

0001 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：基礎

Aは、本心では売るつもりがないにもかかわらず、自己所有の土地をBに売る旨を表示した。BはAの真意を知らず、知ることもできなかった。この意思表示の効力として最も適切なものはどれか。

ア．Aの意思表示は、原則として有効である。
イ．Aの意思表示は、真意でない以上当然に無効である。
ウ．Aの意思表示は、Bが善意であっても当然に取り消すことができる。
エ．Aの意思表示は、裁判所の許可を得たときだけ有効になる。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。民法93条1項は、表意者が真意でないことを知ってした意思表示でも、原則としてその効力を妨げない。
イ：誤り。心裡留保は真意との不一致だけで当然に無効とはならない。
ウ：誤り。心裡留保について表意者に一般的な取消権を認める規定ではない。
エ：誤り。裁判所の許可は心裡留保の効力要件ではない。

総合解説：心裡留保では「真意でない表示＝無効」と即断しないことが重要である。原則有効で、相手方が表意者の真意を知り、又は知ることができた場合に例外的に無効となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0002 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：標準

Aは冗談のつもりでBに「甲土地を1000万円で売る」と告げた。Bは、従前のやり取りからAに売却の意思がないことを知っていた。この場合として最も適切なものはどれか。

ア．BがAの真意を知っていても、意思表示は常に有効である。
イ．Aの意思表示は無効となる。
ウ．Aは詐欺を受けた場合に限り意思表示を取り消せる。
エ．Aの意思表示は、Bが承諾した時点で必ず有効になる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。相手方が真意を知っていた場合は93条1項ただし書の例外に当たる。
イ：正しい。民法93条1項ただし書により、相手方が表意者の真意を知り、又は知ることができたときは心裡留保の意思表示は無効となる。
ウ：誤り。本問は詐欺ではなく心裡留保の問題であり、93条の無効が問題となる。
エ：誤り。Bが真意を知っていたという事情により、心裡留保は無効となり得る。

総合解説：93条では相手方の認識が分岐点である。善意・無過失の相手方には表示どおりの効力を認め、悪意又は有過失の相手方には無効を主張できる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0003 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：基礎

AとBが、債権者から財産を隠す目的で、実際には売買する意思がないのにA所有地をBへ売却したように装った。このA・B間の売買について最も適切なものはどれか。

- ア．A・B間では有効だが、第三者に対してだけ無効となる。
- イ．Aだけが一方的に取り消すことができる。
- ウ．A・B間の売買の意思表示は無効である。
- エ．登記がBに移れば、当事者間でも必ず有効になる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。まず当事者間で無効である。94条2項は善意の第三者との関係を別途定める。
- イ：誤り。通謀虚偽表示は取消しではなく無効である。
- ウ：正しい。民法94条1項は、相手方と通じてした虚偽の意思表示を無効とする。
- エ：誤り。登記の移転によって虚偽表示の無効が治癒されるわけではない。

総合解説：通謀虚偽表示は、当事者が外形だけを作り、真実の法律効果を生じさせる意思を欠く場面である。当事者間では無効、善意の第三者との関係では94条2項を検討する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0004 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：標準

AとBの土地売買が通謀虚偽表示で無効であった。その後、Bがその土地をCへ譲渡した。CはA・B間の虚偽表示を知らなかったが、知らなかったことについて過失があった。民法94条2項との関係で最も適切なものはどれか。

- ア．Cは善意かつ無過失でなければ保護されない。
- イ．Cは登記を備えていても、A・B間が無効である以上一切保護されない。
- ウ．Cが善意でも、Aが虚偽表示を後から追認しなければ保護されない。
- エ．Cが善意であれば、過失があっても、Aは虚偽表示の無効をCに対抗できない。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。善意・無過失を明文で要求する錯誤の第三者保護などと区別する必要がある。
- イ：誤り。94条2項は善意の第三者を保護する規定である。
- ウ：誤り。第三者保護はAの追認を要件としていない。
- エ：正しい。94条2項が明文で要求するのは第三者の善意であり、無過失までは要求していない。

総合解説：意思表示の第三者保護では、条文ごとに「善意のみ」か「善意・無過失」かを正確に区別する。94条2項は善意の第三者を保護する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0005 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：基礎

民法95条の錯誤による意思表示の取消しについて、最も適切なものはどれか。

ア．錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであることが必要である。

イ．どのように軽微な錯誤でも、表意者が主張すれば必ず取り消せる。

ウ．錯誤があれば意思表示は当然に無効となる。

エ．錯誤による取消しには、相手方の詐欺が必ず必要である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。95条1項は、意思表示に対応する意思を欠く錯誤等が、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要である場合に取消しを認める。

イ：誤り。取消しには錯誤の重要性が必要である。

ウ：誤り。現行民法では錯誤の効果は原則として取消しである。

エ：誤り。錯誤と詐欺は別個の制度である。

総合解説：錯誤では、 錯誤の種類、 重要性、 表意者の重大な過失、 第三者保護の順に検討すると整理しやすい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0006 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：標準

Aは「甲土地には商業ビルを建築できる」と誤信して甲土地をBから購入した。建築可能であることは契約内容そのものではないが、Aは契約締結時にその事情を売買の基礎とすることをBへ明示していた。民法95条上の扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．動機に関する錯誤は、表示していても一切取消しの対象にならない。

イ．その事情についての認識が真実に反し、かつ重要性など他の要件を満たせば、錯誤取消しの対象となり得る。

ウ．Aが内心で重視していれば、Bに何も示していなくても常に取り消せる。

エ．Bが建築できると保証する特約をした場合にしか錯誤は成立しない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。基礎事情が表示されている場合は95条2項の要件を満たし得る。

イ：正しい。法律行為の基礎とした事情についての認識が真実に反する錯誤は、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに取消しの対象となり得る。

ウ：誤り。基礎事情の錯誤では、その事情が法律行為の基礎とされていることの表示が重要となる。

エ：誤り。保証特約の存在だけが錯誤取消しの要件ではない。

総合解説：いわゆる動機・基礎事情の錯誤では、表意者の内心だけでなく、その事情が法律行為の基礎とされていることが相手方に表示されていたかを確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0007 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：応用

Aは重大な過失により土地の重要な属性を誤認してBと売買契約を締結した。BもAと同じ錯誤に陥っていた。この場合の錯誤取消しについて最も適切なものはどれか。

- ア．重大な過失がある以上、例外なく取消しは許されない。
- イ．Bも錯誤しているときは、売買契約は当然に無効となる。
- ウ．Aに重大な過失があっても、Aは取消しを主張し得る。
- エ．Aが取消しを主張できるのは、Bが詐欺をした場合に限られる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。95条3項には相手方が錯誤を知り・重過失で知らなかった場合や、双方が同一の錯誤に陥った場合の例外がある。

イ：誤り。錯誤の効果は原則として取消しであり、当然無効ではない。

ウ：正しい。民法95条3項2号は、相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていた場合、表意者に重大な過失があっても取消しを妨げない。

エ：誤り。本問は95条3項2号の同一錯誤の例外であり、詐欺は不要である。

総合解説：重大な過失がある表意者は原則として錯誤取消しが制限されるが、相手方側にも保護に値しない事情がある場合には例外が設けられている。条文の例外まで答案に示せるようにする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0008 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：標準

Aが錯誤を理由に土地売買の意思表示を取り消した後、その法律関係について利害関係を取得したCが、錯誤について善意ではあったが過失があった場合、民法95条4項について最も適切なものはどれか。

- ア．Cは善意でさえあれば、過失の有無を問わず必ず保護される。
- イ．錯誤取消しは第三者に対して常に対抗できない。
- ウ．Cが登記を有していなければ、善意・無過失でも絶対に保護されない。
- エ．Cは「善意かつ無過失」の第三者ではないため、95条4項による保護要件を満たさない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。95条4項は善意に加えて無過失を要求する。

イ：誤り。保護される第三者には善意・無過失という要件がある。

ウ：誤り。95条4項自体は第三者保護要件として登記を明記していない。別の対抗要件問題が生じる場合は区別する。

エ：正しい。95条4項は、錯誤による取消しを善意でかつ過失がない第三者に対抗できないとする。

総合解説：94条2項の善意第三者と、95条4項の善意・無過失第三者を混同しないことが頻出の整理点である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0009 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：標準

CがAをだまして、AにBとの土地売買契約を締結させた。B自身は詐欺をしていない。AがBに対して詐欺を理由に意思表示を取り消すための要件として最も適切なものはどれか。

ア．BがCによる詐欺の事実を知り、又は知ることができたことが必要である。
イ．Cが詐欺をした以上、Bの認識にかかわらず必ず取り消せる。
ウ．Bが詐欺に加担していなくても、Aに重大な過失がなければ常に取り消せる。
エ．第三者詐欺は錯誤と同じく、意思表示を当然に無効にする。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。第三者による詐欺の場合、民法96条2項により、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り取消しができる。
イ：誤り。第三者詐欺では相手方Bの悪意又は有過失が要件となる。
ウ：誤り。第三者詐欺における中心要件は相手方が詐欺を知り、又は知ることができたかである。
エ：誤り。詐欺の効果は取消しである。

総合解説：第三者詐欺では、詐欺者Cではなく契約相手方Bの認識を検討する。相手方保護との調整を図る96条2項の構造を押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0010 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：応用

CがAを強迫し、AにBとの土地売買契約を締結させた。BはCの強迫を知らず、知ることもできなかった。Aの取消しについて最も適切なものはどれか。

ア．Bが善意・無過失である以上、Aは絶対に取り消せない。
イ．Aは、Bが強迫を知らなかったとしても、強迫を理由に意思表示を取り消し得る。
ウ．AはBが強迫に加担したことを証明した場合に限り取り消せる。
エ．強迫による意思表示は取消しではなく当然無効である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。第三者強迫には96条2項の第三者詐欺と同じ制限はない。
イ：正しい。民法96条2項が相手方の悪意・有過失を要求するのは第三者「詐欺」であり、第三者による強迫について同様の制限は置かれていない。
ウ：誤り。相手方自身の加担は第三者強迫の取消しの必須要件ではない。
エ：誤り。96条1項は詐欺又は強迫による意思表示を取り消すことができるとする。

総合解説：詐欺と強迫は同じ96条に規定されるが、第三者が行った場合の相手方保護の扱いが異なる。論文では96条1項と2項を分けて示す。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0011 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：基礎

隔地者間で通知により行う意思表示の効力発生時期について、民法97条1項の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．意思表示は、表意者が通知を書き始めた時から効力を生ずる。
- イ．意思表示は、表意者が通知を発送した時から常に効力を生ずる。
- ウ．意思表示は、その通知が相手方に到達した時から効力を生ずる。
- エ．意思表示は、相手方が内容を実際に読んだ時に限って効力を生ずる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。作成時ではなく相手方への到達が原則である。
- イ：誤り。97条1項の原則は到達主義である。
- ウ：正しい。民法97条1項は意思表示の効力発生について到達主義を採用する。
- エ：誤り。到達は、相手方が了知可能な状態に置かれたかが問題となり、現実の閲読そのものを必須とはしない。

総合解説：意思表示の効力発生は原則として「発送」ではなく「到達」で判断する。契約の申込み・解除など個別規定と組み合わせて検討する場合にも基礎となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0012 総則・法律行為 > 意思表示 | 難易度：標準

AがBに契約解除の意思表示を記載した通知を発送した後、通知がBに到達する前にAが死亡した。民法97条2項の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．Aが死亡した時点で通知は当然に無効となる。
- イ．Aの相続人が改めて同一内容を通知しなければ効力は生じない。
- ウ．BがAの死亡を知らなければ無効、知っていれば有効となる。
- エ．Aの死亡は、発信済みの意思表示の効力を妨げない。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。97条2項は発信後の死亡によって意思表示の効力が妨げられないとする。
- イ：誤り。発信済みの意思表示について相続人による再通知を一般的要件とはしていない。
- ウ：誤り。97条2項の効果は相手方Bの認識によって左右されない。
- エ：正しい。表意者が通知を発送した後に死亡し、又は意思能力を喪失し、若しくは行為能力の制限を受けても、その意思表示の効力は妨げられない。

総合解説：97条2項は、発信後に表意者側の人的状態が変化しても、既に発した意思表示の効力を安定させる規定である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0013 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：基礎

Aから土地購入の代理権を与えられたBが、「Aの代理人B」と明示してCと売買契約を締結した。Bの行為が代理権の範囲内である場合、契約の効果として最も適切なものはどれか。

- ア．契約の効果は直接Aに帰属する。
- イ．契約の効果はいったんBに帰属し、その後Aへ移転する。
- ウ．契約の効果はBとCのみに生じ、Aには生じない。
- エ．Aが契約後に追認しなければ契約は常に無効である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。代理人が本人のためにすることを示して権限内で意思表示をしたとき、その効力は直接本人に生ずる。
- イ：誤り。有権代理では効果は直接本人Aに帰属する。
- ウ：誤り。顕名された権限内の代理行為は本人Aに効果帰属する。
- エ：誤り。有権代理である以上、無権代理の追認は不要である。

総合解説：代理制度の基本は「代理人が法律行為を行い、その効果が直接本人に帰属する」点にある。顕名と代理権の有無を順に確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0014 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：標準

Aの代理人Bが、Aのために土地を買うつもりであったが、Cに対してAのためにすることを示さず自己名義で売買契約を締結した。CはBがAのために行うことを知ることもできなかった。最も適切なものはどれか。

- ア．代理権がある以上、顕名がなくても当然にAへ効果が帰属する。
- イ．その意思表示は、原則としてB自身のためにしたものとみなされる。
- ウ．顕名がない代理行為は例外なく無効である。
- エ．Cが善意なら、AとBの双方に同時に契約効果が帰属する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。相手方が代理意思を知らず知ることできない場合、100条本文が適用される。
- イ：正しい。民法100条本文により、本人のためにすることを示さない意思表示は自己のためにしたものとみなされる。
- ウ：誤り。自己のためにしたものとみなされるのが原則であり、無効とは限らない。
- エ：誤り。二重に効果帰属する制度ではない。

総合解説：顕名を欠くと原則として代理人自身の行為として扱われる。ただし、相手方が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは99条1項が準用される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0015 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：基礎

未成年者Bが、Aから適法に代理権を与えられ、Aの代理人としてCと土地売買契約を締結した。Bの未成年を理由とする取消しについて、原則として最も適切なものはどれか。

- ア．未成年者はそもそも代理人になることができない。
- イ．Bの法定代理人の同意がなければ、代理行為は当然に無効である。
- ウ．Bが制限行為能力者であることだけを理由に、代理行為を取り消すことはできない。
- エ．Bが未成年であれば、Cは常に契約を取り消すことができる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。制限行為能力者も代理人となり得る。
- イ：誤り。代理行為の効果は本人に帰属し、102条は制限行為能力を理由とする取消しを原則否定する。
- ウ：正しい。民法102条は、制限行為能力者が代理人としてした行為は、原則として行為能力の制限を理由に取り消すことができないとする。
- エ：誤り。相手方Cにそのような一般的取消権を認める規定ではない。

総合解説：代理人自身が制限行為能力者でも、代理行為の経済的效果は本人に帰属するため、原則として代理人の行為能力制限を理由とする取消しは認められない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0016 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：標準

Aの代理人BがCから土地を購入した。Cの詐欺によりBがだまされて契約したが、本人Aは詐欺の事実を知らなかった。代理行為の意思表示の瑕疵を判断する主体として最も適切なものはどれか。

- ア．本人Aが詐欺を知らない限り、一切取消しは問題にならない。
- イ．本人Aと代理人Bの双方が詐欺を受けた場合に限り取消し得る。
- ウ．相手方Cの主観だけで代理行為の瑕疵が決まる。
- エ．原則として代理人Bについて詐欺の有無を判断する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。代理行為の瑕疵は原則として代理人Bを基準に判断する。
- イ：誤り。双方が欺罔されることは要件ではない。
- ウ：誤り。101条は代理人側の認識・瑕疵を基準にする場面を定める。
- エ：正しい。代理人が相手方に対してした意思表示の効力が意思の不存在・錯誤・詐欺・強迫又は事情を知ったこと等によって影響を受ける場合、その事実の有無は原則として代理人について決する。

総合解説：代理では「誰の主観を基準にするか」が論点になる。意思表示をした代理人の瑕疵・認識が原則的な判断基準である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0017 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：応用

Aの代理人Bは代理権の範囲内でA所有地をCへ売却したが、その目的は売買代金を自己のために横領することにあった。CはBの目的を知っていた。この代理行為について最も適切なものはどれか。

ア．Bの行為は、代理権を有しない者がした行為とみなされる。
イ．代理権の形式的範囲内である以上、Cの認識にかかわらず必ずAに効果が帰属する。
ウ．Bの目的が自己利益であれば、Cが善意・無過失でも当然に無効である。
エ．代理権濫用の場合、契約は当然に取消しとなり、無権代理の規定は関係しない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。民法107条は、代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で権限内の行為をし、相手方がその目的を知り又は知ることができたとき、無権代理行為とみなす。
イ：誤り。107条は相手方が濫用目的を知り又は知ることができた場合に例外を設ける。
ウ：誤り。相手方の悪意又は有過失が107条の要件である。
エ：誤り。107条は「代理権を有しない者がした行為とみなす」ため、無権代理の処理につながる。
総合解説：代理権濫用は、外形上は権限内である点が無権代理と異なる。代理人の図利目的と相手方の悪意・有過失を示して107条を適用する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0018 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：標準

Aから土地売却の代理権を与えられたBが、Aを代理してその土地をB自身に売却する場合について、民法108条の原則として最も適切なものはどれか。

ア．代理権の範囲内なら、本人の許諾がなくても常に有効である。
イ．本人Aがあらかじめ許諾した場合などを除き、無権代理行為とみなされる。
ウ．自己契約は法律上常に絶対無効であり、本人も追認できない。
エ．自己契約は債務の履行であっても必ず禁止される。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。108条は自己契約等を原則として無権代理扱いとする。
イ：正しい。自己契約・双方代理は利益相反のおそれがあるため、債務の履行や本人のあらかじめの許諾がある場合などを除き、無権代理行為とみなされる。
ウ：誤り。無権代理行為とみなされるため、本人の追認の余地がある。
エ：誤り。債務の履行は108条の例外として扱われる。
総合解説：自己契約・双方代理は利益相反の危険に着目した規制である。「当然無効」ではなく原則として無権代理行為とみなす点を押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0019 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：基礎

本人Aが第三者Cに対し「Bには私の土地を売却する代理権がある」と表示したが、実際にはBにその代理権を与えていなかった。その後BがCと売買契約をした場合に問題となる表見代理として最も適切なものはどれか。

- ア．権限外の行為の表見代理だけが問題となり、109条は関係しない。
- イ．代理権消滅後の表見代理だけが問題となる。
- ウ．代理権授与の表示による表見代理が問題となる。
- エ．表見代理は本人の表示とは無関係に、代理人が自称するだけで成立する。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。本問はそもそも代理権がないのに本人が授与表示をした場面である。
- イ：誤り。代理権が消滅した事案ではなく、本人の授与表示が問題である。
- ウ：正しい。本人が第三者に対して他人に代理権を与えた旨を表示した場合、民法109条の要件の下で本人が責任を負う。
- エ：誤り。109条では本人による代理権授与表示が基礎となる。

総合解説：表見代理は109条・110条・112条を区別する。109条は本人の「代理権がある」という表示に対する第三者の信頼を保護する制度である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0020 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：標準

AはBに甲土地を賃貸する代理権だけを与えた。Bは権限を越えて甲土地をCへ売却した。CにはBに売却権限があると信ずべき正当な理由があった。この場合について最も適切なものはどれか。

- ア．基本代理権がある場合、権限外の行為でも当然に有権代理となる。
- イ．Cが善意でさえあれば、正当な理由は不要である。
- ウ．110条は代理権が一度も存在しない場合にしか適用されない。
- エ．基本代理権が存在し、Cに正当な理由があれば、民法110条による表見代理が成立し得る。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。権限外行為は本来無権代理であり、110条の要件を満たすかを検討する。
- イ：誤り。110条は「権限があると信ずべき正当な理由」を要求する。
- ウ：誤り。110条は基本代理権を前提に、その権限を越えた行為を扱う。
- エ：正しい。110条は代理人が権限外の行為をした場合でも、第三者にその権限があると信ずべき正当な理由があるとき本人責任を認める。

総合解説：110条では、基本代理権、権限外行為、第三者の正当な理由を整理する。土地の処分権限の有無は事例問題で問われやすい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0021 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：標準

AがBに与えていた土地売却の代理権は既に消滅していたが、Bは旧代理権の範囲内の売却行為をCとの間でした。Cが代理権消滅の事実を知らず、知らなかったことについて過失もない場合、最も適切なものはどれか。

- ア．民法112条により、Aがその行為について責任を負う可能性がある。
- イ．代理権が消滅した以上、第三者の信頼は一切保護されない。
- ウ．Cが代理権消滅を知らなければ、過失があっても必ず保護される。
- エ．代理権消滅後は109条だけが適用され、112条は存在しない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。代理権消滅後に旧代理権の範囲内で行為がされ、第三者が代理権消滅を善意・無過失であった場合、112条の表見代理が成立し得る。
- イ：誤り。112条は代理権消滅後の外観を信頼した善意・無過失の第三者を保護する。
- ウ：誤り。112条は第三者の善意だけでなく無過失も要求する。
- エ：誤り。本問の典型は112条である。

総合解説：112条は、かつて存在した代理権の外観が消滅後も残る場面を扱う。第三者の善意・無過失を明示することが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0022 総則・法律行為 > 代理 | 難易度：応用

BはAの代理権を有しないのにAの代理人と称して、Cとの間でA所有地の売買契約を締結した。Cは契約時にBが無権代理人であることを知らなかった。Aはまだ追認していない。Cの権利として最も適切なものはどれか。

- ア．CはAが追認するまで何もできず、必ず待たなければならない。
- イ．Cは、Aが追認するまで、原則として契約を取り消すことができる。
- ウ．CはBが無権代理人だと知っていても、常に同じ取消権を有する。
- エ．Aが追認しても、その効果は将来に向かってしか生じない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。善意の相手方には115条の取消権がある。
- イ：正しい。民法115条により、無権代理行為の相手方は、契約時に代理権がないことを知っていた場合を除き、本人の追認前に取り消すことができる。
- ウ：誤り。契約時に代理権がないことを知っていた相手方は115条の取消権を行使できない。
- エ：誤り。別段の意思表示がない限り、追認は契約時にさかのぼって効力を生ずるのが原則である。

総合解説：無権代理では、本人の追認権と相手方の催告・取消し、無権代理人の責任を区別する。本問では善意の相手方による追認前の取消しが中心である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0023 総則・法律行為 > 時効 | 難易度：基礎

時効の効力が生じる時点について、民法144条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．時効の効力は、援用した日の翌日からだけ生じる。
- イ．時効の効力は、裁判が確定した日からだけ生じる。
- ウ．時効の効力は、その起算日にさかのぼる。
- エ．時効の効力は、期間満了の一年前にさかのぼる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。時効の効力は起算日に遡及する。
- イ：誤り。裁判確定日を一般的な効力発生日とする規定ではない。
- ウ：正しい。民法144条は、時効の効力はその起算日にさかのぼると定める。
- エ：誤り。遡及点は起算日である。

総合解説：時効期間の完成時点と時効の効果が遡る時点は別である。144条の遡及効を、取得時効・消滅時効の事例に当てはめられるようにする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0024 総則・法律行為 > 時効 | 難易度：基礎

消滅時効の期間が経過している債権について、裁判所の扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．時効期間が経過すれば、裁判所は当事者の主張がなくても必ず職権で適用する。
- イ．時効を援用できるのは債務者本人だけであり、その他の正当な利益を有する者は一切援用できない。
- ウ．時効の援用は、必ず公正証書によってしなければならない。
- エ．裁判所は、当事者が時効を援用しなければ、時効によって裁判をすることができない。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。時効には援用が必要である。
- イ：誤り。145条は保証人・物上保証人・第三取得者など、権利の消滅について正当な利益を有する者も例示する。
- ウ：誤り。援用の方式を公正証書に限定する規定はない。
- エ：正しい。民法145条は、時効が当事者等によって援用されなければ、裁判所はこれにより裁判できないとする。

総合解説：2025年試験でも時効の援用は明示的な出題趣旨となった。期間経過だけで終わらず、誰が援用できるかまで確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0025 総則・法律行為 > 時効 | 難易度：標準

金銭消費貸借契約の締結時に、債務者Bが「将来この債権について時効が完成しても、時効の利益を一切主張しない」と約束した。この合意について最も適切なものはどれか。

- ア．時効の利益はあらかじめ放棄することができないため、その事前放棄は認められない。
- イ．契約自由の原則により、事前放棄は常に有効である。
- ウ．事前放棄は、債権額が100万円以下の場合だけ無効である。
- エ．事前放棄は裁判所の許可があれば当然に有効となる。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法146条は時効の利益をあらかじめ放棄できないとする。
- イ：誤り。146条が事前放棄を明示的に禁止する。
- ウ：誤り。金額による限定はない。
- エ：誤り。裁判所許可を一般的要件とする規定はない。

総合解説：時効完成「前」の利益放棄は禁止される。完成後に時効利益を放棄する場面とは区別して整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0026 総則・法律行為 > 時効 | 難易度：応用

債権者Aが消滅時効完成前に債務者Bへ給付訴訟を提起した。訴訟が継続し、最終的にAの権利が確定判決によって確定した場合の時効への影響として最も適切なものはどれか。

- ア．訴えを提起した瞬間に時効は永久に消滅し、その後は二度と進行しない。
- イ．訴訟手続中は時効の完成が猶予され、権利が確定したときは時効が更新される。
- ウ．訴訟手続中も時効は一切止まらず、当初の満了日に必ず完成する。
- エ．裁判上の請求には完成猶予だけがあり、権利が確定しても更新は生じない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。更新後は新たな時効期間が進行する。
- イ：正しい。民法147条は裁判上の請求等がある場合の完成猶予を定め、確定判決等で権利が確定したときはその事由の終了時から時効が新たに進行する。
- ウ：誤り。裁判上の請求には完成猶予の効果がある。
- エ：誤り。権利が確定した場合には更新が生じる。

総合解説：現行民法では旧来の「中断」を一括して捉えず、完成猶予と更新を区別する。訴訟提起から権利確定までの時系列で説明できることが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0027 総則・法律行為 > 時効 | 難易度：標準

消滅時効の完成直前に、債権者Aが債務者Bへ履行を催告した。民法150条による効果として最も適切なものはどれか。

- ア．催告だけで時効は直ちに更新され、期間がゼロから再スタートする。
- イ．催告を繰り返せば、何度でも6か月ずつ完成猶予を延長できる。
- ウ．催告の時から6か月を経過するまで、時効の完成が猶予される。
- エ．催告には時効に関する効力が一切ない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。催告はそれ自体では更新事由ではなく、6か月の完成猶予をもたらす。
- イ：誤り。催告による完成猶予期間中に再度催告しても、さらに完成猶予の効力は生じない。
- ウ：正しい。民法150条1項は催告があったとき、その時から6か月を経過するまで時効が完成しないと定める。
- エ：誤り。6か月の完成猶予という重要な効果がある。

総合解説：催告は「6か月の時間を確保する制度」と捉える。更新を得るには、その間に裁判上の請求など適切な手続へ進むことが典型となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0028 総則・法律行為 > 時効 | 難易度：標準

Aが他人の土地を所有の意思をもって平穏・公然に占有し続けた。占有開始時にAが善意かつ無過失であった場合、民法162条2項による所有権取得時効の期間として最も適切なものはどれか。

- ア．善意・無過失の場合の短期取得時効期間を「5年である」と解する。
- イ．善意・無過失の場合の取得時効期間を「15年である」と解する。
- ウ．善意・無過失でも20年でなければ取得できない。
- エ．占有開始時に善意かつ無過失で、所有の意思をもって平穏・公然に占有する場合、10年間で所有権を時効取得する。この計算により「10年である」とする。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。民法162条の短期取得時効は10年である。
- イ：誤り。15年という取得時効期間は162条にない。
- ウ：誤り。善意・無過失なら短期の10年が適用され得る。
- エ：正しい。占有開始時に善意かつ無過失で、所有の意思をもって平穏・公然に占有する場合、10年間で所有権を時効取得する。

総合解説：所有権の取得時効は、原則20年、占有開始時に善意・無過失なら10年である。善意無過失は占有開始時について判断する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0029 総則・法律行為 > 時効 | 難易度：標準

一般の債権の消滅時効について、民法166条1項の組合せとして最も適切なものはどれか。
ア．権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年である。
イ．債権発生時から一律20年である。
ウ．権利を行使できることを知った時から10年だけである。
エ．権利を行使できる時から5年だけであり、債権者が知った時期は無関係である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。166条1項は主観的起算点から5年と、客観的起算点から10年の二本立てを定める。
イ：誤り。一般債権については166条1項の5年・10年のルールが基本となる。
ウ：誤り。主観的期間は5年である。
エ：誤り。166条1項1号は債権者が権利行使可能性を知った時を起算点とする5年の期間を置く。
総合解説：消滅時効は「主観5年・客観10年」のどちらかが先に完成し得る構造である。2025年の出題趣旨でも起算点と期間が明示的に問われた。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0030 総則・法律行為 > 時効 | 難易度：応用

人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権について、民法167条が一般の債権の消滅時効と異なる扱いをする点として最も適切なものはどれか。
ア．主観的期間も客観的期間も一律1年になる。
イ．権利を行使することができる時からの客観的期間は、10年ではなく20年となる。
ウ．生命・身体侵害の損害賠償請求権には消滅時効が一切適用されない。
エ．客観的期間は一般債権より短い5年になる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。そのような短縮規定ではない。
イ：正しい。167条は、生命・身体侵害による損害賠償請求権について166条1項2号の10年を20年と読み替える。
ウ：誤り。時効は適用されるが、客観的期間について特則がある。
エ：誤り。生命・身体の保護の観点から客観的期間は20年に延長される。
総合解説：167条は一般債権の166条1項2号を読み替える特則である。どの期間が20年になるのかを正確に示すことが必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0031 物権・物権変動 > 物権変動・对抗要件 | 難易度：基礎

- 民法上の物権の種類について、最も適切なものはどれか。
- ア．当事者が合意すれば、第三者に対しても効力を持つ新種の物権を自由に創設できる。
 - イ．物権の種類は慣習だけで無制限に増やすことができる。
 - ウ．物権は、民法その他の法律に定めるもののほか、創設することができない。
 - エ．所有権だけが物権であり、地上権や抵当権は債権である。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。債権的な合意をすることと、新たな物権を創設することは別であり、175条が後者を制限する。
- イ：誤り。物権の創設は法律による規律を受ける。
- ウ：正しい。民法175条は物権法定主義を定め、法律に定めのない新たな物権を当事者だけで自由に創設することを認めない。
- エ：誤り。地上権や抵当権も民法が定める物権である。
- 総合解説：物権は排他的効力を第三者にも及ぼすため、その種類を当事者自治だけに委ねないのが物権法定主義である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0032 物権・物権変動 > 物権変動・对抗要件 | 難易度：基礎

- Aが自己所有の土地をBに売却する契約を締結した。特約がなく、物権変動の成立時期そのものを問う場合、民法176条の原則として最も適切なものはどれか。
- ア．所有権移転登記をしなければ、A・B間でも所有権は絶対に移転しない。
 - イ．代金を全額支払わなければ、法律上所有権移転は絶対に生じない。
 - ウ．裁判所の許可を得なければ土地所有権は移転しない。
 - エ．物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって効力を生ずる。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。登記は不動産物権変動の第三者对抗要件であり、成立要件とは区別する。
- イ：誤り。所有権移転時期は契約内容にもよるが、176条は意思表示による物権変動を基本とする。
- ウ：誤り。通常土地売買の物権変動に裁判所の許可を一般的成立要件とする規定はない。
- エ：正しい。民法176条は、物権の設定・移転について当事者の意思表示のみによって効力が生じるという意思主義を採る。
- 総合解説：176条の物権変動の成立と177条の第三者对抗要件を分けて理解することが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0033 物権・物権変動 > 物権変動・対抗要件 | 難易度：基礎

不動産に関する物権の得喪及び変更を第三者に対抗するための原則的な要件として最も適切なものはどれか。

- ア．登記をすることである。
- イ．契約書に実印を押すことだけで第三者に対抗できる。
- ウ．土地の引渡しを受けることだけで第三者に対抗できる。
- エ．代金を半額以上支払えば第三者に対抗できる。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。民法177条は、不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従い登記をしなければ第三者に対抗できないとする。

イ：誤り。契約書の作成・押印と177条の登記は別の問題である。

ウ：誤り。不動産の対抗要件は原則として登記である。

エ：誤り。代金支払割合は177条の対抗要件ではない。

総合解説：不動産は177条の登記、動産は178条の引渡しという対比を基本として押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0034 物権・物権変動 > 物権変動・対抗要件 | 難易度：標準

Aが同一の甲土地を先にBへ売却したがBは登記をしなかった。その後Aは同じ土地をCにも売却し、Cが先に所有権移転登記を備えた。Cが民法177条の第三者に当たる通常の場合、最も適切なものはどれか。

- ア．Bが先に契約した以上、登記の有無にかかわらずBが常にCに優先する。
- イ．Bは登記を備えていないため、Cに自己の所有権取得を対抗できない。
- ウ．Cが後の買主である以上、登記をしていてもBに絶対に対抗できない。
- エ．Bが土地の代金を全額払っていれば、登記なしでCに必ず対抗できる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。先契約だけでは177条の第三者Cに対抗できない。

イ：正しい。不動産の二重譲渡では、177条の第三者に対する物権変動の優劣は原則として登記の有無によって決まる。

ウ：誤り。177条は登記を対抗要件とする。

エ：誤り。代金全額支払だけで177条の登記に代わるわけではない。

総合解説：二重譲渡では契約の先後と登記の先後を分ける。177条の第三者に当たる者との関係では、先に売買したことだけでは足りず、登記が重要となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0035 物権・物権変動 > 物権変動・対抗要件 | 難易度：応用

Aから甲土地を取得したBが未登記の間に、CがBの取得事実を知りながらAから同土地を取得して登記を備えた。判例法理に照らし、Cが民法177条の「第三者」から除外されるために必要な考え方として最も適切なものはどれか。

ア．CがBの取得を知っていただけで、当然に177条の第三者から除外される。
イ．Cが登記を備えた以上、どのような背信的事情があっても必ず保護される。
ウ．Bの取得を知っているだけでなく、登記欠缺を主張することが信義則上許されないと評価される背信的事情が必要である。
エ．CがBより高い価格で購入した場合だけ、177条の第三者から除外される。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。単なる悪意だけでは足りず、背信性が問題となる。
イ：誤り。背信的悪意者は177条の第三者から除外され得る。
ウ：正しい。判例は、単なる悪意者を直ちに177条の第三者から排除せず、登記欠缺を主張する正当な利益を欠く背信的悪意者を第三者から除外する。
エ：誤り。売買価格の高低だけで背信的悪意者かが決まるわけではない。

総合解説：177条の第三者は善意者に限定されない。他方で、登記欠缺を主張すること自体が信義則に反する背信的悪意者は第三者として保護されないという判例法理を区別する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0036 物権・物権変動 > 物権変動・対抗要件 | 難易度：標準

Aが甲土地をBに売却したが、Bは所有権移転登記をしなかった。その後Aが甲土地にCのため抵当権を設定し、Cが抵当権設定登記をした。Cが177条の第三者に当たる通常の場合、最も適切なものはどれか。

ア．Bが先に売買契約をしたため、登記なしでもCの抵当権を常に排除できる。
イ．Cの抵当権は後に設定されたため、登記をしても常にBに劣後する。
ウ．Bが甲土地を使用していれば、それだけで所有権移転登記に代わる。
エ．Bは、未登記の所有権取得をCに対抗できない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。177条の第三者に対しては登記が必要である。
イ：誤り。登記を備えたCは未登記のBに対抗し得る。
ウ：誤り。不動産の占有は177条の登記の代替ではない。
エ：正しい。先の買主Bと後の抵当権者Cは、同一不動産について両立しない又は優劣を決すべき物権を主張する関係となり、177条の対抗問題が生じる。

総合解説：177条は所有権の二重譲渡だけでなく、所有権取得者と抵当権取得者など、同一不動産の物権変動が競合する場面にも適用される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0037 物権・物権変動 > 物権変動・対抗要件 | 難易度：基礎

動産に関する物権の譲渡を第三者に対抗するための原則的な要件として最も適切なものはどれか。

ア．その動産の引渡しである。
イ．所有権移転登記である。
ウ．公証人の認証である。
エ．代金の全額支払である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。民法178条は、動産に関する物権の譲渡は、その動産の引渡しがなければ第三者に対抗できないとする。
イ：誤り。一般の動産の対抗要件は178条の引渡しであり、不動産登記とは異なる。
ウ：誤り。公証人の認証を一般的対抗要件とする規定ではない。
エ：誤り。代金支払ではなく引渡しが対抗要件である。
総合解説：不動産の「登記」と動産の「引渡し」を対比して整理すると、物権変動の基本構造を誤りにくい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0038 物権・物権変動 > 物権変動・対抗要件 | 難易度：標準

Aが所有する甲土地にBの地上権が設定されていたが、その後Bが甲土地の所有権も取得した。この地上権に第三者Cの権利が付着している場合の混同について最も適切なものはどれか。

ア．所有権と地上権が同一人に帰属すれば、第三者の権利を害しても必ず地上権は消滅する。
イ．第三者Cの権利の目的となっているなど民法179条の例外に当たる場合、地上権は当然には消滅しない。
ウ．混同は債権にだけ適用され、物権には適用されない。
エ．地上権は所有権と同一人に帰属しても、いかなる場合も消滅しない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。179条は第三者の権利保護のため例外を置く。
イ：正しい。所有権と他の物権が同一人に帰属すると原則として他の物権は消滅するが、その物又は物権が第三者の権利の目的である場合には例外がある。
ウ：誤り。179条は物権の混同を規定する。
エ：誤り。原則は混同により消滅し、第三者権利がある場合などが例外である。
総合解説：混同は「自己の物に自己の用益物権を持つ必要が通常ない」という考え方によるが、第三者の担保などを失わせないため例外が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0039 物権・物権変動 > 物権変動・对抗要件 | 難易度：応用

Aは、動産Xを占有する無権利者Bを所有者だと信じ、通常の売買によりXの引渡しを受けた。Aの占有取得は平穩・公然で、Aは善意かつ無過失であった。即時取得について最も適切なものはどれか。

ア．Bが真の所有者でない以上、Aがどれほど善意・無過失でも即時取得は絶対に成立しない。
イ．Aが贈与ではなく売買で取得した場合、即時取得は法律上禁止される。
ウ．Aは、民法192条の要件を満たす限り、Xの所有権を即時取得し得る。
エ．即時取得には動産の占有取得は不要で、契約締結だけで足りる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。無権利者からの取引でも、192条の要件を満たせば即時取得が認められ得る。
イ：誤り。売買は典型的な取引行為である。
ウ：正しい。即時取得には取引行為、それに基づく動産の占有取得、平穩・公然、善意・無過失などが必要とされる。
エ：誤り。取引行為に基づく占有取得が重要な要件である。
総合解説：即時取得は動産取引の安全を保護する制度である。司法研修所資料も、取引行為・占有取得・平穩・公然・善意・無過失などを要件として整理している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0040 物権・物権変動 > 物権変動・对抗要件 | 難易度：標準

真の所有者Aの動産Xが盗まれ、その後Xを占有する者が民法192条の要件を満たすような外観を備えている場合でも、Aが盗難時から回復を請求できる期間について最も適切なものはどれか。

ア．盗難の時から6か月だけである。
イ．盗品であれば、何十年経過しても193条により無期限に回復できる。
ウ．盗品には193条は適用されず、遺失物だけが対象である。
エ．盗難の時から2年間、Aは占有者に対してXの回復を請求することができる。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。193条の期間は2年である。
イ：誤り。193条は盗難又は遺失の時から2年という期間を定める。
ウ：誤り。条文は盗品と遺失物の双方を対象とする。
エ：正しい。民法193条は、占有物が盗品又は遺失物であるとき、被害者又は遺失者は盗難又は遺失の時から2年間、占有者に回復を請求できるとする。
総合解説：即時取得の原則に対し、盗品・遺失物では真の権利者保護のため193条・194条の特則が置かれる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0041 物権・物権変動 > 物権変動・对抗要件 | 難易度：標準

Aの所有物Xが盗まれ、善意のBが競売、市場又は同種の物を販売する商人からXを買い受けた。盗難から2年以内にAがXの回復を求める場合、民法194条による扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．Aは、Bが支払った代価を弁償しなければXを回復することができない。
- イ．Aは代価を一切弁償せず、常に無償で回復できる。
- ウ．Bが善意であれば、Aは2年以内であっても絶対に回復できない。
- エ．194条は不動産の二重譲渡に適用される規定である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。194条は、占有者が盗品・遺失物を競売、市場又は同種物を販売する商人から善意で買い受けた場合、被害者等が回復するには代価の弁償を要するとする。
 - イ：誤り。194条の要件を満たす善意買受人との関係では代価弁償が必要である。
 - ウ：誤り。代価を弁償すれば回復できる。
 - エ：誤り。盗品・遺失物である動産の回復に関する特則である。
- 総合解説：193条の回復請求と194条の代価弁償をセットで理解する。善意買受人の取得経路が競売・市場・同種物販売商人かを確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0042 物権・物権変動 > 物権変動・对抗要件 | 難易度：標準

動産の物権譲渡における「引渡し」について、最も適切なものはどれか。

- ア．178条の引渡しは、必ず物を手渡しする現実の引渡しだけを意味する。
- イ．現実の引渡しだけでなく、簡易の引渡し、占有改定、指図による占有移転など民法上の占有移転の方法が問題となり得る。
- ウ．占有改定は、不動産の所有権移転登記の一種である。
- エ．指図による占有移転は、第三者が占有している場合には一切利用できない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。民法は複数の占有移転方法を認めている。
 - イ：正しい。民法182条から184条は、現実の引渡しのほか、簡易の引渡し、占有改定、指図による占有移転を定めている。
 - ウ：誤り。占有改定は動産等の占有移転の方法であり、登記ではない。
 - エ：誤り。184条は代理人が占有している場合に、本人が代理人に今後譲受人のため占有するよう命じ、譲受人が承諾する方法を定める。
- 総合解説：動産の对抗要件である「引渡し」を現物の手交だけに狭く理解しない。占有移転の法形式まで含めて整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0043 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：基礎

- 占有権の取得について、民法180条の基本として最も適切なものはどれか。
- ア．占有権は所有権移転登記をした場合にだけ取得できる。
 - イ．占有権は所有権者だけが取得できる。
 - ウ．自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得する。
 - エ．占有権は10年間物を所持した後で初めて発生する。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。占有権の取得は物の所持を基礎とし、所有権登記とは別である。
- イ：誤り。賃借人など所有者でない者も占有し得る。
- ウ：正しい。民法180条は、占有権は自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得すると定める。
- エ：誤り。一定期間の経過は占有権の取得要件ではない。
- 総合解説：占有は物に対する事実的支配を法的に保護する制度で、所有権の有無とは切り離して考える。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0044 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：基礎

- 占有者の占有態様について、民法186条1項が推定する内容として最も適切なものはどれか。
- ア．占有者は常に悪意かつ暴力的に占有しているものと推定される。
 - イ．占有者は必ず真の所有者であると確定的に扱われる。
 - ウ．占有者には所有の意思だけが推定され、善意・平穩・公然は推定されない。
 - エ．所有の意思をもって、善意で、平穩かつ公然と占有するものと推定される。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。条文の推定と逆である。
- イ：誤り。占有態様が推定されるのであり、所有権そのものが確定するわけではない。
- ウ：誤り。186条1項はこれらも推定する。
- エ：正しい。186条1項は、所有の意思・善意・平穩・公然を推定する。
- 総合解説：186条の推定は取得時効や即時取得などの立証構造にも関係する。何が推定され、何が推定されないかを区別する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0045 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：標準

BがAから占有を承継した場合に、BがAの占有を自己の占有と併せて主張するときの扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．BはAの占有を併せて主張できるが、その場合Aの占有の瑕疵も承継する。
- イ．Bは必ずAの占有を併せなければならず、自己の占有だけを主張することはできない。
- ウ．Aの占有期間は引き継げるが、Aの占有の瑕疵は絶対に引き継がない。
- エ．占有は一身専属的で、いかなる場合も承継できない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法187条は、占有の承継人が自己の占有のみ又は前主の占有を併せて主張することを認め、併合する場合には前主の占有の瑕疵も承継するとする。
- イ：誤り。承継人は自己の占有のみを主張することもできる。
- ウ：誤り。併合するなら瑕疵も承継する。
- エ：誤り。187条が占有の承継を明示する。

総合解説：取得時効で前主の期間を通算したい場面では187条が重要になる。有利な期間だけを取り込み、瑕疵だけを切り離すことはできない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0046 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：基礎

善意の占有者が占有物から生じる果実を収取した場合について、民法189条1項の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．善意の占有者であっても、収取した果実はすべて直ちに返還しなければならない。
- イ．善意の占有者は、占有物から生ずる果実を取得する。
- ウ．果実を取得できるのは登記名義人だけである。
- エ．果実取得には占有開始から20年の経過が必要である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。善意占有者には果実取得が認められる。
- イ：正しい。189条1項は善意の占有者に果実取得を認める。
- ウ：誤り。189条は善意占有者について規定する。
- エ：誤り。取得時効期間の経過を要件とする規定ではない。

総合解説：占有者の果実取得では善意・悪意により扱いが分かれる。189条と190条を対比して覚える。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0047 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：標準

悪意の占有者が占有物から果実を収取し、その一部を消費した場合について最も適切なものはどれか。

- ア．悪意占有者でも、果実はすべて自己のものになる。
- イ．悪意占有者は現存する果実だけ返せばよく、消費した果実の代価は一切負担しない。
- ウ．悪意の占有者は果実を返還し、既に消費し、過失によって毀損し、又は収取を怠った果実の代価を償還する義務を負う。
- エ．果実返還義務は土地の登記名義人にしか生じない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。悪意占有者には190条の返還・償還義務がある。
- イ：誤り。消費した果実等の代価も償還対象となる。
- ウ：正しい。民法190条1項は悪意占有者の果実返還・代価償還義務を定める。
- エ：誤り。190条は悪意占有者を対象とする。
- 総合解説：善意占有者は189条、悪意占有者は190条という対比は、占有の効果を問う典型論点である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0048 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：標準

所有権の内容について、民法206条の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．所有権があれば、都市計画法や建築基準法など公法上の制限を無視して利用できる。
- イ．所有者には使用权しかなく、売却などの処分権は含まれない。
- ウ．所有者は収益することはできるが、自己使用することはできない。
- エ．所有者は、法令の制限内で、自由に所有物を使用・収益・処分する権利を有する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。206条自体が「法令の制限内において」と定める。
- イ：誤り。処分も所有権の内容である。
- ウ：誤り。使用・収益の双方が認められる。
- エ：正しい。206条は所有権の基本的権能を使用・収益・処分として示し、同時に法令による制限を前提とする。
- 総合解説：不動産鑑定では所有権の経済的利用と公法上の規制が密接に関係する。民法上も所有権は無制限ではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0049 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：標準

土地所有権の範囲について、民法207条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．土地所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。
- イ．土地所有権は地表面だけに及び、地下・上空には一切及ばない。
- ウ．土地所有権は地球の中心から宇宙空間まで無制限に及ぶ。
- エ．土地所有権の範囲は、所有者の主観だけで自由に決めることができる。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。207条は土地所有権の範囲を上下に及ぶものとしつつ、法令の制限に服することを明示する。
- イ：誤り。207条は法令の制限内で上下に及ぶとする。
- ウ：誤り。「法令の制限内」であり、無制限ではない。
- エ：誤り。法令による規律を受ける。
- 総合解説：土地の上下への所有権の広がりとは絶対ではなく、法令による制限と一体で理解する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0050 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：応用

甲建物をAが3分の2、Bが3分の1の持分で共有している。共有物の使用について民法249条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．Bは持分が過半数に達しないため、共有物を一切使用できない。
- イ．AもBも共有物の全部について、自己の持分に応じた使用をすることができる。
- ウ．Aは3分の2持分を有するので、Bの権利を無視して建物全部を排他的に使用する権利を当然に有する。
- エ．各共有者が使用できるのは、物理的に持分割合だけ切り分けた部分に限られる。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。少数持分権者にも共有物全部について持分に応じた使用权がある。
- イ：正しい。各共有者は共有物の特定部分だけでなく、共有物の全部について持分に応じた使用をすることができる。
- ウ：誤り。Aの使用もBの共有持分権を害することはできない。
- エ：誤り。持分は観念的割合であり、共有物全部について使用权が及ぶ。
- 総合解説：共有持分は物理的な区画ではない。249条の「共有物の全部について持分に応じた使用」という表現を正確に理解する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0051 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：応用

共有物の管理に関する事項と保存行為について、民法252条の原則として最も適切なものはどれか。

ア．管理事項も保存行為も、必ず共有者全員の同意が必要である。
イ．管理事項は人数の過半数で決し、持分価格は一切考慮しない。
ウ．管理に関する事項は原則として持分の価格に従い過半数で決し、保存行為は各共有者が単独でできる。
エ．保存行為は共有者の過半数がなければ一切できない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。通常の管理事項は過半数、保存行為は各共有者単独で可能である。
イ：誤り。基準は各共有者の持分の価格である。
ウ：正しい。252条1項は管理事項を持分価格の過半数で決するとし、同条5項は保存行為を各共有者ができるとする。
エ：誤り。保存行為は各共有者が単独でできる。
総合解説：共有物については、変更・管理・保存を分けて意思決定要件を整理する。管理は持分価格の過半数、保存は単独が基本である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0052 物権・物権変動 > 所有権・共有・占有 | 難易度：標準

共有物の分割について、民法256条の原則として最も適切なものはどれか。

ア．共有物は一度共有になると永久に分割請求できない。
イ．不分割特約は50年間まで自由に定めることができる。
ウ．分割請求には必ず全共有者の同意が必要である。
エ．各共有者はいつでも分割を請求できるが、5年を超えない期間は分割しない旨の契約をすることができる。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。各共有者は原則としていつでも分割請求できる。
イ：誤り。1回の契約で定められる期間は5年を超えることができない。
ウ：誤り。各共有者に分割請求権が認められている。
エ：正しい。256条1項は分割請求の自由を原則としつつ、5年を超えない不分割特約を認める。
総合解説：共有関係を永久に固定しないことが256条の基本思想である。不分割特約を設ける場合も期間制限がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0053 物権・物権変動 > 用益物権 | 難易度：基礎

地上権について最も適切なものはどれか。

- ア．他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する物権である。
- イ．他人の土地を耕作・牧畜するため小作料を支払う権利だけをいう。
- ウ．他人の土地を自己の土地の便益に供する権利だけをいう。
- エ．土地を担保に入れ、占有を移さず優先弁済を受ける権利をいう。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。民法265条は、工作物又は竹木を所有する目的で他人の土地を使用する権利として地上権を定める。
イ：誤り。これは永小作権の内容である。
ウ：誤り。これは地役権の基本的内容である。
エ：誤り。これは抵当権の説明である。
総合解説：地上権・永小作権・地役権は目的が異なる。地上権は工作物又は竹木の所有目的で土地を使用する物権である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0054 物権・物権変動 > 用益物権 | 難易度：標準

地上権者が土地所有者に定期の地代を支払う場合について、民法266条の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．地上権には地代を定めることが法律上絶対に禁止されている。
- イ．永小作権の小作料に関する274条から276条までが準用され、さらに性質に反しない限り賃貸借の規定も準用される。
- ウ．地代には抵当権の規定だけが準用され、賃貸借規定は一切関係しない。
- エ．地上権は賃貸借と完全に同一であり、民法上の独立した物権ではない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。地代を支払う地上権は存在し得る。
イ：正しい。266条は定期地代について274条から276条を準用し、その他地代について性質に反しない限り賃貸借規定を準用する。
ウ：誤り。266条2項は性質に反しない限り賃貸借規定を準用する。
エ：誤り。地上権は独立した用益物権である。
総合解説：地上権は物権だが、地代という継続的給付の部分では永小作権や賃貸借の規定が準用される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0055 物権・物権変動 > 用益物権 | 難易度：標準

地下鉄のトンネルや高架施設のように、土地の地下又は空間の一定範囲だけを利用対象とする地上権について最も適切なものはどれか。

- ア．地上権は土地の地表全体にしか設定できず、地下・空間だけを対象にできない。
- イ．地下だけは可能だが、空間を対象とする地上権は認められない。
- ウ．地下又は空間について上下の範囲を定めて地上権を設定することができる。
- エ．区分地上権は債権であり、地上権とは無関係である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。区分地上権が認められている。
イ：誤り。地下又は空間の双方が対象となり得る。
ウ：正しい。民法269条の2は、地下又は空間を目的とする地上権について上下の範囲を定めて設定することを認める。
エ：誤り。269条の2に規定される地上権の一類型である。
総合解説：立体的な土地利用では区分地上権が重要になる。地下・空間の範囲を限定して設定できる点を押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0056 物権・物権変動 > 用益物権 | 難易度：基礎

永小作権の内容として最も適切なものはどれか。

- ア．他人の土地に工作物だけを所有するための権利である。
- イ．他人の土地を自己の土地の通行の便益だけに供する権利である。
- ウ．不動産を担保として優先弁済を受ける権利である。
- エ．小作料を支払って他人の土地において耕作又は牧畜をする権利である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。これは地上権の中心的内容である。
イ：誤り。これは地役権の一例である。
ウ：誤り。これは抵当権の説明である。
エ：正しい。民法270条が永小作権の内容をこのように定める。
総合解説：永小作権は耕作・牧畜を目的とする用益物権であり、小作料の支払を要素とする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0057 物権・物権変動 > 用益物権 | 難易度：標準

永小作権の存続期間について、民法278条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．20年以上50年以下で、期間を定めなかったときは別段の慣習がない限り30年となる。
- イ．存続期間は必ず1年以上10年以下である。
- ウ．期間を定めなければ永久に存続する。
- エ．50年を超える期間を定めれば、その合意どおり無制限に有効である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。278条は存続期間を20年以上50年以下とし、設定行為で期間を定めなかった場合は原則30年とする。
- イ：誤り。永小作権は20年以上50年以下である。
- ウ：誤り。別段の慣習がない限り30年となる。
- エ：誤り。50年より長く定めても期間は50年とされる。

総合解説：永小作権は長期の農地利用を想定するため存続期間に下限・上限がある。期間未設定時の30年も併せて覚える。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0058 物権・物権変動 > 用益物権 | 難易度：標準

A所有の甲土地の通行の便益のため、B所有の乙土地を通行できる地役権を設定した。この場合の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．乙土地が要役地、甲土地が承役地となる。
- イ．甲土地が要役地、乙土地が承役地となり、乙土地が甲土地の便益に供される。
- ウ．地役権は土地の便益と無関係に、特定個人の生活上の便宜だけのために設定される物権である。
- エ．地役権では必ず承役地の所有権が要役地所有者へ移転する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。便益を受ける甲土地が要役地である。
- イ：正しい。民法280条は、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利として地役権を定める。便益を受ける土地が要役地、負担する土地が承役地である。
- ウ：誤り。地役権は要役地の便益に供する権利である。
- エ：誤り。所有権移転ではなく、一定目的の利用を認める用益物権である。

総合解説：地役権は人ではなく土地の便益に結び付く。要役地と承役地のどちらが利益・負担を受けるかを正確に識別する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0059 物権・物権変動 > 用益物権 | 難易度：応用

甲土地のために乙土地上の通行地役権が設定されている。その後、甲土地の所有権がAからCへ移転した。設定行為に別段の定めがない場合について最も適切なものはどれか。

ア．地役権はA個人に専属するため、甲土地の譲渡と同時に必ず消滅する。
イ．地役権だけを甲土地から完全に切り離し、別人に独立して譲渡することができる。
ウ．地役権は要役地である甲土地の所有権に従たるものとして、原則として甲土地の所有権とともに移転する。
エ．地役権は乙土地の所有権に従ってのみ移転し、甲土地の所有権とは無関係である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。地役権は要役地の便益に結び付くため原則として所有権とともに移転する。
イ：誤り。281条2項は要役地から分離して譲渡することを認めない。
ウ：正しい。民法281条1項は地役権の付従性を定め、要役地所有権とともに移転することを原則とする。
エ：誤り。付従するのは便益を受ける要役地の所有権である。

総合解説：地役権は要役地に「従う」権利であり、要役地の所有権移転に随伴する一方、原則として要役地から切り離して処分できない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0060 物権・物権変動 > 用益物権 | 難易度：応用

甲土地をAとBが共有しており、甲土地のために乙土地上の通行地役権が設定されている。Aが自己の共有持分についてだけ地役権を消滅させようとした。この場合として最も適切なものはどれか。

ア．Aは共有持分を有する以上、自己の持分についてだけ自由に地役権を消滅させられる。
イ．共有土地に地役権を設定すること自体が民法上禁止されている。
ウ．Bが反対しても、Aの持分が2分の1以上なら地役権は全部消滅する。
エ．Aは、自己の持分についてだけ地役権を消滅させることはできない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。地役権の不可分性に反する。
イ：誤り。共有土地にも地役権は存在し得る。
ウ：誤り。持分割合だけで地役権を一部又は全部消滅させることはできない。
エ：正しい。民法282条1項は、土地の共有者の一人がその持分について、その土地のために又はその土地について存する地役権を消滅させることを認めない。

総合解説：地役権は土地の利用関係を一体として維持する必要があるため、共有持分ごとにばらばらに消滅させることを認めない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0061 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

抵当権の基本的な内容として最も適切なものはどれか。

ア．債務者又は第三者が占有を移転しないで担保に供した不動産から、抵当権者が他の債権者に先立って弁済を受ける権利である。

イ．抵当権を設定するには、目的不動産を必ず抵当権者へ引き渡さなければならない。

ウ．抵当権者は、目的不動産の所有権を設定時に当然に取得する。

エ．抵当権は債務者本人の不動産にしか設定できず、第三者所有の不動産には設定できない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。民法369条1項は、占有を移転しないで担保に供した不動産について優先弁済を受ける権利として抵当権を定める。

イ：誤り。抵当権は占有を移転しない担保物権である。

ウ：誤り。抵当権設定によって所有権が抵当権者へ移転するわけではない。

エ：誤り。第三者が自己の不動産を担保に供することもできる。

総合解説：抵当権の核心は「非占有」と「優先弁済」である。質権など占有移転を伴う担保との違いを明確にする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0062 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

民法369条2項によれば、不動産の所有権以外で抵当権の目的とすることができるものの組合せとして最も適切なものはどれか。

ア．留置権及び先取特権

イ．地上権及び永小作権

ウ．占有権及び地役権

エ．代理権及び解除権

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。369条2項が抵当権の目的として明示する権利ではない。

イ：正しい。民法369条2項は、地上権及び永小作権を抵当権の目的とできると定める。

ウ：誤り。369条2項の列举は地上権と永小作権である。

エ：誤り。いずれも369条2項の抵当権の目的ではない。

総合解説：所有権だけでなく、土地を利用する物権である地上権・永小作権にも抵当権を設定できる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0063 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

A所有の土地にB銀行の抵当権が設定されている。設定行為に別段の定めがない場合、抵当権の効力の及ぶ範囲に関する民法370条の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．抵当権は土地そのものだけに限られ、付加して一体となった物には一切及ばない。
- イ．土地の抵当権は、その土地上に存在する建物にも当然に及ぶ。
- ウ．抵当権は、抵当地上の建物を除き、原則として抵当不動産に付加して一体となっている物に及ぶ。
- エ．抵当権の効力は、付加一体物ではなく抵当不動産から生じるすべての債権に当然に及ぶ。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。原則として付加一体物にも効力が及ぶ。
イ：誤り。370条は抵当地上の建物を除外している。
ウ：正しい。民法370条は、抵当地上の建物を除き、抵当不動産に付加して一体となっている物へ抵当権の効力が及ぶことを原則とする。
エ：誤り。370条は付加一体物の範囲を定める規定であり、債権一般への当然の効力を定めるものではない。

総合解説：土地と建物は別個の不動産であるため、土地抵当権が地上建物に当然に及ぶわけではない。一方、抵当不動産の付加一体物には原則として効力が及ぶ。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0064 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

賃貸中の抵当不動産について、抵当権が担保する債権に不履行が生じた。その後に生じる抵当不動産の果実について、令和8年試験の法令基準日における民法371条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．抵当権は設定時から、債務不履行の有無にかかわらず将来の果実すべてに当然に及ぶ。
- イ．抵当権は元本にしか関係せず、不動産の果実には一切及ばない。
- ウ．抵当権が果実に及ぶのは、抵当権設定者が書面で再度同意した場合だけである。
- エ．抵当権は、債務不履行があった後に生じた抵当不動産の果実に及ぶ。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。371条は担保債権について不履行があった後の果実を対象とする。
イ：誤り。371条が不履行後の果実への効力を定める。
ウ：誤り。371条の効力にそのような再同意は要件とされていない。
エ：正しい。基準日である2025年9月1日に施行されている民法371条は、担保債権に不履行があったときは、その後に生じた抵当不動産の果実に抵当権が及ぶとする。

総合解説：果実への効力は、債務不履行前後を区別して整理する。法改正の施行時期にも注意し、本教材は試験基準日2025年9月1日の条文に合わせる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0065 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

同一の不動産に第1抵当権と第2抵当権が設定されている。民法373条による順位の決定基準として最も適切なものはどれか。

- ア．抵当権の登記の前後による。
- イ．被担保債権の金額が大きい抵当権が常に優先する。
- ウ．抵当権設定契約を口頭で先にした者が、登記の先後に関係なく必ず優先する。
- エ．債権者の住所が抵当不動産に近い方が優先する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法373条は、同一不動産に数個の抵当権が設定された場合、その順位を登記の前後で決める。
- イ：誤り。債権額の大小ではなく登記の前後が基準である。
- ウ：誤り。373条は登記の前後を基準とする。
- エ：誤り。そのような基準はない。

総合解説：抵当権の順位は登記と直結する。実務上も配当順位に影響するため、基本条文として確実に押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0066 担保物権 > 抵当権 | 難易度：応用

同一不動産について第1順位抵当権者A、第2順位抵当権者Bがいる。さらにAの抵当権を目的とする転抵当権者Cが存在する。AとBが順位を入れ替えたい場合について最も適切なものはどれか。

- ア．AとBが口頭で合意すれば、Cの承諾も登記も不要で直ちに順位が変更される。
- イ．AとBの合意に加え、順位変更によって利害関係を有するCの承諾を得て、順位変更の登記をしなければその効力は生じない。
- ウ．Cの承諾だけあれば、AとBの合意がなくても裁判所が当然に順位を変更する。
- エ．AとBの合意とCの承諾があれば、登記は第三者対抗要件にすぎず、当事者間では登記前から順位変更の効力が生じる。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。利害関係人の承諾と登記が問題となる。
- イ：正しい。民法374条1項は各抵当権者の合意と利害関係人の承諾を要求し、同条2項は順位変更は登記をしなければ効力を生じないとする。
- ウ：誤り。各抵当権者の合意が基本要件である。
- エ：誤り。374条2項は順位変更について登記を効力発生要件としている。

総合解説：抵当権順位変更は「抵当権者の合意→利害関係人の承諾→登記」という三段階で整理するとよい。登記が単なる対抗要件ではない点が重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0067 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

抵当権者が利息その他の定期金を請求する権利を有する場合、民法375条1項の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．元本が担保されていれば、利息は何年分でも当然に他の債権者へ優先する。
- イ．利息は抵当権で一切担保されず、常に一般債権となる。
- ウ．満期となった最後の2年分についてのみ抵当権を行使できる。
- エ．利息は最後の6か月分に限って抵当権を行使できる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。利息等の優先弁済には375条の制限がある。
- イ：誤り。最後の2年分については原則として抵当権を行使できる。
- ウ：正しい。民法375条1項は、利息その他の定期金について、原則として満期となった最後の2年分に限って抵当権を行使できるとする。
- エ：誤り。原則は最後の2年分である。
- 総合解説：元本と利息等を同じように扱わない。後順位抵当権者などとの調整のため、利息・定期金には原則2年分という制限が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0068 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

民法376条1項が認める抵当権の処分として最も適切なものはどれか。

- ア．抵当権は一身専属的であり、いかなる処分もすることができない。
- イ．抵当権者は抵当不動産の所有権そのものを、設定者の同意なしに第三者へ譲渡できる。
- ウ．抵当権の順位は法律上固定され、譲渡又は放棄の対象には絶対にならない。
- エ．抵当権を他の債権の担保とし、又は一定の他の債権者の利益のために抵当権若しくはその順位を譲渡・放棄することができる。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。376条が一定の処分を明文で認めている。
- イ：誤り。抵当権の処分と抵当不動産の所有権処分は別問題である。
- ウ：誤り。376条は順位の譲渡・放棄も認める。
- エ：正しい。376条1項は、転抵当のほか、同一債務者に対する他の債権者の利益のための抵当権・順位の譲渡又は放棄を認める。
- 総合解説：「抵当権そのものの譲渡」と、376条がいう同一債務者の他債権者のための抵当権・順位の譲渡等を区別し、条文上の処分類型を整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0069 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

A所有の甲土地にはB銀行の抵当権がある。CがAから甲土地の所有権を買い受けた後、Bの請求に応じてCがBへその代価を弁済した。民法378条による効果として最も適切なものはどれか。

ア．Bの抵当権はCのために消滅する。
イ．Cが所有権を取得した時点だけで、Bの抵当権は当然に消滅する。
ウ．代価弁済をすると、抵当権はCへ当然に移転し、Cが自己の土地に抵当権を有する。
エ．代価弁済は主たる債務者だけが利用でき、第三取得者には認められない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。抵当不動産について所有権又は地上権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じて代価を弁済したとき、抵当権はその第三者のために消滅する。
イ：誤り。抵当不動産の譲渡だけでは抵当権は消滅しない。
ウ：誤り。378条の効果は第三者のための抵当権の消滅である。
エ：誤り。378条は所有権又は地上権を買い受けた第三者を対象とする。

総合解説：代価弁済は「抵当権者からの請求に応じる」制度である。第三取得者側から一定の手続を進める抵当権消滅請求と区別する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0070 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

抵当不動産の第三取得者について、民法379条の説明として最も適切なものはどれか。

ア．第三取得者は抵当不動産を取得した以上、抵当権の存在を争う手段を一切持たない。
イ．第三取得者は、民法383条所定の手続に従い抵当権消滅請求をすることができる。
ウ．第三取得者は、抵当権者の請求がなければ抵当権消滅請求の手続を開始できない。
エ．第三取得者が抵当権消滅請求をただけで、抵当権者の対応や代価等の支払を待たず直ちに抵当権が消滅する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。379条以下に抵当権消滅請求制度がある。
イ：正しい。民法379条は、抵当不動産の第三取得者に抵当権消滅請求を認める。
ウ：誤り。抵当権者の請求に応じる代価弁済と異なり、第三取得者が383条所定の手続を進める制度である。
エ：誤り。請求だけで当然に消滅するものではなく、383条以下の手続と386条の効果を検討する。

総合解説：抵当権消滅請求では、誰が請求できるか、いつまでに行うか、債権者への書面送付、債権者の対応、代価等の支払という流れを意識する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0071 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

民法380条により抵当権消滅請求をすることができない者の組合せとして最も適切なものはどれか。

- ア．抵当不動産の通常の第三取得者すべて
- イ．抵当権者及びその相続人だけ
- ウ．主たる債務者、保証人及びこれらの者の承継人
- エ．抵当不動産の賃借人だけ

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。379条は第三取得者に原則として抵当権消滅請求を認める。
- イ：誤り。380条が列举するのは主たる債務者、保証人及びそれらの承継人である。
- ウ：正しい。民法380条が明文でこれらの者による抵当権消滅請求を排除する。
- エ：誤り。380条の列举とは一致しない。

総合解説：第三取得者保護の制度を、主たる債務者・保証人が自ら利用して担保責任を免れることは認められていない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0072 担保物権 > 抵当権 | 難易度：応用

甲土地とその上の乙建物がともにAの所有であるとき、甲土地にBの抵当権が設定された。その抵当権の実行により甲土地をCが取得し、乙建物はAに残った。この場合として民法388条上最も適切なものはどれか。

- ア．土地と建物の所有者が異なった時点で乙建物は当然に取り壊さなければならない。
- イ．法定地上権が成立するには、抵当権設定時に土地と建物の所有者が異なっていることが必要である。
- ウ．法定地上権が成立すると、地代は法律上常に無償となる。
- エ．乙建物について地上権が設定されたものとみなされ、地代は当事者の請求により裁判所が定める。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。388条は建物存続のため法定地上権を認める。
- イ：誤り。388条の典型的要件は設定時に土地・建物が同一所有者に属することである。
- ウ：誤り。地代は当事者の請求により裁判所が定める。
- エ：正しい。土地と建物が同一所有者に属する場合に土地又は建物へ抵当権が設定され、その実行で所有者が異なるに至ったとき、建物について法定地上権が成立する。

総合解説：法定地上権は、抵当権実行による土地・建物の所有分離で建物利用権が失われる不合理を避ける制度である。設定時の所有関係と実行後の分離を確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0073 担保物権 > 抵当権 | 難易度：応用

A所有の甲土地にBの抵当権が設定された後、Aが甲土地上に乙建物を築造した。乙建物の所有者に、甲土地占有についてBに対抗できる権利はない。この場合の民法389条の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．Bは甲土地とともに乙建物を競売できるが、Bの優先権は甲土地の代価についてのみ行使できる。
- イ．Bの抵当権は乙建物にも当然に及ぶため、Bは土地・建物双方の代価から優先弁済を受ける。
- ウ．Bは乙建物を競売することは一切できず、甲土地だけを別に競売しなければならない。
- エ．乙建物の所有者が甲土地占有についてBに対抗できる権利を有していても、389条1項は常に適用される。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法389条1項は抵当権設定後に抵当地上へ建物が築造された場合の一括競売を認めるが、抵当権者の優先権を土地代価に限定する。
- イ：誤り。土地抵当権が後築建物へ当然に及ぶわけではなく、優先権は土地代価に限られる。
- ウ：誤り。389条は一定の場合に土地と建物の一括競売を認める。
- エ：誤り。389条2項は、そのような対抗可能な権利がある場合に1項を適用しない。
- 総合解説：一括競売では「競売できる範囲」と「優先弁済を受けられる代価の範囲」を分ける。建物まで売却できても、土地抵当権者の優先権は土地代価に限られる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0074 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

抵当権に対抗することができない賃貸借により抵当建物を使用・収益している者で、競売手続開始前から使用・収益している者について、民法395条1項の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．抵当権に対抗できない以上、買受けの瞬間に例外なく即時退去しなければならない。
- イ．一定の場合、競売による買受けの時から6か月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。
- ウ．引渡し猶予の期間は買受けの時から必ず2年間である。
- エ．引渡し猶予が認められると、その6か月間の建物使用は当然に無償となる。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。395条は一定の使用者に6か月の引渡し猶予を認める。
- イ：正しい。民法395条1項は、抵当権に対抗できない一定の抵当建物使用者について、買受けの時から6か月の引渡し猶予を認める。
- ウ：誤り。原則は6か月である。
- エ：誤り。引渡し猶予と使用対価の負担は別問題であり、395条2項による保護喪失の制度もある。
- 総合解説：短期賃貸借保護ではなく、現行法は一定の抵当建物使用者に6か月の引渡し猶予を設ける。抵当権への対抗力そのものを取得する制度ではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0075 担保物権 > 留置権・先取特権・質権 | 難易度：標準

修理業者AがB所有の機械を適法に占有して修理し、その機械の修理代金債権が弁済期にある。Bが代金を支払わない場合、民法295条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．Aは機械の所有者ではない以上、いかなる場合も機械を保持できない。
- イ．修理代金債権がまだ弁済期にない場合でも、295条により必ず留置できる。
- ウ．Aは、修理代金の弁済を受けるまで、その機械を留置することができる。
- エ．Aが機械の占有を不法行為によって取得していても、同じように留置権が成立する。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。留置権は他人の物を占有する者に成立し得る法定担保物権である。
 - イ：誤り。債権が弁済期にないときは留置権は成立しない。
 - ウ：正しい。Aは他人の物を占有し、その物に関して生じた弁済期到来済みの債権を有するため、295条の要件を満たし得る。
 - エ：誤り。295条2項は占有が不法行為によって始まった場合を除外する。
- 総合解説：留置権は「他人の物の占有」「その物に関して生じた債権」「弁済期到来」が基本であり、不法行為によって始まった占有では成立しない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0076 担保物権 > 留置権・先取特権・質権 | 難易度：基礎

留置権者が被担保債権の一部だけ弁済を受けた場合について、民法296条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．一部弁済を受けた割合に応じて、留置権も法律上当然に同じ割合だけ消滅する。
- イ．留置権は被担保債権の半額を超えて弁済されると必ず全部消滅する。
- ウ．留置権の不可分性は抵当権には一切関係しない。
- エ．債権の全部の弁済を受けるまでは、留置物の全部について留置権を行使できる。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。留置権は不可分であり、全部弁済まで留置物全部に行使できる。
 - イ：誤り。そのような規定はない。
 - ウ：誤り。民法372条は296条を抵当権について準用する。
 - エ：正しい。民法296条は留置権の不可分性を定める。
- 総合解説：不可分性は、担保目的物の一部・債権の一部という観点を分けて理解する。全額弁済まで担保全体を維持できるのが基本である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0077 担保物権 > 留置権・先取特権・質権 | 難易度：基礎

先取特権について民法303条の説明として最も適切なものはどれか。

ア．法律の定める一定の債権者が、債務者の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利である。

イ．当事者が必ず質物を引き渡して設定する約定担保物権である。

ウ．目的物を占有し続けることだけを内容とし、優先弁済を受けることはできない。

エ．不動産にしか成立せず、動産や債務者の総財産に関する先取特権は存在しない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。先取特権は法律上当然に認められる優先弁済権であり、民法303条がその内容を定める。

イ：誤り。これは質権の性質に近く、先取特権は法定担保物権である。

ウ：誤り。これは留置権との混同であり、先取特権の中心は優先弁済である。

エ：誤り。民法には一般、動産、不動産の先取特権がある。

総合解説：先取特権は「法律が特定の債権を政策的に優先させる」法定担保物権である。成立原因や順位は種類ごとに整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0078 担保物権 > 留置権・先取特権・質権 | 難易度：応用

先取特権の目的物が売却され、債務者が買主に対して売買代金債権を取得した。先取特権者がその代金債権へ物上代位しようとする場合、民法304条の要件として最も適切なものはどれか。

ア．売却後は先取特権が必ず消滅するため、代金債権への物上代位は一切認められない。

イ．先取特権者は、債務者が払渡し又は引渡しを受ける前に、対象となる金銭その他の物を差し押さえる必要がある。

ウ．債務者が売買代金を受領した後でも、何年経過しても差押えなしに当然に追及できる。

エ．物上代位は目的物の売却時に限られ、質貸、滅失又は損傷による金銭等には及ばない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。304条は売却等によって受ける金銭その他の物への物上代位を認める。

イ：正しい。304条1項ただし書は、物上代位の対象について払渡し又は引渡し前の差押えを要求する。

ウ：誤り。払渡し又は引渡し前の差押えが必要である。

エ：誤り。304条は売却、質貸、滅失又は損傷によって受ける金銭その他の物も対象とする。

総合解説：物上代位では「価値の代替物へ担保効を追及する」発想と、「払渡し・引渡し前の差押え」という手続要件をセットで覚える。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0079 担保物権 > 留置権・先取特権・質権 | 難易度：標準

動産質権の設定について、民法344条の説明として最も適切なものはどれか。

ア．当事者間で合意さえすれば、目的物を設定者が引き続き占有していても常に質権が成立する。

イ．質権の設定には必ず目的物の所有権を質権者へ移転しなければならない。

ウ．質権の設定は、債権者にその目的物を引き渡すことによって効力を生ずる。

エ．質権は裁判所の決定によってのみ設定でき、私人間の契約では設定できない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。344条は目的物の引渡しを効力発生要件とする。

イ：誤り。所有権移転ではなく、担保のための占有移転が問題となる。

ウ：正しい。民法344条は質権設定の効力発生に目的物の引渡しを要求する。

エ：誤り。質権は当事者の設定契約と引渡しにより成立し得る。

総合解説：質権は占有移転型の約定担保物権である。抵当権が目的不動産の占有移転を要しないことと対比する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0080 担保物権 > 留置権・先取特権・質権 | 難易度：標準

Aが所有する動産をBのために質入れする際、Aがその動産をそのまま手元に置き、以後Bのために占有するという方法だけを使った。この質権設定について最も適切なものはどれか。

ア．占有改定は通常の引渡しと同じなので、質権設定には常に十分である。

イ．Aが質物を手元に置けば、Bは抵当権を取得したものと当然にみなされる。

ウ．動産質権では占有は一切意味を持たず、登記だけが効力発生要件である。

エ．その方法だけでは、質権者に質物を占有させることができず、質権設定のための引渡しとして扱うことはできない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。質権では設定者が質権者に代わって占有する形は認められない。

イ：誤り。質権が不成立だからといって抵当権へ自動転換することはない。

ウ：誤り。動産質権では引渡し・占有が中心的要件である。

エ：正しい。民法345条は、質権設定者が質権者に代わって質物を占有することを禁止しており、占有改定による質権設定は認められない。

総合解説：質権の公示は占有によって行われるため、設定者自身が質権者の代理占有をする形では公示機能が失われる。この点が345条の趣旨である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0081 担保物権 > 留置権・先取特権・質権 | 難易度：標準

質権が担保する範囲について、設定行為に別段の定めがない場合の民法346条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア：元本のほか、利息、違約金、質権実行費用、質物保存費用及び債務不履行又は質物の隠れた瑕疵による損害賠償も担保する。
- イ：質権は元本だけを担保し、利息や費用は一切担保しない。
- ウ：質権は利息だけを担保し、元本は担保しない。
- エ：質権の担保範囲は法律上必ず無制限で、当事者が別段の定めをすることはできない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法346条は、別段の定めがない限り、元本に加えてこれらの付随債権等を質権の担保範囲に含める。
- イ：誤り。346条は利息や一定の費用等も担保範囲に含める。
- ウ：誤り。元本が中心的な被担保債権である。
- エ：誤り。346条は「別段の定めがあるとき」を除外している。
- 総合解説：質権の被担保範囲は元本だけではない。条文列挙の付随債権・費用・損害をまとめて整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0082 担保物権 > 留置権・先取特権・質権 | 難易度：応用

留置権者Aが債務者Bに対する債権を担保するため物を留置し続けていたが、その間に被担保債権の消滅時効が進行し、さらにAはその物の占有を失った。民法300条及び302条の説明として最も適切なものはどれか。

- ア：留置権を行使している限り、被担保債権の消滅時効は法律上当然に停止し続ける。
- イ：留置権を行使していても被担保債権の消滅時効の進行は妨げられず、原則として占有を失えば留置権も消滅する。
- ウ：留置権は一度成立すれば、目的物の占有を失っても永続する。
- エ：被担保債権が時効で消滅しても、留置権だけは独立して永久に存続する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。300条は時効の進行を妨げないとする。
- イ：正しい。民法300条は留置権の行使が債権の消滅時効の進行を妨げないとし、302条は原則として占有喪失による留置権消滅を定める。
- ウ：誤り。留置権は占有を基礎とするため、原則として占有喪失により消滅する。
- エ：誤り。担保物権は被担保債権との関係を離れて独立に存続するものではない。
- 総合解説：留置権は占有を存立基盤とする一方、「留置しているから債権の時効が止まる」とは限らない。300条と302条はセットで問われやすい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0083 担保物権 > 担保物権の総合問題 | 難易度：基礎

留置権と質権の違いについて最も適切なものはどれか。

ア．留置権も質権も、常に登記だけで成立する。

イ．留置権は約定担保物権、質権は法定担保物権であり、性質は逆である。

ウ．留置権は一定要件の下で法律上生ずる法定担保物権であるのに対し、質権は当事者の設定行為と目的物の引渡しを基礎とする約定担保物権である。

エ．留置権も質権も目的物の占有と無関係に成立・存続する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。いずれもそのような制度ではない。

イ：誤り。留置権が法定、質権が約定である。

ウ：正しい。留置権は295条所定の要件により法律上成立し、質権は設定契約に加えて344条の引渡しを要する。

エ：誤り。両者とも占有との結び付きが強く、特に質権は引渡しを効力発生要件とする。

総合解説：担保物権を比較するときは、 法定か約定か、 占有を要するか、 優先弁済か留置か、 公示方法、の軸で整理すると混同しにくい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0084 担保物権 > 担保物権の総合問題 | 難易度：基礎

質権と抵当権の比較として最も適切なものはどれか。

ア．質権も抵当権も、目的物の所有権を担保権者へ移転しなければ成立しない。

イ．抵当権は必ず目的不動産を抵当権者へ引き渡す必要があるが、質権は引渡しを要しない。

ウ．質権と抵当権には法的性質上の差異がなく、すべての目的物・要件が同一である。

エ．質権は原則として目的物の引渡しを要するのに対し、抵当権は目的不動産の占有を設定者に残したまま設定できる。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。いずれも所有権移転そのものを成立要件とする制度ではない。

イ：誤り。関係が逆である。

ウ：誤り。対象・公示・占有などに重要な差異がある。

エ：正しい。344条と369条の対比であり、占有移転の有無が両制度の基本的相違の一つである。

総合解説：不動産利用を継続しながら担保化できるのが抵当権の大きな特徴である。質権との比較は担保物権全体の理解に有効である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0085 担保物権 > 担保物権の総合問題 | 難易度：標準

抵当権の被担保債権1000万円のうち800万円が弁済された。抵当権の不可分性について最も適切なものはどれか。

- ア．残額がある限り、原則として抵当不動産全体について抵当権の効力を維持できる。
- イ．被担保債権の80％が弁済されたため、抵当不動産の80％について抵当権が当然に消滅する。
- ウ．抵当権には不可分性がなく、一部弁済の都度必ず抵当権設定登記を割合的に抹消しなければならない。
- エ．不可分性は質権にだけ認められ、留置権や抵当権には認められない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法372条は留置権の不可分性を定める296条を抵当権に準用する。
 - イ：誤り。不可分性により、債権全部の弁済まで担保全体に効力を及ぼすのが原則である。
 - ウ：誤り。372条が296条を準用する。
 - エ：誤り。少なくとも留置権に296条があり、抵当権にも372条で準用される。
- 総合解説：担保物権の不可分性は、債権の一部弁済によって担保が当然に割合縮小しないという原則である。抵当権では372条の準用関係まで示せるようにする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0086 担保物権 > 担保物権の総合問題 | 難易度：応用

抵当不動産が損傷し、所有者が保険金請求権を取得した。抵当権者がその保険金請求権に物上代位しようとする場合の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．抵当権は不動産そのものにしか効力を持たないため、価値代替物への物上代位は法律上常に禁止される。
- イ．民法372条により304条が準用されるため、物上代位が認められる場合でも、原則として払渡し又は引渡し前に差し押さえる必要がある。
- ウ．保険金が所有者へ支払われた後でも、抵当権者は差押えなしに常に同じ保険金を追及できる。
- エ．抵当権の物上代位には、抵当権設定者が事故後に新たな抵当権設定契約を締結することが必須である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。372条による304条準用がある。
 - イ：正しい。民法372条は304条を抵当権に準用するため、抵当不動産の価値代替物への物上代位と差押要件を検討する。
 - ウ：誤り。304条の差押要件を満たす必要がある。
 - エ：誤り。物上代位は既存の抵当権の効力に基づく制度である。
- 総合解説：抵当権では目的不動産の価値が金銭債権等へ転化した場面で物上代位が問題となる。372条→304条という準用関係を条文で示すことが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0087 担保物権 > 担保物権の総合問題 | 難易度：基礎

留置権と先取特権の典型的な機能の違いとして最も適切なものはどれか。

ア．留置権は常に競売代金から最優先で弁済を受ける権利だけを内容とし、物の留置はできない。

イ．先取特権は目的物の占有を必ず取得・継続しなければ成立しない。

ウ．留置権は目的物の引渡しを拒むことで弁済を促す機能を中心とし、先取特権は法律上一定の債権に優先弁済を認めることを中心とする。

エ．両者は名称が違っただけで、成立要件・効力とも完全に同一である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。留置権の中心的内容は物の引渡しを拒む留置である。

イ：誤り。先取特権一般についてそのような要件はない。

ウ：正しい。両者はいずれも法定担保物権だが、留置権は留置、先取特権は優先弁済という機能上の違いがある。

エ：誤り。成立原因や効力は異なる。

総合解説：「法定担保物権」という共通点だけでなく、権利実現の仕方の違いまで押さえると、担保物権の横断問題に対応しやすい。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0088 担保物権 > 担保物権の総合問題 | 難易度：標準

代価弁済と抵当権消滅請求の比較として最も適切なものはどれか。

ア．両制度とも主たる債務者だけが利用できる。

イ．代価弁済では第三取得者からの一方的な通知だけで必ず抵当権が消滅し、抵当権者の請求は不要である。

ウ．抵当権消滅請求は抵当権者から第三取得者への請求によってのみ開始される。

エ．代価弁済は抵当権者の請求に応じて第三者が代価を弁済する制度であり、抵当権消滅請求は抵当不動産の第三取得者が所定の手続により抵当権の消滅を求める制度である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。第三取得者に関する制度であり、380条は主たる債務者等の抵当権消滅請求を排除する。

イ：誤り。378条は抵当権者の請求に応じた代価弁済を定める。

ウ：誤り。379条以下は第三取得者側から所定の手続を行う制度である。

エ：正しい。民法378条と379条以下は、いずれも第三者が抵当権付き不動産等を取得した場面に関係するが、手続の起点が異なる。

総合解説：第三取得者保護では、代価弁済・抵当権消滅請求・競売での買受け等を混同しないことが重要である。誰が手続を開始するかを軸に整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0089 担保物権 > 担保物権の総合問題 | 難易度：標準

民法388条の法定地上権と389条の抵当地上の建物の競売について、最も適切なものはどれか。
ア．388条は一定の場合に抵当権実行による土地・建物の所有分離に際して建物のための地上権を成立させ、389条は抵当権設定後の後築建物について一定の場合に土地との一括競売を認める。
イ．388条も389条も、抵当権設定時に建物が存在しない場合だけを対象とする同一制度である。
ウ．388条は後築建物の一括競売だけを定め、地上権の成立とは無関係である。
エ．389条による一括競売では、土地抵当権者の優先権は常に建物代価にも及ぶ。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。両条は土地と建物の関係を扱うが、388条は法定地上権、389条は後築建物の一括競売という異なる制度である。
イ：誤り。388条の典型場面では設定時に土地上の建物が存在し、土地建物が同一所有者に属する。
ウ：誤り。388条は法定地上権を定める。
エ：誤り。389条1項ただし書により優先権は土地の代価についてのみ行使できる。
総合解説：土地・建物をめぐる抵当権問題では、抵当権設定時の建物の有無・所有関係・実行後の状態を時系列で整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0090 担保物権 > 担保物権の総合問題 | 難易度：標準

A所有の甲土地にB銀行の抵当権が登記されている。Aが甲土地をCへ売却し、Cが所有権移転登記を得た。この売却だけによるBの抵当権への影響として最も適切なものはどれか。
ア．所有権がCへ移転した瞬間、Bの抵当権は法律上当然に消滅する。
イ．甲土地の所有者がCへ変わっても、売却だけではBの抵当権は当然には消滅せず、Cは抵当権の負担がある土地を取得することになる。
ウ．抵当権が付いている不動産は法律上絶対に譲渡できない。
エ．Cが所有権移転登記をすると、Bの抵当権は自動的にCの一般債権へ変わる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。第三取得者への譲渡だけで抵当権は消滅しない。
イ：正しい。抵当権付き不動産を第三者へ譲渡すること自体は可能だが、その譲渡だけで既存の抵当権が消滅するものではない。Cは必要に応じて代価弁済や抵当権消滅請求等の制度を検討する。
ウ：誤り。譲渡自体は可能であり、抵当権の負担を伴う所有権が移転し得る。
エ：誤り。抵当権は担保物権として目的不動産に残る。
総合解説：抵当権には目的物の所有者が変わっても追及できる性質がある。第三取得者が現れると、378条以下の保護制度との関係が問題になる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0091 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：基礎

AはBに対し、2026年6月30日に1000万円を支払うとの確定期限付き債務を負っている。Aが期限までに支払わなかった場合、履行遅滞に陥る時期として最も適切なものはどれか。

- ア．Bが支払を催告した時から初めて履行遅滞に陥る。
- イ．Bが訴えを提起した時から履行遅滞に陥る。
- ウ．Aが期限を徒過したことを自覚した時から履行遅滞に陥る。
- エ．Aは、2026年6月30日が到来した時から履行遅滞に陥る。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。確定期限付き債務では催告を待たず、期限到来時から遅滞となる。
イ：誤り。訴えの提起は確定期限付き債務の遅滞開始要件ではない。
ウ：誤り。債務者の主観的認識ではなく、確定期限の到来が基準となる。
エ：正しい。確定期限のある債務については、債務者はその期限が到来した時から遅滞の責任を負う。
総合解説：確定期限のある債務では、履行期が客観的に特定されているため、期限到来時から当然に履行遅滞となる。催告を要する場合との区別が重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0092 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：標準

売主Aが買主Bに引き渡すべき特定建物が、引渡し前に火災で完全に滅失し、契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして履行不能と評価される場合について、最も適切なものはどれか。

- ア．履行不能であっても、Bは常に現物の引渡しを強制できる。
- イ．Bは、その債務の履行を請求することはできないが、損害賠償請求が可能かどうかは別途検討される。
- ウ．履行不能となった時点で、契約は当然に無効となる。
- エ．履行不能の場合は、債務者の帰責事由の有無にかかわらず損害賠償が必ず認められる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。履行不能であれば、履行そのものを請求することはできない。
イ：正しい。履行不能なら履行請求はできないが、損害賠償請求の可否は民法415条等により別に判断される。
ウ：誤り。後発的な履行不能は契約の当然無効を意味しない。解除や損害賠償等の効果を検討する。
エ：誤り。損害賠償には415条ただし書の帰責事由に関する検討が必要である。
総合解説：履行不能では「履行請求の可否」と「損害賠償・解除の可否」を分けて考える。履行請求は不能なら認められないが、損害賠償には帰責事由、解除には解除規定の要件が関係する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0093 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：基礎

債務不履行による損害賠償について、民法415条の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．債務不履行があれば、不可抗力であっても必ず損害賠償責任を負う。

イ．債務の本旨に従った履行がない場合でも、その不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるときは、原則として損害賠償責任を負わない。

ウ．損害賠償責任が生じるのは、債務者に故意がある場合だけである。

エ．債務不履行による損害賠償は、契約を解除した後でなければ請求できない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。金銭債務など特則の場面を除き、415条では帰責事由が問題となる。

イ：正しい。415条1項ただし書は、債務者に帰責できない事由による不履行の場合を損害賠償責任から除外している。

ウ：誤り。故意に限定されず、帰責事由の有無を契約その他の発生原因と取引上の社会通念に照らして判断する。

エ：誤り。解除は損害賠償請求の前提要件ではない。

総合解説：債務不履行の損害賠償では、まず不履行と損害・因果関係を確認し、次に415条ただし書の帰責事由を検討する。解除との関係も独立して整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0094 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：標準

Aは自己所有地をBに売却したが、その後「どのようなことがあっても所有権を移転しない」と履行拒絶の意思を明確に表示した。Bが民法415条に基づく損害賠償を検討する場合、最も適切なものはどれか。

ア．履行に代わる損害賠償は、履行不能の場合にしか認められない。

イ．Bは必ず現物履行だけを請求しなければならず、損害賠償を選べない。

ウ．415条1項の損害賠償要件を満たすなら、Bは履行に代わる損害賠償を請求し得る。

エ．履行拒絶の意思表示があれば、債務者の帰責事由を検討せず当然に賠償責任が成立する。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。履行不能だけでなく、明確な履行拒絶など415条2項所定の場合にも認められる。

イ：誤り。要件を満たせば履行に代わる損害賠償を請求できる。

ウ：正しい。債務者が履行拒絶の意思を明確に表示したときは、415条2項により履行に代わる損害賠償の請求が可能となり得る。

エ：誤り。415条1項の要件・ただし書の検討は必要である。

総合解説：填補賠償は、履行不能、明確な履行拒絶、一定の解除場面などで問題となる。単なる遅滞による遅延損害と区別する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0095 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：応用

AはBに対し建物を期限までに引き渡す義務を負っていたが、引渡しが遅れた。Bには、通常生ずべき損害のほか、特殊な転貸契約を失ったことによる特別な損害が発生した。特別損害の賠償範囲について最も適切なものはどれか。

ア．特別事情による損害は、どのような場合でも一切賠償されない。
イ．特別事情による損害は、債権者が一方的に主張すれば常に全額賠償される。
ウ．通常損害も特別損害も、契約書に金額が明記されていなければ賠償されない。
エ．その特別な事情を当事者が予見し、又は予見することができたときは、その事情によって生じた損害も賠償対象となり得る。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。予見又は予見可能性があれば賠償対象となり得る。
イ：誤り。特別事情の予見可能性や因果関係等が必要である。
ウ：誤り。損害賠償の範囲は416条等により判断され、契約書への金額記載が一般的要件ではない。
エ：正しい。民法416条2項は、特別の事情による損害も、その事情について当事者が予見し又は予見可能であった場合には賠償請求の対象となり得るとする。

総合解説：416条は通常損害と特別損害を区別する。特別損害では、損害そのものではなく、その原因となる特別事情の予見・予見可能性が重要となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0096 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：標準

債務不履行による損害の発生・拡大について債権者側にも過失があった場合の取扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．債権者にわずかでも過失があれば、債務者の賠償責任は必ず全部消滅する。
イ．債務不履行では債権者の過失は一切考慮されない。
ウ．裁判所は、債権者の過失を考慮して、損害賠償の責任及びその額を定める。
エ．債権者の過失を考慮できるのは、不法行為の場合だけである。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。債権者の過失は責任・額の判断で考慮されるのであり、当然に全責任が消滅するわけではない。
イ：誤り。418条が明文で考慮を定めている。
ウ：正しい。民法418条は、債務不履行又は損害の発生・拡大について債権者に過失がある場合、その過失を考慮して責任と額を定めるとする。
エ：誤り。債務不履行についても418条の規定がある。

総合解説：債権者の過失は、損害の公平な分担の観点から賠償責任や賠償額に反映される。債務不履行における418条と不法行為における過失相殺を区別しつつ理解する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0097 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：基礎

金銭債務の不履行による損害賠償について、最も適切なものはどれか。

ア．債権者は損害の証明をすることを要せず、債務者は不可抗力をもって抗弁とすることができない。

イ．債権者は、現実が生じた損害額を立証しなければ遅延損害金を請求できない。

ウ．天災で送金できなかった場合、債務者は必ず不可抗力を理由に責任を免れる。

エ．金銭債務には債務不履行による損害賠償という制度自体が適用されない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。金銭債務の不履行については民法419条に特則があり、損害証明を要せず、債務者は不可抗力を抗弁にできない。

イ：誤り。419条では損害の証明を要しない。

ウ：誤り。金銭債務では不可抗力を抗弁とすることができない。

エ：誤り。419条に金銭債務の損害賠償の特則が定められている。

総合解説：金銭債務は「金銭は代替可能で履行不能にならない」という性質から、通常の債務不履行と異なる特則が置かれる。不可抗力抗弁が認められない点は頻出である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0098 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：標準

A・B間の契約でBに一部の履行遅滞があり、Aが相当期間を定めて催告したものの、その期間内に完全な履行がなかった。ただし、期間経過時の不履行は契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である。この場合として最も適切なものはどれか。

ア．Aは、民法541条による催告解除をすることができない。

イ．催告後に不履行が残れば、その程度を問わず必ず解除できる。

ウ．軽微かどうかは債務者の主観だけで決まる。

エ．催告解除には相当期間の設定は一切不要である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。催告後に履行がなくても、期間経過時の不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なら541条ただし書により解除できない。

イ：誤り。541条ただし書は軽微な不履行を解除から除外する。

ウ：誤り。契約及び取引上の社会通念に照らして客観的に判断される。

エ：誤り。541条の原則は相当期間を定めた履行催告と期間内の不履行である。

総合解説：541条は催告解除の原則規定である。現行法では、催告期間経過時の不履行が軽微であれば解除できないことが明文化されている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0099 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：応用

結婚式当日の午前中までに会場へ特注装飾を納入しなければ契約目的を達成できないことが契約上明らかであったが、売主は当日を過ぎても納入しなかった。買主による解除について最も適切なものはどれか。

- ア．買主は必ずさらに相当期間を定めて催告しなければ解除できない。
- イ．契約目的を達成できない特定時期を経過しているため、買主は催告をせず直ちに解除できる場合がある。
- ウ．履行時期を過ぎても、売主が履行可能である限り解除は一切できない。
- エ．解除には常に売主の故意が必要である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。定期行為に該当すれば無催告解除が可能である。
- イ：正しい。定期行為で履行時期を過ぎれば契約目的を達成できない場合は、542条により無催告解除が認められる。
- ウ：誤り。物理的に履行できても、時期を逸して契約目的を達成できない定期行為では無催告解除が問題となる。
- エ：誤り。解除の要件として故意が一般的に要求されるわけではない。

総合解説：解除では「履行できるか」だけでなく、契約目的との関係が重要である。時期自体が契約目的に本質的な定期行為では、催告を待つ意味がないため無催告解除が認められる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0100 債権総論 > 債務不履行・解除 | 難易度：標準

契約が適法に解除された場合の効果について、最も適切なものはどれか。

- ア．解除がされると、第三者が既に取得した権利も例外なく消滅する。
- イ．解除をすると、損害賠償請求権は当然に放棄したものとみなされる。
- ウ．各当事者は原状回復義務を負うが、解除によって第三者の権利を害することはできず、解除権の行使は損害賠償請求を妨げない。
- エ．解除後は、受領済みの給付を返還する必要はない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。545条1項ただし書により第三者の権利を害することはできない。
 - イ：誤り。解除権の行使は損害賠償請求を妨げない。
 - ウ：正しい。民法545条1項・4項の内容に合致する。金銭返還には受領時からの利息などの規律もある。
 - エ：誤り。各当事者は原則として相手方を原状に復させる義務を負う。
- 総合解説：解除の効果は原状回復が中心であるが、第三者保護と損害賠償請求の存続も同時に押さえる。金銭返還には受領時から利息を付す点も重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0101 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：基礎

債権者代位権について、最も適切なものはどれか。

ア．債務者が有する権利であれば、身分行為に関する権利もすべて代位できる。

イ．差押禁止債権も、債権者が必要と判断すれば自由に代位できる。

ウ．債権者代位権は、債務者の権利ではなく債権者自身の権利を第三者に行使する制度である。

エ．債務者の一身に専属する権利や差押えを禁じられた権利は、原則として代位行使の対象にならない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。一身専属権は代位の対象外である。

イ：誤り。差押えを禁じられた権利は代位の対象外である。

ウ：誤り。債務者が第三者に有する権利を債権者が代位行使する制度である。

エ：正しい。民法423条は、債務者の一身専属権や差押禁止権利を代位行使の対象から除外する。

総合解説：代位権は債務者の責任財産を保全する制度であるため、何でも代位できるわけではない。一身専属性や差押禁止性は対象適格の重要な制限となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0102 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：標準

債権者Aの債務者Bに対する被保全債権の弁済期がまだ到来していない。AがBの第三者Cに対する権利を代位行使しようとする場合、最も適切なものはどれか。

ア．原則として期限前には代位行使できないが、保存行為はすることができる。

イ．期限前であっても、通常の取立てを含め常に自由に代位行使できる。

ウ．期限前には、時効完成を防ぐための保存行為も一切できない。

エ．被保全債権の期限の到来は、代位権と全く関係がない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。被保全債権の期限前は原則として代位行使できないが、保存行為については例外が認められる。

イ：誤り。被保全債権の期限前は原則として代位行使できない。

ウ：誤り。保存行為は期限前でも可能である。

エ：誤り。期限前行使の制限は代位権の重要な要件である。

総合解説：債権者代位権は原則として弁済期到来後に行使する。ただし、権利消滅を防ぐなど責任財産を維持する保存行為には緊急性があるため期限前でも認められる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0103 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：応用

AはBに対して1000万円の金銭債権を有し、BはCに対して3000万円の金銭債権を有している。Bが無資力で、Aが自己の債権を保全するためBのCに対する金銭債権を代位行使する場合、原則としてAが行使できる範囲として最も適切なものはどれか。

ア．BのCに対する3000万円全額を、常にA自身のために取得できる。
イ．Aは500万円までしか代位行使できない。
ウ．金銭債権は可分であるため、債権者代位権の対象にはならない。
エ．Aの被保全債権額である1000万円の範囲で代位行使する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。可分な権利では自己の被保全債権額を超えて代位行使できない。
イ：誤り。法定の一律50%制限はなく、原則としてAの債権額1000万円が限度となる。
ウ：誤り。金銭債権も代位権の対象となり得る。
エ：正しい。代位対象が金銭債権など可分な権利であるとき、代位債権者は自己の債権額の限度で行使する。

総合解説：代位権は責任財産の保全に必要な範囲で認められる。可分債権については被保全債権額が行使範囲の上限となる点を、金額事例で判断できるようにする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0104 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：標準

AがBのCに対する100万円の金銭債権を適法に代位行使する場合、給付先について最も適切なものはどれか。

ア．Aは必ずBへの支払だけを求めることができ、自己への支払は請求できない。
イ．Aが自己への支払を求めた時点で、BのCに対する債権は当然にAへ譲渡される。
ウ．Aは、Cに対してその金銭をA自身に支払うよう求めることができる。
エ．自己への支払を請求できるのは、不動産の引渡しを目的とする権利に限られる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。民法423条の3は金銭・動産について代位債権者への直接給付請求を認める。
イ：誤り。債権譲渡ではなく、債権者代位権の行使である。
ウ：正しい。代位する権利が金銭の支払又は動産の引渡しを目的とするときは、代位債権者は相手方に自己への支払・引渡しを求めることができる。
エ：誤り。規定は金銭の支払又は動産の引渡しを目的とする権利を対象とする。

総合解説：現行民法は、金銭債権・動産引渡請求権の代位行使について、実効性を確保するため代位債権者への直接給付請求を明文化している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0105 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：基礎

債権者Aが債務者Bの第三債務者Cに対する債権を代位行使した場合について、最も適切なものはどれか。

- ア．Aが代位行使すると、CはBに対して有していた抗弁をすべて失う。
- イ．Aが代位行使した瞬間、Bはその権利を一切処分できなくなる。
- ウ．代位行使により、その債権の権利者は法的にBからAへ変更される。
- エ．CはBに対して主張できる抗弁をAにも主張でき、Aの代位行使後もB自身による取立てその他の処分は当然には妨げられない。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。CはBに対して主張できる抗弁をAにも対抗できる。
- イ：誤り。代位行使だけでBの処分権が当然に失われるわけではない。
- ウ：誤り。債権譲渡ではなく、権利者はBのままでAが代位して行使する。
- エ：正しい。民法423条の4・423条の5は、第三債務者の抗弁を認めるとともに、代位行使が債務者自身の権利行使・処分を妨げないことを定める。

総合解説：代位権は債務者の権利を債権者へ移転させる制度ではない。そのため第三債務者の地位を不当に悪化させず、債務者の権利処分も原則として残る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0106 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：標準

債務者Bが、一般債権者を害することを知りながら唯一の主要財産である土地をCへ廉価で処分した。Cもその行為が債権者を害することを知っていた。債権者Aによる詐害行為取消請求について最も適切なものはどれか。

- ア．詐害行為取消権は、裁判外の通知だけで必ず行使しなければならない。
- イ．その他の要件を満たせば、Aは裁判所にその行為の取消しを請求し得る。
- ウ．Cが債権者を害することを知らなかった場合でも、Aは常に取消しを請求できる。
- エ．Bが債権者を害することを知らなくても、財産が減れば必ず詐害行為になる。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。民法424条は裁判所に取消しを請求する制度としている。
- イ：正しい。債務者が債権者を害することを知って行為をし、受益者もそのことを知っていた場合、他の要件を満たせば詐害行為取消請求が可能となる。
- ウ：誤り。受益者が行為時に害することを知らなかった場合は424条1項ただし書により原則として取消請求できない。
- エ：誤り。債務者の害意が基本要件となる。

総合解説：詐害行為取消権は、債務者による責任財産の不当な減少から一般債権者を守る制度である。債務者の認識と受益者側の認識を分けて確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0107 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：応用

Bが詐害行為をした後にAのBに対する金銭債権が具体的に成立した。ただし、その債権発生の原因となる契約は詐害行為より前に成立しており、当該債権は強制執行により実現できる性質のものである。この事情だけを理由にAの詐害行為取消請求が当然に排除されるか。最も適切なものはどれか。

- ア．債権が詐害行為の日より1日でも後に成立したら、原因時期を問わず絶対に取消請求できない。
- イ．債権自体が行為後に成立しても、その発生原因が行為前に生じているなど法定要件を満たせば、当然には排除されない。
- ウ．詐害行為取消権は、強制執行によって実現できない債権の保全にも必ず用いることができる。
- エ．債権の発生時期や原因時期は詐害行為取消権では一切考慮されない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。債権発生の原因が詐害行為前に存在する場合は対象となり得る。
 - イ：正しい。民法424条3項は、詐害行為前の原因に基づいて生じた債権について取消請求を認め得る。強制執行で実現できない債権は対象外である。
 - ウ：誤り。強制執行により実現できない債権は原則として被保全債権にならない。
 - エ：誤り。424条3項・4項に重要な制限がある。
- 総合解説：詐害行為取消権では「債権がいつ成立したか」だけでなく「その債権の発生原因がいつ生じたか」を確認する。責任財産保全制度であるため、強制執行可能性も要件となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0108 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：標準

詐害行為取消請求を認容する確定判決の効力について、最も適切なものはどれか。

- ア．確定判決の効力は、訴えを起こした債権者にしか及ばない。
- イ．確定判決は受益者にだけ効力を有し、債務者には一切影響しない。
- ウ．その確定判決は、債務者及びそのすべての債権者に対しても効力を有する。
- エ．確定判決が出ても、一般債権者の共同担保の回復とは関係がない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。425条により債務者およびすべての債権者に効力が及ぶ。
 - イ：誤り。債務者にも効力を有する。
 - ウ：正しい。民法425条は、詐害行為取消請求認容の確定判決が債務者及びすべての債権者に効力を有すると定める。
 - エ：誤り。詐害行為取消制度は責任財産を回復し一般債権者の利益に資する制度である。
- 総合解説：詐害行為取消権は特定債権者だけの優先弁済手段ではなく、責任財産を回復する制度である。そのため認容判決の効力は債務者とすべての債権者に及ぶ。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0109 債権総論 > 債権者代位・詐害行為 | 難易度：基礎

詐害行為取消請求の期間制限について、最も適切なものはどれか。

- ア．債権者が知った時から5年、行為時から20年である。
- イ．債務者が債権者を害することを知って行為をしたことを債権者が知った時から2年、又は行為の時から10年を経過すると、訴えを提起できない。
- ウ．期間制限はなく、行為から何十年経過しても請求できる。
- エ．行為時から1年だけが唯一の期間制限である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。426条の期間は知った時から2年、行為時から10年である。
- イ：正しい。民法426条が定める期間制限である。
- ウ：誤り。426条に明確な期間制限がある。
- エ：誤り。二つの期間基準が定められている。

総合解説：詐害行為取消請求は責任財産保全の強力な制度であるため、法律関係の早期安定の観点から短期・長期の二重の期間制限が置かれている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0110 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：基礎

保証契約の成立方式について、最も適切なものはどれか。

- ア．保証契約は口頭の合意だけで常に有効に成立する。
- イ．保証契約は公正証書でなければ一切効力を生じない。
- ウ．電磁的記録による保証契約は、書面性を満たさないため常に無効である。
- エ．保証契約は書面でしなければ効力を生じず、電磁的記録によってされた場合も書面によるものとみなされる。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。保証契約には書面性が要求される。
- イ：誤り。一般の保証契約について公正証書が一律の成立要件ではない。
- ウ：誤り。電磁的記録による場合も書面による保証契約とみなされる。
- エ：正しい。民法446条2項・3項は保証契約に書面性を要求し、電磁的記録による保証契約も書面によるものとみなす。

総合解説：保証は他人の債務を負担する重大な契約であるため、民法は方式を厳格化している。一般保証と、事業用融資に関する個人保証等の追加規律を混同しないことが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0111 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：標準

保証債務の範囲について、最も適切なものはどれか。

- ア．保証債務は原則として主債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たるものを包含し、保証人の負担が主債務より重い場合は主債務の限度に減縮される。
- イ．保証人は元本だけを保証し、利息や損害賠償は法律上絶対に保証しない。
- ウ．保証契約で主債務より重い負担を定めれば、その重い内容が常にそのまま有効である。
- エ．主債務が消滅しても、保証債務だけは当然に独立して存続する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。447条・448条の趣旨に合致し、保証債務の附従性を示す。
- イ：誤り。原則として利息、違約金、損害賠償等も保証債務の範囲に含まれる。
- ウ：誤り。保証人の負担が主債務より重いときは主債務の限度に減縮される。
- エ：誤り。保証債務は主債務に従属する性質を有する。

総合解説：保証債務は主債務を担保する従たる債務である。範囲は広いが、主債務を超えて保証人だけを重く拘束しないという附従性を押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0112 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：標準

主たる債務者Bには破産手続開始の決定等はなく、行方も明らかである。債権者Aが、Bに請求する前に普通保証人Cへ全額の履行を請求した。Cの対応として最も適切なものはどれか。

- ア．Cは普通保証人であっても、主債務者への催告を求めることは一切できない。
- イ．Cは、Bが破産している場合でも必ず先にBへ催告するよう求められる。
- ウ．催告の抗弁権は、保証債務を当然に消滅させる権利である。
- エ．Cは原則として、まずBに催告すべき旨を請求できる。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。普通保証人には催告の抗弁権がある。
- イ：誤り。主債務者が破産手続開始決定を受けたとき等は催告の抗弁権が制限される。
- ウ：誤り。債権者の請求順序に関する抗弁であり、保証債務自体を消滅させるものではない。
- エ：正しい。普通保証人には催告の抗弁権があり、一定の例外を除き債権者にまず主債務者への催告を求めることができる。

総合解説：普通保証人には補充性があり、催告の抗弁権が認められる。ただし、主債務者の破産や所在不明など、先に請求する実益が乏しい場面には例外がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0113 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：応用

普通保証人Cが、主たる債務者Bに弁済資力があり、かつBの財産への執行が容易であることを証明した場合と、Cが連帯保証人である場合を比較した説明として最も適切なものはどれか。

ア．普通保証人にも連帯保証人にも、検索の抗弁権は一切認められない。
イ．普通保証人Cは一定の場合にBの財産へ先に執行すべき旨を主張できるが、連帯保証人には催告・検索の抗弁権がない。
ウ．連帯保証人だけが、普通保証人より強い検索の抗弁権を有する。
エ．普通保証人がBの資力を証明しても、Aは必ずCの財産から先に執行しなければならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。普通保証人には453条の検索の抗弁権がある。
イ：正しい。普通保証人には検索の抗弁権が認められ得る一方、民法454条により連帯保証人には催告・検索の抗弁権がない。
ウ：誤り。連帯保証人には催告・検索の抗弁権がない。
エ：誤り。要件を満たす検索の抗弁がされれば、債権者は主債務者の財産への執行を先に検討することになる。
総合解説：普通保証の補充性を具体化するのが催告・検索の抗弁権である。連帯保証では補充性が弱められ、これらの抗弁権が認められない点が重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0114 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：基礎

AとBが互いに同種の金銭債務を負っている場合の法定相殺について、最も適切なものはどれか。

ア．互いの債務の目的が全く異なっても、常に一方的に相殺できる。
イ．原則として双方の債務が弁済期にあるなど相殺適状にあれば、各債務者は対当額について相殺により債務を免れることができる。
ウ．双方の債務が弁済期にあることは相殺と無関係である。
エ．相殺は必ず裁判所の判決によってのみ行うことができる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。原則として同種の目的を有する債務であることが必要である。
イ：正しい。民法505条は、同種の目的を有する対立債務が双方弁済期にある場合を相殺の基本要件とする。
ウ：誤り。法定相殺では双方の債務が弁済期にあることが基本要件となる。
エ：誤り。相殺は一方当事者から相手方への意思表示で行うことができる。
総合解説：相殺は、互いに対立する債権を対当額で消滅させる簡易な決済制度である。まず同種性・弁済期などの相殺適状を確認する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0115 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：標準

法定相殺の方法と効果について、最も適切なものはどれか。

- ア．相殺には相手方の承諾が必ず必要であり、一方的意思表示ではできない。
- イ．相殺の意思表示には、自由に停止条件を付すことができる。
- ウ．相殺は相手方に対する一方的意思表示で行い、その意思表示に条件又は期限を付すことはできず、双方の債務が相殺適状となった時にさかのぼって効力を生ずる。
- エ．相殺は意思表示をした将来時点からだけ効力を生じ、過去にさかのぼることはない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。法定相殺は一方的意思表示で行う。
 - イ：誤り。相殺の意思表示には条件又は期限を付すことができない。
 - ウ：正しい。民法506条の内容に合致する。
 - エ：誤り。双方の債務が相殺適状となった時にさかのぼって効力を生ずる。
- 総合解説：相殺は形成権的な一方的意思表示であり、相手方の同意を要しない。条件・期限を付けられず、相殺適状時へ遡及する点をセットで覚える。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0116 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：標準

Aが故意にBの建物を損壊し、Bに対して不法行為に基づく損害賠償債務を負った。一方、AはBに対して別の貸金債権を有している。Aからの相殺について最も適切なものはどれか。

- ア．Aは、故意による不法行為に基づく損害賠償債務について、自己の貸金債権との相殺をもってBに対抗することができない。
- イ．Aは貸金債権を有する以上、損害賠償債務の性質を問わず必ず相殺できる。
- ウ．相殺禁止は契約債務だけに適用され、不法行為には適用されない。
- エ．Aが相殺を主張すれば、Bの損害賠償請求権は裁判を経ず当然に全額消滅する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法509条は、悪意による不法行為に基づく損害賠償債務等について、加害者側からの相殺を制限する。
 - イ：誤り。509条により一定の不法行為損害賠償債務では相殺が禁止される。
 - ウ：誤り。むしろ509条は一定の不法行為損害賠償債務等を対象に相殺を制限する。
 - エ：誤り。509条の相殺禁止があるため、そのような処理はできない。
- 総合解説：相殺は便利な決済制度だが、被害者に現実の給付を受けさせる必要が高い一定の損害賠償債権については、加害者側からの相殺が制限される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0117 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：基礎

AのBに対する金銭債権には「第三者へ譲渡してはならない」との譲渡制限の意思表示がある。Aがこの債権をCに譲渡した場合について、最も適切なものはどれか。

- ア．譲渡制限特約がある債権の譲渡は、常に当然無効である。
- イ．譲渡制限特約がある場合、裁判所の許可がなければ譲渡できない。
- ウ．譲渡制限特約がある債権は、相続による承継も一切できない。
- エ．譲渡制限の意思表示があっても、債権譲渡の効力は原則として妨げられない。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。現行法では譲渡制限の意思表示があっても譲渡の効力は原則として妨げられない。
- イ：誤り。そのような一般的な裁判所許可要件はない。
- ウ：誤り。譲渡制限の意思表示の規律と相続による承継を同一視できない。
- エ：正しい。現行民法466条2項は、当事者が譲渡を禁止・制限する意思表示をしても債権譲渡の効力は妨げられないとする。

総合解説：改正民法では債権流動化を重視し、譲渡制限特約があっても譲渡自体は原則有効とした。その一方で、債務者保護のため悪意・重過失の譲受人に対する規律が置かれている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0118 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：標準

A・B間の債権に譲渡制限の意思表示があり、Aから譲受けたCはその制限を知っていた。BのCに対する対応について最も適切なものはどれか。

- ア．債権譲渡が有効である以上、Bは譲渡制限を理由とする保護を一切受けない。
- イ．Cが譲渡制限を知っていた方が、善意のCより必ず強く保護される。
- ウ．Bは、Cに対する債務の履行を拒むことができ、Aに対する弁済その他の債務消滅事由をもってCに対抗できる場合がある。
- エ．Bは、Aに対してした弁済をCに対して主張する余地が全くない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。譲渡自体の効力と債務者保護は別問題であり、466条3項の規律がある。
- イ：誤り。悪意・重過失の譲受人に対しては債務者の履行拒絶等が認められる。
- ウ：正しい。譲渡制限を知り又は重大な過失で知らなかった譲受人に対して、債務者には民法466条3項の保護が認められる。
- エ：誤り。法定要件を満たせばAに対する弁済等の債務消滅事由をCに対抗できる。

総合解説：譲渡制限特約付き債権では「譲渡の効力」と「債務者が誰に履行すべきか」を分けて考える。悪意・重過失の譲受人には債務者保護が強く働く。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0119 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：応用

AがBに対する債権をCへ譲渡した。Cがこの譲渡をBに対抗するための要件として最も適切なものはどれか。

ア．AからBへの譲渡通知又はBの承諾が必要である。

イ．CがBへ自己の名義で一方的に「譲受けた」と通知するだけで、常に467条1項の通知要件を満たす。

ウ．債権譲渡契約が成立すれば、通知も承諾もなく当然にBへ対抗できる。

エ．債務者への対抗には、必ず公正証書による承諾が必要である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。民法467条1項により、譲渡人の通知又は債務者の承諾が債務者に対する対抗要件となる。

イ：誤り。条文上の通知主体は譲渡人Aである。

ウ：誤り。譲渡の当事者間効力と債務者対抗要件は別である。

エ：誤り。債務者への対抗要件として公正証書は一般的要件ではない。

総合解説：債権譲渡は譲渡人・譲受人間では合意で効力を生じ得るが、債務者に対抗するには467条1項の通知又は承諾が必要となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0120 債権総論 > 保証・相殺・債権譲渡 | 難易度：標準

同一債権が二重に譲渡され、各譲受人の優劣が問題となる場合に関する民法467条2項の要件として、最も適切なものはどれか。

ア．債務者以外の第三者への対抗には、口頭通知で常に十分である。

イ．第三者対抗要件は不動産登記だけであり、債権譲渡に通知や承諾は関係しない。

ウ．確定日付は債務者への対抗にだけで必要で、債務者以外の第三者には不要である。

エ．債務者以外の第三者に対抗するためには、譲渡通知又は承諾が確定日付のある証書によってされることが必要である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。467条2項では確定日付ある証書が要求される。

イ：誤り。債権譲渡には467条の独自の対抗要件がある。

ウ：誤り。確定日付が特に問題となるのは債務者以外の第三者への対抗である。

エ：正しい。民法467条2項は、債務者以外の第三者への対抗について確定日付ある証書による通知又は承諾を要求する。

総合解説：債務者対抗要件と第三者対抗要件を区別する。二重譲渡などの優劣では、確定日付ある通知・承諾の先後が重要となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0121 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：基礎

民法上の売買契約の成立について、最も適切なものはどれか。

ア．売買契約は、目的物を現実に引き渡さなければ成立しない。

イ．当事者の一方が財産権を移転することを約し、相手方がその代金を支払うことを約することで効力を生ずる。

ウ．不動産売買は、所有権移転登記が完了するまで当事者間でも契約は成立しない。

エ．売買契約は、代金全額を先払いした時に初めて成立する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。原則として当事者の合意で成立する諾成契約である。

イ：正しい。民法555条は売買を諾成契約として規定しており、原則として物の引渡しや登記は成立要件ではない。

ウ：誤り。登記は第三者対抗要件等として重要だが、売買契約そのものの一般的成立要件ではない。

エ：誤り。代金支払は債務の履行であり、売買成立は合意による。

総合解説：不動産売買でも、民法上は売買契約の成立と物権変動の対抗要件を区別する。契約成立に登記を要求するものではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0122 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：標準

土地売買で買主Bが売主Aに解約手付を交付した。まだ相手方が契約の履行に着手していない段階での手付解除について、最も適切なものはどれか。

ア．Bは手付を放棄し、Aは手付の倍額を現実に提供することにより、原則として契約を解除できる。

イ．Bが解除する場合も、Aに手付の倍額を支払わなければならない。

ウ．Aが解除する場合は、受領した手付を返すだけで足りる。

エ．相手方が履行に着手した後でも、いつまでも同じ方法で自由に手付解除できる。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。民法557条1項の手付解除の基本であり、相手方が履行に着手した後は原則としてこの方法による解除はできない。

イ：誤り。買主は交付した手付を放棄することで解除できる。

ウ：誤り。売主は手付の倍額を現実に提供する必要がある。

エ：誤り。相手方が履行に着手した後は557条1項による手付解除はできない。

総合解説：解約手付では「買主＝手付放棄」「売主＝倍額の現実提供」「相手方の履行着手前」という三点をセットで押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0123 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：基礎

不動産売買における売主の義務について、最も適切なものはどれか。

- ア．売主は買主に対し、登記その他の売買目的権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。
- イ．売主は目的物を引き渡せば足り、不動産登記に協力する義務は民法上ない。
- ウ．買主が登記を求めるには、必ず別個の有償契約を締結しなければならない。
- エ．登記は売主だけの利益のために行うものであり、買主の権利保全とは無関係である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法560条は、売主の権利移転の対抗要件具備義務を明文化している。
- イ：誤り。560条により対抗要件を備えさせる義務がある。
- ウ：誤り。売買契約上の売主の義務として対抗要件具備義務がある。
- エ：誤り。買主が権利移転を第三者に対抗するため重要である。

総合解説：不動産取引では、売買契約により権利移転を合意するだけでなく、買主が第三者に権利を主張できるよう登記等の対抗要件を整えることが売主の重要な義務となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0124 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：標準

Aが、現時点ではC所有である土地をBへ売却する契約を締結した。他人物売買について最も適切なものはどれか。

- ア．他人物売買は契約締結時に売主が権利者でない以上、必ず当然無効である。
- イ．契約は他人の権利を目的とすることだけで当然に無効とはならず、Aはその権利を取得してBへ移転する義務を負う。
- ウ．AはCから権利を取得する必要はなく、Bが自らCと交渉しなければならない。
- エ．他人物売買では、買主は契約上の権利を一切取得しない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。他人物売買自体は有効に成立し得る。
- イ：正しい。民法561条は、他人の権利を売買目的とした売主に、その権利を取得して買主へ移転する義務を課す。
- ウ：誤り。売主Aが権利を取得して買主へ移転する義務を負う。
- エ：誤り。契約は有効であり、売主に権利取得・移転義務が生じる。

総合解説：売主が契約時点で権利者であることは売買契約の有効要件ではない。売主は後に権利を取得して移転する義務を負い、履行できない場合は契約不適合・債務不履行等の問題へ進む。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0125 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：応用

売買目的物が種類・品質・数量について契約内容に適合しない場合の買主の履行追完請求について、最も適切なものはどれか。

- ア．買主は目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行追完を請求でき、一定の場合には売主が買主に不相当な負担を課さない別の方法で追完することもできる。
- イ．契約不適合があっても、買主は代金減額しか請求できず追完請求はできない。
- ウ．買主は常に自己の指定した追完方法だけを強制でき、売主に方法選択の余地は一切ない。
- エ．不適合が買主の責めに帰すべき事由による場合でも、買主は必ず追完を請求できる。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法562条は買主の追完請求と、一定条件下での売主による追完方法の選択を定める。
 - イ：誤り。562条に履行追完請求権が明記されている。
 - ウ：誤り。買主に不相当な負担を課さない限り、売主が別の方法による追完をする余地がある。
 - エ：誤り。買主の責めに帰すべき事由による不適合については追完請求が制限される。
- 総合解説：現行民法の売主担保責任は「契約内容に適合しているか」を基準に構成される。追完、代金減額、損害賠償、解除の各救済を要件ごとに整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0126 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：標準

売主から引き渡された目的物が「種類又は品質」に関して契約内容に適合せず、売主が引渡し時にその不適合を知らず重大な過失もなかった場合について、買主が権利を保全するための通知として最も適切なものはどれか。

- ア．買主は引渡しから必ず1か月以内に訴訟を提起しなければならない。
- イ．種類・品質の不適合でも通知期間は一切存在しない。
- ウ．買主は、不適合を知った時から1年以内にその旨を売主へ通知する必要がある。
- エ．売主が引渡し時に不適合を知っていた場合でも、1年以内の通知がなければ必ず権利を失う。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。566条は「知った時から1年以内の通知」を定めており、1か月以内の訴訟提起を要求していない。
 - イ：誤り。566条に通知期間が定められている。
 - ウ：正しい。民法566条は、種類・品質の不適合について買主が知った時から1年以内の通知を要求する。売主が悪意・重過失の場合は例外がある。
 - エ：誤り。売主が不適合を知り、又は重大な過失で知らなかった場合には566条の通知期間制限の例外となる。
- 総合解説：566条は種類・品質に関する契約不適合の通知期間を定める。起算点は原則として「買主が不適合を知った時」であり、売主の悪意・重過失例外も重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0127 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：基礎

民法上の賃貸借について、最も適切なものはどれか。

- ア．賃貸人が物の使用・収益をさせることを約し、賃借人が賃料を支払い、契約終了時に物を返還することを約することで効力を生ずる。
- イ．賃貸借は、必ず賃借物の所有権を賃借人へ移転する契約である。
- ウ．賃貸借では賃料の支払義務はなく、無償使用が当然の前提である。
- エ．賃貸借は契約終了後も賃借物を返還しないことを前提とする。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法601条は、使用収益・賃料支払・終了時返還を賃貸借の基本内容としている。
- イ：誤り。所有権を移転する契約ではなく、使用・収益させる契約である。
- ウ：誤り。賃料支払が賃貸借の基本要素であり、無償なら使用貸借等が問題となる。
- エ：誤り。終了時の返還が契約内容に含まれる。

総合解説：賃貸借は所有権移転を伴わず、一定期間の使用収益と賃料支払を交換する契約である。不動産取引では対抗要件や賃貸人たる地位の移転へ論点が続く。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0128 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：標準

不動産賃貸借を登記した場合の効力について、民法605条の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．賃貸借登記をしても、第三者に対する効力は一切生じない。
- イ．その後に当該不動産について物権を取得した者その他の第三者に対して、その賃貸借を対抗することができる。
- ウ．賃貸借登記をすれば、賃借人は当然に所有権を取得する。
- エ．賃貸借の第三者対抗力は、賃貸人の口頭承諾だけで必ず発生する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。605条により第三者に対抗できる。
- イ：正しい。民法605条は、登記した不動産賃貸借の第三者対抗力を定める。借地借家法には別の対抗要件もある。
- ウ：誤り。対抗力が生じるのであって所有権が移転するわけではない。
- エ：誤り。民法605条では登記が対抗要件であり、特別法上の別要件は別途検討する。

総合解説：不動産賃貸借では、当事者間の契約効力と第三者への対抗力を分ける。民法605条の登記に加え、建物賃貸借の引渡し等、借地借家法の特則も押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0129 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：標準

賃貸建物の給排水設備が通常使用中に故障し、使用収益に必要な修繕が必要となった。賃借人の責めに帰すべき事由はない。この場合について最も適切なものはどれか。

- ア．修繕義務は常に賃借人だけが負い、賃貸人は一切負わない。
- イ．賃貸人は原則として使用・収益に必要な修繕をする義務を負い、賃借人は賃貸人が保存に必要な行為をしようとするとき、これを拒むことができない。
- ウ．賃借人の責めに帰すべき事由で修繕が必要となった場合でも、賃貸人は必ず全額負担しなければならない。
- エ．賃借人は、建物保存に必要な行為であっても常に拒否できる。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。使用・収益に必要な修繕は原則として賃貸人の義務である。
- イ：正しい。民法606条の修繕義務と保存行為に関する規律に合致する。
- ウ：誤り。賃借人の責めに帰すべき事由による場合は賃貸人の修繕義務が制限される。
- エ：誤り。賃貸人が保存に必要な行為をしようとするとき、賃借人はこれを拒めない。
- 総合解説：賃貸借は継続的契約なので、目的物を使用収益可能な状態に保つ義務が重要である。修繕義務と、賃借人が保存行為を受忍する義務を合わせて理解する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0130 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：応用

A所有の建物をBが賃借し、その賃貸借は第三者に対抗できる要件を備えている。Aが建物をCに譲渡し、賃貸人たる地位をAに留保する特別な合意等はない。この場合の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．建物の所有権移転に伴い、賃貸人たる地位はCへ移転する。
- イ．建物が譲渡されても、賃貸人たる地位は絶対にAから移転しない。
- ウ．賃貸人たる地位が移るには、Bが必ず新たな賃貸借契約をCと締結し直さなければならない。
- エ．賃貸人たる地位の移転と所有権移転は、民法上常に無関係である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。対抗要件を備えた不動産賃貸借では、賃貸不動産が譲渡されると賃貸人たる地位は原則として譲受人へ移転する。
- イ：誤り。対抗要件を備えた賃貸借では原則として譲受人に移転する。
- ウ：誤り。法定の要件を満たせば所有権移転に伴って地位が移転する。
- エ：誤り。不動産譲渡に伴う賃貸人たる地位の移転が明文で規律されている。
- 総合解説：いわゆるオーナーチェンジでは、賃貸借の対抗力が重要となる。原則的な賃貸人地位の移転に加え、地位留保の例外や賃借人への対抗要件も別途整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0131 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：基礎

賃借人が賃貸人の承諾を得ずに賃借権を第三者へ譲渡し、又は賃借物を転貸して第三者に使用収益させた場合の民法上の原則として、最も適切なものはどれか。

- ア．賃借人は原則として賃貸人の承諾なく譲渡・転貸できず、違反して第三者に使用収益させた場合、賃貸人は契約を解除できる。
- イ．賃借権は所有権と同じなので、賃貸人の承諾なく常に自由に譲渡・転貸できる。
- ウ．無断転貸があっても、賃貸人に解除権が生じる余地は一切ない。
- エ．賃貸人の承諾が必要なのは動産賃貸借だけで、不動産賃貸借には適用されない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。民法612条の条文上の原則である。判例上の信頼関係破壊法理が問題となる場面は別途検討する。
- イ：誤り。612条は賃貸人の承諾を原則として要求する。
- ウ：誤り。条文上、違反して第三者に使用収益させた場合には解除できる。
- エ：誤り。612条は不動産賃貸借にも適用される。

総合解説：賃貸借は当事者間の信頼関係を基礎とするため、賃借権譲渡・転貸には原則として賃貸人の承諾が必要となる。不動産実務では判例上の例外も重要だが、まず条文原則を正確に押さえる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0132 契約・不動産特別法 > 売買・賃貸借 | 難易度：標準

建物賃貸借で賃借人Bが賃貸人Aに敷金を交付している。敷金の返還について、最も適切なものはどれか。

- ア．賃貸借契約を締結した直後から、Bはいつでも全額返還を請求できる。
- イ．Aは未払賃料があっても敷金から一切控除できない。
- ウ．賃貸借が終了し、かつ賃借物が返還されたとき、AはBの未払賃料等を控除した残額を返還する義務を負う。
- エ．Bは賃貸借の存続中、Aに対し敷金を未払賃料の弁済に充てるよう常に請求できる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。原則として賃貸借終了かつ賃借物返還後に返還義務が生じる。
 - イ：誤り。賃貸借に基づく賃借人の債務額を控除できる。
 - ウ：正しい。民法622条の2は、原則として賃貸借終了かつ目的物返還時に敷金返還義務が生じ、賃借人の債務額を控除できるとする。
 - エ：誤り。賃借人から敷金を債務の弁済に充てるよう請求することはできない。
- 総合解説：敷金は賃貸借に基づく債務を担保する金銭である。返還時期、未払債務の控除、賃借人からの充当請求不可を一体で理解する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0133 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：基礎

借地借家法上の「借地権」の定義として最も適切なものはどれか。

- ア．土地を一時的に駐車場として使うすべての賃借権をいう。
- イ．建物そのものの賃借権だけをいう。
- ウ．所有権に限られ、地上権や賃借権は含まれない。
- エ．建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。借地借家法上の借地権は建物所有目的であることが必要である。
イ：誤り。それは借家関係であり、借地権は土地についての地上権・賃借権である。
ウ：誤り。借地権は地上権または土地賃借権である。
エ：正しい。借地借家法2条1号は、建物所有目的の地上権又は土地賃借権を借地権と定義する。
総合解説：借地借家法の適用を判断する第一歩は「建物所有目的」かどうかである。単なる資材置場や駐車場目的の土地賃貸借とは区別する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0134 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：標準

普通借地権について、当事者が存続期間を20年と定めた場合の借地借家法上の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．契約どおり20年となる。
- イ．存続期間は30年となる。
- ウ．存続期間は一律50年となる。
- エ．期間の定めはすべて無効となり、借地権自体も成立しない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。30年より短い定めは普通借地権の法定期間を短縮できない。
イ：正しい。借地借家法3条は借地権の存続期間を30年とし、契約でこれより長い期間を定めたときだけその長い期間による。
ウ：誤り。50年以上は一般定期借地権の要件であり、普通借地権の法定当初期間は30年である。
エ：誤り。借地権は成立し、存続期間が法定の30年となる。
総合解説：普通借地権は借地人保護のため当初30年が最低期間となる。30年を超える合意は有効だが、短縮合意は法定期間に引き上げられる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0135 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：標準

普通借地権が更新された場合の存続期間について、当事者がそれより長い期間を定めていない場合の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．最初の更新もその後の更新も一律30年である。
- イ．最初の更新は10年、その後は20年である。
- ウ．最初の更新は20年、その後の更新は10年である。
- エ．更新後の期間は常に1年である。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。法定更新期間は最初20年、その後10年である。
- イ：誤り。順序が逆である。
- ウ：正しい。借地借家法4条の法定更新期間である。長い期間を定めた場合はその期間による。
- エ：誤り。そのような法定期間ではない。

総合解説：普通借地権は、当初30年、最初の更新20年、その後10年が基本パターンである。より長い期間の合意は認められる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0136 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：応用

土地賃借人Bが借地上に自己名義で登記された建物を所有しているが、土地賃借権自体の登記はない。土地所有者Aが土地をCへ譲渡した場合、借地権の対抗について最も適切なものはどれか。

- ア．土地賃借権自体の登記がない以上、建物登記があっても一切対抗できない。
- イ．借地権の対抗には、建物登記ではなく土地所有権移転登記が必要である。
- ウ．建物を実際に使用していれば、登記がなくても借地借家法10条1項の要件を当然に満たす。
- エ．Bは、借地上の建物について登記があれば、土地賃借権の登記がなくても借地権をCに対抗できる。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。借地借家法10条の特則により建物登記が対抗要件となる。
- イ：誤り。借地人が土地所有権登記を得る制度ではない。
- ウ：誤り。10条1項は建物についての登記を要求する。
- エ：正しい。借地借家法10条1項は、借地権者が登記された建物を所有するとき、土地上の権利の登記がなくても第三者に対抗できるとする。

総合解説：借地では地主が土地賃借権登記に協力しないこともあるため、借地人保護として建物登記による対抗力が認められている。不動産取引で極めて重要な特則である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0137 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：基礎

一般定期借地権について、最も適切なものはどれか。

ア．存続期間10年で設定すれば、用途を問わず一般定期借地権となる。

イ．一般定期借地権では、契約更新をしない旨の特約をすることは法律上禁止される。

ウ．一般定期借地権の特約は必ず口頭でしなければならない。

エ．存続期間を50年以上として設定し、契約の更新等をしない旨を定める場合、その特約は書面又は電磁的記録によってしなければならない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。一般定期借地権は50年以上の存続期間を要する。

イ：誤り。むしろ更新等を排除する特約を認める制度である。

ウ：誤り。書面又は電磁的記録による方式が必要である。

エ：正しい。借地借家法22条の一般定期借地権は50年以上を要し、更新等を排除する特約には所定の方式が必要である。

総合解説：一般定期借地権は「50年以上」と「更新等を排除する特約」が核となる。方式要件も含め、普通借地権との違いを整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0138 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：標準

事業用店舗の所有のみを目的として存続期間20年の定期借地権を設定しようとする場合について、最も適切なものはどれか。

ア．20年の事業用定期借地権は、住宅所有を主目的としても同じ要件で設定できる。

イ．事業用定期借地権は、契約書を作らず口頭だけで有効に設定できる。

ウ．専ら事業用建物（居住用を除く。）の所有を目的とし、公正証書によって契約するなど借地借家法23条の要件を満たせば、事業用定期借地権として設定し得る。

エ．事業用定期借地権の存続期間は必ず50年以上でなければならない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。事業用定期借地権は居住の用に供する建物を除く専ら事業用建物所有目的である。

イ：誤り。公正証書による契約が必要である。

ウ：正しい。10年以上30年未満の事業用定期借地権は専ら事業用建物所有目的で、公正証書による契約が必要である。

エ：誤り。借地借家法23条には10年以上50年未満の事業用定期借地権の制度がある。

総合解説：事業用定期借地権は用途が限定され、公正証書が必須である。10年以上30年未満と30年以上50年未満では条文上の効果構成が異なるため、期間常も意識する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0139 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：標準

建物賃貸借について、建物の賃借権登記がない場合の第三者対抗力として最も適切なものはどれか。

ア．建物の引渡しがあれば、その後その建物について物権を取得した者に対して賃貸借を対抗できる。

イ．建物賃貸借は登記がなければ、引渡しがあっても絶対に第三者へ対抗できない。

ウ．賃貸借契約書を公証人役場へ持参することだけが唯一の対抗要件である。

エ．賃借人が賃料を1回支払えば、建物の引渡しがなくとも当然に第三者対抗力を得る。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。借地借家法31条1項は、建物賃貸借について登記がなくとも建物の引渡しを対抗要件とする。

イ：誤り。借地借家法31条の特則により引渡しで対抗できる。

ウ：誤り。そのような一般的要件ではなく、建物の引渡しが重要である。

エ：誤り。31条1項の対抗要件は建物の引渡しである。

総合解説：建物賃貸借では、実務上登記がない場合が多いため、借地借家法は引渡しを対抗要件として借家人を保護している。民法605条の登記との関係を整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0140 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：応用

建物賃貸人Aが期間満了時の更新を拒絶しようとしている。借地借家法28条の「正当の事由」の判断について最も適切なものはどれか。

ア．賃貸人が「自分の所有物だから返してほしい」と述べれば、それだけで常に正当事由が認められる。

イ．立退料の申出だけが正当事由の唯一の判断要素である。

ウ．賃貸人・賃借人が建物使用を必要とする事情、賃貸借の従前の経過、建物の利用状況・現況、立退料等の申出などを考慮して判断される。

エ．正当事由は建物賃貸借の更新拒絶とは無関係である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。所有者の希望だけでなく法定の諸事情を総合考慮する。

イ：誤り。立退料等は補完要素の一つであり、使用必要性や経過・現況なども考慮される。

ウ：正しい。借地借家法28条は複数の事情を総合考慮して正当事由を判断する仕組みである。

エ：誤り。賃貸人による更新拒絶・解約申入れの重要な要件である。

総合解説：借家人保護の中核が正当事由制度である。単一要素ではなく、双方の使用必要性を中心に契約経過・利用状況・建物現況・財産上の給付申出を総合評価する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0141 契約・不動産特別法 > 借地借家法 | 難易度：標準

定期建物賃貸借を締結する場合の要件について、最も適切なものはどれか。

- ア．定期建物賃貸借は口頭契約だけで足り、事前説明も不要である。
- イ．事前説明をしなくても、更新がない旨の定めは常に完全に有効である。
- ウ．定期建物賃貸借では、期間満了後に必ず法定更新が生じることを約束しなければならない。
- エ．更新がない旨を定める契約を所定の書面又は電磁的記録で行い、賃貸人は契約締結前に更新がなく期間満了で終了する旨を所定の方法で説明する必要がある。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。所定の方式と事前説明が必要である。
 - イ：誤り。法定の事前説明をしない場合、更新がない旨の定めは無効となる。
 - ウ：誤り。更新がなく期間満了で終了することを可能にする制度である。
 - エ：正しい。借地借家法38条は契約方式に加え、賃貸人による事前説明を要求し、説明がなければ更新がない旨の定めは無効となる。
- 総合解説：定期建物賃貸借は普通借家と異なり更新を排除できるため、借家人保護の観点から契約の方式と契約前説明が厳格に要求される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0142 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：基礎

区分所有建物における区分所有者の団体について、2025年9月1日時点で施行されている区分所有法に照らし最も適切なものはどれか。

- ア．区分所有者は全員で、建物・敷地・附属施設の管理を行うための団体を構成する。
- イ．管理団体は、区分所有者全員が別途設立契約に署名しなければ法律上存在しない。
- ウ．管理団体に参加するかどうかは各区分所有者が自由に選択できる。
- エ．管理団体を構成できるのは建物所有者ではなく賃借人だけである。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。区分所有法3条により、区分所有関係が成立すれば区分所有者全員で管理団体を構成する。
 - イ：誤り。区分所有者全員により法律上当然に団体が構成される。
 - ウ：誤り。区分所有者は全員で団体を構成する。
 - エ：誤り。区分所有者が構成員となる。
- 総合解説：区分所有法3条の団体は法人格の有無とは別に、区分所有者全員で当然に構成される。管理組合法人化はさらに別の制度である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0143 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：標準

マンションの共用部分の権利関係について、最も適切なものはどれか。

- ア．共用部分は常に管理会社の単独所有となる。
- イ．共用部分は、専有部分を最初に取得した一人だけの所有となる。
- ウ．共用部分は原則として区分所有者全員の共有に属し、一部共用部分はそれを共用すべき区分所有者の共有に属する。
- エ．一部の区分所有者だけが利用する一部共用部分も、必ず全区分所有者の共有にしかできない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。管理会社が管理を受託していても、当然に所有権を取得するわけではない。
- イ：誤り。原則として区分所有者全員の共有である。
- ウ：正しい。区分所有法11条1項の原則である。
- エ：誤り。一部共用部分は、それを共用すべき区分所有者の共有となるのが原則である。
- 総合解説：専有部分と共用部分の区別は区分所有法の基礎である。共用部分は原則全員共有だが、一部共用部分には共有者の範囲に特則がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0144 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：応用

区分所有者Aが、専有部分とそれに対応する敷地利用権を有している。敷地利用権が区分所有者数人で有する所有権その他の権利である場合の分離処分について、最も適切なものはどれか。

- ア．Aは常に専有部分だけを売り、敷地利用権だけを自由に手元に残すことができる。
- イ．分離処分の禁止は区分所有法ではなく、民法上の共有規定だけで判断する。
- ウ．規約に別段の定めがある場合を除き、Aは専有部分と敷地利用権を分離して処分することができない。
- エ．規約で別段の定めを置くことも法律上絶対に許されない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。原則として分離処分は禁止される。
- イ：誤り。区分所有法22条に明文の分離処分禁止がある。
- ウ：正しい。区分所有法22条は、原則として専有部分と敷地利用権の分離処分を禁止する。
- エ：誤り。22条1項ただし書は規約に別段の定めがある場合を認める。
- 総合解説：専有部分と敷地利用権を一体化することで、建物だけ・土地持分だけが別々に流通して権利関係が複雑化することを防ぐ制度である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0145 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：標準

2025年9月1日時点で施行されている区分所有法において、法律又は規約に別段の定めがない場合の集会の議事の普通決議について、最も適切なものはどれか。

- ア．出席した区分所有者の人数だけの過半数で必ず決し、議決権数は考慮しない。
- イ．区分所有者及び議決権の各過半数で決する。
- ウ．区分所有者全員一致でなければ、通常管理事項も一切決議できない。
- エ．議決権の過半数だけあれば、区分所有者数が過半数に達しなくても常に可決される。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。2025年9月1日時点の普通決議は区分所有者数と議決権の双方の各過半数が原則である。
- イ：正しい。令和8年不動産鑑定士試験の基準日である2025年9月1日時点では、区分所有法39条1項は区分所有者及び議決権の各過半数を原則としていた。
- ウ：誤り。普通決議は全員一致を原則としていない。
- エ：誤り。基準日時点の39条1項では区分所有者数と議決権の各過半数が必要である。

総合解説：区分所有法は2026年4月施行の大きな改正があるため、令和8年試験では基準日2025年9月1日時点の条文を使用する。将来施行条文を混在させないことが重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0146 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：基礎

民法709条の一般不法行為について、最も適切なものはどれか。

- ア．他人に損害が生じれば、行為者に故意・過失がなくても709条により常に責任を負う。
- イ．不法行為責任は、契約関係がある当事者間でなければ成立しない。
- ウ．財産権の侵害だけが対象で、法律上保護される人格的利益などは一切対象にならない。
- エ．故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。709条の一般不法行為では故意又は過失が要件となる。
- イ：誤り。不法行為は契約関係の有無を問わず成立し得る。
- ウ：誤り。条文は「権利又は法律上保護される利益」の侵害を対象とする。
- エ：正しい。民法709条の基本要件を示す。

総合解説：709条は不法行為法の一般条項である。故意・過失、権利・保護利益侵害、損害、因果関係を基本構造として整理する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0147 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：標準

不動産会社Xの従業員Yが、Xの事業の執行について第三者Zに過失で損害を与えた。使用者責任について最も適切なものはどれか。

- ア．XはYと雇用関係があるだけで、事業執行中の行為でも絶対に責任を負わない。
- イ．Xは原則として損害賠償責任を負うが、Yの選任・事業監督について相当の注意をしたこと、又は相当の注意をしても損害が生じたことを証明した場合は免責され得る。
- ウ．Xはどのような事情があっても免責される余地がない。
- エ．使用者責任が成立すると、Y自身の不法行為責任は必ず消滅する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。事業の執行について第三者に損害を与えた場合、使用者責任が問題となる。
 - イ：正しい。民法715条1項は使用者責任を定めるとともに、選任監督上の相当注意等による免責を規定する。
 - ウ：誤り。条文上、選任監督について相当の注意をした場合等の免責規定がある。
 - エ：誤り。使用者責任が成立しても、Y自身の709条責任が当然に消滅するわけではない。
- 総合解説：使用者責任は被害者救済と事業リスク負担の観点から設けられている。事業執行性、被用者の不法行為、使用者の免責事由を分けて検討する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0148 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：応用

建物の設置又は保存の瑕疵により通行人に損害が生じた。建物の占有者Bが損害発生防止のため必要な注意をしていたことを証明した場合、民法717条1項に基づく責任として最も適切なものはどれか。

- ア．占有者Bが必要な注意をしたときは、原則として所有者Aが損害を賠償する責任を負う。
- イ．Bが必要な注意をした場合、被害者は誰にも損害賠償を請求できない。
- ウ．所有者Aは、自分に過失がなかったことを証明すれば717条1項の責任を常に免れる。
- エ．土地工作物責任は土地そのものにしか適用されず、建物には適用されない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。土地の工作物の設置・保存の瑕疵による損害では占有者が第一次責任を負うが、占有者が必要な注意をした場合は所有者が責任を負う。
 - イ：誤り。その場合は所有者の責任が問題となる。
 - ウ：誤り。条文上、占有者が免責された場合の所有者責任には同様の注意義務免責は規定されていない。
 - エ：誤り。建物は典型的な土地の工作物である。
- 総合解説：工作物責任では、まず占有者の責任を検討し、占有者が必要な注意をしたときに所有者責任へ移る。土地・建物に直接関係するため不動産鑑定士民法でも重要な論点である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0149 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：基礎

被相続人Aが死亡し、相続人は配偶者Bと子C・Dの2人である。特別受益等を考慮しない場合の法定相続分として最も適切なものはどれか。

- ア．B・C・Dがそれぞれ3分の1である。
- イ．Bが3分の2、CとDがそれぞれ6分の1である。
- ウ．Bが2分の1、CとDがそれぞれ4分の1である。
- エ．Bが4分の1、CとDがそれぞれ8分の3である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。配偶者と子の法定相続分は単純な人数割りではない。
イ：誤り。配偶者と子が共同相続人の場合、配偶者は2分の1である。
ウ：正しい。配偶者と子が共同相続人のとき、配偶者と子全体が各2分の1で、子2人はその2分の1を等分するため各4分の1となる。
エ：誤り。子全体と配偶者の法定相続分は各2分の1である。
総合解説：民法900条では、配偶者と子が相続人なら配偶者1/2・子全体1/2である。子が複数なら原則としてその持分を等分する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0150 契約・不動産特別法 > 区分所有法・不法行為・相続 | 難易度：標準

遺産分割により相続人Bが法定相続分を超えて被相続人所有の土地の権利を取得した。その超過部分を第三者Cに対抗するための民法899条の2の原則として、最も適切なものはどれか。

- ア．相続による取得である以上、法定相続分を超える部分も登記なく常にすべての第三者に対抗できる。
- イ．法定相続分の範囲内の権利承継であっても、相続人は登記がなければ被相続人との関係でも権利を取得しない。
- ウ．遺産分割による権利承継には899条の2は適用されず、遺言による場合だけ適用される。
- エ．法定相続分を超える部分について、登記その他の対抗要件を備える必要がある。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。899条の2により法定相続分を超える部分には対抗要件が必要である。
イ：誤り。899条の2は第三者対抗の問題であり、相続による権利取得そのものと区別する。
ウ：誤り。同条は遺産分割によるものかどうかにかかわらず適用される。
エ：正しい。民法899条の2第1項は、遺産分割によるかどうかを問わず法定相続分を超える権利承継について対抗要件を要求する。
総合解説：相続と不動産登記の関係では、法定相続分を超える取得部分について第三者対抗要件が必要となる。177条の物権変動とあわせて不動産取引上重要な論点である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01