

第3章

特別法

1. 借地借家法 (H29-11)

【問題 11】(H29-11) 借地借家法

A所有の甲土地につき、平成29年10月1日にBとの間で賃貸借契約（以下「本件契約」という。）が締結された場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが甲土地につき、本件契約とは別に、平成29年9月1日にCとの間で建物所有を目的として賃貸借契約を締結していた場合、本件契約が資材置場として更地で利用することを目的とするものであるときは、本件契約よりもCとの契約が優先する。
- 2 賃借権の存続期間を10年と定めた場合、本件契約が居住の用に供する建物を所有することを目的とするものであるときは存続期間が30年となるのに対し、本件契約が資材置場として更地で利用することを目的とするものであるときは存続期間は10年である。
- 3 本件契約が建物所有を目的として存続期間60年とし、賃料につき3年ごとに1%ずつ増額する旨を公正証書で定めたものである場合、社会情勢の変化により賃料が不相当となったときであっても、AもBも期間満了まで賃料の増減額請求をすることができない。
- 4 本件契約が建物所有を目的としている場合、契約の更新がなく、建物の買取りの請求をしないこととする旨を定めるには、AはあらかじめBに対してその旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

【解説】借地権及び民法の賃貸借についての論点です。

- 1 誤りです。対抗要件についての論点です。A所有の土地について、「A→B、A→C」に賃貸する、つまり、二重賃貸のケースです。二重賃貸の場合、貸借の先後に関係なく、対抗要件を先に備えた方が優先されます。民法上のCの対抗要件は登記、借地借家法上のBの対抗要件は登記又は建物の自己名義上の登記となります。従って、Cは、対抗要件が具備されていなければBに優先しません。(テキスト p 475 Q11、p 405 Q248 参照)
- 2 正しいです。賃貸借の存続期間についての論点です。建物を所有することを目的とするものであれば借地借家法が適用され、10年の契約期間が最低でも30年となります。資材置場として更地で利用するときは民法の適用となり、20年以下の期間を設定することになります。従って、本肢の場合、10年と設定したその期間となります。(テキスト p 469 Q3、p 404 Q247 参照)
- 3 誤りです。賃料増減請求権についての論点です。賃料自動増額改定特約について、判例は、「自動改定特約において地代等の改定基準を定めるに当たって基礎とされていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなった場合には、同特約の適用を争う当事者は、同特約に拘束されず、同項に基づく地代等増減請求権の行使を妨げられない。」としています。つまり、社会情勢の変化により賃料が不相当となったのであれば、賃料の増減額請求をすることも可能です。(テキスト p 476 Q13 参照)
- 4 誤りです。定期借地権についての論点です。契約の更新がなく、建物の買取りの請求をしないこととする旨を定める契約は、定期借地権の設定契約です。この場合、契約書の作成は必要ですが、定期建物賃貸借契約のような書面を交付して説明することは要件とされていません。(テキスト p 480 Q19 参照)

【正解】 2

1. 借地借家法 (H29-12)

【問題 12】(H29-12) 借地借家法

Aが所有する甲建物をBに対して3年間賃貸する旨の契約をした場合における次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 AがBに対し、甲建物の賃貸借契約の期間満了の1年前に更新をしない旨の通知をしていれば、AB間の賃貸借契約は期間満了によって当然に終了し、更新されない。

2 Aが甲建物の賃貸借契約の解約の申入れをした場合には申入れ日から3月で賃貸借契約が終了する旨を定めた特約は、Bがあらかじめ同意していれば、有効となる。

3 Cが甲建物を適法に転借している場合、AB間の賃貸借契約が期間満了によって終了するときに、Cがその旨をBから聞かされていれば、AはCに対して、賃貸借契約の期間満了による終了を対抗することができる。

4 AB間の賃貸借契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めるものである場合、当該契約前にAがBに契約の更新がなく期間の満了により終了する旨を記載した書面を交付して説明しなければ、契約の更新がない旨の約定は無効となる。

【解説】借家権の更新についての論点です。

1 誤りです。賃貸人から更新拒絶の通知をする場合、一定の正当事由がない限り、更新したものとみなされます。よって、賃貸借契約の期間満了の1年前に更新をしない旨の通知をしたとしても、正当事由がなければ、更新したものとみなされます。

(テキスト p 483 Q23、p 484 Q26 参照)

2 誤りです。借地借家法 27 条 1 項により、「建物の賃貸人 (A) が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から 6 月を経過することによって終了する。」と規定されています。また、借地借家法 30 条において、「この規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。」と規定されています。本肢の特約は、「解約の申入れの日から 3 月で賃貸借契約が終了する。」となっており、B にとっては、法令より不利な特約となるため、B が特約に同意していたとしても無効となります。

(テキスト p 483 Q23 参照)

3 誤りです。借地借家法 34 条 1 項において、「適法に建物の転貸借がされている場合において、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃貸人 (A) は、建物の転借人 (C) にその旨の通知をしなければ、その終了を建物の転借人 (C) に対抗することができない。」と規定されています。よって、賃貸人 A は転借人 C に対して、通知をしなければ賃貸借契約の期間満了による終了を対抗できません。

(テキスト p 491、Q39、p 410、Q254 参照)

4 正しいです。定期建物賃貸借契約を締結する前に、賃貸人は、賃借人に対して、「この建物の賃貸借は、契約の更新がなく、期間満了により終了する」旨を記載した書面を交付したうえで説明する必要があります。その説明をしなかった場合、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となり、定期建物賃貸借契約ではなく、普通の建物の賃貸借契約となります。(テキスト p 488、Q34 参照)

【正解】 4

1. 借地借家法 (H28-11)

【問 11】(H28-11) 借地借家法 (借地権)

Aが居住用の甲建物を所有する目的で、期間30年と定めてBから乙土地を賃借した場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、Aは借地権登記を備えていないものとする。

1. Aが甲建物を所有していても、建物保存登記をAの子C名義で備えている場合には、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたDに対して、Aは借地権を対抗することができない。
2. Aが甲建物を所有していても、登記上の建物の所在地番、床面積等が少しでも実際のものとは相違している場合には、建物の同一性が否定されるようなものでなくても、Bから乙土地を購入して所有権移転登記を備えたEに対して、Aは借地権を対抗することができない。
3. A・B間の賃貸借契約を公正証書で行えば、当該契約の更新がなく期間満了により終了し、終了時にはAが甲建物を収去すべき旨を有効に規定することができる。
4. Aが地代を支払わなかったことを理由としてBが乙土地の賃貸借契約を解除した場合、契約に特段の定めがないときは、Bは甲建物を時価で買い取らなければならない。

【解説】

1 正しいです。借地権の対抗要件についての論点です。借地上建物登記は、本人名義でなければ対抗力はありません。登記名義が配偶者や子供名義の登記の場合でも、第三者に対抗することができません。(テキスト p475 Q11 参照)

2 誤りです。借地権の対抗要件についての論点です。建物の登記上の所在地番の表示が、錯誤又は遺漏により実際のものとは多少相違していても、建物の同一性が種類、構造、床面積等によって認識できる程度の軽微な相違であれば、その登記によって、第三者に対抗することができます。(テキスト p475 Q11 参照)

3 誤りです。定期借地権についての論点です。本肢は、定期借地権の成立について、公正証書であれば可能であるとの記述をしています。居住用建物の定期借地権は、存続期間を50年以上とするか、または、存続期間を30年とするときは建物買取権付きとしなければなりません。本肢の場合、いずれの条件についての合致しないため、公正証書で契約したとしても定期借地権とはなりません。(テキスト p480 Q19 参照)

4 誤りです。建物買取請求権についての論点です。借地契約が借地権者の債務不履行によって解除された場合には、借地権者は建物買取請求権を行使できません。(テキスト p477 Q14 参照)

【正解】 1

1. 借地借家法 (H28-12)

【問 12】(H28-12) 借地借家法 (借家権)

AはBと、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間3年、賃料月額20万円と定めて賃貸借契約（以下この問において「本件契約」という。）を締結した。この場合における次の記述のうち、借地借家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もBも相手方に対し、本件契約の期間満了前に何らの通知もしなかった場合、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされるが、その期間は定めがないものとなる。
2. BがAに対し、本件契約の解約を申し入れる場合、甲建物の明渡しの条件として、一定額以上の財産上の給付を申し出たときは、Bの解約の申し入れに正当事由があるとみなされる。
3. 甲建物の適法な転借人であるCが、Bの同意を得て甲建物に造作を付加した場合、期間満了により本件契約が終了するときは、CはBに対してその造作を時価で買い取るよう請求することができる。
4. 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借で、契約の更新がない旨を定めた場合でも、BはAに対し、同条所定の通知期間内に、期間満了により本件契約が終了する旨の通知をしなければ、期間3年での終了をAに対抗することができない。

【解説】

1 正しいです。更新についての論点です。建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間満了の1年前から6カ月前までの間に、相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。ただし、更新後の契約は、存続期間の定めがないものとなります。(テキスト p 482 Q21 参照)

2 誤りです。解約についての論点です。正当事由は、必要とする事情、従前の経緯、利用状況・現況、財産上の給付の申出、の4つを総合的に考慮して判断されます。「一定額以上の財産上の給付を申し出た」としても、それだけでは正当事由ありとみなされるわけではありません。(テキスト p 484 Q26 参照)

3 正しいです。承諾転貸についての論点です。賃貸人に承諾された転貸借（承諾転貸）の場合、賃貸人と転借人との間には、賃貸借関係が成立します。従って、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申し入れによって終了する場合、建物の転借人は、賃貸人に対して、賃借人と同じく、造作買取請求権を有することができます。(テキスト p 410 Q254 参照)

4 正しいです。定期借家権についての論点です。定期建物賃貸借（定期借家権）については、存続期間を1年以上と定めた場合、その建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6カ月前までの間に、建物の賃借人に対し、期間の満了によりその建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができません。(テキスト p 489 Q35 参照) 【正解】 1

1. 借地借家法 (H27-11)

【問題 11】 (H27-11)

AがBとの間で、A所有の甲建物について、期間3年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 AがBに対し、賃貸借契約の期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知をしなかったときは、AとBは、期間3年、賃料月額10万円の条件で賃貸借契約を更新したものとみなされる。
- 2 賃貸借契約を期間を定めずに合意により更新した後に、AがBに書面で解約の申入れをした場合は、申入れの日から3か月後に賃貸借契約は終了する。
- 3 Cが、AB間の賃貸借契約締結前に、Aと甲建物の賃貸借契約を締結していた場合、AがBに甲建物を引き渡しても、Cは、甲建物の賃借権をBに対抗することができる。
- 4 AB間の賃貸借契約がBの賃料不払を理由として解除された場合、BはAに対して、Aの同意を得てBが建物に付加した造作の買取りを請求することはできない。

【解説】

1 誤りです。借家権の法定更新についての論点です。建物の賃貸借について期間の定めがある場合、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。ただし、契約期間は、定めがないものとされます。したがって、法定更新の後、本肢の契約は、期間の定めがなく、賃料月額10万円と契約内容となります。(テキスト p 482 Q21 参照)

2 誤りです。期間の定めのない賃貸借の解約についての論点です。期間の定めのない建物賃貸借において、賃貸人が解約の申入れをした場合、借地借家法では契約は申入れの日から6ヶ月を経過したときに終了します。(テキスト p 483 Q23 参照)

3 誤りです。借家権の対抗要件についての論点です。建物の賃借権は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じます。したがって、本肢のBは、すでに甲建物の引渡しを受けており、これにより対抗要件を備えているため、Cは、Bに対して、甲建物の賃借権を対抗することができません。(テキスト p 485 Q27 参照)

4 正しいです。造作買取請求権についての論点です。賃借人が、賃貸人の同意を得て建物に付加した造作は、期間満了や解約の申入れによって賃貸借が終了するときに、賃貸人に対し、時価での買取りを請求できます(造作買取請求権)。ただし、この規定は、賃借人の債務不履行や背信行為のために賃貸借が解除されたような場合には、適用されません。したがって、本肢のBはAに対して、造作買取請求権を行使することができません。

(テキスト p 486 Q29 参照)

【正解】 4

1. 借地借家法 (H27-12)

【問題 12】 (H27-12)

賃貸人と借借人との間で、建物につき、期間5年として借地借家法第38条に定める定期借家契約（以下「定期借家契約」という。）を締結する場合と、期間5年として定期借家契約ではない借家契約（以下「普通借家契約」という。）を締結する場合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、正しいものはどれか。なお、借地借家法第40条に定める一時使用目的の賃貸借契約は考慮しないものとする。

- 1 賃借権の登記をしない限り借借人は賃借権を第三者に対抗することができない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。
- 2 賃貸借契約開始から3年間は賃料を増額しない旨の特約を定めた場合、定期借家契約においても、普通借家契約においても、当該特約は無効である。
- 3 期間満了により賃貸借契約が終了する際に借借人は造作買取請求をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。
- 4 賃貸人も借借人も契約期間中の中途解約をすることができない旨の規定は、定期借家契約では有効であるが、普通借家契約では無効である。

【解説】

- 1 正しいです。建物の賃借権は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じます。この規定は、強行規定であり、これに反する特約で建物の借借人や転借人に不利なものは無効となります。本肢の「賃借権の登記をしない限り借借人は賃借権を第三者に対抗することができない旨の特約」は、借借人にとって不利なものであることから、無効とされます。これは、定期借家契約でも、普通借家契約でも、同様です。(テキスト p 486 Q30 参照)
- 2 誤りです。定期借家契約においても、普通借家契約においても、賃料を増額しない旨の特約は、借借人にとって不利とならない特約であるので有効です。(テキスト p 486 Q30 参照)
- 3 誤りです。造作買取請求権に関する借地借家法の規定は任意規定であり、特約で排除することが可能です。これは、定期借家契約でも、普通借家契約でも、同様です。(テキスト p 486 Q29 参照)
- 4 誤りです。賃貸借の期間を定めた場合、原則として、契約期間内に中途解約することはできません。しかし、特約によって中途解約する権利を留保したときは、中途解約が認められます。したがって、中途解約をすることができない旨の規定をおくことは有効であり、普通借家契約においても有効です。(テキスト p 489 Q36 参照)

【正解】 1

1. 借地借家法 (H26-11)

【問題 11】 (H26-11)

甲土地の所有者が甲土地につき、建物の所有を目的として賃貸する場合（以下「ケース①」という。）と、建物の所有を目的とせずに資材置場として賃貸する場合（以下「ケース②」という。）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、正しいものはどれか。

1 賃貸借の存続期間を 40 年と定めた場合には、ケース①では書面で契約を締結しなければ期間が 30 年となってしまうのに対し、ケース②では口頭による合意であっても期間は 40 年となる。

2 ケース①では、賃借人は、甲土地の上に登記されている建物を所有している場合には、甲土地が第三者に売却されても賃借人であることを当該第三者に対抗できるが、ケース②では、甲土地が第三者に売却された場合に賃借人であることを当該第三者に対抗する方法はない。

3 期間を定めない契約を締結した後に賃貸人が甲土地を使用する事情が生じた場合において、ケース①では賃貸人が解約の申入れをしても合意がなければ契約は終了しないのに対し、ケース②では賃貸人が解約の申入れをすれば契約は申入れの日から 1 年を経過することによって終了する。

4 賃貸借の期間を定めた場合であって当事者が期間内に解約する権利を留保していないとき、ケース①では賃借人側は期間内であっても 1 年前に予告することによって中途解約することができるのに対し、ケース②では賃貸人も賃借人もいつでも一方的に中途解約することができる。

【解説】

1 誤りです。存続期間についての論点です。

ケース①について、借地借家法では、借地権の存続期間を最低 30 年と定めています。ただし、これより長い期間を定めた場合には、その期間となります。従って、本肢のケースでは、当事者間で存続期間を 40 年と定めていることから、契約期間は 40 年となり、「期間が 30 年となってしまう」とする点が誤りです。(テキスト p 469 Q3 参照)

ケース②について、民法では、賃貸借契約の存続期間の上限を 20 年としており、それより長い期間を定めた場合は、存続期間が 20 年となります。したがって、契約期間を 40 年と定めたとしても、期間は 20 年ということになります。従って、本肢は、「期間は 40 年となる」とする点が誤りです。(テキスト p 404 Q247 参照)

2 誤りです。対抗要件についての論点です。

ケース①について、借地権自体の登記がない場合でも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有しているときは、これをもって第三者に対抗することができます。従って、この点は、正しいです。(テキスト p 475 Q11 参照)

ケース②について、民法では、不動産の賃貸借を登記することで、第三者に対抗することができますとしています。このような方法がある以上、本肢の「賃借人であることを～対抗する方法はない」とする点は誤りです。(テキスト p 405 Q248 参照)

3 正しいです。解約についての論点です。

ケース①について、期間を定めない契約を締結した場合、その期間は 30 年ということになります。この期間内は、賃貸人が解約の申入れをしたとしても契約は終了しません。契約を終了させるためには、賃貸人と賃借人の双方が合意しなければなりません。(テキスト p 471 Q6 参照)

ケース②について、賃貸借期間を定めなかったときは、期間の定めのない賃貸借となり、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができます。この場合、土地の賃貸借では解約

申入日から1年経過したときに、賃貸借が終了します。(テキスト p 412 Q257 参照)

4 誤りです。解約についての論点です。

ケース①及びケース②について、土地の賃貸借の中途解約について、借地借家法に特別の規定はありません。したがって、両ケースともに、民法を基準とすることになります。そして、民法では、中途解約権を留保した場合に限り、中途解約を認めています。従って、本肢は、ケース①については「1年前に予告することによって中途解約することができる」とする点と、ケース②については「いつでも一方的に中途解約することができる」とする点が、それぞれ誤っています。

(テキスト p 412 Q257 参照)

【正解】 3

1. 借地借家法（H26-12）

【問題 12】（H26-12）

借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借（以下この問において「定期建物賃貸借」という。）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 定期建物賃貸借契約を締結するには、公正証書による等書面によらなければならない。
- 2 定期建物賃貸借契約を締結するときは、期間を 1 年未満としても、期間の定めがない建物の賃貸借契約とはみなされない。
- 3 定期建物賃貸借契約を締結するには、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを、当該契約書と同じ書面内に記載して説明すれば足りる。
- 4 定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、賃貸人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了によって終了することを説明しなかったときは、契約の更新がない旨の定めは無効となる。

【解説】

1 正しいです。定期建物賃貸借は、公正証書や一般的な契約書等の書面によって契約を締結しなければ有効とはなりません。（テキスト p 488 Q33 参照）

2 正しいです。定期建物賃貸借以外の建物賃貸借において、契約の期間を 1 年未満と定めた場合、期間の定めのない賃貸借とみなされます。しかし、定期建物賃貸借には、この条文は、適用されず、1 年未満の契約期間を設定した場合でも、その定めは、有効でとなります。（テキスト p 488 Q33 参照）

3 誤りです。定期建物賃貸借契約を締結する場合、建物の賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了する旨を記載した書面（契約書と異なる書面）を交付し、説明しなければなりません。本肢では、「契約書と同じ書面内に記載して説明」している点が誤りです。（テキスト p 488 Q34 参照）

4 正しいです。定期建物賃貸借契約を締結しようとする場合、建物の賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了する旨を記載した書面を交付し、説明しなければならず、この説明をしなかったときは、契約の更新がない旨の定めは、無効となります。つまり、定期建物賃貸借契約ではなく、更新のある通常の建物賃貸借契約を締結したことになります。（テキスト p 488 Q34 参照）

【正解】 3

1. 借地借家法 (H25-11)

Aは、A所有の甲建物につき、Bとの間で期間を10年とする借地借家法第38条第1項の定期建物賃貸借契約を締結し、Bは甲建物をさらにCに賃貸(転貸)した。この場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 BがAに無断で甲建物をCに転貸した場合には、転貸の事情のいかんにかかわらず、AはAB間の賃貸借契約を解除することができる。
- 2 Bの債務不履行を理由にAが賃貸借契約を解除したために当該賃貸借契約が終了した場合であっても、BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸していたときには、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することができない。
- 3 AB間の賃貸借契約が期間満了で終了する場合であっても、BがAの承諾を得て甲建物をCに転貸しているときには、BのCに対する解約の申入れについて正当な事由がない限り、AはCに対して甲建物の明渡しを請求することができない。
- 4 AB間の賃貸借契約に賃料の改定について特約がある場合には、経済事情の変動によってBのAに対する賃料が不相当となっても、BはAに対して借地借家法第32条第1項に基づく賃料の減額請求をすることはできない。

【解説】

1. 誤りです。建物賃貸借の無断転貸についての論点です。賃借人が賃貸人に無断で目的物を転貸して使用収益させた場合には、賃貸人は賃貸借契約を解除できます。しかし、そのためには、その転貸借が賃貸人に対する背信的行為(賃貸人を裏切る行為)と認められなければなりません。(テキスト p 408 Q252 参照)
2. 誤りです。建物賃貸借の承諾転貸についての論点です。賃借人が賃貸人の承諾を得て転貸借していた場合でも、賃貸借契約が賃借人の債務不履行を理由の解除されたときは、賃貸人は転借人に対して建物の明渡し請求ができます。(テキスト p 410 Q254 参照)
3. 誤りです。建物賃貸借の承諾転貸についての論点です。賃借人が賃貸人の承諾を得て転貸借していた場合でも、賃貸借期間の満了により終了した場合、賃貸人は転借人に対してその旨の通知をすることで転借人に建物の明渡し請求ができます。この通知の際に、正当事由は不要です。(テキスト p 410 Q254 参照)
4. 正しいです。定期建物賃貸借の特約についての論点です。建物賃貸借契約において、経済事情の変動によって賃料が不相当となった場合、賃料の増減請求ができます。この規定について、定期建物賃貸借契約においては、特約をすることで、賃料減額請求を否定することが認められます。(テキスト p 488 Q33 参照)

【正解】 4

1. 借地借家法（H25-12）

賃貸借契約に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 ゴルフ場経営を目的とする土地賃貸借契約については、対象となる全ての土地について地代等の増減額請求に関する借地借家法第11条の規定が適用される。
- 2 借地権の存続期間が満了する際、借地権者の契約の更新請求に対し、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合には、借地契約は当然に終了する。
- 3 二筆以上ある土地の借地権者が、そのうちの一筆の土地の上に登記ある建物を所有し、登記ある建物がない他方の土地は庭として使用するために賃借しているにすぎない場合、登記ある建物がない土地には、借地借家法第10条第1項による対抗力は及ばない。
- 4 借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を建築した場合、借地権設定者が異議を述べない限り、借地権は建物が築造された日から当然に20年間存続する。

【解説】

1. 誤りです。土地賃貸借についての論点です。建物所有を目的とする土地賃貸借の場合、借地借家法の適用となり、経済事情の変動によって地代が不相当となった場合、地代についての増減請求が認められます。しかし、本肢の場合、ゴルフ場経営目的の土地賃貸借の場合、建物所有と関連するような態様で使用収益されていなければ、民法の賃貸借契約となります。その場合、地代の増減請求に関する借地借家法の適用はありません。（テキスト p 476 Q13 参照）
2. 誤りです。借地契約の更新についての論点です。借地権の存続期間が満了する際、借地権者の契約の更新請求に対し、借地権設定者は更新を拒絶するときは、正当事由をもって遅滞なく異議を述べなければ更新拒絶できません。（テキスト p 470 Q5 参照）
3. 正しいです。借地権の対抗要件の論点です。借地権は、その登記がなくても、借地上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗できます。しかし、本肢のように、数筆の土地を借りている場合、登記ある建物が存在しない借地について対抗力は及びません。（テキスト p 475 Q11 参照）
4. 誤りです。借地権の存続期間の延長についての論点です。借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失し、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を建築した場合、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から20年間存続します。また、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間によります。従って、当然に築造された日から20年になるとは限りません。（テキスト p 472 Q7 参照）

【正解】 3

1. 借地借家法（H24-11）

賃貸借契約に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

（1）建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、借地権の登記がなくても、その土地上の建物に借地人が自己を所有者と記載した表示の登記をしていれば、借地権を第三者に対抗することができる。

（2）建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、建物が全焼した場合でも、借地権者は、その土地上に滅失建物を特定するために必要な事項等を掲示すれば、借地権を第三者に対抗することができる場合がある。

（3）建物の所有を目的とする土地の適法な転借人は、自ら対抗力を備えていなくても、賃借人が対抗力のある建物を所有しているときは、転貸人たる賃借人の賃借権を援用して転借権を第三者に対抗することができる。

（4）仮設建物を建築するために土地を一時使用として1年間貸借し、借地権の存続期間が満了した場合には、借地権者は、借地権設定者に対し、建物を時価で買い取るように請求することができる。

【解説】

借地権に関する問題です。

（1）正しいです。借地権の対抗要件に関する論点です。借地権の対抗要件は、借地権の登記です。しかし、借地権設定者から登記の協力を得られないときは、それに代わるものとして、借地上の建物の登記があれば対抗要件となります。この借地上の建物の登記は、権利部の所有権保存登記又は所有権移転登記はもちろん、表題部に記載された建物所有者の表示の登記でも対抗力を有するとされます（判例）。（テキスト p 475 Q11 参照）

（2）正しいです。借地権の対抗要件に関する論点です。建物が全焼した場合でも、借地権者は、その土地上に滅失建物を特定するために必要な事項等を掲示すれば、2年間、借地権を第三者に対抗することができます。（テキスト p 475 Q12 参照）

（3）正しいです。借地権の対抗要件に関する論点です。建物の所有を目的とする土地の適法な転借人は、自ら対抗力を備えていなくても、賃借人が対抗力のある建物を所有しているときは、転貸人たる賃借人の賃借権を援用して転借権を第三者に対抗することができます（判例）。

（4）誤りです。一時使用目的の借地権に関する論点です。一時使用目的の借地権は、一般の借地権の規定の適用が排除されます。従って、建物買取請求権は認められません。（テキスト p 480 Q19 参照）

【正解】（4）

1. 借地借家法（H24-12）

A所有の居住用建物（床面積50平方メートル）につき、Bが賃料月額10万円、期間を2年として、賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借、同法第39条に規定する取壊し予定の建物の賃貸借及び同法第40条に規定する一時使用目的の建物の賃貸借を除く。以下この間において「本件普通建物賃貸借契約」という。）を締結する場合と、同法第38条の定期建物賃貸借契約（以下この間において「本件定期建物賃貸借契約」という。）を締結する場合とにおける次の記述のうち、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）本件普通建物賃貸借契約でも、本件定期建物賃貸借契約でも、賃借人が造作買取請求権を行使できない旨の特約は、有効である。

（2）本件普通建物賃貸借契約でも、本件定期建物賃貸借契約でも、賃料の改定についての特約が定められていない場合であって経済事情の変動により賃料が不相当になったときには、当事者は将来に向かって賃料の増減を請求することができる。

（3）本件普通建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付しても当該特約は無効であるのに対し、本件定期建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付さえしておけば当該特約は有効となる。

（4）本件普通建物賃貸借契約では、中途解約できる旨の留保がなければ賃借人は2年間は当該建物を借りる義務があるのに対し、本件定期建物賃貸借契約では、一定の要件を満たすのであれば、中途解約できる旨の留保がなくても賃借人は期間の途中で解約を申し入れることができる。

【解説】借家権に関する問題です。

（1）正しいです。造作買取請求権に関する論点です。造作買取請求権を認めない特約は、普通建物賃貸借契約でも、定期建物賃貸借契約でも、認められます。（テキストp486 Q29 参照）

（2）正しいです。賃料増減請求に関する論点です。賃料増減請求は、普通建物賃貸借契約でも、定期建物賃貸借契約でも、認められます。（テキストp485 Q28 参照）

（3）誤りです。更新に関する論点です。普通建物賃貸借契約での更新がない旨の特約は、賃借人に不利な特約として無効です。定期建物賃貸借契約では、更新がない旨の特約を記載した書面を契約に先立って賃借人に交付するだけでは足りず、きちんと説明をしなければ無効となります。（テキストp486 Q30 p488 Q34 参照）

（4）正しいです。中途解約に関する論点です。普通建物賃貸借契約では、中途解約できる旨の留保がなければ賃借人は契約期間は当該建物を借りる義務があります。定期建物賃貸借契約では、賃借人が転勤・療養・介護等のやむを得ない事情の場合、途中解約ができます。（テキストp489 Q36 参照）

【正解】（3）

1. 借地借家法（H23-11）

借地借家法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）建物の用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更その他の事情の変更により、現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

（2）賃貸借契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて残存すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

（3）借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

（4）第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

【解説】

（1）正しいです。借地条件の変更に関する論点です。借地条件について、現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができます。

（2）正しいです。借地権の更新に関する論点です。賃貸借契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて残存すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権者は裁判所に、借地権設定者の承諾に代わる許可をもらうための申し立てができます。

（テキスト p 474 Q10 参照）

（3）誤りです。借地上の建物の譲渡に関する論点です。借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、借地権者は裁判所に対して、借地権設定者の承諾に代わる許可を申し立てることができます。（テキスト p 478 Q16 参照）

（4）正しいです。借地上の建物の譲渡に関する論点です。第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、その第三者は裁判所に対して、借地権設定者の承諾に代わる許可を申し立てることができます。（テキスト p 479 Q17 参照）

【正解】（3）

1. 借地借家法 (H23-12)

Aが所有する甲建物をBに対して賃貸する場合の賃貸借契約の条項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) AB間の賃貸借契約が借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるか否かにかかわらず、Bの造作買取請求権をあらかじめ放棄する旨の特約は有効に定めることができる。

(2) AB間で公正証書等の書面によって借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約を契約期間を2年として締結する場合、契約の更新がなく期間満了により終了することを書面を交付してあらかじめBに説明すれば、期間満了前にAがBに改めて通知しなくても契約が終了する旨の特約を有効に定めることができる。

(3) 法令によって甲建物を2年後には取り壊すことが明らかである場合、取り壊し事由を記載した書面によって契約を締結するのであれば、建物を取り壊すこととなる2年後には更新なく賃貸借契約が終了する旨の特約を有効に定めることができる。

(4) AB間の賃貸借契約が一時使用目的の賃貸借契約であって、賃貸借契約の期間を定めた場合には、Bが賃貸借契約を期間内に解約することができる旨の特約を定めていなければ、Bは賃貸借契約を中途解約することはできない。

【解説】

(1) 正しいです。造作買取請求権に関する論点です。造作買取請求権をあらかじめ放棄する旨の特約は有効です。(テキスト p 486 Q29 参照)

(2) 誤りです。定期建物賃貸借に関する論点です。定期建物賃貸借を終了するときは、賃貸人は賃借人に対して、契約の更新がなく期間満了により終了することを書面を交付してあらかじめBに説明すればなりません。そして、期間満了前にAがBに改めてその旨を通知したときは、その通知の日から6か月経過後に当該契約が終了します。(テキスト p 489 Q35 参照)

(3) 正しいです。取壊予定の建物賃貸借に関する論点です。法令によって建物を取り壊すことが明らかな場合、取り壊し事由を記載した書面によって契約を締結するのであれば、建物を取り壊すこととなる時点で賃貸借契約が終了する旨の特約を有効に定めることができます。(テキスト p 490 Q37 参照)

(4) 正しいです。一時使用の建物賃貸借に関する論点です。一時使用目的の賃貸借契約であって、賃貸借契約の期間を定めた場合には、賃借人が賃貸借契約を期間内に解約することができる旨の特約を定めていなければ、賃借人Bは賃貸借契約を中途解約することはできません。(テキスト p 490 Q38 参照)

【正解】(2)

1. 借地借家法 (H22-11)

借地借家法第23条の借地権（以下この間において「事業用定期借地権」という。）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) 事業の用に供する建物の所有を目的とする場合であれば、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときであっても、事業用定期借地権を設定することができる。

(2) 存続期間を10年以上20年未満とする短期の事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によらなくても、書面又は電磁的記録によって適法に締結することができる。

(3) 事業用定期借地権が設定された借地上にある建物につき賃貸借契約を締結する場合、建物を取り壊すこととなるときに建物賃貸借契約が終了する旨を定めることができるが、その特約は公正証書によってしなければならない。

(4) 事業用定期借地権の存続期間の満了によって、その借地上の建物の賃借人が土地を明け渡さなければならないときでも、建物の賃借人がその満了をその1年前までに知らなかったときは、建物の賃借人は土地の明渡しにつき相当の期限を裁判所から許与される場合がある。

【解説】

(1) 誤りです。事業用定期借地権に関する論点です。事業用定期借地権は、専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を30年以上50年未満として借地権を設定する場合において認められます。(テキスト p480 Q19 参照)

(2) 誤りです。事業用定期借地権に関する論点です。存続期間を10年以上30年未満とする短期の事業用定期借地権の設定することができます。このときの契約書は、公正証書によらなければなりません。(テキスト p480 Q19 参照)

(3) 誤りです。賃貸借契約に関する論点です。事業用定期借地権の設定契約は、公正証書によらなければなりません。しかし、その借地上の建物についての賃貸借契約は、建物賃貸借契約であり、契約の様式には限定はありません。従って、公正証書によらなくても構いません。(テキスト p480 Q19 参照)

(4) 正しいです。借地上の建物の賃借人の保護に関する論点です。借地権の目的である土地の上の建物につき賃貸借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知った日から1年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができます。(テキスト p487 Q17 参照)

【正解】(4)

1. 借地借家法 (H22-12)

Aは、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間2年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約（以下この間において「本件契約」という。）をBと締結して建物の引渡しを受けた。この場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

(1) 本件契約期間中にBが甲建物をCに売却した場合、Aは甲建物に賃借権の登記をしていなくても、Cに対して甲建物の賃借権があることを主張することができる。

(2) AがBとの間の信頼関係を破壊し、本件契約の継続を著しく困難にした場合であっても、Bが本件契約を解除するためには、民法第541条所定の催告が必要である。

(3) 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求権を排除する特約がない場合、Bの同意を得てAが甲建物に付加した造作については、期間満了で本件契約が終了するときに、Aは造作買取請求権を行使できる。

(4) 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料の改定に関する特約がない場合、契約期間中に賃料が不相当になったと考えたA又はBは、賃料の増減額請求権を行使できる。

【解説】

(1) 正しいです。建物賃借権の対抗要件に関する論点です。建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じます。(テキスト p485 Q27 参照)

(2) 誤りです。契約の解除に関する論点です。賃借人と賃貸人の信頼関係が崩れ、賃貸借契約の継続が著しく困難になった場合は、民法第541条（履行遅滞等による解除権）催告は必要なく、解除することができます。当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができます。(テキスト p491 Q39 参照)

(3) 正しいです。造作買取請求権に関する論点です。建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができます（造作買取請求権）。造作買取請求権は、を排除する特約がなければ、定期建物賃貸借契約にも造作買取請求権は認められます。(テキスト p486 Q29 参照)

(4) 正しいです。賃料の増減額請求権に関する論点です。賃料については、建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができます（賃料の増減額請求権）。賃料の増減額請求権は、これを排除する特約がない限り、定期建物賃貸借契約にも認められます。(テキスト p485 Q28 参照)

【正解】(2)

1. 借地借家法（H21-11）

現行の借地借家法の施行後に設定された借地権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）借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合で、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

（2）借地権の当初の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地契約の更新を請求したときに、建物がある場合は、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときでも、その異議の理由にかかわらず、従前の借地契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされる。

（3）借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合、借地権者は地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

（4）借地権の当初の存続期間が満了し借地契約を更新する場合において、当事者間でその期間を更新の日から10年と定めたときは、その定めは効力を生じず、更新後の存続期間は更新の日から20年となる。

【解説】

（1）誤りです。建物再築に関する論点です。借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合で、借地権者が借地権設定者（地主）の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者（地主）は、そのことを理由に解約の申し入れはできません。借地権者は、残存期間については建物所有目的の借地権は存続しているため、再築して居住することができるからです。（テキスト p472 Q7 参照）

（2）誤りです。更新請求による更新に関する論点です。更新の請求は、原則として、存続期間満了後も建物がある場合にできます（借地借家法5条1項）。しかし、借地権者が借地契約の更新を請求した場合に、借地権設定者（地主）が遅滞なく異議を述べ、かつ、その異議に正当な事由があると認められるときには、借地契約は終了します（借地借家法6条）。

（テキスト p470 Q5 参照）

（3）誤りです。建物の滅失についての関する論点です。借地権者が、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができるのは、借地契約の更新の後に建物の滅失があった場合です（借地借家法8条1項）。当初の存続期間においては、残存期間について借地契約がまだ有効です。借地権者は、残存期間について地代の支払い義務があります。（テキスト p472 Q7, p473 Q8 参照）

（4）正しいです。更新期間についての関する論点です。借地契約を更新する場合、その存続期間は当事者の協議によって定めますが、更新後の存続期間については借地借家法で制限を受けます。借地権の設定後の最初の更新では20年、2回目の更新以降は10年となります。

（テキスト p469 Q3 参照）

【正解】（4）

1. 借地借家法 (H20-14)

借地借家法第38条の定期建物賃貸借(以下この問において「定期建物賃貸借」という。)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、正しいものはどれか。

(1) 賃貸人は、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間経過後はその本拠として使用することになることが明らかな場合に限って、定期建物賃貸借契約を締結することができる。

(2) 公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときは、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、あらかじめ、その旨を記載した書面を交付して説明する必要はない。

(3) 期間が1年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、期間の満了の1年前から6か月前までの間に賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、当該期間満了による終了を賃借人に対抗することができない。

(4) 居住の用に供する建物に係る定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、床面積の規模にかかわらず、賃借人は同契約の有効な解約の申入れをすることができる。

【解説】

(1) 誤りです。定期建物賃貸借(定期借家権)に関する論点です。定期建物賃貸借を締結できる要件には、賃貸人・賃借人の事情に関するものは特に何もありません。公正証書等、書面によって契約をする場合に限り、契約の更新がない旨を定めること、つまり定期建物賃貸借の締結ができます(借地借家法38条1項)。(テキスト p488 Q33 参照)

(2) 誤りです。定期建物賃貸借(定期借家権)に関する論点です。定期建物賃貸借契約を締結しようとするときには、賃貸人は、契約を締結する前に、賃借人になろうとする者に対して、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しておかなければなりません(借地借家法38条2項)。この書面を交付しての説明をしないで定期建物賃貸借契約を締結した場合は、契約の更新がないこととする定め(定期建物賃貸借の契約)は無効となり、普通借家契約を締結したことになります(借地借家法38条3項)。(テキスト p488 Q34, p489 Q35 参照)

(3) 正しいです。定期建物賃貸借(定期借家権)に関する論点です。定期建物賃貸借(期間が1年以上の場合に限ります)の賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃借人に対して、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、当該期間満了による終了を賃借人に対抗することはできません(借地借家法38条4項前段)。(テキスト p489 Q35 参照)

(4) 誤りです。定期建物賃貸借(定期借家権)に関する論点です。転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができます。ただし、定期建物賃貸借の解約を申し入れることができるのは、居住用建物のうち、床面積200平方メートル未満のもの賃借人に限られます。この場合、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1か月を経過することによって終了します(借地借家法38条5項)。(テキスト p489 Q36 参照)

【正解】(3)

1. 借地借家法 (H19-13)

Aが所有者として登記されている甲土地に、Bが所有者として登記されている乙建物があり、CがAから甲土地を購入した場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

(1) Bが甲土地を自分の土地であると判断して乙建物を建築していた場合であっても、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合がある。

(2) BがAとの間で甲土地の使用貸借契約を締結していた場合には、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できる。

(3) BがAとの間で甲土地の借地契約を締結しており、甲土地購入後に借地権の存続期間が満了した場合であっても、Cは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合がある。

(4) BがAとの間で期間を定めずに甲土地の借地契約を締結している場合には、Cは、いつでも正当事由とともに解約を申し入れて、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できる。

【解説】

(1) 正しいです。取得時効に関する論点です。甲土地を購入したCがBに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できない場合としては、取得時効による取得があります。

(テキスト p246 Q66, p248 Q67 参照)

(2) 正しいです。使用貸借に関する論点です。使用貸借(民法 593 条)の借主には、もともと第三者(新所有者、抵当権者等)に対する対効力はなく、使用貸借の目的物である土地の上の建物が登記されていてもこのことには変わりはありません。また、使用貸借には借地借家法は適用されません。したがって、甲土地の購入者であるCは所有者及び占有者として、使用借権者Bに対して、建物を収去して土地を明け渡すよう妨害排除請求することができます。

(テキスト p418 Q264, p475 Q11, p256 Q75, p266 Q83 参照)

(3) 正しいです。建物収去請求に関する論点です。借地(甲土地)上の建物乙に所有権の登記があることから、Bは、対抗力のある借地権を有しています(借地借家法 10 条)。借地契約の存続期間が満了していても、①借地権者が契約の更新を請求して、借地権設定者が正当事由をもって遅滞なく異議を述べなかった場合、②借地権者が土地の使用を継続しているときに、借地権設定者が正当事由をもって遅滞なく異議を述べなかった場合、このどちらかに該当する場合は、自動的に更新されます(法定更新)(借地借家法 5 条)。したがって、Cの甲土地購入後に借地権の存続期間が満了した場合に、Cが、正当事由をもって遅滞なく異議を述べなかったときは、Bに対して建物を収去して土地を明け渡すよう請求できません。(テキスト p471 Q6 参照)

(4) 誤りです。対抗要件に関する論点です。借地(甲土地)上の建物乙に所有権の登記がありますから、Bは、対抗力のある借地権を有しています(借地借家法 10 条)。借地契約で期間を定めなかった場合、存続期間は30年になります(借地借家法 3 条)。このため、土地を購入したCに正当事由があっても、解約の申入れをすることはできません。Cにできるのは、存続期間満了後にBが契約の更新を請求したときやBが土地の使用を継続しているときに、正当事由をもって遅滞なく異議を述べることができます。(テキスト p475 Q11 参照)

【正解】 (4)

1. 借地借家法 (H19-14)

借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借(以下この問において「定期建物賃貸借」という。)と同法第 40 条の一時使用目的の建物の賃貸借(以下この問において「一時使用賃貸借」という。)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、正しいものはどれか。

(1) 定期建物賃貸借契約は書面によって契約を締結しなければ有効とはならないが、一時使用賃貸借契約は書面ではなく口頭で契約しても有効となる。

(2) 定期建物賃貸借契約は契約期間を 1 年以上とすることができるが、一時使用賃貸借契約は契約期間を 1 年以上とすることができない。

(3) 定期建物賃貸借契約は契約期間中は賃借人から中途解約を申し入れることはできないが、一時使用賃貸借契約は契約期間中はいつでも賃借人から中途解約を申し入れることができる。

(4) 賃借人が賃借権の登記もなく建物の引渡しも受けていないうちに建物が売却されて所有者が変更すると、定期建物賃貸借契約の借主は賃借権を所有者に主張できないが、一時使用賃貸借の借主は賃借権を所有者に主張できる。

【解説】

(1) 正しいです。定期建物賃貸借（定期借家権）及び一時使用目的の建物の賃貸借に関する論点です。定期建物賃貸借（契約の更新がない）は、公正証書などの書面によって契約を締結する場合に限り、有効です(借地借家法 38 条 1 項)。これに対し、一時使用目的の建物の賃貸借では、このような制限はなく、口頭で契約しても有効です。(テキスト p488 Q33, p490 Q38 参照)

(2) 誤りです。定期建物賃貸借（定期借家権）及び一時使用目的の建物の賃貸借に関する論点です。定期建物賃貸借、一時使用目的の建物の賃貸借ともに、契約期間を 1 年以上とすることについて、当事者の合意で設定できます。(テキスト p488 Q33, p490 Q38 参照)

(3) 誤りです。定期建物賃貸借（定期借家権）及び一時使用目的の建物の賃貸借に関する論点です。定期建物賃貸借で、居住用建物で居住部分が 200 平方メートル未満の場合に、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、契約期間中でも、賃借人から中途解約を申し入れることができます(借地借家法 38 条 5 項)。これに対し、一時使用賃貸借契約で期間の定めがある場合は、原則として、契約期間中は賃借人から中途解約を申し入れることはできません。(テキスト p489 Q36, p490 Q38 参照)

(4) 誤りです。建物賃借権の対抗要件に関する論点です。賃借権の登記もなく賃借人が建物の引渡しも受けていない間に、建物が売却された場合は、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約、一時使用賃貸借契約のどちらであっても、賃借権を新所有者に主張することはできません。(テキスト p485 Q27 参照)

【正解】 (1)

1. 借地借家法 (H18-13)

自らが所有している甲土地を有効利用したいAと、同土地上で事業を行いたいBとの間の契約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) 甲土地につき、Bが建物を所有して小売業を行う目的で公正証書によらずに存続期間を35年とする土地の賃貸借契約を締結する場合、約定の期間、当該契約は存続する。しかし、Bが建物を建築せず駐車場用地として利用する目的で存続期間を35年として土地の賃貸借契約を締結する場合には、期間は定めなかったものとみなされる。

(2) 甲土地につき、Bが1年間の期間限定の催し物会場としての建物を建築して一時使用する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、当該契約の更新をしない特約は有効である。しかし、Bが居住用賃貸マンションを所有して全室を賃貸事業に供する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、公正証書により存続期間を15年としても、更新しない特約は無効である。

(3) 甲土地につき、小売業を行うというBの計画に対し、借地借家法が定める要件に従えば、甲土地の賃貸借契約締結によっても、又は、甲土地上にAが建物を建築しその建物についてAB間で賃貸借契約を締結することによっても、Aは20年後に賃貸借契約を更新させずに終了させることができる。

(4) 甲土地につき、Bが建物を所有して小売業を行う目的で存続期間を30年とする土地の賃貸借契約を締結している期間の途中で、Aが甲土地をCに売却してCが所有権移転登記を備えた場合、当該契約が公正証書でなされていても、BはCに対して賃借権を対抗することができない場合がある。

【解説】

(1) 誤りです。民法の土地賃借権に関する論点です。借地借家法では、建物所有を目的とした地上権または土地の賃借権が対象です。Bが建物を所有して小売業を行う目的で存続期間を35年とする土地の賃貸借契約を締結する場合、事業用借地権として設定するときは有効です。しかし、事業用借地権は、公正証書による契約でなければ成立しません。本肢では、事業用借地権は成立しません。しかし、普通の定期借地権として扱えば、約定の期間の35年間、当該契約は存続します。また、駐車場目的での土地の賃貸借契約は、借地借家法ではなく、民法が適用されます。民法の賃貸借期間は、20年間です(民法604条1項)。これより長い場合は、20年に短縮されます(民法604条2項)。従って、これより長い期間は設定できません。(テキスト p404 Q247 参照)

(2) 正しいです。一時使用目的の借地権と事業用定期借地権に関する論点です。一時使用目的の借地権には、借地借家法での存続期間・更新の規定とも適用されないため、更新をしない特約は有効です(借地借家法25条)。しかし、居住用建物所有目的では、事業用定期借地権は適用できません(借地借家法23条1項、2項)。従って、居住用賃貸マンションを所有して全室を賃貸事業に供する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、事業用定期借地権の設定はできず、その契約は無効です。(テキスト p480 Q19 参照)

(3) 正しいです。事業用定期借地権と定期建物賃貸借に関する論点です。20年後に賃貸借契約を更新せずに終了させるには、①甲土地の賃貸借契約締結を事業用借地権として20年の期間を定めて更新させずに終了させる場合、そして、②甲土地上にAが建物を建築しその建物についてBとの間で期間20年とする定期建物賃貸借契約を締結することで賃貸借契約を更新させずに終了させる場合です。(テキスト p480 Q19, p488 Q33 参照)

(4) 正しいです。借地権の対抗要件に関する論点です。借地権は、その登記(借地権の登記)がなくても、借地上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができます。従って、借地上の建物に借地権の登記もなく、また、借地権の登記に代わる建物の登記がない場合は、借地権者は、第三者に対抗できません。(テキスト p475 Q11 参照)

【正解】(1)

1. 借地借家法 (H18-14)

AはBとの間で、平成16年4月に、BがCから借りている土地の上のB所有の建物について賃貸借契約(期間2年)を締結し引渡しを受け、債務不履行をすることなく占有使用を継続している。この場合に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

(1) Bが、Cの承諾を得ることなくAに対して借地上の建物を賃貸し、それに伴い敷地であるその借地の利用を許容している場合でも、Cとの関係において、借地の無断転貸借とはならない。

(2) 借地権の期間満了に伴い、Bが建物買取請求権を適法に行使した場合、Aは、建物の賃貸借契約を建物の新たな所有者Cに対抗できる。

(3) 平成18年3月に、借地権がBの債務不履行により解除され、Aが建物を退去し土地を明け渡さなければならなくなったときは、Aが解除されることをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、Aの請求により、Aがそれを知った日から1年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

(4) 平成18年3月に、借地権が存続期間の満了により終了し、Aが建物を退去し土地を明け渡さなければならなくなったときは、Aが借地権の存続期間が満了することをその1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、Aの請求により、Aがそれを知った日から1年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

【解説】

(1) 正しいです。借地権の解除に関する論点です。土地の賃借人が借地上に建てた建物を第三者に賃貸した場合は、その建物の借主が建物を使用収益するのに伴って敷地を利用することを許容していることとなりますが、土地を第三者に転貸したとはいえないので、地主(借地権設定者)の承諾は不要です。従って、Cとの関係において、借地の無断転貸借になることはありません。(テキスト p408 Q252 参照)

(2) 正しいです。建物賃借権の対抗要件に関する論点です。建物の賃借人が第三者に建物を譲渡した場合に、建物の賃借人は建物の引渡を受けていれば、建物の賃借権を新しい建物の所有者に対抗できます(民法 605 条、借地借家法 31 条1項)。建物賃借権の対抗要件は、建物の引渡です。Aは、当該建物について引渡を受けていることから、Cに対抗できます。(テキスト p485 Q27 参照)

(3) 誤りです。借地契約の債務不履行解除による建物賃貸借の終了に関する論点です。借地上の建物の賃借人Aは、土地の賃借人Bの借地権に基づいて土地を使用しているため、借地契約そのものがBの債務不履行により土地の賃借人Cから解除されれば、借地上の建物の賃借人は土地を明け渡さなければなりません。借地契約が満了した場合は、裁判所による明渡し猶予がありますが、借地権が債務不履行により解除された場合には、明渡しに係る猶予はありません。(テキスト p316 Q141 参照)

(4) 正しいです。借地上の建物の賃借人の保護に関する論点です。建物の賃借人が借地権存続期間が満了することをその1年前までに知らなかった場合は、裁判所に請求することにより、このこと知った日から1年を超えない範囲内で、土地の明渡しについて相当の期限をつけて猶予してもらうことができます(借地借家法 35 条1項)。(テキスト p487 Q32 参照)

【正解】 (3)

2. 不動産登記法 (H29-14)

【問題 14】(H29-14) 不動産登記法

不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 建物の名称があるときは、その名称も当該建物の表示に関する登記の登記事項となる。
- 2 地上権の設定の登記をする場合において、地上権の存続期間の定めがあるときは、その定めも登記事項となる。
- 3 賃借権の設定の登記をする場合において、敷金があるときであっても、その旨は登記事項とならない。
- 4 事業用定期借地権として借地借家法第 23 条第 1 項の定めのある賃借権の設定の登記をする場合、その定めも登記事項となる。

【解説】

1 正しいです。表示の登記についての論点です。建物の表示に関する登記の登記事項については、不動産登記法 44 条 1 項に定められています。この条文によると、「建物の名称があるときは、その名称」についても建物の表示に関する登記の登記事項となっています。(テキスト p 495、Q5 参照)

2 正しいです。地上権の登記についての論点です。地上権の登記の登記事項については、不動産登記法 78 条により、「存続期間の定めがあるときは、その定め」についても地上権の登記の登記事項となっています。

3 誤りです。賃借権の登記についての論点です。賃借権の登記の登記事項については、不動産登記法 81 条により、「敷金があるときは、その旨」についても賃借権の登記の登記事項となっています。

4 正しいです。定期借家権についての論点です。賃借権の登記の登記事項については、不動産登記法 81 条により、「事業用定期借地権として借地借家法第 23 条第 1 項の定めのある賃借権の設定の登記をするときは、その定め」も登記事項となっています。

【正解】 3

2. 不動産登記法 (H28-14)

【問 14】(H28-14) 不動産登記法

不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、所有権の保存の登記を申請しなければならない。
2. 登記することができる権利には、抵当権及び賃借権が含まれる。
3. 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。
4. 区分建物の所有権の保存の登記は、表題部所有者から所有権を取得した者も、申請することができる。

【解説】

1 誤りです。表題登記についての論点です。新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければなりません。これに対し、所有権保存登記については、権利者の任意で行うこととなります。(テキスト p 508 Q23 参照)

2 正しいです。権利の登記についての論点です。登記することができる権利には、所有権、地役権、地上権のほか、抵当権及び賃借権が含まれます。なお、占有権、留置権、入会権は、登記をすることができない権利とされています。(テキスト p 493 Q3 参照)

3 正しいです。滅失の登記についての論点です。建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人(共用部分である旨の登記がある建物の場合にあつては、所有者)は、その滅失の日から1月以内に、その建物の滅失の登記を申請しなければなりません。(テキスト p 508 Q23 参照)

4 正しいです。区分建物の登記についての論点です。新築の区分建物(マンション)については、表題部所有者(分譲業者など)から所有権を取得した者(新築マンション購入者)についても、所有権保存登記の申請をすることができます。(テキスト p 509 Q25 参照)

【正解】 1

2. 不動産登記法 (H27-14)

【問題 14】 (H27-14)

不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 登記事項証明書の交付の請求は、利害関係を有することを明らかにすることなく、することができる。
- 2 土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図を除く登記簿の附属書類の閲覧の請求は、請求人が利害関係を有する部分に限り、することができる。
- 3 登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができる。
- 4 筆界特定書の写しの交付の請求は、請求人が利害関係を有する部分に限り、することができる。

【解説】

- 1 正しいです。登記事項証明書は、誰でも交付を請求することができます。利害関係を有することを明らかにする必要はありません。(テキスト p 494 Q4 参照)
- 2 正しいです。何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類の閲覧を請求することができます。ただし、土地所在図・地積測量図・地役権図面・建物図面・各階平面図以外のものについては、請求人が利害関係を有する部分に限ります。
- 3 正しいです。登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法ですることができます。(テキスト p 494 Q4 参照)
- 4 誤りです。誰でも、登記官に対し、手数料を納付して、筆界特定書等の写しの交付を請求することができます。「利害関係を有する部分」に限られません。(テキスト p 494 Q4 参照)

【正解】 4

2. 不動産登記法 (H26-14)

【問題 14】 (H26-14)

不動産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 表示に関する登記を申請する場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。
- 2 新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。
- 3 信託の登記の申請は、当該信託に係る権利の保存、設定、移転又は変更の登記の申請と同時にしなければならない。
- 4 仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる。

【解説】

1 誤りです。登記の申請は、申請情報を登記所に提供してすることになります。これは、表示に関する登記と権利に関する登記の双方に共通です。これに加えて、権利に関する登記の申請にあたっては、登記原因を証する情報を提供しなければなりません。このルールは、表示に関する登記の申請には、適用されません。本肢は、表示に関する登記の申請にも、登記原因証明情報の提供を要求している点が誤りです。(テキスト p 502 Q16 参照)

2 正しいです。新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければなりません。(テキスト p 502 Q20 参照)

3 正しいです。信託の登記の申請は、当該信託による権利の移転又は保存・設定の登記の申請と同時にしなければなりません。(テキスト p 500 Q14 参照)

4 正しいです。仮登記の申請は、原則として、登記権利者と登記義務者が共同でなければなりません。この共同申請の原則の例外の1つとして、①登記義務者の承諾がある場合、②仮処分を命ずる処分があるとき場合には、登記権利者が単独で申請することができます。本肢は、登記義務者の承諾があるときに該当します。

本肢は、(1)に該当する。したがって、仮登記の登記権利者が単独で申請することができます。(テキスト p 510 Q27 参照)

【正解】 1

2. 不動産登記法（H25-14）

不動産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 所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該表示に関する登記を申請することができる。
- 2 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければならない。
- 3 敷地権付き区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得ることなく、当該区分建物に係る所有権の保存の登記を申請することができる。
- 4 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

【解説】

1. 正しいです。登記申請についての論点です。所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該表示に関する登記を申請することができます。

（テキスト p 506 Q20 参照）

2. 正しいです。登記申請についての論点です。共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者である全ての登記名義人が共同してしなければなりません。

（テキスト p 500 Q14 参照）

3. 誤りです。区分建物の登記申請についての論点です。区分建物に係る所有権の保存登記については、表題部所有者のみならず、表題部所有者から所有権を取得した者も申請できます。ただし、敷地権付き区分建物の場合は、当該敷地権の登記名義人の承諾を得る必要があります。

4. 正しいです。仮登記についての論点です。所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができます。（テキスト p 511 Q27 参照）

【正解】 3

2. 不動産登記法（H24-14）

不動産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) 登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しない。
- (2) 承役地についてする地役権の設定の登記は、要役地に所有権の登記がない場合においても、することができる。
- (3) 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。
- (4) 不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができる。

【解説】

登記申請に関する問題です。

(1) 正しいです。登記申請に関する論点です。登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、本人の死亡によっては、消滅しません。（テキスト p 500 Q14 参照）

(2) 誤りです。地役権の設定の登記に関する論点です。承役地についてする地役権の設定の登記は、要役地に所有権の登記がない場合にはできません。地役権の設定は、利用する方の土地である要役地の存在を前提としていることから、要役地に所有権の登記がない場合には承役地の登記もできません。

(3) 正しいです。区分建物の登記に関する論点です。区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができます。（テキスト p 512 Q28 参照）

(4) 正しいです。収用による所有権の移転の登記に関する論点です。不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができます。

【正解】 (2)

2. 不動産登記法 (H 2 3 - 1 4)

不動産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) 所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記は、することができない。
- (2) 権利の変更の登記又は更生の登記は、登記上の利害関係を有する第三者の承諾がある場合及び当該第三者がない場合に限り、付記登記によってすることができる。
- (3) 受益者又は委託者は、受託者に代わって信託の登記を申請することができる。
- (4) 仮登記の抹消は、登記権利者及び登記義務者が共同しなければならない。

【解説】

(1) 正しいです。合筆の登記に関する論点です。所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記は、することができません。(テキスト p 507 Q22 参照)

(2) 正しいです。付記登記に関する論点です。付記登記とは、権利に関する登記のうち、既に記載されている権利に関する登記について、変更、更正、移転、保存するためにする登記です。従って、権利の変更の登記又は更生の登記は、付記登記によってします。

(テキスト p 498 Q10 参照)

(3) 正しいです。信託登記に関する論点です。信託とは、ある人(委託者)が、信頼できる人(受託者)に財産を移転し、受託者が一定の目的の範囲内でその信託財産を管理・運用もしくは処分するものです。つまり、自分の財産を第三者に預けて、その財産を運用してもらうことです。なお、その信託財産から発生する利益は、委託者もしくは第三者(受益者)に帰属することとなります。そして、信託登記とは、登記名義人(受託者)の固有財産ではなく運用のために委託者から受託者に移転したことを第三者に対抗するためにする登記です。その申請方法は、委託者から受託者への所有権移転登記を申請する方法によります。

(4) 誤りです。仮登記に関する論点です。仮登記の抹消については、仮登記名義人が単独で申請することができます。(テキスト p 511 Q27 参照)

【正解】(4)

2. 不動産登記法（H22-14）

不動産の登記事項証明書の交付の請求に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）登記事項証明書の交付を請求する場合は、書面をもって作成された登記事項証明書の交付のほか、電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付を請求することもできる。

（2）登記事項証明書の交付を請求するに当たり、請求人は、利害関係を有することを明らかにする必要はない。

（3）登記事項証明書の交付を請求する場合は、登記記録に記録されている事項の全部が記載されたもののほか、登記記録に記録されている事項のうち、現に効力を有するもののみが記載されたものを請求することもできる。

（4）送付の方法による登記事項証明書の交付を請求する場合は、電子情報処理組織を使用して請求することができる。

【解説】

（1）誤りです。登記事項証明書に関する論点です。何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部について、登記事項証明書の交付を請求することができます。しかし、電磁的記録については、規定されていません。（テキスト p494 Q4 参照）

（2）正しいです。登記事項証明書に関する論点です。何人も登記事項証明書の請求ができます。従って、請求人は、利害関係を有することを明らかにする必要はありません。（テキスト p494 Q4 参照）

（3）正しいです。登記事項証明書に関する論点です。登記事項証明書の請求は、登記記録に記録されている事項の全部が記載されたもの（全部事項証明書）のほか、登記記録に記録されている事項のうち、現に効力を有するもののみが記載されたもの（現在事項証明書）をも請求できます。（テキスト p494 Q4 参照）

（4）正しいです。登記事項証明書に関する論点です。送付の方法による登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法によりすることができます。（テキスト p494 Q4 参照）

【正解】（1）

2. 不動産登記法 (H 2 1 - 1 4)

不動産の表示に関する登記についての次の記述のうち、誤っているものはどれか。

(1) 土地の地目について変更があったときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から1月以内に、当該地目に関する変更の登記を申請しなければならない。

(2) 表題部所有者について住所の変更があったときは、当該表題部所有者は、その変更があった日から1月以内に、当該住所についての変更の登記を申請しなければならない。

(3) 表題登記がない建物(区分建物を除く。)の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。

(4) 建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。

【解説】

(1) 正しいです。土地の表示の登記に関する論点です。土地の地目について変更があったときは、表題部所有者または所有権の登記名義人は、その変更があった日から1月以内に、当該地目に関する変更の登記を申請しなければなりません(不動産登記法 37 条 1 項)。(テキスト p506 Q20, p 495 Q5 参照)

(2) 誤りです。表題登記に関する論点です。表題部所有者の氏名等(住所の変更もこの中に含まれます)の変更の登記の申請時期については、特に定められていません。表題部所有者の氏名等の変更については、表題部所有者以外の者は申請できないとしているだけです(不動産登記法 31 条)。(テキスト p495 Q5 参照)

(3) 正しいです。表題登記に関する論点です。区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければなりません(不動産登記法 47 条 1 項)。(テキスト p495 Q5 参照)

(4) 正しいです。建物滅失の登記に関する論点です。建物が滅失したときは、表題部所有者または所有権の登記名義人は、その滅失の日から1月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければなりません(不動産登記法 57 条)。(テキスト p508 Q3 参照)

【正解】(2)

2. 不動産登記法（H20-16）

不動産の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）所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

（2）仮登記の登記義務者の承諾がある場合であっても、仮登記権利者は単独で当該仮登記の申請をすることができない。

（3）二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、持分が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。

（4）二筆の土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人が同じであっても、地目が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請することができない。

【解説】

（1）正しいです。仮登記の申請に関する論点です。所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者が承諾したことを証する当該第三者自身が作成した情報、またはその者に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供しなければ、申請することはできません（不動産登記法 109 条 1 項、登記令 7 条 1 項 5 号ハ、登記令別表 69 項）。（テキスト p510 Q27 参照）

（2）誤りです。仮登記の申請に関する論点です。仮登記も、仮登記権利者と仮登記義務者が共同で申請するのが原則です。しかし、仮登記の登記義務者の承諾があるとき、仮登記を命ずる処分があるときは、共同申請主義の例外として、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができます（不動産登記法 107 条 1 項）。（テキスト p510 Q27 参照）

（3）正しいです。合筆の登記申請に関する論点です。二筆の土地が共有名義で、表題部所有者（保存登記がされているとき）や所有権の登記名義人（保存登記または移転登記がされているとき）で同じであっても、持分が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請できません（不動産登記法 41 条 4 号）。（テキスト p507 Q22 参照）

（4）正しいです。合筆の登記申請に関する論点です。二筆の土地の表題部所有者（保存登記がされているとき）や所有権の登記名義人（保存登記または移転登記がされているとき）で同一人であっても、地目が相互に異なる土地の合筆の登記は、申請できません（不動産登記法 41 条 2 号）。（テキスト p507 Q22 参照）

【正解】（2）

2. 不動産登記法（H19-16）

不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、誤っているものはどれか。

（1）表題部所有者であるAから土地を買い受けたBは、Aと共同してBを登記名義人とする所有権の保存の登記の申請をすることができる。

（2）共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければならない。

（3）権利が法人の解散によって消滅する旨の登記がされている場合において、当該権利がその法人の解散によって消滅したときは、登記権利者は、単独で当該権利に係る権利に関する登記の抹消を申請することができる。

（4）遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記は、遺言執行者が指定されているか否かにかかわらず、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

【解説】

（1）誤りです。所有権保存登記の申請に関する論点です。所有権保存登記は、所有権の登記のない不動産（表示に関する登記しかされていない不動産）について、はじめて行われる権利に関する登記のことです。所有権保存登記の申請ができるのは、①表題部所有者またはその相続人その他の一般承継人、②所有権を有することが確定判決によって確認された者、③収用によって所有権を取得した者です。そして、保存登記は、これらの申請適格者が単独で申請します（不動産登記法74条1項）。本肢の場合、Aから土地を買い受けたBは、保存登記ではなく、所有権移転登記をA B共同申請で行うこととなります。（テキスト p505 Q19, p 500 Q14 参照）

（2）正しいです。共有物の変更登記の申請に関する論点です。不動産が共有の名義で登記（保存登記または移転登記）された後に、共有物分割禁止の特約がなされた場合は、所有権の変更登記として、共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記を申請することができます。共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請は、当該権利の共有者であるすべての登記名義人が共同してしなければなりません（不動産登記法65条）。（テキスト p500 Q14 参照）

（3）正しいです。死亡又は法人の解散による抹消登記の申請に関する論点です。権利（所有権以外の権利）が法人の解散によって消滅する旨（不動産登記法59条1項5号）が登記されている場合に、その権利がその人の死亡又は法人の解散によって消滅したときは、登記権利者は、共同申請主義の例外として、単独でその権利に係る権利に関する登記の抹消を申請することができます。

（4）正しいです。所有権移転の登記申請に関する論点です。遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記は、登記権利者（受遺者）と登記義務者が共同して申請しなければなりません（不動産登記法60条）。しかし、遺言者はすでに死んでいるので、申請書類では、登記義務者を次のように表示することになっています。①遺言執行者が選任されているときは、登記義務者は遺言者として、遺言執行者が、登記権利者（受遺者）と共同申請し、②遺言執行者が選任されていないときは、登記義務者は遺言者の相続人全員として、遺言者の相続人全員が登記権利者（受遺者）と共同申請します。（テキスト p500 Q14 参照）

【正解】（1）

2. 不動産登記法 (H18-15)

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は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

(2) 信託の登記の申請は、当該信託による権利の移転又は保存若しくは設定の登記の申請と同時にしなければならない。

(3) 表題部に所有者として記録されている者の相続人は、所有権の保存の登記を申請することができる。

(4) 同一の登記所の管轄区域内にある二以上の不動産について申請する登記原因及びその日付が同一である場合には、登記の目的が異なるときであっても、一つの申請情報で申請することができる。

【解説】

(1) 正しいです。権利登記の申請に関する論点です。権利に関する登記申請は、原則として、登記権利者および登記義務者による共同申請です(不動産登記法 60 条)。(テキスト p500 Q14 参照)

(2) 正しいです。信託登記の申請に関する論点です。信託の登記の申請は、当該信託による権利の移転または保存もしくは設定の登記の申請と同時にしなければなりません(不動産登記法 98 条 1 項)。(テキスト p500 Q14 参照)

(3) 正しいです。保存登記の申請に関する論点です。所有権保存登記については、表題部所有者、その相続人その他の一般承継人が、申請することができます(不動産登記法 74 条 1 項 1 号)。(テキスト p505 Q19 参照)

(4) 誤りです。登記の申請に関する論点です。申請情報とは、申請書のことです。申請情報は、原則として、登記目的・登記原因に応じて一の不動産ごとに作成し提供しなければなりません。しかし、これには例外があり、同一の登記所の管轄に属する 2 以上の不動産に関する登記を申請する場合には、登記原因、登記の目的、日付が同一であるときに限り、同一の申請情報で登記申請することができます(登記令 4 条)。(テキスト p502 Q16 参照)

【正解】 (4)

3. 区分所有法（H29-13）

【問題 13】（H29-13）区分所有法

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、誤っているものはどれか。

- 1 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。
- 2 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、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、この定数は規約で減ずることはできない。
- 3 集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受け取る場所をあらかじめ通知した場合には、管理者はその場所にあててすれば足りる。
- 4 集会は、区分所有者全員の同意があれば、招集の手続を経ないで開くことができる。

【解説】集会の招集についての論点です。

1 正しいです。区分所有法 34 条 2 項において、「管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。」と規定されています。（テキスト p 529、Q23 参照）

2 誤りです。区分所有法 34 条 3 項において、「区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、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。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。」と規定されています。よって、本肢の「この定数は規約で減ずることはできない。」旨の記述は、誤りです。（テキスト p 529、Q23 参照）

3 正しい。区分所有法 35 条 3 項前文において、「集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。」と規定されています。（テキスト p 529、Q24 参照）

4 正しいです。区分所有法 36 条において、「集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。」と規定されています。

（テキスト p 531、Q26 参照）

【正解】 2

3. 区分所有法（H28-13）

【問 13】（H28-13）区分所有法

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. 管理者は、集会において、毎年2回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。
2. 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。
3. 管理者は、自然人であるか法人であるかを問わないが、区分所有者でなければならない。
4. 各共有者の共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、共有者数で等分することとされている。

【解説】

1 誤りです。管理者についての論点です。管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければなりません。（テキスト p 529 Q23 参照）

2 正しいです。管理所有についての論点です。共用部分の管理にあたって、普通決議のためにいちいち集会を開催しなくても済む様に、また、契約手続きの簡便化のために、規約において特別の定めによって共用部分を管理者の所有とすることが認められています。（テキスト p 518 Q5 参照）

3 誤りです。管理者についての論点です。管理者は、法人でもなることができ、区分所有者以外の者でもなることができます。例えば、マンション管理会社が管理者になったりすることもあります。（テキスト p 528 Q22 参照）

4 誤りです。共用部分についての論点です。共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、専有部分の床面積の割合によります。なお、専有部分の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（内法面積）となります。（テキスト p 518 Q6 参照）

【正解】 2

3. 区分所有法（H27-13）

【問題 13】（H27-13）

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 管理者が選任されていない場合、集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。
- 2 集会の招集の通知は、会日より少なくとも2週間前に発しなければならないが、この期間は規約で伸縮することができる。
- 3 集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の1人がこれに署名し、押印をしなければならない。
- 4 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任することができる。この場合、任期は2年以内としなければならない。

【解説】

- 1 正しいです。集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となります。（テキスト p 528 Q22 参照）
- 2 誤りです。招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示し、各区分所有者に発しなければなりません。ただし、この期間は、規約で伸縮することができます。本肢は、「2週間前」としているところが誤りです。（テキスト p 529 Q24 参照）
- 3 誤りです。集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名押印しなければなりません。本肢は、「1人」としているところが誤りです。（テキスト p 531 Q26 参照）
- 4 誤りです。区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができます。しかし、管理者の任期は、特に限定されていません。本肢は、「2年以内」としているところが誤りです。

【正解】 1

3. 区分所有法（H26-13）

【問題 13】（H26-13）

建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「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 区分所有者の団体は、区分所有建物が存在すれば、区分所有者を構成員として当然に成立する団体であるが、管理組合法人になることができるものは、区分所有者の数が 30 人以上のものに限られる。

2 専有部分が数人の共有に属するときの集会の招集の通知は、法第 40 条の規定に基づく議決権を行使すべき者にすればよく、共有者間で議決権を行使すべき者が定められていない場合は、共有者のいずれか一人にすればよい。

3 建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失した場合、規約で別段の定めがない限り、各区分所有者は、滅失した共用部分について、復旧の工事に着手するまでに復旧決議、建替え決議又は一括建替え決議があったときは、復旧することができない。

4 管理者が、規約の保管を怠った場合や、利害関係人からの請求に対して正当な理由がないのに規約の閲覧を拒んだ場合は、20 万円以下の過料に処せられる。

【解説】

1 誤りです。区分所有者は、法律上当然に団体を構成します。この団体を管理組合といいます。管理組合は、区分所有者の人数に制限はなく管理組合法人となることができます。本肢は、「区分所有者の数が 30 人以上のものに限られる」とする点が誤りです。（テキスト p 527 Q21 参照）

2 正しいです。集会の招集の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければなりません。専有部分が数人の共有に属する場合、共有者のうちで議決権を行使すべき者が定められているとき（同法 40 条）は、その者のみに通知すればよい。議決権を行使する者が定められていないときは、共有者のうち誰か一人に通知すれば足ります。（テキスト p 529 Q24 参照）

3 正しいです。小規模滅失（建物価格の 2 分の 1 以下相当部分が滅失）の場合、各区分所有者は、滅失した共用部分を復旧することができます。ただし、集会において復旧決議・建替え決議・一括建替え決議があった場合には、その後は、各区分所有者が復旧することはできなくなります。（テキスト p 535 Q32 参照）

4 正しいです。管理者は、規約を保管し、利害関係人から請求があったときは、閲覧させなければなりません。この義務を怠った場合には、20 万円以下の過料に処せられることがあります。（テキスト p 533 Q29 参照）

【正解】 1

3. 区分所有法（H25-13）

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、誤っているものはどれか。

- 1 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することができる。
- 2 区分所有者の請求によって管理者が集会を招集した際、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者が集会の議長となる。
- 3 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。
- 4 一部共用部分は、区分所有者全員の共有に属するのではなく、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

【解説】

1. 誤りです。占有者の意見陳述権についての論点です。区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（賃借人）は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができますが、区分所有者ではないため議決権を行使することはできません。（テキスト p 531 Q26 参照）

2. 正しいです。集会についての論点です。管理者が集会を招集した際、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者が集会の議長となります。（テキスト p 529 Q23 参照）

3. 正しいです。管理者についての論点です。管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をします。（テキスト p 528 Q22、p 529 Q23 参照）

4. 正しいです。一部共用部分に関する論点です。一部共用部分とは、一部の区分所有者だけの共用に供されるべきことが明らかな共用部分のことです。例えば、1階部分が店舗となっている複合マンションにおける1階部分の廊下とか、店舗が使用する倉庫です。この一部共用部分については、区分所有者全員の共有に属するのではなく、これを共用すべき区分所有者の共有に属します。（テキスト p 516 Q4 参照）

【正解】 1

3. 区分所有法（H24-13）

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、誤っているものはどれか。

（１）共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議を経ずに各区分所有者が単独ですることができる。

（２）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、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するが、規約でこの区分所有者の定数及び議決権を各過半数まで減ずることができる。

（３）管理者は、その職務に関して区分所有者を代理するため、その行為の効果は、規約に別段の定めがない限り、本人である各区分所有者に共用部分の持分の割合に応じて帰属する。

（４）共用部分の管理に要した各区分所有者の費用の負担については、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に応じて決まる。

【解説】

（１）正しいです。共用部分の保存に関する論点です。共用部分の保存行為は、各区分所有者が単独ですることができます。（テキスト p 519 Q8 参照）

（２）誤りです。共用部分の変更に関する論点です。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、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決します。ただし、規約でこの区分所有者の定数については、過半数まで減ずることができます。しかし、議決権については、過半数まで減ずることはできません。（テキスト p 521 Q8 参照）

（３）正しいです。管理者に関する論点です。管理者は、その職務に関して区分所有者を代理します。その行為の効果は、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者に共用部分の持分の割合に応じて帰属します。（テキスト p 528 Q22 参照）

（４）正しいです。共用部分の保存に関する論点です。共用部分の管理に要した各区分所有者の費用の負担については、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に応じて決まります。それは、専有部分の床面積割合となります。（テキスト p 522 Q14 参照）

【正解】（２）

3. 区分所有法（H23-13）

建物の区分所有者等に関する法律（以下この間において「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）管理者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。

（2）規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者の共用部分の持分は、その有する専有部分の壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積の割合による。

（3）一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めることができない。

（4）法又は規約により集会において決議すべきとされた事項であっても、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなされる。

【解説】

（1）正しいです。規約の保管に関する論点です。管理者は、規約を保管しなければなりません。そして、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒むことはできません。（テキスト p 533 Q29 参照）

（2）正しいです。共用部分の持分割合に関する論点です。区分所有者の共用部分についての持分は、規約に別段の定めがある場合を除いて、専有部分の床面積割合となります。そして専有部分の床面積は、専有部分の壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積の割合によります。（テキスト p 518 Q6 参照）

（3）誤りです。一部共用部分に関する論点です。一部共用部分とは、1階の区分所有者だけが使用する専用庭のように、一部の区分所有者だけの共用の供される共用部分のことです。この一部共用部分については、その一部区分所有者による規約で定めることはもちろん、区分所有者全員の利害に関連する事項であれば、全員の規約においても定めることができます。（テキスト p 532 Q27 参照）

（4）正しいです。書面決議に関する論点です。集会での決議は、①集会に区分所有者本人が出席して議決権を行使する場合、②代理人が出席して議決権を行使する場合、③書面等を事前に提出する書面による議決権を行使場合があります。これに対し、④区分所有者全員の合意があるときは、集会を開催せずに、書面決議をすることができます。

（テキスト p 531 Q26 参照）

【正解】（3）

3. 区分所有法（H22-13）

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）専有部分が数人の共有に属するときは、規約で別段の定めをすることにより、共有者は議決権を行使すべき者を2人まで定めることができる。

（2）規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しては、その効力を生じない。

（3）敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、規約で別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる。

（4）集会において、管理者の選任を行う場合、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

【解説】

（1）誤りです。集会の議決権に関する論点です。専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければなりません。（テキスト p531 Q26 参照）

（2）誤りです。規約及び集会の決議の効力に関する論点です。規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生じます。（テキスト p532 Q27 参照）

（3）誤りです。敷地利用権に関する論点です。敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができません。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りではありません。敷地利用権は、原則、分離処分禁止です。本肢では、分離処分が原則として認められるとしている点が誤りです。（テキスト p525 Q18 参照）

（4）正しいです。管理者の選任に関する論点です。管理者を選任又は解任は、集会決議の普通決議で決します。集会の普通決議は、区分所有者及び議決権の各過半数で決します。（テキスト p528 Q22 参照）

【正解】（4）

3. 区分所有法（H21-13）

建物の区分所有等に関する法律（以下この間において「法」という。）についての次の記述のうち、誤っているものはどれか。

（1）管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。また、招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示し、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

（2）法又は規約により集会において決議をすべき場合において、これに代わり書面による決議を行うことについて区分所有者が1人でも反対するときは、書面による決議をすることができない。

（3）建替え決議を目的とする集会を招集するときは、会日より少なくとも2月前に、招集通知を発しなければならない。ただし、この期間は規約で伸長することができる。

（4）他の区分所有者から区分所有権を譲り受け、建物の専有部分の全部を所有することとなった者は、公正証書による規約の設定を行うことができる。

【解説】

（1）正しいです。集会の召集に関する論点です。管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければなりません(区分所有法34条2項)。集会の召集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければなりません。この期間は、規約で伸縮することができます(区分所有法35条1項)。(テキスト p529 Q23 参照)

（2）正しいです。書面決議に関する論点です。区分所有法または規約により集会において決議をすべき場合に、区分所有者全員の承諾があれば、書面による決議や電磁的方法による決議をすることができます(区分所有法45条1項)。したがって、1人でも反対があるときは、書面による決議や電磁的方法による決議をすることはできません。(テキスト p531 Q26 参照)

（3）正しいです。建替え決議に関する論点です。建替え決議を目的とする集会の招集通知は、当該集会の会日より少なくとも2月前に発しなければなりません。(区分所有法62条4項)。(テキスト p537 Q34 参照)

（4）誤りです。規約に関する論点です。一定事項(規約共用部分、規約敷地、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権の分離処分禁止、敷地利用権の割合)について、公正証書による規約の設定を行うことができるのは、最初に建物の専有部分の全部を所有する者です(区分所有法32条)。(テキスト p533 Q28 参照)

【正解】(4)

3. 区分所有法（H20-15）

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）管理者は、少なくとも毎年2回集会を招集しなければならない。また、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、集会の招集を請求することができる。

（2）集会は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

（3）区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

（4）規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で理事会又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

【解説】

（1）誤りです。集会の招集に関する論点です。集会を招集する者の規定を扱った問題です（区分所有法34条1項、2項）。管理者は、集会を、少なくとも年1回は招集しなければなりません。本肢は、「少なくとも毎年2回集会を招集」としているので誤りです。（テキスト p529 Q23 参照）

（2）誤りです。集会の招集に関する論点です。集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開催することができます（区分所有法36条）。（テキスト p529 Q24 参照）

（3）正しいです。管理者の選任・解任に関する論点です。区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって管理者を選任し、または解任することができます（区分所有法25条1項）。つまり、管理者は、「集会の決議」か、「規約の定め」によって、選任・解任されることとなります。（テキスト p528 Q22 参照）

4. 誤りです。規約に関する論点です。規約は、原則として、管理者（管理組合法人では、理事）が保管します（区分所有法33条1項、47条12項）。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者またはその代理人で、規約または集会の決議で定められた者が保管しなければなりません。（テキスト p533 Q29 参照）

【正解】（3）

3. 区分所有法（H19-15）

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、誤っているものはどれか。

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

（２）最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、建物の共用部分を定める規約を設定することができる。

（３）規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。

（４）規約の保管場所は、各区分所有者に通知するとともに、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

【解説】

（１）正しいです。規約に関する論点です。規約は、原則として、管理者（理組合法人では、理事）が保管します（区分所有法 33 条 1 項、47 条 12 項）。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で、規約または集会の決議で定められたものが保管しなければなりません。（テキスト p533 Q29 参照）

（２）正しいです。規約に関する論点です。最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、以下を規約で定めることができます（区分所有法 32 条 1 項、47 条 12 項）。①規約による共用部分（建物の部分または附属の建物）を定める規約（4 条 2 項）、②規約による建物の敷地（庭、通路その他の部分）（5 条 1 項）、③専有部分と敷地利用権を分離処分できること（22 条 1 項但書）、④区分所有者が複数の専有部分を所有している者の敷地利用権を専有部分の床面積の割合によらずに定めること（22 条 2 項但書）。（テキスト p533 Q28 参照）

（３）正しいです。規約に関する論点です。規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がない場合、規約の閲覧を拒むことはできません（区分所有法 33 条 2 項）。（テキスト p533 Q29 参照）

（４）誤りです。規約に関する論点です。規約の保管者は、規約の保管場所は、区分所有者や利害関係人が容易にわかるように、建物内の見やすい場所に掲示しなければなりません（区分所有法 33 条 3 項）。（テキスト p533 Q29 参照）

【正解】（４）

3. 区分所有法（H18-16）

建物の区分所有等に関する法律(以下この問において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

(1) 集会の招集の通知は、会日より少なくとも2週間前に発しなければならないが、この期間は規約で伸縮することができる。

(2) 集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。

(3) 集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名しなければならないが、押印は要しない。

(4) 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならないが、集会の議事録の保管場所については掲示を要しない。

【解説】

(1) 誤りです。集会の招集に関する論点です。集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項（議題）を示して、区分所有者全員に発しなければならないとされています。事前に通知するのは、各区分所有者が、会議の目的たる事項について、集会の会日までに十分に検討できるようにするためです。なお、招集通知を発する期間は、規約で伸縮することができます(区分所有法35条1項)。(テキスト p529 Q23 参照)

(2) 正しいです。集会に関する論点です。集会では、原則として、事前に通知した会議の目的たる事項（議題）についてのみ決議をすることができます。しかし、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができます(区分所有法37条1項)。(テキスト p531 Q26 参照)

(3) 誤りです。議事録に関する論点です。集会の議事については、議長は、書面または電磁的記録により、議事録を作成しなければならないとされています。その議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載または記録しなければならないとされています(区分所有法42条1項、2項)。なお、議事録が書面で作成されているときは、議長および集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名押印することが義務付けられています(区分所有法42条3項)。(テキスト p531 Q26 参照)

(4) 誤りです。規約および議事録の保管に関する論点です。規約および集会の議事録の保管場所ともに、建物内の見やすい場所に掲示しなければならないとされています(区分所有法33条3項、42条5項)。(テキスト p531 Q29 参照)

【正解】 (2)