸借なのか」「建物の賃貸借なのか」をまず判別し、それを明確にしながら解けば比較的やさしいはず。

A44



解答 解説

- (1) ○ 賃借人の解除権ときたら目的が達成できなくなったときに発生。借りた「物」がなくなれば契約の目的が達成できなくなり、賃貸借契約は終了する。なくなった原因が賃借人のミスでなければ賃借人が責任を取ることもない。

→ ㊦ 賃貸借の解除 [権 12-8]

- (2) ○ 建物賃貸借の存続期間ときたら1年以上。1年以上であれば何年でもOK。

→ ㊦ 建物賃貸借の存続期間 [権 17-1]

- (3) × 借地権の問題。当初存続期間中に建物滅失した借地権ときたら期間満了後に契約終了。建物がなくなったからといって借地権が消滅するわけではない。期間が満了するまで借地権設定者は口出しできない。

→ ㊦ 当初存続期間中の建物再築 [権 16-4]

- (4) ○ これも借地権の範ちゅう。当初存続期間中に建物滅失した借地権ときたら期間満了後に契約終了。建物がなくなっても期間が満了するまで借地権は消滅しない。

→ ㊦ 当初存続期間中の建物再築 [権 16-4]

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題	○	事例問題		判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★		



問 Aが、B所有の建物を賃借している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) Aが、建物に自ら居住せず、Bの承諾を得て第三者に転貸し、居住させているときは、Aは、Bからその建物を買収した者に対し、賃借権を対抗することができない。
- (2) Aが建物を第三者に転貸しようとする場合に、その転貸によりBに不利となるおそれがないにもかかわらず、Bが承諾を与えないときは、裁判所は、Aの申立てにより、Bの承諾に代わる許可を与えることができる。
- (3) 建物の転貸借がされている場合（転借人C）において、A B間の賃貸借が正当の事由があり期間の満了によって終了するときは、Bは、Cにその旨通知しないと、Aに対しても、契約の終了を主張することができない。
- (4) Bの建物がDからの借地上にあり、Bの借地権の存続期間の満了によりAが土地を明け渡すべきときは、Aが期間満了をその1年前までに知らなかった場合に限り、Aは、裁判所に対し土地の明渡しの猶予を請求することができる。



解答のポイント

転貸借は建物賃貸借の頻出項目。登場人物の関係をクリアにしてから解きはじめることが解法の基本。

A45



解答 解説

- (1) × 建物賃貸借の第三者対抗要件ときたら建物の引渡し。承諾のある転貸は「転借人の行為＝賃借人の行為」。つまり転借人の占有により第三者対抗要件（建物の引渡し）を備えていることになり、Aは新賃貸人に賃借権を対抗できる。

→ **㊦ 建物賃貸借の第三者対抗要件 [権 17-5]**

- (2) × 賃借権の転貸・譲渡ときたら賃貸人の承諾が必要。建物賃貸借の転貸では、借地権とは違って裁判所への申立て制度はない。

→ **㊦ 転貸，譲渡の要件 [権 12-4]**

- (3) × 転貸の終了ときたら通知の日から6ヶ月後。転借人に対しては通知がなければ契約の終了を主張できないが、その通知を持って賃借人に契約の終了を主張できるわけではない。期間を定めた建物賃貸借の終了ときたら期間満了1年前から6ヶ月前に申し入れる。賃借人に対してもそれなりの手続きが必要。

→ **㊦ 期間を定めた建物賃貸借 [権 17-2]，建物賃貸借の譲渡・転貸 [権 17-4]**

- (4) ○ 「突然出ていけ」では困惑してしまう。借地上の建物が賃貸されている場合は、本肢のように土地明渡しまでの期間について猶予をもらえるよう裁判所に請求できる。

→ **借地借家法第 35 条第 1 項**

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★★		



問 建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「区分所有法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 区分所有者の1/5以上で議決権の1/5以上を有する者は、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができるが、この定数は、規約によって減ずることができる。
- (2) 形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については、規約に別段の定めがない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決することができる。
- (3) 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
- (4) 区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議が集会においてなされた場合、決議に反対した区分所有者は、決議に賛成した区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。



解答のポイント

議決権では過半数が原則と考え、例外として1/5、3/4となるパターンを覚えていけばすっきり整理できる。

A46



解答解説

- (1) ○ 集会の招集ときたら区分所有者・議決権の各1/5以上でできる。
この区分所有者の定数は規約によって減じることができる。

→ **集会**【権 18-14】

- (2) ○ 形状または効用の著しい変更を伴わない変更とは軽微な変更であり、共用部分の利用・改良を指す。共用部分の利用・改良ときたら区分所有者・議決権の各過半数の賛成が必要。

→ **共用部分の利用・改良**【権 18-10】

- (3) ○ 占有者の義務ときたら規約等について区分所有者と同一。使用方法についての取り決めは、借主も区分所有者同様に守らなければならない。当然といえば当然のこと。

→ **占有者の権利・義務**【権 18-15】

- (4) × 建替え決議不賛成者ありときたら賛成者は買取請求できる。請求する立場が逆。正確には、決議に賛成した区分所有者が決議に反対した区分所有者に対して買取りを請求する。

→ **建替え**【権 18-13】

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★	重要度		★★★		難易度	★★★



問 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 共用部分の変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を行うためには、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数による集会の決議が必要であるが、議決権については規約で過半数まで減ずることができる。
- (2) 区分所有建物の一部が滅失し、その滅失した部分が建物の価格の $\frac{1}{2}$ を超える場合、滅失した共用部分の復旧を集会で決議するためには、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数が必要であり、規約で別段の定めをすることはできない。
- (3) 共用部分の保存行為を行うためには、規約で別段の定めのない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議が必要である。
- (4) 規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合で、その区分所有者の承諾を得られないときは、区分所有者及び議決権の各 $\frac{3}{4}$ 以上の多数による決議を行うことにより、規約の変更ができる。



解答のポイント

肢(1)(2)の「別段の定め」についてが本問のポイント。その要素以外は議決権についてのオーソドックスな肢が並ぶ。

A47



解答 解説

- (1) × 共用部分の変更に関する別段の定めときたら区分所有者の数を過半数まで減らせる。『形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く』とは重大な変更のこと。そして重大な変更の場合過半数まで減じることができるのは区分所有者の定数だけ。議決権はダメ。

→ **共用部分の変更【権 18-11】**

- (2) ○ 1/2 超の滅失の復旧ときたら区分所有者・議決権の各 3/4 以上の賛成が必要。一部滅失の場合 1/2 「以下」と「超」で取扱いが異なるので注意。さらに「1/2 超」の場合には別段の定めは不可。

→ **一部滅失【権 18-12】**

- (3) × 共有同様，共用部分の保存ときたら単独でできる。

→ **共用部分の保存【権 18-9】**

- (4) × 一部の区分所有者に影響する規約の設定・変更・廃止ときたら承諾が必要。

→ **規約【権 18-7】**

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★	重 要 度		★★★		難 易 度	★★★



問 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 区分所有者が管理者を選任する場合は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。
- (2) 建物の価格の1/2以下に相当する部分が滅失した場合において、滅失した共用部分を復旧するときは、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。
- (3) 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。
- (4) 管理者をその職務に関し区分所有者のために原告又は被告とする場合は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。



解答のポイント

全ての肢に“規約によって別の方法を定めることができない”とあることから決議内容が重要か否かに注目すること。目安は区分所有者・議決権の数。



解答 解説

- (1) × 管理者とは区分所有建物等の管理を行う者で、「管理者は1ヶ月ごとに区分所有者が順番に行う」等規約によってその選出方法を定めることも、あるいは直接特定の者を管理者と定めることもできる。

→ **㉔** 管理者の選任・解任 [権 18-4]

- (2) × たとえば廊下にできた穴を埋める等の作業も決を採ってからでなければできないのかと考えればおのずとわかる。1/2以下の滅失の復旧であれば費用の負担もそれほど大きくなく単独で行うことも、規約で別の定めをすることもできる。

→ **㉔** 一部滅失 [権 18-12]

- (3) ○ 共用部分の変更ときたら区分所有者・議決権の各3/4以上の賛成が必要。集会の決議は、原則として区分所有者及び議決権の各過半数で決する（規約で別の定めができる）が、重要な決議内容については過半数ではなく、3/4以上や4/5以上の賛成が必要となる。これらは重要な内容なので規約によっても別の方法を定められない。

→ **㉔** 共用部分の変更 [権 18-11]

- (4) × 管理者は区分所有者を代理する者でもあり、集会の決議によらず、規約で直接、管理者を原告や被告にするよう定めることもできる。

→ **㉔** 管理者の権限 [権 18-5]

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★	重要度		★★★		難易度	★★★

**問**

所有権保有の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 所有権の登記がされていない建物について、その所有権が自己にあることを確定判決によって証明できる者は、当該建物の所有権保存の登記を申請することができる。
- (2) 土地の登記簿の表題部に被相続人が所有者として記載されている場合において、その相続人が複数あるときは、共同相続人の1人は、自己の持分についてのみ所有権保存の登記を申請することができる。
- (3) 土地収用法による収用によって土地の所有権を取得した者は、直接自己名義に当該土地の所有権保存の登記を申請することができる。
- (4) 1棟の建物を区分した建物の登記簿の表題部所有者から所有権を取得したことを証明できる者は、直接自己名義に当該建物の所有権保存の登記を申請することができる。

**解答のポイント**

保存登記は不動産登記法でも比較的簡単な問題。
しかし簡単だからこそひっかけに要注意。

A49



解答 解説

- (1) ○ 所有権を有することが確定判決で確認された者ときたら保存登記を申請できる。『所有権が自己にあることを確定判決によって証明できる』とは裁判所から「これはあなたのものです。だからあなたの名前で保存登記しなさい」と給付判決が下されたこと。

→ ㊦ 保存登記【権 19-8】

- (2) × 表題部所有者またはその相続人ときたら保存登記を申請できる。自己の持ち分だけ所有権保存登記の申請はできない。全員で申請する。

→ ㊦ 保存登記【権 19-8】

- (3) ○ 収用により所有権を取得した者ときたら保存登記を申請できる。収用事業により新たに土地が造成されその土地を与えられた者が該当する。

→ ㊦ 保存登記【権 19-8】

- (4) ○ 区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者ときたら保存登記を申請できる。マンションを購入した人等が該当する。

→ ㊦ 保存登記【権 19-8】

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★		



問 不動産登記の申請に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 権利に関する登記の申請をするときは、申請人又はその代理人が登記所に出頭し、あるいは郵送により登記申請をすることができる。
- (2) 委任による登記申請の代理権は、本人の死亡によって消滅する。
- (3) 登記の申請は、登記権利者及び登記義務者が共同してするのが原則であるが、相続による登記は、登記権利者が単独で申請することができる。
- (4) 登記権利者及び登記義務者が共同して申請することを要する登記について、登記義務者が申請に協力しない場合には、登記権利者が登記義務者に対し登記手続すべきことを命ずる確定判決を得れば、その登記義務者の申請は要しない。



解答のポイント

権利登記の申請に関する基本問題。権利登記の原則は共同かつ出頭主義であることを念頭に進もう。

A50



解答 解説

- (1) ○ 権利登記の申請ときたら共同主義。当事者双方で行うのが権利登記。ただし法律改正により申請方法は出頭，郵送，オンラインのいずれも可能。

→ 権利登記 [権 19-7]

- (2) × 本人死亡ときたら代理権消滅。登記申請は単なる事務処理に過ぎないため，登記申請の代理人はそのまま代理人として事務を続行できる。

→ 代理の消滅 [権 2-13]

- (3) ○ 単独でできる権利登記ときたら相続の登記。相続によって権利登記を申請する場合，権利が被相続人から相続人へ移ることになるため，相続人＝登記権利者，被相続人＝登記義務者となる。登記義務者は死亡しており，結果として相続人である登記権利者の単独申請となる。

→ 権利登記 [権 19-7]

- (4) ○ 単独でできる権利登記ときたら判決による登記。登記手続すべきことを命ずる確定判決を得るとは「登記手続きを行いなさい」と裁判所のお墨付きをもらったということ。登記権利者が単独申請できる。

→ 権利登記 [権 19-7]

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★		



受験の心得①

▶ 申込みはお早めに

宅建士試験は試験会場が選択できます。試験会場が多い地域だと第3希望くらいまで選べるようです。先着順なので第一希望の試験会場です必ず受験できるというわけではありません。締切ギリギリに申し込むと、場所もよく知らない、電車とバスを乗り継いで自宅から2時間以上かかるような試験会場が割り当てられてしまう可能性もあります。

試験当日に雨が降ったりすると、数時間かけて試験会場に行くだけでも大変です。そうならないためにもできるだけ自宅近くの試験会場を、第一希望にして早めに受験申込みをしてください。

▶ 遅刻はしない

当たり前のことかもしれませんが、試験当日、遅刻をしては試験どころではなくなります。たとえ数分だとしても、とても平常心では受験できません。それまで、自分の時間、恋人との時間、家族との時間を削って勉強してきたはずなのに大変もったいないことです。

試験会場には余裕を持って出かけてください。また、大学などが試験会場の場合、最寄り駅から大学まではすんなり行けたとしても、受験票に○号館の○○教室と書かれていて○号館の場所がわからず、構内で迷ってしまうことがあるので気をつけてください。

▶ 当日の持ち物

▶ 受験票

▶ 筆記用具



えんぴつ、シャープペンシルどちらでも大丈夫ですが、宅建士試験はマークシート方式なので、マークしやすいえんぴつのほうがいいでしょう。

必ず5本程度用意してください。

▶ 時計



試験会場によっては時計がないところもあります。もちろん携帯電話を時計として使うことはできません。会場に行くと自分の座席のところに封筒が置いてあり、試験開始前、試験監督の指示で携帯電話の電源を切り、その封筒に入れてふたをして足元に置いて、試験終了まで取り出せません。

制限法令

一問一答



20 問

『時短宅建士インプットテキスト 2022 年度版』に完全準拠した一問一答形式の問題です。ちょっと考えてみてわからなければスグ解答解説を読んでもらってかまいません。くりかえしくりかえし読んで学習することで合格に必要な知識を身につけていきましょう。

**問 1** (国土利用計画法)

都市計画法による市街化区域内にある面積 3,000㎡の一団の土地を贈与した場合、届出が必要である。

解答・解説

- × 土地売買等の届出の要件は一定面積以上・権利取得・対価あり。対価のない物の引渡しは贈与。つまり贈与は届出不要。

問 2 (都市計画法・都市計画)

第一種低層住居専用地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域である。

解答・解説

- × 第一種低層。キーワードは『低層住宅』。主として住居の環境を保護するため定める地域は第二種住居地域。

問 3 (都市計画法・都市計画)

工業専用地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域である。

解答・解説

- × 工業専用。キーワードは『工業』。専用というぐらいだから他の利用目的が入ってはいけない。「主として」は他の利用目的もあるが主に工業のために利用するということ。つまり工業地域のこと。

問 4 (都市計画法・開発行為)

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発許可を受ける必要はない。

解答・解説

- 土地区画整理事業は許可不要。

問 5 (都市計画法・開発行為)



開発許可を受けようとする者は、開発区域内において予定される建築物の用途、高さおよび階数を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

解答・解説

- × 開発行為をする人は「○○○の目的のために建物を建てたいから土地の形質変更を許可して」と申請する。予定建築物の用途は申請書へ記載する。しかし具体的な高さや階数については申請する必要はない。

問 6 (都市計画法・行為制限)



開発許可を受けた開発区域内の土地においては、当該開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間は、建築物を建築し、または土地を分譲してはならない。

解答・解説

- × 開発区域・工事完了公告前・原則、建築物は建築できない。しかし、開発する土地の分譲は禁じられていない。

問 7 (都市計画法・行為制限)



市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域における図書館の新築については、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

解答・解説

- 市街化調整区域で開発区域外・公益上必要な建築物の建築は知事の許可不要。必要とされる公共施設(図書館)のための土地の形質変更は許可なくできるのだから、その上の建物も許可なく建てられる。

問 8 (土地区画整理法)



仮換地が指定されても、従前の宅地を権原に基づき使用することができる者は、換地処分公告のある日までの間、従前の宅地を使用することができる。

解答・解説

- × 指定後の従前の宅地は所有権はあるが、使用・収益できない。施行者が造成工事をするために仮換地の指定を受けたのだから、当然自分が持っていた従前の土地は造成中ではなく、従前の土地は使えない。



問9 (建築基準法・用途制限)

近隣商業地域内においては料理店を建築できない。

- 解答・解説 ▶ ○ 近隣商業地域、危険な工場・夜の商売を排除する場所。料理店は夜の商売。

問10 (建築基準法・建蔽率)

都市計画で建蔽率が6/10と定められている第二種住居地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物についても、建蔽率の制限は適用される。

- 解答・解説 ▶ ○ 建蔽率8/10以外・防火地域・耐火建築物は建蔽率が1/10アップする。つまり建蔽率の制限が適用されるということ。

問11 (建築基準法・前面道路)

工業地域または工業専用地域内にある建築物であれば、容積率は前面道路の幅員による制限を受けない。

- 解答・解説 ▶ × 前面道路による容積率・都市計画に定める容積率、厳しい方が優先される。どの用途地域であっても容積率は前面道路(ただし12m未満の場合に限られる)の幅員による制限を受ける。

問12 (建築基準法・斜線制限)

準住居地域内の建築物については、北側斜線制限の適用がすべて義務づけられている。

- 解答・解説 ▶ × 北側斜線制限は低層・田園・中高層。したがって準住居地域は北側斜線制限の対象外となる。

問 13 (建築基準法・建築確認)



鉄骨平屋建で、延べ面積が 200㎡の事務所の大規模修繕をしようとする場合には、建築主事の確認を受ける必要がある。

解答・解説

- × 大規模修繕で大規模建築物・100㎡超の特殊建築物は建築確認が必要。木造以外で2階以上または延べ面積200㎡超は大規模建築物。本問は階数1で、延べ面積も200㎡を超えていないので大規模建築物に該当せず。建築確認不要。

問 14 (農地法)



山林を開墾した場合、農地として耕作していても、土地登録簿の地目が「山林」から「田」または「畑」に変更されるまでは、農地法上の農地ではない。

解答・解説

- × 農地法の目的は食料生産高の把握。農地とは現に耕作されている土地。したがって、地目にかかわらず現在農地であれば農地法の制限の対象。

問 15 (農地法)



国または都道府県が農地または採草放牧地の所有権を取得する場合には、農地法第3条の許可を受ける必要はない。

解答・解説

- 食料生産高を把握している国・都道府県が買主ならば許可不要。

問 16 (不動産の鑑定評価)



収益還元法は、学校、公園等公共または公益の目的に供されている不動産でその収益の把握が困難なものについては適用すべきではないが、自用の住宅地については賃貸を想定することにより適用できる。

解答・解説

- × 収益還元法は賃貸用・企業用不動産の鑑定評価に有効。自宅等を賃借することは想像できても、学校や公園を賃借する…想像できないことから解答できる。



問 17 (譲渡所得)

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除は、その居住用財産の所有期間が短期の場合は適用されない。

- 解答・解説
- × 居住用財産の特別控除は課税対象は譲渡所得－3,000万円。そしてこの3,000万円控除は長期・短期の譲渡に関係なく認められている。

問 18 (景品表示法)

宅地建物取引業者が、30区画の一団の分譲住宅を販売する際、広告のスペースの関係からそのすべての宅地の価格を表示することが困難なときは、新聞折込ビラに最高価格、最低価格、最多価格帯およびそれぞれ区画数を表示すれば、すべての価格を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。

- 解答・解説
- 不当表示法の問題。不当に誘引・誤認させる表示はできない。分譲宅地を販売する際に全ての価格を表示できないときには最低価格・最高価格・最多価格帯およびそれぞれの区画数を表示すれば不当表示にならない。

問 19 (土地に関する一般常識)

丘陵地を切土と盛土により造成した地盤の場合は、その境目では地盤の強度が異なるため、不同沈下が起こりやすい。

- 解答・解説
- 造成地は軟弱地盤。空気の含有量については、盛土のほうが切土より多いため、軟弱地盤であり、境目にまたがった地盤は沈下量の違いにより不同沈下を生じやすく危険。

問 20 (建物に関する一般常識)

木材に一定の力をかけたときの圧縮に対する強度は、繊維方向に比べて繊維に直角方向のほうが大きい。

- 解答・解説
- × 圧縮に対する強度は、繊維に直角方向よりも繊維方向の方が5～10倍強い。

制限法令

四肢択一



50 問

『時短宅建士インプットテキスト 2022 年度版』に完全準拠した四肢択一形式の問題です。過去問の中からくりかえし出題されている最重要項目を厳選して収録しました。わからない問題は教科書に戻ってしっかり復習しましょう。



問 市街化区域内（注視区域及び監視区域外）の甲地（A所有 1,000㎡）、乙地（B所有 1,500㎡）、丙地（C所有 2,000㎡）についての国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、甲地と乙地は、隣地である。

- (1) Cが甲地及び乙地にまたがってビルの建設を計画して、甲地については丙地との交換契約をAと締結し、乙地についてはBと地上権設定契約（設定の対価1億円）を締結した場合、それぞれの契約の締結について、届出が必要である。
- (2) Cが丙地を分割して、1,000㎡をDと、残りの1,000㎡をEと、それぞれ売買契約を締結した場合、それぞれの契約の締結について、届出が必要である。
- (3) Fが甲地及び乙地にまたがってビルの建設を計画して、甲地についてはAと売買契約を締結し、乙地についてはBと賃借権設定契約（設定の対価なし）を締結した場合、それぞれの契約の締結について、届出が必要である。
- (4) GがCに対して有する金銭債権の担保として、丙地の所有権をGに移転する契約を締結した場合（いわゆる譲渡担保の場合）、届出をする必要はない。



解答のポイント

届出の有無は頻出。土地取引に対価が生じているか否かをまず確認すること。スッキリ分類して覚えれば大丈夫。

A 1



解答解説

- (1) ○ 市街化区域で2,000㎡以上・権利取得・対価ありときたら権利取得者が届け出る。交換は単にお金の代わりに土地を差し出しているだけの話で対価あり。地上権もその設定に対価が生じている。つまりひとつの目的のためにCは計2,500㎡の土地の権利を取得しているなのでそれぞれの契約について届出が必要。

→ 届出の面積要件【制1-1】

- (2) × 市街化区域で2,000㎡以上・権利取得・対価ありときたら権利取得者が届け出る。無指定区域は買主、つまりD・Eについてのみ届出の面積要件を考えればOK。D・Eが取得する土地面積はそれぞれ2,000㎡未満なので届出不要。

→ 届出の面積要件【制1-1】

- (3) × 市街化区域で2,000㎡以上・権利取得・対価ありときたら権利取得者が届け出る。対価が生じている取引についてのみ考えればよい。甲地についての売買契約は対価が生じているが1,000㎡なので届出不要。

→ 届出の面積要件【制1-1】

- (4) × 市街化区域で2,000㎡以上・権利取得・対価ありときたら権利取得者が届け出る。土地の持ち主が変わる以上届け出る必要がある。たとえ返済されるまでとはいえ金銭と引き換える行為は対価の発生を指す。

→ 届出の面積要件【制1-1】

チェック!

過去問データ

正解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★		



問 国土利用計画法による土地に関する権利の移転等の届出（以下この問において「届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 監視区域に所在する土地の売買の届出については、価額及び取引後の利用目的の審査とあわせて、その取引が投機的取引に該当するか否かの観点からも、審査される。
- (2) 市街化区域（注視区域及び監視区域外）に所在する 5,000 m²の土地を A・B・C の 3 人が共有（持分均一）し、A のみがその持分を売却した場合、買主は届出が必要である。
- (3) 注視区域及び監視区域外に所在する土地の停止条件付売買契約については、買主は、その締結後に届出をするとともに、条件成就後あらためて届出をする必要がある。
- (4) 注視区域に所在する土地の売買について届出をした者は、都道府県知事から勧告しない旨の通知を受けた場合であっても、届出をした日から起算して 6 週間経過するまでは、その売買契約を締結してはならない。



解答のポイント

国土利用計画法で届出の有無以外に大切なもののがひとつが「届出の手続き」。肢（4）は重要。

A 2



解答解説

- (1) ○ 届出の審査・監視区域等ときたら利用目的 and 価額。国土利用計画法の目的のひとつが、投機目的の売買いわゆる“土地ころがし”による相場の高騰を防止し、土地取引を監視すること。

→ **勧告【制 1-3】**

- (2) × 市街化区域で 2,000㎡以上・権利取得・対価ありときたら権利取得者が届け出る。A の持分とは約 1,666㎡であり、その持分についてのみ対価が生じるので届出不要。

→ **届出の面積要件【制 1-1】**

- (3) × 市街化区域で 2,000㎡以上・権利取得・対価ありときたら権利取得者が届け出る。本肢は、ひとつの契約で 2 度届け出なさいといっているようなもの。条件成就によって行う履行も当初契約の一部であり、停止条件付の契約を締結後に届け出るだけで OK。

→ **届出の面積要件【制 1-1】**

- (4) × 監視区域等の契約時期ときたら届出から 6 週間以後 or 勧告なしの通知を受けた日以後。知事からの通知がない場合は 6 週間必要だが、『勧告しない旨の通知』を受けたら 6 週間待たずに即契約できる。

→ **届出時期【制 1-2】**

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★		



問 国土利用計画法による土地に関する権利の移転等の届出（以下この問において「届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) Aの業務に関し、BがAの代理人として、国土利用計画法第23条の規定に違反して、土地の売買契約の締結について届出をしなかった場合、Bが6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがあるほか、Aも100万円以下の罰金に処せられることがある。
- (2) 監視区域内における土地売買等の契約について、CとDが届出をし、勧告をしない旨の通知を受けたが、事情により契約を締結できなくなった後、その届出に係る土地について、同一の対価及び利用目的で、CがEと権利移転の契約を締結する場合、改めて届出を行う必要はない。
- (3) 土地所有権移転の予約をした後、その予約完結権を行使して所有権を移転した場合、予約完結権を行使した旨の届出が必要である。
- (4) 届出は、監視区域に所在する一定面積以上の土地について必要であり、監視区域外に所在する土地については、その必要はない。



解答のポイント

届出の有無については、ときどきではあるが、面積以外を題材に出題してくるが、あわてず「対価が生じる」か否かをまず考えよう。

A 3



解答解説

- (1) ○ 届出義務違反ときたら6ヶ月以下の懲役 or 100万円以下の罰金。届出は一定面積以上の権利を取得した買主の義務。代理行為の効果ときたら本人に直接及ぶ。よって、その行為を行わなかった代理人はもちろん、本人も罰せられる。

→ ㊦代理【権 2-1】、届出時期【制 1-2】

- (2) × 届出事項である当事者の名前が代わるのだから、再度届出要。この他、利用目的を変更したり取引金額を増額したときにも再度届出が必要。

→ ㊦届出時期【制 1-2】

- (3) × 土地売買等の届出時期ときたら取引後2週間以内ただし監視区域等は契約締結前。予約完結権の行使とは「契約するけど履行はまだ先にして」という契約をしたとき、実際の履行を行うことをいう。つまり予約完結権も含めてひとつの契約であり、再度届出不要。

→ ㊦届出時期【制 1-2】

- (4) × 届出の面積要件ときたら市街化区域 2,000㎡以上・都市計画区域内 5,000㎡以上・都市計画区域外 10,000㎡以上。監視区域外であっても一定面積以上の土地の権利について売買等を行うときには、届出が必要。

→ ㊦届出の面積要件【制 1-1】

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★		



問 国土利用計画法第 23 条の届出（以下この問において「届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 土地に関する賃借権の移転又は設定をする契約については、対価として権利金その他の一時金の授受がある場合以外は、届出をする必要はない。
- (2) 停止条件付きの土地売買等の契約については、その締結に当たり届出をするとともに、停止条件の成就後改めて届出をする必要がある。
- (3) 土地売買等の契約の当事者の一方が国又は地方公共団体である場合は、その契約について届出をしなければならないが、勧告されることはない。
- (4) 届出をして国土利用計画法第 24 条第 1 項の規定による勧告を受けた者が、その勧告に従わない場合は、罰金に処せられることがある。



解答のポイント

対価が生じているにもかかわらず届出不要の場合あり。それが肢 (3)。このような例外項目は頻出なので要注意。

A 4



解答 解説

- (1) ○ 土地売買等の届出の要件ときたら一定面積以上・権利取得・対価あり。名目が一時金であろうと、権利金であろうと、対価（支払ったら返還されないもの）が生じている以上は届出が必要。

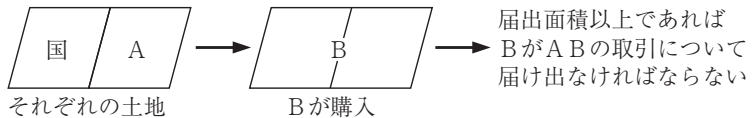
→ ㊦ 届出の面積要件【制 1-1】

- (2) × 土地売買等の届出時期ときたら取引後2週間以内ただし監視区域等は契約締結前。ひとつの契約について届出は1度だけ。停止条件付き売買契約として届出を済ませている場合は、たとえ条件が成就したからといって再度必要なし。

→ ㊦ 届出時期【制 1-2】

- (3) × 原則があれば例外あり。国や地方公共団体が取引相手になるときは届出不要。ただし相手が国等とはいっても対価が生じているので、図のように、もしも他に個人からも土地を購入し、土地取引面積の合計が届出面積以上になるときは、個人から買う分についてのみ届出が必要となることに注意。

→ ㊦ 届出の面積要件【制 1-1】



- (4) × 届け出なかったときは罰金。そして、勧告無視ときたらその内容が公表される。

→ ㊦ 勧告【制 1-3】

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題	事例問題	○	判例問題
頻 出 度	★★★	重 要 度	★★★★	難 易 度	★★



問 国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者双方は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に事後届出を行わなければならない。
- (2) 一団の造成宅地を数期に分けて不特定多数の者に分譲する場合において、それぞれの分譲面積は事後届出の対象面積に達しないが、その合計面積が事後届出の対象面積に達するときは、事後届出が必要である。
- (3) 事後届出においては、土地に関する権利の移転等の対価の額を届出書に記載しなければならないが、当該対価の額が土地に関する権利の相当な価額に照らし著しく適性を欠くときでも、そのことをもって勧告されることはない。
- (4) 事後届出に係る土地の利用目的について勧告を受けた場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨及びその勧告の内容を公表されるとともに、罰金に処せられることがある。



解答のポイント

契約前に届け出るときと、契約後に届け出るときの違いを学習できる良問。しっかり整理しよう。

A5



解答 解説

- (1) × 監視区域等以外の区域・土地売買等の届出時期ときたら取引後2週間以内。土地売買等の届出者ときたら権利取得者（監視区域等は当事者）。売買契約に基づく事後届出について届け出る者は買主のみ。

→ 届出の面積要件【制1-1】、届出時期【制1-2】

- (2) × 土地売買等の届出の要件ときたら一定面積以上・権利取得・対価あり。売買契約に基づく事後届出について届け出る者は買主のみ。したがって、買主が取得する土地が届出面積に達していなければ届出不要。

→ 届出の面積要件【制1-1】

- (3) ○ 届出の審査・監視区域等以外の区域ときたら利用目的。契約を締結してしまっている以上、事後届出においては土地の利用目的以外は知事は勧告できない。

→ 勧告【制1-3】

- (4) × 勧告無視ときたらその内容が公表される。勧告に従わないときには公表されるが、罰則はなし。罰則は届け出なかった者に対する処分。

→ 勧告【制1-3】

チェック!

過去問データ

正解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため定める地区である。
- (2) 第一種住居地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域であり、第二種住居地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域である。
- (3) 高度利用地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。
- (4) 地区計画は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その地区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める計画である。



解答のポイント

地域地区では細部まで覚えるのはかなり困難。したがって都市計画法の知識だけでなく他の法律の知識も駆使して正解を導き出そう。

A 6



解答解説

- (1) ○ 高層住居誘導地区ときたらキーワード「高層住宅の誘導」and「住居・準住居・近商・準工」。高層住居誘導地区は、本肢の通り、住居と住居以外の用途を適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため定める地区。細かな規定なので次に進むのが得策。

→ 地域地区 [制 2-5]

- (2) × 一種住居ときたらキーワード「住居」。二種住居ときたらキーワード「主として」and「住居」。本肢の前段は第一種低層住居専用地域、後段は第一種中高層住居専用地域のこと。

→ 地域地区 [制 2-5]

- (3) × 高度利用地区ときたらキーワード「容積率の最高最低。建ぺい率の最高」。本肢は高度地区のこと。高度利用地区では建築物の容積率の最高・最低、建ぺい率の最高、建築面積の最低等を定める。

→ 地域地区 [制 2-5]

- (4) × 地区計画ときたらキーワード「区域の特性にふさわしい街区」。本肢は特定街区のこと。地区計画は建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備、開発、保全するために定める。

→ 地域地区 [制 2-5], 地区計画等 [制 2-9]

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★★	重要度	★★★★	難 易 度	★★		



問 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、都道府県が決定するときは、関係市町村の意見をきき、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経なければならない。
- (2) 都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域等を指定するもので、一の市町村及び都府県の区域を超えて指定されることがある。
- (3) 市街化区域においては、少なくとも用途地域並びに道路、公園及び下水道を定めるほか、住居系の用途地域については、社会福祉施設をも定めなければならない。
- (4) 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域で、その都市計画には、種類、位置等のほか、建築物の容積率及び建築物の建蔽率を定めることとされている。



解答のポイント

様々な「…区域」「…地域」が登場するため、未整理の受験生は混乱必至。覚えてしまえばカンタンだが、ツメの甘い対策ではかえって自滅しかねない。肢(4)のように別の法律と絡む出題もあり、そうなるとカンの勝負。



解答 解説

- (1) ○ 都道府県・都市計画の決定手続きときたら関係市町村の意見を聴き都道府県都市計画審議会の議を経る。都道府県が都市計画を決定するときには、本肢のような手続きを踏む。
 → **㊦ 都市計画の決定手続き [制 12-11]**
- (2) ○ 2以上の都府県にまたがる都市計画区域の指定権者ときたら大臣。市町村はもちろん都府県の区域を超えて都市計画区域は指定できる。
 → **㊦ 都市計画区域等の指定権者 [制 2-1]**
- (3) × 市街化区域の都市施設ときたら道路・公園・下水道を必ず定める。住居系用途地域の都市施設ときたら義務教育施設を必ず定める。
 → **㊦ 都市施設 [制 2-6]**
- (4) ○ 二種中高層ときたらキーワード「主として」and「中高層住宅」。用途地域には容積率、敷地面積の最低限度、さらに第二種中高層住居専用地域には建蔽率を都市計画で定める。容積率・建蔽率といったものは、建築基準法で学習するので、ここでは頭の隅に入れておく程度で結構。
 → **㊦ 地域地区 [制 2-5]、建蔽率 [制 6-3]、容積率 [制 6-5]**

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★		



問

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。
- (2) 都市計画には、道路、公園等の都市施設のうち当該都市計画区域において必要なものを定め、当該都市計画区域外の都市施設を定めることはできない。
- (3) 市町村が定める都市計画は、都道府県が定めた都市計画に適合することを要し、市町村が定めた都市計画が都道府県が定めた都市計画に抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先する。
- (4) 都道府県は、都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、関係市町村の住民及び利害関係人から提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。



解答のポイント

都市計画の決定手続きも頻出。ただし出題傾向はパターン化されていて過去問程度の作風。



解答 解説

(1) ○ 市街化区域ときたら優先的・計画的に市街化すべき区域。市街化調整区域ときたら市街化を抑制すべき区域。本肢の通り。ひっかけの代表格として「市街化調整区域はおおむね 10 年以内に市街化を図る区域」というがあるので文章は良く読むように。

→ ㉔ 区域区分 [制 2-3]

(2) × 山中・原野への道路も住民には必需品。都市施設ときたら都市計画区域外にも定められる。

→ ㉔ 都市施設 [制 2-6]

(3) ○ 市町村と都道府県で抵触する場合は都道府県の計画が優先される。市町村より都道府県のほうが権限が強大と覚えておこう。

→ ㉔ 都市計画の決定手続き [制 2-11]

(4) ○ 都道府県都市計画審議会とは見識者の集まりで都市計画に関する事項の調査審議等を行う。つまり本当に必要な都市計画なのかを第三者機関の立場からも審議するために審議会の議を経なければならず、住民等より意見が提出されたときには、それについても審議するよう審議会へ提出しなければならない。

→ ㉔ 都市計画の決定手続き [制 2-11]

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題	○	事例問題		判例問題	
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★★		



問

都市計画法に規定する都市計画の策定手続等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ当該都市計画の案を公衆の縦覧に供しなければならないが、関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了後1週間以内の間、都道府県又は市町村に対して意見書を提出することができる。
- (2) 都市計画は都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために必要なものを定め、都市の将来の動向を左右するものであるので、市町村は、都市計画を決定するとき、議会の議決を経なければならない。
- (3) 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経るとともに、一定の場合国土交通大臣と協議しその同意を得て、都市計画を定めるが、国土交通大臣の同意を要する都市計画については、その同意があった日から、その効力を生ずる。
- (4) 都市計画は、総括図、計画図及び計画書によって表示され、都道府県知事及び市町村長は、これらの図書又は写しを当該都道府県又は市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。



解答のポイント

都市計画の決定手続きの総合問題。知識を拓げるためにも演習時にすべて覚えてしまう態度で臨もう。



解答解説

- (1) × 都市計画案の縦覧期間ときたら公告日から2週間。計画案は誰でも「公告の日から2週間」縦覧でき、その期間内に限って意見書も提出できる。また、案には都市計画を決定しようとする理由を記載した書面も添える。

→ 都市計画の決定手続き [制 2-1]

- (2) × 議会（公選された議員等を構成員とする機関）の議決を経た「基本構想」に合致していればよく、再び議会の議決を経る必要なし。

→ 都市計画の決定手続き [制 2-1]

- (3) × 前半の記述は正しい。『同意があった日』ではなく、都市計画の効力ときたら告示日に発生する。

→ 都市計画の決定手続き [制 2-1]

- (4) ○ 都市計画の内容は公開されている。本肢の通り。

→ 都市計画法第 14 条第 1 項, 同第 20 条第 2 項

チェック!

過去問データ



正解	4	読解問題	○	事例問題		判例問題	
頻出度	★★★	重要度	★★★★	難易度	★★★★		



問 開発許可に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- (1) 市街化調整区域における農産物の加工に必要な建築物の建築を目的とした500㎡の土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。
- (2) 市街化区域における市街地再開発事業の施行として行う3,000㎡の土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。
- (3) 都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域内における住宅団地の建設を目的とした6,000㎡の土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。
- (4) 準都市計画区域における変電所の建築を目的とした5,000㎡の土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。



解答のポイント

まずは区域をチェック、次に面積をチェック、最後に開発内容をチェック。開発内容では私的事業か否かをチェックすること。

A10



解答解説

- (1) × 市街化調整区域で開発ときたら許可が必要。農業用施設（農作物の生産または集荷のための施設）と間違わないこと。『加工』のための施設は許可が必要。
 → **開発許可の面積要件【制3-1】**
- (2) ○ 市街地再開発事業ときたら許可不要。土地区画整理事業，市街地再開発事業，住宅街区整備事業，防災街区整備事業の4つについての開発行為は許可不要。
 → **許可不要の開発行為【制3-2】**
- (3) ○ 準都市計画区域外で10,000㎡以上の開発ときたら許可が必要。都市計画区域外で10,000㎡以上の開発ときたら許可が必要。本肢は私的事業ではあるが，面積要件を満たしていないので許可不要。
 → **開発許可の面積要件【制3-1】**
- (4) ○ 公益上必要な建築物の開発ときたら許可不要。変電所は公共施設なので許可不要。
 → **許可不要の開発行為【制3-2】**

権利関係 一問一答

権利関係 四肢択一

制限法令 一問一答

制限法令 四肢択一

宅建業法 一問一答

宅建業法 四肢択一

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★		

**問**

都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 市街化区域内の既に造成された宅地において、敷地面積が1,500㎡の共同住宅を建築する場合は、当該宅地の区画形質の変更を行わないときでも、原則として開発許可を受けなければならない。
- (2) 市街化区域内の山林において、土地区画整理事業（規模5ヘクタール）の施行として開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。
- (3) 区域区分が定められていない都市計画区域内の農地において、野球場を建設するため2ヘクタールの規模の開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。
- (4) 市街化調整区域内の農地において、農業を営む者がその居住用の住宅を建築するため開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。

**解答のポイント**

開発行為の意味を知ることから始めること。そのうえで公共性の有無をチェックすることが攻略の近道。

A11



解答 解説

- (1) × 開発行為ときたら建築物の建築等のための宅地造成。開発行為とは宅地造成のことで「○○を建てたいので宅地造成してもいいですか?」と開発許可を受ける。つまり宅地造成が伴わなければ許可を申請する意味がないということ。
 → ㊦ 開発行為の定義 [制3-最初に知っておこう]
- (2) × 土地区画整理事業ときたら許可不要。土地区画整理事業, 市街地再開発事業, 住宅街区整備事業, 防災街区整備事業の4つについての開発行為は許可不要。
 → ㊦ 許可不要の開発行為 [制3-2]
- (3) ○ 野球場はスポーツ・レジャー施設。1ha以上のスポーツ・レジャー施設ときたら開発行為。非線引区域で3,000㎡以上の開発ときたら許可が必要。1ha以上の開発行為に該当するので許可が必要。
 → ㊦ 開発行為の定義[制3-最初に知っておこう], 開発許可の面積要件[制3-1]
- (4) × 市街化区域外で農林業者の居住用建物の開発ときたら許可不要。市街化調整区域は農業者の生活・仕事の場。マイホームは必要不可欠であり, 許可不要。
 → ㊦ 許可不要の開発行為 [制3-2]

チェック!

過去問データ



正解	3	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★★	重要度	★★★★	難易度	★★		



問 開発行為で、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うものについて、開発許可を受けようとする場合に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) 給水施設が、開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていないときは、開発許可を受けることができない。
- (2) 申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がないときは、開発許可を受けることができない。
- (3) 開発区域内の土地について、用途地域が定められている場合で、予定建築物の用途がこれに適合していないときは、開発許可を受けることができない。
- (4) 開発区域内に建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域が含まれているときは、開発許可を受けることができない。



解答のポイント

開発許可の審査基準。その細かな内容まで覚える必要はない。「個人の住宅以外」ならば環境・安全等の配慮が必要という原則だけ忘れないこと。

A12



解答 解説

(1) × 給水施設に係る設計は開発許可の基準のひとつではあるが、「個人の住宅」についてはこの基準は適用されない。あくまでも営利等の目的で開発許可を行う場合の基準。

➔ 開発許可の審査基準【制 3-5】

(2) × 申請者の資力・信用は開発許可の基準のひとつではあるが、「個人の住宅」についてはこの基準は適用されない。あくまでも営利等の目的で開発許可を行う場合の基準。

➔ 開発許可の審査基準【制 3-5】

(3) ○ 建築物の用途が定められている区域では、その用途に従う。

➔ 開発許可の審査基準【制 3-5】

(4) × 災害危険区域を含むか否かは開発許可の基準のひとつではあるが「個人の住宅」についてはこの基準は適用されない。あくまでも営利等の目的で開発許可を行う場合の基準。

➔ 開発許可の審査基準【制 3-5】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題	○	判例問題	○
頻 出 度	★★	重要度	★★	難 易 度	★★★★		

**問**

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 建築物の建築を行わない青空駐車場の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更については、その規模が1ヘクタール以上のものであっても、開発許可を受ける必要はない。
- (2) 建築物の建築の用に供することを目的とする土地の区画形質の変更で、非常災害のため必要な応急措置として行うものについても、一定の場合には、開発許可を受ける必要がある。
- (3) 開発許可の申請をした場合には、遅滞なく、許可又は不許可の処分が行われるが、許可の処分の場合に限り、文書で申請者に通知される。
- (4) 開発許可を受けた開発行為に関する工事により設置された公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるときを除き、すべてその公共施設の存する市町村の管理に属するものとされている。

**解答のポイント**

開発許可の総合問題。バラエティに富んでおり正解肢だけでなく4肢ともしっかり正誤判定すべき。

A13



解答 解説

- (1) ○ 開発行為ときたら建築物の建築等のための宅地造成。建築物を建てないならば、それは開発行為ではない。開発行為でなければ開発許可不要。

→ 開発行為の定義 [制 3- 最初に知っておこう]

- (2) × これは例外規定。非常災害時の応急措置ときたら許可不要。

→ 許可不要の開発行為 [制 3-2]

- (3) × 開発許可の処分の通知ときたら文書で行う。理由もなく『不許可』では申請者も納得しない。どこがダメなのか申請者に文書で通知する。

→ 開発許可手続き [制 3-3]

- (4) × 新公共施設の管理ときたら原則として市町村に属する。原則として市町村の管理に属するガス，電気等のように他の法律で管理者が別にいるときや，協議によって別段の定めをしたときはその定めに従う。『すべて』や「必ず」といった装飾語は疑ってかかれ。

→ 公共施設の取扱い [制 3-6]

チェック!

過去問データ



正 解	1	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★	重要度		★★★		難 易 度	★★★



問 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 都道府県知事が行った開発許可に不服がある者は、都道府県都市計画審議会に対して審査請求をすることができる。
- (2) 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において、必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の高さに関する制限を定めることができるが、壁面の位置に関する制限を定めることはできない。
- (3) 都道府県知事は、開発行為に関する工事の完了の届出があった場合において、当該工事が開発許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付しなければならない。
- (4) 開発登録簿の写しの交付請求は、当該開発登録簿に登録された開発区域内の土地について相当の利害関係を有する者でなければ、行うことはできない。



解答のポイント

開発行為＝土地造成が大前提。見慣れない肢もあるが開発行為の精神が理解できていれば正解できる。

A14



解答解説

- (1) × 『都道府県都市計画審議会』ではなく、開発許可の処分の不服きたら開発審査会へ申し立てる。開発許可について審議するので名称に「開発」が付く。これは建築確認を審議する建築審査会、都市計画について審議する都道府県都市計画審議会と同じこと。

→ 開発許可の手続き [制 3-3]

- (2) × 用途地域が定められていると建物をどんどん建築できる反面、好き勝手の建物にならないよう都市計画で容積率や建蔽率等が定められる。しかし用途地域が定められていないとそれらの定めがないため好き勝手の建物が建てられてしまう。よってそれを抑制するために、開発許可の際に建物を制限する定めとして建蔽率・高さ・壁面の位置等が定められる。

→ 開発許可の審査基準 [制 3-5]

- (3) ○ 工事完了届出受理後の知事ときたら検査→問題解決後に検査済証を交付→完了の公告。交付された検査済証が宅地造成完了の証拠となる。

→ 開発許可の手続き [制 3-3]

- (4) × 交付請求者の要件に規定はない。

→ 開発登録簿 [制 3-4]

チェック!

過去問データ

正解	3	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、当該開発区域に隣接する土地について権利を有する者の相当数の同意を得なければならない。
- (2) 開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得たことを証する書面を申請書に添付しなければならない。
- (3) 開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、都道府県知事の承認を受けて、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を承継することができる。
- (4) 開発行為の許可又は不許可の処分に関して不服のある者は、都道府県知事に対して異議申立てをすることができる。



解答のポイント

開発行為とは建物等を建てるために土地造成を行うこと。つまり土地造成＝開発行為であることを念頭に置くこと。これが意外と大切な前提であり以後の理解に影響する。

A15



解答 解説

- (1) × 一見正しそうだがこんな規定はない。このように“なんとなく”正しそうな表現は疑ってかかる必要あり。もしも本肢のような規定があればマンション建築に伴う紛争はなくなるはず。

→ 開発許可の審査基準【制 3-5】

- (2) ○ 『開発行為に関係がある公共施設』とは現にある公共施設を指す。旧公共施設の管理者との手続きときたら協議し同意を得る。そしてこれら手続きをきちんと行った証としてそれらを記した書面を申請書に添付する。

→ 公共施設の取扱い【制 3-6】

- (3) × 一般承継による開発行為者の変更ときたら手続き不要。特定承継と間違えるな。

→ 開発許可申請の変更【制 3-7】

- (4) × 処分を下した者に不服をいっても結果は同じ。よって、開発許可の処分の不服ときたら開発審査会へ申し立てる。

→ 開発許可手続き【制 3-3】

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題	○	事例問題	○	判例問題	○
頻出度	★★★	重要度	★★★	難易度	★★★★		



問 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市等にあつては、指定都市等の長をいうものとする。

- (1) 市街化調整区域（開発許可を受けた開発区域を除く。）内においては、一定の建築物の新築については、それが土地の区画形質の変更を伴わない場合であっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (2) 開発許可を受けようとする者が都道府県知事に提出しなければならない申請書には、開発行為に関する設計、工事施行者等を記載しなければならない。
- (3) 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止した場合は、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- (4) 開発許可を受けた開発区域内の土地については、工事完了の公告があるまでの間は、都道府県知事の許可を受けなければならない分譲することができない。



解答のポイント

宅建業法の知識も問われる開発許可の総合問題。
すべては宅建士試験という地平で同列なのでこう
いう形も当然といえば当然。

A 16



解答 解説

- (1) ○ 市街化調整区域で開発区域外・原則ときたら建築物は建築できない。建物の建築自体に許可が必要。『土地の区画形質…』はひっかけ。
→ ㊦ 開発許可を受けていない土地の制限【制 4-2】
- (2) ○ 申請書には開発行為に関係する事項が記載される。どんな建物を建てるために開発行為を行うのか、どこで開発行為を行うのか…といったこと。
→ ㊦ 開発許可申請【制 3-4】
- (3) ○ 開発行為の廃止ときたら遅滞なく知事へ届け出る。
→ ㊦ 開発許可申請の変更【制 3-7】
- (4) × 開発区域・工事完了公告前・原則ときたら建築物は建築できない。開発行為は分譲目的で行うことが多い。業法の「許可さえ受けていれば広告も契約も可能」からもわかるように分譲に知事の許可不要。
→ ㊦ 開発許可を受けた土地の制限【制 4-1】

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★★		



問 都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。ただし、地方自治法に基づく指定都市等の特例については考慮しないものとする。

- (1) 市街化区域内における開発行為であっても、その開発区域が市街化調整区域に隣接しているため、市街化調整区域の市街化を促進するおそれがあるものについては、そのことをもって開発許可を受けられないことがある。
- (2) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了の公告前であっても、当該開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として自己の土地において建築物を建築することができる。
- (3) 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了の公告後であっても、都道府県知事が当該開発区域の利便の増進上支障がないと認めて許可をしたときは、予定建築物以外の建築物を建築することができる。
- (4) 区域区分が定められていない都市計画区域において、農業を営む者がその居住用の住宅を建築するために行う開発行為については、開発許可を受ける必要はない。



解答のポイント

どこかで見たような肢の羅列。過去問をベースにして出題者はそのうえに細かいひっかけをふりまいた。じっくり挑もう。

A17



解答解説

(1) × 市街化区域で1,000㎡以上の開発ときたら許可が必要。申請内容や申請手続き等に違反がなければ、知事は開発許可を与えなければならない。ただし、その後の開発行為をしっかりと監視する必要あり。

→ 開発許可の面積要件【制 3-1】

(2) ○ 開発区域・工事完了公告前・開発行為の不同意者の建築ときたら知事の許可不要。原則があれば例外もある。本肢がその一つで開発行為に同意していない者が自己の土地をどうしようと自由。

→ 開発許可を受けた土地の制限【制 4-1】

(3) ○ 原則があれば例外もある。本肢がその一つで開発許可を与えた知事がOKしている以上建築できる。

→ 開発許可を受けた土地の制限【制 4-1】

(4) ○ 市街化区域外で農林業者の居住用建物の開発ときたら許可不要。市街化調整区域内同様、非線引区域内の農業者の居住用住宅の建築も許可不要となる。

→ 許可不要の開発行為【制 3-2】

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題	○	事例問題		判例問題	
頻出度	★★★★	重要度	★★★★★	難易度	★★★		



問 土地の形質の変更又は建築物の建築に関する次の記述のうち、都市計画法上正しいものはどれか。

- (1) 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。
- (2) 都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (3) 都道府県知事は、市街地開発事業の施行区域内において、木造2階建ての建築物を建築しようとする者から許可申請があった場合には、必ず許可しなければならない。
- (4) 地区計画の区域（再開発等促進区又は地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、建築物の建築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。



解答のポイント

行為制限の総合問題。整理分類することで覚えるべきことは限定でき出題者の意図も計れる。



解答 解説

- (1) × 市街地開発事業等予定区域・土地の形質変更ときたら知事の許可が必要。市街地開発事業等予定区域は都道府県が定める都市計画。だから許可も市町村長ではなく知事からもらう。
 → **市街地開発事業等予定区域内の制限【制 4-4】**
- (2) ○ 都市計画施設の区域内とは都市計画施設等区域のこと。都市計画施設等区域・建築物の建築ときたら知事の許可が必要。
 → **都市計画施設等区域内の制限【制 4-3】**
- (3) × 市街地開発事業の区域とは都市計画施設等区域のこと。肢(2)同様、都市計画施設等区域・建築物の建築ときたら知事の許可が必要。ちなみに知事が必ず許可しなければならないのは「安易に転移もしくは除去できる一定の建築物」。
 → **都市計画施設等区域内の制限【制 4-3】**
- (4) × 地区計画は市町村が定める都市計画。よって、地区計画の区域・建築物の建築ときたら行為着手30日前までに市町村長へ届け出る。
 → **地区計画の区域内の制限【制 4-6】**

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題	<input type="radio"/>	事例問題	<input type="radio"/>	判例問題	<input type="radio"/>
頻 出 度	★★★★	重 要 度	★★★★★	難 易 度	★★		



問 都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市等にあつては、指定都市等の長をいうものとする。

- (1) 開発許可を受けた開発区域内の土地において、都道府県知事が支障がないと認めたときは、開発行為に関する工事完了の公告があるまでの間であっても、建築物を建築することができる。
- (2) 開発許可を受けた開発区域内で用途地域が定められている土地において、工事完了の公告後に、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築しようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (3) 開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、一般承継人を除き、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可に基づく地位を承継することができる。
- (4) 開発許可の取消しの訴え（公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる事項に関する訴えを除く。）は、当該開発許可についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができない。



解答のポイント

肢(4)のように新奇な名称を含んだ文章に接しただけでたじろぐ受験生も多いが、宅建試験は四択一マークシート。解答を導き出す手順は問われない。つまりは肢(2)が難なく理解できていれば肢(4)は読まずとも正解できる。

A 19



解答 解説

- (1) ○ 開発区域・工事完了公告前・建築物の建築ときたら知事の許可が必要。開発許可を与えた知事がOKといているのだから当然建築できる。

→ **開発許可を受けた土地の制限 [制 4-1]**

- (2) × 開発区域・工事完了公告後・用途地域の用途に合致した建築ときたら知事の許可不要。自由に建築物を建築できるように用途地域がある。よってそれに合う建築物であれば建築可。予定建築物でなくてもOK。

→ **開発許可を受けた土地の制限 [制 4-1]**

- (3) ○ 一般承継人の場合は手続き不要。特定承継による開発行為者の変更ときたら知事の承認が必要。

→ **開発許可申請の変更 [制 3-7]**

- (4) ○ 開発許可の処分の不服ときたら開発審査会へ申し立てる。本肢のような手順になっており、いきなりの訴えは許されない。深く追求せず本肢程度の知識としてとりあえず覚えておこう。

→ **開発許可手続き [制 3-3]**

チェック!

過去問データ



正 解	2	読解問題	○	事例問題		判例問題	
頻 出 度	★★★★	重要度	★★★★	難 易 度	★★		



問 土地区画整理事業（国土交通大臣が施行するものを除く。）の施行地区内における建築行為等の制限に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、地方自治法に基づく指定都市等の特例については考慮しないものとする。

- (1) 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業にあっては、事業の完成による解散についての認可の公告の日までは、施行地区内における建築物の新築について都道府県知事の許可を受けなければならない。
- (2) 都道府県知事は、建築行為等の許可をしようとするときに、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならないことがある。
- (3) 階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造建築物の改築については、都道府県知事は、必ず建築行為等の許可をしなければならない。
- (4) 建築行為等の制限に違反して都道府県知事の許可を受けずに建築物を新築した者から当該建築物を購入した者は、都道府県知事から当該建築物の除却を命じられることがある。



解答のポイント

土地区画整理法の知識が足りなくても、都市計画法の都市計画のひとつと考えて接すれば解答できる肢もある。



解答 解説

- (1) × 施行の認可から換地処分までが土地区画整理事業。よって『解散についての認可の公告の日』ではなく換地処分の公告の日が正しい。

→ **㊦ 土地区画整理事業の施行者【制 5-1】**

- (2) × 『土地区画整理審議会の意見』ではなく、施行者の意見。実際に建物が迷惑かどうかは施行者にしか判断できないため。

→ **土地区画整理法第 76 条第 2 項**

- (3) × 施行者が決まり、それについて認可が出ていると考えられるため都市計画事業地内（都市計画法）の制限を受ける。よって、都市計画事業地・建築物の建築ときたら知事の許可が必要。本肢の様な建築物も、安易に移転除去できなければ事業の障害となる場合が予想され、許可されないこともある。

→ **㊦ 都市計画事業地内の制限【制 4-5】**

- (4) ○ 解説（3）の通り、都市計画事業地・建築物の建築ときたら知事の許可が必要。したがって違反（違法）建築物は除却されることになる。

→ **㊦ 都市計画事業地内の制限【制 4-5】**

チェック!

過去問データ



正 解	4	読解問題	事例問題	判例問題	○
頻 出 度	★★	重 要 度	★★★	難 易 度	★★★★



問 土地区画整理事業の仮換地の指定に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) 施行者は、仮換地を指定した場合において、特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を仮換地の指定の効力発生日と別に定めることができる。
- (2) 仮換地となるべき土地について質権や抵当権を有する者があるときは、これらの者に仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生日を通知しなければならない。
- (3) 土地区画整理組合が仮換地を指定した場合において、当該処分によって使用し又は収益することができる者のなくなった従前の宅地については、換地処分の公告がある日までは、当該宅地の存する市町村がこれを管理する。
- (4) 土地区画整理組合は、仮換地を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。



解答のポイント

土地区画整理法は量が多くそして細かい。したがって知っている言葉や規定を探してそこを起点に、あるいはそこだけを頼りに正解を導き出すのがコツ。知らない規定はとにかくとばせ！

A21



解答解説

- (1) ○ 本肢の通り、仮換地上に工事用機材が置いてある等の事情があるときには、使用開始時期ときたら効力発生日と別に定められる。この肢が簡単なので他の肢が難しくても正解は導き出せる。

→ 仮換地【制 5-3】

- (2) × 土地区画整理事業で関係者となるのは所有者と借地権者。質権者や抵当権者は無関係。

→ 仮換地【制 5-3】

- (3) × 工事を行うから仮換地を指定する。つまり空いた宅地は工事を行う施行者が管理することになる。

→ 仮換地【制 5-3】

- (4) × 仮換地を指定する場合に審議会の意見を聴かなければならないのは国・都道府県等の公による施行の場合。組合等の民間施行の土地区画整理事業についてこのような規定はない。

→ 仮換地【制 5-3】

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★★		



問 土地区画整理事業における換地処分に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) 換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事がすべて完了した場合でなければ、することができない。
- (2) 土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の換地計画において保留地が定められた場合、当該保留地は、換地公告のあった日の翌日においてすべて土地区画整理組合が取得する。
- (3) 換地処分の公告があった日後においては、施行地区内の土地及び建物に関して、土地区画整理事業の施行による変動に係る登記が行われるまで、他の登記をすることは一切できない。
- (4) 土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合、施行者は、換地処分の公告のあった日の翌日以降に限り、公共施設を管理する者となるべき者にその管理を引き継ぐことができる。



解答のポイント

正解肢が簡単なので正解は簡単。ただし「一切」「限り」といった「例外なし」を意味する語がちりばめられた良問。



解答解説

- (1) × 原則があれば例外あり。通常全部の工事が完了してから換地処分が行われるが、特別の定めがあればそれに従う。

→ **㊦ 換地処分 [制 5-4]**

- (2) ○ 換地処分の公告後の保留地ときたら施行者が取得する。保留地は工事費捻出等の理由で第三者に売るものであり、取得するのは施行者である組合。

→ **㊦ 換地処分 [制 5-4]**

- (3) × 換地処分の公告後の登記ときたら施行者が一括申請する。換地処分の公告が行われると施行者はその旨を登記所へ通知し、これにより登記所では新たな登記簿をつくることになる。その際事業の施行により土地や建物に変動があったときには、個々の申請では混乱やミスを招くおそれがあるため施行者が一括して申請する。これが原則。原則があれば例外あり。公告前に登記原因が生じたことが証明できる場合は個々が登記できる。

→ **㊦ 換地処分 [制 5-4]**

- (4) × 新公共施設の管理ときたら原則として市町村に属する。公共施設に関する工事が完了していれば、換地処分の公告日以前でも管理を引き継げる。『管理を引き継ぐ』と「管理に属する」の意味の違いに注意すること。

→ **㊦ 公共施設の取扱い [制 3-6]**

チェック!

過去問データ



正解	2	読解問題	事例問題	判例問題	○
頻出度	★★	重要度	★★★	難易度	★★★



問 建築物の用途制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

- (1) 第一種低層住居専用地域内においては、保育所を建築することができない。
- (2) 第二種中高層住居専用地域内においては、水泳場を建築することができる。
- (3) 第一種住居地域内においては、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が100㎡であるものを建築することができない。
- (4) 近隣商業地域内においては、床面積の合計が100㎡の料理店を建築することができる。



解答のポイント

定番の用途地域。問題数をこなせばキーワードの結び付け方が自然と身に付くようになる。ちなみにキーワードは第一種低層住居専用地域から工業専用地域まで順次、次第に制限が付加されながら緩やかになっていくのが原則。



解答 解説

- (1) × 低層ときたら“子供・老人・明るい家庭生活を守る”場所。子供には保育所が必須。
 → ㉔ 用途制限【制 6-1】
- (2) × 中高層ときたら“低層+青年と衣食住を守る”場所。水泳場は“健康的なスポーツ施設”であり、第一種住居地域から（第一種低層住居専用地域から順に並べたとして、第一種住居地域で初めて許可されるという意）建築できる。
 → ㉔ 用途制限【制 6-1】
- (3) ○ 一種住居ときたら“中高層+スポーツができる健康的庶民生活”の場所。工場は準住居地域から登場する。
 → ㉔ 用途制限【制 6-1】
- (4) × 近商ときたら“危険な工場・夜の商売”を排除する場所。料理店は“夜の商売”で商業地域から建築できる。
 → ㉔ 用途制限【制 6-1】

チェック!

過去問データ



正 解	3	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻 出 度	★★★	重要度	★★★★	難 易 度	★★★		



問 都市計画区域内における建築物の敷地又は建築物と道路との関係に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) 建築物の敷地は、原則として道路に2 m以上接していなければならないが、建築物の周囲に広い空地がある場合等で特定行政庁が交通上、安全上等支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したときは、この限りではない。
- (2) 建築物の敷地は、原則として幅員6 m以上の道路に接してしなければならない。
- (3) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについては、特定行政庁の許可がなく道路に突き出して建築することができる。
- (4) 地方公共団体は、一定の建築物の用途又は規模の特殊性により必要があると認めるときは、条例で、建築物の敷地と道路との関係についての制限を緩和することができる。



解答のポイント

道路の総合問題。道路は災害時の避難通路が原則。そのうえで建築基準法の規定が常に必要最低限の値であることを念頭に置いて挑め。

A24



解答解説

- (1) ○ 接道義務ときたら2 m以上。4 m以上の道路に敷地の一部が2 m以上接しなければならない第一の理由は、居住者等の安全を守るため。しかし原則があれば例外もある。本肢は、安全性が極めて高ければ道路がなくても建築できるという例外事項。

→ ㉔ 道路【制6-2】

- (2) × 道路ときたら都市計画区域・準都市計画区域で幅員4 m以上。4 m以上のものを道路というので『幅員6 m』ではない。

→ ㉔ 道路【制6-2】

- (3) × 公益上必要な建築物・特定行政庁の許可ありときたら道路に突き出して建築できる。公益上建築する必要がある、かつ交通のじゃまにならなければ道路に突き出して建築できるが、それには特定行政庁の許可が必要。この場合、特定行政庁は建築審査会の同意を得て許可する。

→ ㉔ 道路【制6-2】

- (4) × 地方公共団体は、敷地の安全性を考慮した結果として特殊建築物等について制限を付加、つまり強化できるが緩和はできない。

→ ㉔ 道路【制6-2】

チェック!

過去問データ



正解	1	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★	重要度		★★★		難易度	★★



問 建築物の敷地又は建築物と道路との関係に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

- (1) 建築物の敷地は、原則として幅員4 m以上の道路に接しなければならないが、この幅員については、地方の特殊性等により加重されることはない。
- (2) 建築物は、地下に設けるものであっても、道路に突き出して建築してはならない。
- (3) 私道の所有者が私道を廃止し、又は変更する場合は、その私道に接する敷地に与える影響のいかんによっては、特定行政庁から、その廃止又は変更を禁止し、又は制限されることがある。
- (4) 建築基準法の規定が適用された際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4 m未満の道で、特定行政庁が指定したものについては、同法の規定が適用された際の道路の境界線が、その道路の境界線とみなされる。



解答のポイント

頻出である道路の総合問題。肢(2)のような「道路に突き出す…、地下に設ける…」といった例外規定が出題されやすい。

A25



解答 解説

- (1) × 道路ときたら都市計画区域・準都市計画区域で幅員4m以上。4mの道路で狭すぎる地域では都道府県都市計画審議会の議を経て6mにできる。道路上の積雪を両側にかき上げた風景で知られる豪雪地帯等を想像してみよう。

→ 道路【制6-2】

- (2) × 原則として建築物は道路内に建築できない。しかし、地盤面下の建築物ときたら道路に突き出して建築できる。

→ 道路【制6-2】

- (3) ○ 私道の変更・廃止ときたら特定行政庁は禁止・制限できる。接道義務(敷地に接していなければならないという規定)を守るために、私道の廃止・変更の禁止・制限がある。

→ 道路【制6-2】

- (4) × セットバックについての出題。道路ときたら都市計画区域・準都市計画区域で幅員4m以上。しかし幅員4m未満の道路は、あくまでもその中心線から水平距離2m後退した線が道路の境界線となる。だからといって境界線上にある建物を「道路内にあるから壊して建て直せ」というのも無茶な話。再築時より規定を遵守することになる。

→ 道路【制6-2】

チェック!

過去問データ












正解	3	読解問題		事例問題		判例問題	○
頻出度	★★★	重要度		★★★		難易度	★★

本試験形式練習用マークシート

★ コピーしてお使いください。

〔記入上の注意〕

1. 解答は1問について1つしかないの、2つ以上マークしないこと。
2. 必ずBまたはHBの鉛筆（シャープペンの場合は、しんの太いもの）を使用すること。
3. マークを訂正する場合は、プラスチック消しゴムで完全に消してからマークし直すこと。
4. この解答用紙を汚したりしないこと。
5. マーク欄は、下の良い例のようにマークすること。

良い例	ぬりつぶし 
悪い例	ウスイ  ハミダシ  タテ棒  丸 
	小さい  レ点  横棒  パツ 

問1	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問26	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問2	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問27	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問3	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問28	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問4	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問29	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問5	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問30	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問6	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問31	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問7	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問32	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問8	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問33	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問9	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問34	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問10	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問35	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問11	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問36	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問12	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問37	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問13	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問38	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問14	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問39	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問15	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問40	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問16	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問41	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問17	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問42	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問18	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問43	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問19	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問44	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問20	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問45	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問21	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問46	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問22	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問47	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問23	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問48	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問24	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問49	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
問25	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	問50	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>