

0001

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：基礎

AとBが、民法その他の法律に規定のない新しい種類の物権を契約だけで創設することに合意した。民法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．契約当事者の合意だけで、法律に定めのない新種の物権を創設することはできない。
- イ．当事者が書面で合意すれば、どのような新種の物権でも自由に創設できる。
- ウ．公正証書であれば法律にない物権も創設できる。
- エ．登記さえすれば法律にない物権も当然に成立する。

答え・解説

正答：ア

ア：物権は民法その他の法律に定めるもののほか創設できず、物権法定主義が採用されている。
イ：書面の有無にかかわらず、法律に定めのない物権を自由に創設することはできない。
ウ：公正証書という方式によって物権法定主義を回避することはできない。
エ：登記は法律上認められた権利を公示する制度であり、法律にない物権を創設する制度ではない。
総合解説：物権は民法その他の法律に定めるもののほか創設できず、物権法定主義が採用されている。本問の判断ポイントは「物権法定主義を理解する」であり、根拠は民法175条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0002

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：基礎

A所有の土地についてAとBが売買契約を締結し、所有権移転時期について特約を置かなかった。A・B間の所有権移転について民法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．所有権は移転登記が完了するまでAにとどまる。
- イ．当事者の意思表示によって所有権移転の効力が生じる。
- ウ．所有権は代金全額が支払われるまで必ずAにとどまる。
- エ．所有権は土地の引渡しが完了した時にだけ移転する。

答え・解説

正答：イ

ア：登記は原則として第三者対抗要件であり、当事者間の物権変動の成立要件ではない。
イ：物権の設定・移転は、原則として当事者の意思表示のみによって効力を生ずる。
ウ：当事者がそのような特約をしない限り、代金完済が常に所有権移転の法定要件となるわけではない。
エ：不動産の所有権移転は引渡しを一般的成立要件としていない。
総合解説：物権の設定・移転は、原則として当事者の意思表示のみによって効力を生ずる。本問の判断ポイントは「当事者間の物権移転時期を理解する」であり、根拠は民法176条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0003

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：基礎

AがBに土地を売却したが、Bへの所有権移転登記はまだされていない。A・B間の関係について正しいものはどれか。

ア．登記がない以上、BはAに対しても所有権取得を一切主張できない。

イ．売買契約は登記が完了するまで当然に無効である。

ウ．登記がなくても、売買による所有権移転の効力は当事者間では生じ得る。

エ．Bが土地を現実占有しなければ売買契約自体が成立しない。

答え・解説

正答：ウ

ア：登記を要するのは原則として第三者への対抗であり、売主本人との関係では別である。

イ：不動産売買契約の有効性は所有権移転登記の有無だけで決まらない。

ウ：民法176条の意思主義により、登記は当事者間の所有権移転の一般的成立要件ではない。

エ：不動産売買契約の成立に現実の引渡しは一般的に必要なではない。

総合解説：民法176条の意思主義により、登記は当事者間の所有権移転の一般的成立要件ではない。本問の判断ポイントは「登記と物権変動の成立を区別できる」であり、根拠は民法176条・177条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0004

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：標準

AとBの土地売買契約に「所有権は代金全額の支払時にBへ移転する」と明記されている。Bがまだ代金を完済していない場合の原則として正しいものはどれか。

ア．民法176条により、特約があっても契約締結時に必ず所有権が移転する。

イ．登記を先にすれば、当事者の移転時期特約は常に無効になる。

ウ．土地の売買では所有権移転時期を契約で定めることは一切できない。

エ．当事者の合意した移転時期に従い、原則として完済前には所有権はBへ移転していない。

答え・解説

正答：エ

ア：176条は当事者の意思による物権変動を認める規定であり、移転時期の合意も尊重される。

イ：登記の有無だけで当事者の明示した物権変動時期の合意が当然に消滅するわけではない。

ウ：所有権移転時期を当事者が契約で定めることは可能である。

エ：物権変動の時期は当事者の意思に従うため、明確な移転時期特約があればその合意が基準となる。

総合解説：物権変動の時期は当事者の意思に従うため、明確な移転時期特約があればその合意が基準となる。本問の判断ポイントは「物権移転時期の特約を判断できる」であり、根拠は民法176条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0005

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：基礎

Aが自己所有の土地をBに贈与し、Bがこれを受諾した。第三者との対抗関係を除いたA・B間の所有権移転について正しいものはどれか。

- ア．当事者の意思表示により所有権移転の効力が生じ得る。
- イ．無償契約では所有権を移転できない。
- ウ．贈与による土地所有権の移転は、登記がない限り当事者間でも絶対に無効である。
- エ．土地の贈与では引渡しだけが唯一の所有権移転原因である。

答え・解説

正答：ア

ア：売買だけでなく贈与などによる物権移転も、原則として当事者の意思表示により効力を生ずる。

イ：贈与は財産を無償で与える契約であり、土地所有権の移転原因となり得る。

ウ：登記は当事者間の物権変動の一般的成立要件ではない。

エ：不動産の物権変動は当事者の意思表示を基礎とする。

総合解説：売買だけでなく贈与などによる物権移転も、原則として当事者の意思表示により効力を生ずる。本問の判断ポイントは「贈与による物権移転の基本を理解する」であり、根拠は民法176条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0006

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：標準

Aが自己所有の土地についてBのために抵当権を設定する契約をしたが、抵当権設定登記はまだない。民法上の基本的な整理として最も適切なものはどれか。

- ア．抵当権は登記がなければA・B間でも一切成立しない。
- イ．A・B間では設定の合意により抵当権が成立し得るが、第三者に対抗するには原則として登記が必要である。
- ウ．抵当権は土地の引渡しがなければ成立しない。
- エ．抵当権は当事者が口頭で合意しても法律上絶対に認められない。

答え・解説

正答：イ

ア：登記は第三者対抗要件であり、当事者間の設定契約の成立要件とは区別される。

イ：物権設定は意思表示で効力を生じ、不動産物権の第三者対抗には登記を要する。

ウ：抵当権は占有を移転しない担保物権であり、引渡しを成立要件としない。

エ：抵当権設定について物権変動の基本原則は意思表示による。

総合解説：物権設定は意思表示で効力を生じ、不動産物権の第三者対抗には登記を要する。本問の判断ポイントは「抵当権設定と登記の役割を区別できる」であり、根拠は民法176条・177条・369条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0007

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：標準

土地所有者AがBに対し、その土地に建物を所有する目的で地上権を設定することに合意した。A・B間の地上権設定の効力について正しいものはどれか。

- ア．地上権は賃借権と同じ債権なので、物権変動の規定は適用されない。
- イ．地上権は裁判所の許可がなければ設定できない。
- ウ．当事者の意思表示により地上権設定の効力が生じ得る。
- エ．地上権は法律に定めのない新種物権なので設定できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：地上権は物権であり、賃借権とは法的性質が異なる。

イ：一般に当事者の設定契約に裁判所の許可は必要ない。

ウ：地上権は法律上認められた物権であり、その設定は原則として当事者の意思表示により効力を生ずる。

エ：地上権は民法に定められた物権である。

総合解説：地上権は法律上認められた物権であり、その設定は原則として当事者の意思表示により効力を生ずる。本問の判断ポイントは「地上権設定と物権変動を理解する」であり、根拠は民法176条・265条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0008

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：標準

不動産の物権変動を検討する際の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．登記がない場合は物権変動の原因を検討する必要は一切ない。
- イ．当事者間の効力も第三者対抗関係も、すべて登記の先後だけで決まる。
- ウ．不動産では民法176条は適用されず、177条だけで所有権の成立が決まる。
- エ．まず当事者間で物権変動が生じたかを判断し、そのうえで第三者との関係では登記による対抗要件を検討する。

答え・解説

正答：エ

ア：登記の有無と、売買・贈与等による物権変動の成立は別の問題である。

イ：登記の先後が中心となるのは第三者との対抗関係であり、当事者間の成立とは区別される。

ウ：不動産にも176条は適用され、177条は第三者対抗要件を定める。

エ：民法176条の物権変動の成立と177条の第三者対抗要件は分けて検討する必要がある。

総合解説：民法176条の物権変動の成立と177条の第三者対抗要件は分けて検討する必要がある。本問の判断ポイントは「物権変動と対抗要件を二段階で判断できる」であり、根拠は民法176条・177条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0009

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：標準

同一の土地について、所有権とその土地を目的とする地上権が同一人Aに帰属した。第三者の権利が関係しない場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．地上権は混同により消滅する。
- イ．地上権は所有権と同一人に帰属しても永久に存続する。
- ウ．所有権の方が混同により消滅する。
- エ．混同は債権にだけ適用され、物権には適用されない。

答え・解説

正答：ア

ア：同一物について所有権と他の物権が同一人に帰属したときは、原則として他の物権は混同により消滅する。
イ：原則として所有権と他物権の混同により他物権は消滅する。
ウ：混同で原則として消滅するのは他の物権であり、所有権ではない。
エ：民法179条は物権の混同を定めている。
総合解説：同一物について所有権と他の物権が同一人に帰属したときは、原則として他の物権は混同により消滅する。本問の判断ポイントは「混同による物権消滅の原則を理解する」であり、根拠は民法179条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0010

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：応用

Aが土地所有権とその土地の地上権を取得して両権利がAに帰属したが、その地上権が第三者Cの抵当権の目的となっている。この場合の混同について正しいものはどれか。

- ア．地上権はCの抵当権もるとも必ず消滅する。
- イ．第三者Cの権利を害することになるため、地上権は混同によって当然には消滅しない。
- ウ．Cが承諾しなくても、所有権と地上権が同一人に帰属した瞬間に抵当権だけが消滅する。
- エ．混同の例外は占有権だけに認められる。

答え・解説

正答：イ

ア：第三者の権利の目的となっている場合には混同の例外が認められる。
イ：物または他の物権が第三者の権利の目的である場合、第三者保護のため混同による消滅の例外となる。
ウ：第三者の権利を害する形で混同の効果を生じさせることはできない。
エ：民法179条1項ただし書が第三者の権利を保護している。
総合解説：物または他の物権が第三者の権利の目的である場合、第三者保護のため混同による消滅の例外となる。本問の判断ポイントは「混同の例外を理解する」であり、根拠は民法179条1項ただし書である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0011

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：標準

物権の混同に関する民法179条の規定について正しいものはどれか。

- ア．占有権は所有権と同一人に帰属すると必ず消滅する。
- イ．混同は所有権についてだけの制度で、他の物権には一切関係しない。
- ウ．占有権には、同条1項・2項の混同による消滅の規定は適用されない。
- エ．占有権にだけ混同が適用され、地上権には適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：占有権は179条の混同の適用対象から除外されている。

イ：所有権以外の物権とこれを目的とする他の権利の混同も規定されている。

ウ：民法179条3項は、前2項の混同の規定を占有権には適用しないとしている。

エ：規定は逆であり、占有権には適用されない。

総合解説：民法179条3項は、前2項の混同の規定を占有権には適用しないとしている。本問の判断ポイントは「占有権に混同が適用されないことを理解する」であり、根拠は民法179条3項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0012

2-1 物権変動・登記 > 物権変動 | 難易度：応用

AからBへの土地売買について、契約は有効に成立しているが移転登記は未了である。この状況を民法176条・177条に照らして説明したものとして最も適切なものはどれか。

- ア．登記未了なのでA・B間の売買契約自体が存在しない扱いとなる。
- イ．Bは登記がなくても、あらゆる第三者に無条件で所有権を対抗できる。
- ウ．売買契約が有効なら第三者対抗要件という問題は生じない。
- エ．A・B間では所有権移転が生じ得る一方、Bがその取得を第三者に主張するには原則として登記が必要となる。

答え・解説

正答：エ

ア：登記未了は売買契約の成立そのものを否定する事情ではない。

イ：不動産物権変動を第三者に対抗するには原則として登記が必要である。

ウ：有効な物権変動でも第三者との優劣を決めるために177条が問題となる。

エ：意思主義による当事者間の物権変動と、登記による第三者への公示・対抗を区別するのが基本である。

総合解説：意思主義による当事者間の物権変動と、登記による第三者への公示・対抗を区別するのが基本である。本問の判断ポイントは「意思主義と公示原則の役割を総合判断できる」であり、根拠は民法176条・177条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0013

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：基礎

売買による所有権移転など、権利に関する登記の申請方法について不動産登記法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．登記権利者と登記義務者が共同して申請する。
- イ．常に登記権利者だけが単独で申請する。
- ウ．常に市町村長が職権で申請する。
- エ．宅地建物取引士が当事者に代わって当然に単独申請する。

答え・解説

正答：ア

ア：権利に関する登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者と登記義務者が共同して申請するのが原則である。

イ：権利登記は共同申請が原則で、単独申請は例外として法定されている。

ウ：権利変動の登記が一般に市町村長の職権で行われる制度ではない。

エ：宅建士資格だけで当然に登記申請代理権が生じるわけではない。

総合解説：権利に関する登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者と登記義務者が共同して申請するのが原則である。本問の判断ポイントは「権利に関する登記の原則的申請方法を理解する」であり、根拠は不動産登記法60条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0014

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：基礎

売買による所有権移転登記を申請する際の登記原因証明情報について、最も適切な説明はどれか。

- ア．登記原因証明情報とは、固定資産税の納税証明書だけを指す。
- イ．売買という登記原因となった事実・行為と、それに基づく権利変動が生じたことを証する情報である。
- ウ．売買による所有権移転登記では登記原因証明情報は一切不要である。
- エ．登記原因証明情報は登記識別情報と全く同一の情報である。

答え・解説

正答：イ

ア：登記原因証明情報は権利変動の原因となった事実・行為を証する情報であり、納税証明書に限定されない。

イ：権利に関する登記では、登記原因を具体的に確認できる登記原因証明情報の提供が原則として必要である。

ウ：権利に関する登記申請では原則として登記原因証明情報が必要である。

エ：登記原因証明情報と登記識別情報は目的・内容が異なる。

総合解説：権利に関する登記では、登記原因を具体的に確認できる登記原因証明情報の提供が原則として必要である。本問の判断ポイントは「登記原因証明情報の役割を理解する」であり、根拠は不動産登記法61条・法務省新不動産登記法Q&Aである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0015

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：基礎

登記識別情報について法務省の説明に照らして正しいものはどれか。

- ア．不動産の市場価格を示す評価額の情報である。
- イ．誰でも自由に公開閲覧できるパスワードである。
- ウ．登記により新たに登記名義人となる申請人に通知され、後の登記申請で本人確認手段の一つとして用いられる。
- エ．宅建業者が売買契約を締結すると自動的に発行する情報である。

答え・解説

正答：ウ

ア：登記識別情報は評価額ではなく本人確認に用いる情報である。
イ：秘密性を保って管理すべき情報であり、一般公開されるものではない。
ウ：登記識別情報は登記名義人本人による申請であることを登記官が確認するために用いられる情報である。
エ：登記所が所定の登記完了時に対象者へ通知する情報である。
総合解説：登記識別情報は登記名義人本人による申請であることを登記官が確認するために用いられる情報である。本問の判断ポイントは「登記識別情報の性質を理解する」であり、根拠は不動産登記法21条・22条、法務省新不動産登記法Q&Aである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0016

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：標準

相続により不動産の所有権を取得した相続人Aが、自己のために相続の開始があったことと、その不動産を取得したことを知った。相続登記の申請期限の原則として正しいものはどれか。

- ア．相続開始から一律10年以内であればよい。
- イ．相続登記は2026年時点でも完全に任意である。
- ウ．相続人が不動産を売却する時まで登記義務は生じない。
- エ．そのことを知った日から3年以内に相続登記を申請する義務がある。

答え・解説

正答：エ

ア：相続登記義務の基本期限は所定の事実を知った日から3年以内である。
イ：相続登記は2024年4月1日から義務化されている。
ウ：売却の予定の有無にかかわらず、法定の要件を満たせば申請義務が生じる。
エ：2024年4月1日から相続登記が義務化され、所定の認識をした日から3年以内の申請が原則である。
総合解説：2024年4月1日から相続登記が義務化され、所定の認識をした日から3年以内の申請が原則である。本問の判断ポイントは「相続登記の申請義務の期限を理解する」であり、根拠は不動産登記法76条の2第1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0017

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：標準

相続登記の申請義務を正当な理由なく怠った場合の法的扱いとして、2026年4月1日現在正しいものはどれか。

- ア．10万円以下の過料の適用対象となる可能性がある。
- イ．必ず懲役刑が科される。
- ウ．過料の上限は5万円である。
- エ．正当な理由があっても一律に過料が科される。

答え・解説

正答：ア

ア：正当な理由なく相続登記の申請義務を怠った場合、10万円以下の過料の対象となる。

イ：相続登記義務違反について定められているのは行政上の過料であり、当然に懲役刑となる制度ではない。

ウ：5万円以下の過料は住所等変更登記義務違反の規定であり、相続登記は10万円以下である。

エ：過料の対象は正当な理由なく義務を怠った場合である。

総合解説：正当な理由なく相続登記の申請義務を怠った場合、10万円以下の過料の対象となる。本問の判断ポイントは「相続登記義務違反の過料を理解する」であり、根拠は不動産登記法164条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0018

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：応用

相続人Aが期限内に遺産分割をまとめられないため「相続人申告登記」の申出をした。この制度について正しい説明はどれか。

- ア．相続人申告登記をすれば、そのまま第三者へ売却するための所有権移転登記まで不要になる。
- イ．一定の要件の下で相続登記の申請義務を簡易に履行できるが、それ自体は所有権の帰属を公示する相続登記ではない。
- ウ．相続人申告登記は相続人全員でなければ一切利用できない。
- エ．相続人申告登記をすると遺産分割に基づく追加の相続登記義務も常に消滅する。

答え・解説

正答：イ

ア：売却や抵当権設定をするには、別途相続登記が必要となる。

イ：相続人申告登記は申請義務の履行を容易にする制度である一方、所有権の権利関係を公示するものではない。

ウ：各相続人が申出できる制度であり、全員同時であることが一般的要件ではない。

エ：遺産分割成立後には、その内容に応じた相続登記が必要となる場合がある。

総合解説：相続人申告登記は申請義務の履行を容易にする制度である一方、所有権の権利関係を公示するものではない。本問の判断ポイントは「相続人申告登記の機能と限界を理解する」であり、根拠は不動産登記法76条の3・法務省相続人申告登記である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0019

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：標準

2026年4月1日以後、不動産の所有権登記名義人Aの住所が変更された。住所変更登記の期限について原則として正しいものはどれか。

- ア．住所変更登記は2026年4月1日以後も任意である。
- イ．変更日から3か月以内に必ず登記しなければならない。
- ウ．住所の変更日から2年以内に変更登記をする義務がある。
- エ．不動産を売却する時まで変更登記をしなくても義務違反にならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：2026年4月1日から義務化されている。

イ：原則の期限は2年以内である。

ウ：2026年4月1日から住所・氏名等の変更登記が義務化され、原則として変更日から2年以内の登記が必要である。

エ：売却予定とは別に、法定期限内の変更登記義務がある。

総合解説：2026年4月1日から住所・氏名等の変更登記が義務化され、原則として変更日から2年以内の登記が必要である。本問の判断ポイントは「2026年開始の住所等変更登記義務を理解する」であり、根拠は不動産登記法76条の5・2026年4月1日施行である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0020

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：標準

2026年4月1日から義務化された住所等変更登記を正当な理由なく怠った場合の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．10万円以下の過料が必ず科される。
- イ．刑法上の罰金100万円が一律に科される。
- ウ．過料の制度は相続登記だけにあり、住所変更登記にはない。
- エ．5万円以下の過料の適用対象となる可能性がある。

答え・解説

正答：エ

ア：住所等変更登記の過料上限は5万円であり、また正当な理由の有無などを踏まえて扱われる。

イ：住所等変更登記義務違反はそのような刑事罰の規定ではない。

ウ：住所等変更登記にも5万円以下の過料規定がある。

エ：住所等変更登記の義務を正当な理由なく怠った場合、5万円以下の過料の対象となる。

総合解説：住所等変更登記の義務を正当な理由なく怠った場合、5万円以下の過料の対象となる。本問の判断ポイントは「住所等変更登記義務違反の過料を理解する」であり、根拠は不動産登記法164条2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0021

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：応用

Aは2025年に住所を変更したが、所有不動産の住所変更登記をしないまま2026年4月1日を迎えた。法務省の2026年制度案内に照らして、原則として正しいものはどれか。

- ア．義務化前の変更も対象となり、原則として2028年3月31日までに変更登記をする必要がある。
- イ．2026年4月1日より前の住所変更は永久に義務化の対象外である。
- ウ．2025年中の変更は2026年4月1日に直ちに過料対象となり、猶予はない。
- エ．2025年中の住所変更については相続登記をすれば住所変更登記も当然に完了する。

答え・解説

正答：ア

ア：2026年4月1日より前の住所・氏名等の変更で未登記のものも義務化の対象で、経過措置として2028年3月末までの登記が求められる。

イ：施行日前の未登記の住所等変更も対象となる。

ウ：経過措置として2028年3月31日までの期限が設けられている。

エ：相続登記と所有権登記名義人の住所等変更登記は別の手続である。

総合解説：2026年4月1日より前の住所・氏名等の変更で未登記のものも義務化の対象で、経過措置として2028年3月末までの登記が求められる。本問の判断ポイントは「義務化前の住所変更に対する経過措置を理解する」であり、根拠は改正法附則・法務省住所等変更登記義務化Q&Aである。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0022

2-1 物権変動・登記 > 不動産登記 | 難易度：基礎

不動産登記制度の公示機能に関する説明として最も適切なものはどれか。

- ア．登記記録は当事者本人以外には一切確認できない。
- イ．所定の手数料を納付して登記事項証明書の交付を請求することにより、登記記録の内容を確認できる。
- ウ．宅建士でなければ登記事項証明書の交付請求はできない。
- エ．登記事項証明書には売買価格が必ず登記される。

答え・解説

正答：イ

ア：登記制度は公示を目的としており、本人だけに閉じられた制度ではない。

イ：不動産登記は権利関係等を公示する制度であり、登記事項証明書により登記内容を確認できる。

ウ：宅建士資格が交付請求の一般的要件ではない。

エ：売買価格が一般的な所有権移転登記の必須登記事項として当然に記録されるわけではない。

総合解説：不動産登記は権利関係等を公示する制度であり、登記事項証明書により登記内容を確認できる。本問の判断ポイントは「登記事項証明書の公示機能を理解する」であり、根拠は不動産登記法119条・法務省不動産登記案内である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0023

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：基礎

Aが同じ土地をまずBに売り、Bが登記をしない間にAが同土地をCにも売り、Cが所有権移転登記を備えた。Cが背信的悪意者ではない場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．先に契約したBが、登記の有無にかかわらず必ずCに優先する。
- イ．Cが後から買った以上、登記をしても絶対に所有権を取得できない。
- ウ．Bは登記を備えたCに自己の所有権取得を対抗できない。
- エ．二重売買ではAからBへの最初の売買が当然に無効になる。

答え・解説

正答：ウ

ア：契約の先後だけでなく、第三者対抗要件としての登記が問題となる。
イ：後順位譲受人でも適法な第三者として登記を備えれば先順位未登記譲受人に対抗し得る。
ウ：不動産の二重譲渡では、民法177条の第三者に当たるCに対抗するため、Bには原則として登記が必要である。
エ：最初の売買が当然無効になるのではなく、BとCの対抗関係が問題となる。
総合解説：不動産の二重譲渡では、民法177条の第三者に当たるCに対抗するため、Bには原則として登記が必要である。本問の判断ポイントは「二重譲渡における登記の優劣を判断できる」であり、根拠は民法177条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0024

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：標準

AからBへの土地売却を知っていたCが、その後Aから同土地を買い受けて登記を備えた。CにはBを害する特段の背信的事情はない。判例上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．Cが悪意なら、どのような事情でも必ずBが登記なく優先する。
- イ．Cが善意なら登記は不要で、Bに当然優先する。
- ウ．Cが悪意であればAとCの売買契約自体が当然に無効になる。
- エ．Cが先行売買を知っていたというだけでは直ちに民法177条の第三者から除外されず、Bは原則として登記がなければ対抗できない。

答え・解説

正答：エ

ア：単に先行物権変動を知っていたことだけで第三者性が否定されるわけではない。
イ：Cが自己の権利をBに対抗する場面でも登記の有無が重要である。
ウ：単純悪意だけで後の売買契約が当然無効になるわけではない。
エ：177条の第三者は一般に善意・悪意を問わず、単なる悪意だけでは足りず、登記欠缺の主張が信義に反する背信的事情が必要とされる。
総合解説：177条の第三者は一般に善意・悪意を問わず、単なる悪意だけでは足りず、登記欠缺の主張が信義に反する背信的事情が必要とされる。本問の判断ポイントは「単なる悪意と背信的悪意を区別できる」であり、根拠は民法177条・背信的悪意者判例である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0025

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：応用

Cが、Bの未登記の所有権取得を熟知し、その登記欠缺を利用してBを害する意図で土地を取得したなど、登記欠缺の主張が信義に反すると評価される特段の事情がある。この場合の判例上の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．Cは背信的悪意者として民法177条の「第三者」に当たらず、Bは登記なくして対抗できる場合がある。
- イ．Cはどれほど背信的でも登記がある限り必ず保護される。
- ウ．Bが未登記なら、Cの行為態様は一切考慮されない。
- エ．背信的悪意者に当たるためには、Cが刑事罰を受けていることが必要である。

答え・解説

正答：ア

ア：登記欠缺を主張する正当な利益がなく信義に反する背信的悪意者は、177条の第三者から除外される。
イ：背信的悪意者は177条の第三者に当たらないとするのが判例である。
ウ：登記欠缺の主張が信義に反するかは第三者性の判断に影響する。
エ：刑事処分の有無ではなく、取引の動機・意図などから信義則違反の事情を判断する。
総合解説：登記欠缺を主張する正当な利益がなく信義に反する背信的悪意者は、177条の第三者から除外される。本問の判断ポイントは「背信的悪意者の第三者性を判断できる」であり、根拠は民法177条・最高裁背信的悪意者判例である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0026

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：基礎

Aから土地を買ったBは未登記である。権原なく土地を占拠するCが、Bに対して「登記がないから所有者ではない」と主張した。判例・通説上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．未登記のBは誰に対しても所有権を主張できない。
- イ．Cのような単なる不法占拠者は、登記欠缺を主張する正当な利益を有する第三者とはいえず、Bは登記なく所有権を主張し得る。
- ウ．Cは占有しているだけで当然に177条の第三者として保護される。
- エ．Cが土地を1日でも占有すればBの所有権は消滅する。

答え・解説

正答：イ

ア：177条はすべての者に対する登記の絶対的要件を定めたものではない。
イ：民法177条の第三者は登記欠缺を主張する正当な利益を有する者に限られると解され、不法占拠者は通常これに当たらない。
ウ：権原のない占有だけでは登記欠缺を主張する正当な利益を基礎付けない。
エ：単なる占有開始だけで直ちにBの所有権が消滅することはない。
総合解説：民法177条の第三者は登記欠缺を主張する正当な利益を有する者に限られると解され、不法占拠者は通常これに当たらない。本問の判断ポイントは「不法占拠者が177条第三者でないことを理解する」であり、根拠は民法177条・第三者制限説である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0027

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：標準

AがBに土地を売却したがBは未登記のまま、Aが死亡して相続人CがAを包括承継した。CがAの地位を承継しただけである場合、BとCの関係について原則として最も適切なものはどれか。

- ア．Cは相続したというだけで常に177条の第三者となり、Bは登記がなければ一切対抗できない。
- イ．Aの死亡によりA・B間の売買は当然に失効する。
- ウ．CはAの包括承継人であり、BはCに対して登記がなくても売買による所有権取得を主張し得る。
- エ．Cが売買の存在を知らなかった場合に限りBは登記なく主張できる。

答え・解説

正答：ウ

ア：売主の包括承継人は原則として177条の第三者ではない。

イ：相続により契約上の地位・権利義務は原則として承継される。

ウ：177条の第三者は当事者やその包括承継人を除くと解され、売主の相続人は原則として売主の地位を承継する。

エ：包括承継人かどうかは基本であり、単純な善意・悪意だけで決まらない。

総合解説：177条の第三者は当事者やその包括承継人を除くと解され、売主の相続人は原則として売主の地位を承継する。本問の判断ポイントは「包括承継人と177条第三者の関係を理解する」であり、根拠は民法177条・包括承継人に関する判例法理である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0028

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：応用

AがBに土地を売却したがBは未登記であった。その後、Aの債権者CがA名義のままの土地を差し押さえた。Cが正当な利益を有する場合の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．一般債権者は差し押えをしても絶対に177条の第三者にならない。
- イ．Bは売買契約が先なので、登記がなくても必ず差し押えに優先する。
- ウ．Cが差し押えをするとA・B間の売買契約自体が初めから無効になる。
- エ．Bは登記がなければ、差し押えにより法律上の利害関係を取得したCに所有権取得を対抗できないことがある。

答え・解説

正答：エ

ア：差し押えにより当該不動産について法律上の利害関係を取得すれば第三者性が認められ得る。

イ：先行売買だけで差押債権者との対抗関係が当然に決まるわけではない。

ウ：問題は契約の有効性ではなく物権変動の対抗関係である。

エ：差押債権者は未登記の物権変動について登記欠缺を主張する正当な利益を有する第三者となり得る。

総合解説：差押債権者は未登記の物権変動について登記欠缺を主張する正当な利益を有する第三者となり得る。本問の判断ポイントは「差押債権者が177条第三者となり得ることを理解する」であり、根拠は民法177条・差押債権者に関する判例法理である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0029

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：標準

AがBに土地を売却して未登記の状態にある。Aの一般債権者Cは、その土地について差押えや担保権取得などをしていない。Cの第三者性についての基本的な説明として最も適切なものはどれか。

ア．Cが単にAに対する一般債権を有するだけでは、直ちにBの登記欠缺を主張する正当な利益を有する第三者とはならない。

イ．Aに対する債権が1円でもあれば、Cは当然に177条の第三者となる。

ウ．CがBの売買を知らなければ、それだけで当然に第三者となる。

エ．CがAの親族であれば必ず第三者となる。

答え・解説

正答：ア

ア：177条の第三者には、当該不動産について登記欠缺を主張する法律上の正当な利益が必要である。

イ：一般債権の存在だけで当該不動産についての対抗利益が当然に生じるわけではない。

ウ：善意だけでなく、当該不動産について登記欠缺を主張する正当な利益が必要である。

エ：親族関係そのものは第三者性の要件ではない。

総合解説：177条の第三者には、当該不動産について登記欠缺を主張する法律上の正当な利益が必要である。本問の判断ポイントは「単なる一般債権者と177条第三者を区別できる」であり、根拠は民法177条・第三者制限説である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0030

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：標準

AがBに土地を売却したがBは未登記である。その後AがCのために同土地へ抵当権を設定し、Cが抵当権設定登記を備えた。Cが背信的悪意者ではない場合の原則として正しいものはどれか。

ア．Bの売買が先なので、Cの抵当権登記は常に無効である。

イ．Bは登記がなければ、登記を備えたCに自己の所有権取得を対抗できない。

ウ．Cは所有権を取得していないため、177条の第三者には絶対になれない。

エ．Bが土地を占有していれば登記は一切不要となる。

答え・解説

正答：イ

ア：先行売買があっても未登記であれば、後順位の登記を備えた第三者との対抗問題が生じる。

イ：後順位の抵当権者も物権変動について登記欠缺を主張する正当な利益を有する第三者となり得る。

ウ：177条の第三者は後順位譲受人に限られず、抵当権者なども含み得る。

エ：不動産所有権の第三者対抗要件は原則として登記であり、占有だけで代替されない。

総合解説：後順位の抵当権者も物権変動について登記欠缺を主張する正当な利益を有する第三者となり得る。本問の判断ポイントは「未登記譲受人と後順位抵当権者の対抗関係を判断できる」であり、根拠は民法177条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0031

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：標準

Aが土地を時効取得した後、時効取得登記をしない間に、登記名義人BからCが土地を買い受けて所有権移転登記を備えた。Cが背信的悪意者ではない場合の判例上の原則として正しいものはどれか。

- ア．時効取得は原始取得なので、完成後に現れた第三者にも常に登記なく対抗できる。
- イ．Cが善意であっても登記は無意味で、Aが必ず勝つ。
- ウ．Aは時効取得の登記がなければ、原則としてその後に登記を備えたCに時効取得を対抗できない。
- エ．時効取得後は登記制度が一切適用されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：判例は時効完成後の第三取得者との関係について177条の対抗問題として扱う。

イ：Cが正当な第三者として登記を備えればAは未登記の時効取得を対抗できないのが原則である。

ウ：取得時効完成後の第三取得者との関係では民法177条が適用され、時効取得者も原則として登記を要する。

エ：時効取得についても第三者との対抗場面で登記が必要となる場合がある。

総合解説：取得時効完成後の第三取得者との関係では民法177条が適用され、時効取得者も原則として登記を要する。本問の判断ポイントは「時効完成後の第三取得者との関係を理解する」であり、根拠は民法177条・取得時効完成後の第三者に関する最高裁判例である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0032

2-1 物権変動・登記 > 第三者対抗 | 難易度：標準

Aが土地の取得時効を完成させた後、Cがその長年の占有状況や時効取得を巡る紛争を熟知し、Aの登記欠缺を利用して権利を取得したなど、信義に反する特段の事情が認められる場合について正しいものはどれか。

- ア．時効取得では背信的悪意者の法理は一切適用されない。
- イ．CがAの占有を知っていただけで必ず背信的悪意者となる。
- ウ．Aは登記をしない限り、Cの行為態様に関係なく絶対に対抗できない。
- エ．Cが背信的悪意者と評価される場合、Aは登記なくして時効取得をCに対抗できることがある。

答え・解説

正答：エ

ア：最高裁は取得時効完成後の第三者についても背信的悪意者の例外を認めている。

イ：単なる認識だけでなく、登記欠缺の主張が信義に反すると評価される事情が必要である。

ウ：背信的悪意者には例外的に登記なく対抗できる。

エ：取得時効完成後の第三者でも、登記欠缺を主張することが信義に反する背信的悪意者は177条の第三者から除外される。

総合解説：取得時効完成後の第三者でも、登記欠缺を主張することが信義に反する背信的悪意者は177条の第三者から除外される。本問の判断ポイントは「時効取得と背信的悪意者の例外を理解する」であり、根拠は民法177条・最高裁取得時効背信的悪意者判例である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0033

2-2 所有権・共有 > 所有権 | 難易度：基礎

所有権の内容について民法上正しいものはどれか。

- ア．所有者は、法令の制限内で、その所有物を自由に使用・収益・処分する権利を有する。
- イ．所有者は法令の制限を一切受けず、何をしてよい。
- ウ．所有権には使用权しか含まれず、売却する権利は含まれない。
- エ．所有権には収益する権利は含まれない。

答え・解説

正答：ア

ア：所有権は使用・収益・処分を内容とするが、法令による制限を受ける。

イ：所有権も法令の制限内で行使される。

ウ：処分権も所有権の内容に含まれる。

エ：使用だけでなく収益・処分も含まれる。

総合解説：所有権は使用・収益・処分を内容とするが、法令による制限を受ける。本問の判断ポイントは「所有権の内容を理解する」であり、根拠は民法206条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0034

2-2 所有権・共有 > 所有権 | 難易度：基礎

土地所有権の範囲について民法上正しいものはどれか。

- ア．土地所有権は地表面だけに限られ、地下には一切及ばない。
- イ．法令の制限内で、その土地の上下に及ぶ。
- ウ．土地所有権は高度・深度を問わず無制限に及び、他の法令による制限を受けない。
- エ．土地所有権は建物を建てた時に初めて上下に及ぶ。

答え・解説

正答：イ

ア：民法207条は法令の制限内で上下に及ぶとする。

イ：土地所有権は法令の制限内において土地の上空・地下にも及ぶ。

ウ：上下に及ぶが法令の制限内である。

エ：建物の有無が土地所有権の上下範囲の発生要件ではない。

総合解説：土地所有権は法令の制限内において土地の上空・地下にも及ぶ。本問の判断ポイントは「土地所有権の上下の範囲を理解する」であり、根拠は民法207条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0035

2-2 所有権・共有 > 所有権 | 難易度：標準

所有者のない不動産の帰属について民法上正しいものはどれか。

- ア．最初に占有した者が当然に所有権を取得する。
- イ．隣接地所有者が当然に所有権を取得する。
- ウ．所有者のない不動産は国庫に帰属する。
- エ．市町村に必ず帰属する。

答え・解説

正答：ウ

ア：無主動産とは異なり、無主不動産は国庫に帰属する。
イ：隣接していることだけで無主不動産の所有権を取得しない。
ウ：民法239条2項は無主の不動産を国庫帰属とする。
エ：民法上は国庫に帰属する。
総合解説：民法239条2項は無主の不動産を国庫帰属とする。本問の判断ポイントは「無主の不動産の帰属を理解する」であり、根拠は民法239条2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0036

2-2 所有権・共有 > 所有権 | 難易度：標準

無主物の帰属に関する説明として正しいものはどれか。

- ア．無主動産も無主不動産も最初に見つけた者が当然に取得する。
- イ．無主不動産だけは占有で取得し、無主動産は国庫に帰属する。
- ウ．無主物に関する規定は民法には存在しない。
- エ．所有者のない動産は所有の意思をもって占有することで取得し得るが、所有者のない不動産は国庫に帰属する。

答え・解説

正答：エ

ア：不動産については占有先着ではなく国庫帰属である。
イ：規定は逆である。
ウ：民法239条に明文規定がある。
エ：民法239条は無主動産と無主不動産で帰属ルールを区別している。
総合解説：民法239条は無主動産と無主不動産で帰属ルールを区別している。本問の判断ポイントは「無主動産と無主不動産を区別できる」であり、根拠は民法239条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0037

2-2 所有権・共有 > 所有権 | 難易度：標準

A所有の土地に、B所有の資材が権原なく従として付合し、分離困難な状態となった。民法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．Aは、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する。
- イ．Bが資材の元所有者である以上、付合後も常にBの単独所有である。
- ウ．付合すると土地の所有権がBに移転する。
- エ．付合した物は必ず無主物となる。

答え・解説

正答：ア

ア：不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を原則として取得する。

イ：不動産付合では原則として不動産所有者が付合物の所有権を取得する。

ウ：付合物の所有権帰属と土地そのものの所有権移転は別である。

エ：付合により所有権が無主になるわけではない。

総合解説：不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を原則として取得する。本問の判断ポイントは「不動産付合の原則を理解する」であり、根拠は民法242条本文である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0038

2-2 所有権・共有 > 所有権 | 難易度：応用

賃借人Bが賃貸借契約上の権原に基づいてA所有の土地に物を附属させた場合、不動産付合に関する民法242条ただし書の考え方として正しいものはどれか。

- ア．権原の有無にかかわらず、附属させた他人の権利は必ず消滅する。
- イ．不動産所有者が付合物の所有権を取得する原則は、権原によって物を附属させた他人の権利を害するものではない。
- ウ．賃借人が物を附属させると土地所有権まで賃借人へ移転する。
- エ．民法242条には例外規定は存在しない。

答え・解説

正答：イ

ア：権原により附属させた者の権利を妨げないという例外がある。

イ：民法242条ただし書は、賃借権などの権原に基づいて附属させた者の権利を保護する。

ウ：付合の規定は土地所有権を賃借人に移転させるものではない。

エ：同条ただし書に権原による附属の例外がある。

総合解説：民法242条ただし書は、賃借権などの権原に基づいて附属させた者の権利を保護する。本問の判断ポイントは「不動産付合における権原の例外を理解する」であり、根拠は民法242条ただし書である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0039

2-2 所有権・共有 > 所有権 | 難易度：標準

土地所有者Aが「所有権がある以上、境界付近の建築や隣地との関係について民法上の制限は一切受けない」と主張した。この主張について正しいものはどれか。

- ア．正しく、所有権は常に他のすべての権利・法令に優先する。
- イ．所有権は行政法の制限は受けるが民法上の制限は一切受けない。
- ウ．誤りであり、所有権は法令の制限内で行使され、相隣関係などの制限を受ける。
- エ．所有権の制限は所有者が同意した場合だけ生じる。

答え・解説

正答：ウ

ア：所有権も法令の制限内で行使される。

イ：民法自身が相隣関係など所有権の限界を定めている。

ウ：所有権は強い権利であるが無制限ではなく、民法206条その他の法令による制約を受ける。

エ：法令に基づく制限は所有者の個別同意がなくても適用される。

総合解説：所有権は強い権利であるが無制限ではなく、民法206条その他の法令による制約を受ける。本問の判断ポイントは「所有権が法令による制限を受けることを具体的に判断できる」であり、根拠は民法206条・209条以下である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0040

2-2 所有権・共有 > 所有権 | 難易度：応用

民法242条などの付合の規定が適用され、その結果として元の物の所有者Bが所有権を失い損失を受けた。民法上の取扱いとして正しいものはどれか。

- ア．付合で所有権を失った者には、どのような場合でも金銭請求の余地がない。
- イ．付合が生じると元所有者は必ず土地所有権を取得する。
- ウ．償金請求は刑事裁判でしか行えない。
- エ．Bは、不当利得に関する規定に従い償金を請求できる場合がある。

答え・解説

正答：エ

ア：民法248条が償金請求の可能性を定めている。

イ：償金請求と土地所有権取得は別の問題である。

ウ：民法上の私法的請求として扱われる。

エ：付合・混和・加工の規定により損失を受けた者には、民法703条・704条に従う償金請求が認められている。

総合解説：付合・混和・加工の規定により損失を受けた者には、民法703条・704条に従う償金請求が認められている。本問の判断ポイントは「付合による損失と償金請求を理解する」であり、根拠は民法248条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0041

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：基礎

AとBが土地を共有している。共有者の使用権について民法上正しいものはどれか。

- ア．各共有者は、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。
- イ．Aは共有土地のうち持分割合に相当する物理的区画だけが使用できない。
- ウ．共有者は全員一致しなければ共有物を一切使用できない。
- エ．共有物の使用権は最も持分の多い共有者だけに認められる。

答え・解説

正答：ア

ア：共有持分は物理的な一部分だけを意味せず、各共有者は共有物全体を持分に応じて使用できる。

イ：共有者は共有物全体について持分に応じた使用権を有する。

ウ：通常の使用について各共有者に使用権がある。

エ：持分の大小にかかわらず各共有者に使用権がある。

総合解説：共有持分は物理的な一部分だけを意味せず、各共有者は共有物全体を持分に応じて使用できる。本問の判断ポイントは「共有物の使用範囲を理解する」であり、根拠は民法249条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0042

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：標準

AとBの共有建物をAが単独で全面使用し、自己の持分を超えて使用している。別段の合意はない。この場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．共有者である以上、Aはどれだけ使用しても対価を一切負担しない。
- イ．AはBに対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。
- ウ．Aは共有者なのでBの持分を自動的に取得する。
- エ．Bは共有関係を解消しない限り一切請求できない。

答え・解説

正答：イ

ア：持分を超える使用について原則として他の共有者への対価償還義務がある。

イ：2023年施行の改正後民法249条2項は、別段の合意がない限り持分超過使用の対価償還義務を明文化している。

ウ：単独使用だけで他の共有者の持分を取得するわけではない。

エ：共有関係の継続中でも持分超過使用の対価が問題となる。

総合解説：2023年施行の改正後民法249条2項は、別段の合意がない限り持分超過使用の対価償還義務を明文化している。本問の判断ポイントは「持分を超える使用の対価を理解する」であり、根拠は民法249条2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0043

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：基礎

A・B・Cの3人がある物を共有しているが、持分割合を定めた事情が明らかでない。民法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．最年長者の持分が2分の1と推定される。
- イ．共有物を多く使用している者の持分が最大と推定される。
- ウ．各共有者の持分は等しいものと推定される。
- エ．持分は常に裁判所が自由に決定する。

答え・解説

正答：ウ

ア：年齢による持分推定はない。

イ：使用量ではなく、特段の事情がなければ持分は等しいと推定される。

ウ：民法250条は各共有者の持分を等しいものと推定する。

エ：法定の推定規定がある。

総合解説：民法250条は各共有者の持分を等しいものと推定する。本問の判断ポイントは「共有持分割合の推定を理解する」であり、根拠は民法250条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0044

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：標準

共有建物を取り壊すなど、共有物の形状または効用の著しい変更を伴う行為をしようとする場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．持分価格の過半数だけで必ず決められる。
- イ．持分が最も大きい者が単独で決められる。
- ウ．一人の共有者が反対しても、通知だけで変更できる。
- エ．他の共有者全員の同意が必要である。

答え・解説

正答：エ

ア：過半数で決められる管理事項とは異なり、著しい変更は原則全員同意が必要である。

イ：最大持分者にも単独の重大変更権限はない。

ウ：原則として全員同意が必要である。

エ：共有物に著しい変更を加えるには、原則として他の共有者の同意が必要である。

総合解説：共有物に著しい変更を加えるには、原則として他の共有者の同意が必要である。本問の判断ポイントは「共有物の重大な変更に必要な同意を理解する」であり、根拠は民法251条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0045

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：応用

共有物への変更であっても、その形状または効用の著しい変更を伴わない軽微な変更について、民法上の基本的な扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．民法251条の全員同意を要する「変更」から除かれ、管理事項として持分価格の過半数で決し得る。
- イ．どれほど軽微でも変更という名称が付けば必ず全員同意である。
- ウ．軽微変更は共有者の誰一人として行うことができない。
- エ．軽微変更は保存行為と同じなので、必ず各共有者が無条件に単独で決められる。

答え・解説

正答：ア

ア：改正民法は著しい変更を伴わない軽微変更を全員同意事項から外し、管理のルールで処理する。

イ：251条は形状または効用の著しい変更を伴わないものを除外している。

ウ：管理のルールにより決定できる。

エ：軽微変更は一般に管理事項として持分価格の過半数が基準となる。

総合解説：改正民法は著しい変更を伴わない軽微変更を全員同意事項から外し、管理のルールで処理する。本問の判断ポイントは「軽微変更を管理事項として判断できる」であり、根拠は民法251条・252条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0046

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：標準

共有物の管理に関する事項について、原則としてどのように決するか。

- ア．共有者の人数の過半数だけで決する。
- イ．各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。
- ウ．すべての管理事項に共有者全員の同意が必要である。
- エ．管理事項は最初に共有物を使用した者が単独で決める。

答え・解説

正答：イ

ア：人数ではなく持分の価格に従った過半数で判断する。

イ：共有物の管理事項は、重大変更を除き、持分価格の過半数で決するのが原則である。

ウ：全員同意が必要なのは原則として著しい変更などであり、管理事項は過半数で決する。

エ：使用者の先後ではなく持分価格の過半数による。

総合解説：共有物の管理事項は、重大変更を除き、持分価格の過半数で決するのが原則である。本問の判断ポイントは「共有物の管理決定の基準を理解する」であり、根拠は民法252条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0047

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：基礎

共有建物の雨漏りが急に発生し、価値の毀損を防ぐため応急修繕が必要となった。保存行為に当たる場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．持分価格の過半数が集まるまで一切修繕できない。
- イ．必ず共有者全員の書面同意が必要である。
- ウ．各共有者は単独で保存行為をすることができる。
- エ．保存行為をした共有者は当然に他の共有者の持分を取得する。

答え・解説

正答：ウ

ア：保存行為は各共有者が単独でできる。

イ：保存行為には全員同意は要求されない。

ウ：共有物の現状・価値を維持する保存行為は、各共有者が単独で行うことができる。

エ：保存行為をしたことだけで持分が移転するわけではない。

総合解説：共有物の現状・価値を維持する保存行為は、各共有者が単独で行うことができる。本問の判断ポイントは「保存行為を単独で行えることを理解する」であり、根拠は民法252条5項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0048

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：標準

共有土地の固定的な管理費用など共有物に関する負担について、特段の事情がない場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．持分が最少の共有者が全額負担する。
- イ．実際に共有物を使用していない共有者は常に一切負担しない。
- ウ．共有物の負担は必ず国が負担する。
- エ．各共有者がその持分に応じて負担する。

答え・解説

正答：エ

ア：持分に応じて負担するのが原則である。

イ：使用の有無だけで法定の負担義務が当然に消えるわけではない。

ウ：共有者自身が持分に応じて負担する。

エ：民法253条1項は各共有者に持分に応じた管理費用等の負担を課している。

総合解説：民法253条1項は各共有者に持分に応じた管理費用等の負担を課している。本問の判断ポイントは「共有物に関する負担割合を理解する」であり、根拠は民法253条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0049

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：応用

共有物の分割に関する民法上の説明として正しいものはどれか。

- ア．各共有者は原則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。
- イ．共有者は一度共有すると永久に分割請求できない。
- ウ．不分割特約は最長30年間まで自由に設定できる。
- エ．不分割特約は一度も更新できない。

答え・解説

正答：ア

ア：共有関係は原則としていつでも解消請求できるが、最長5年の不分割特約が認められ、更新も各回5年以内で可能である。

イ：原則として各共有者はいつでも分割請求できる。

ウ：民法上、一回の不分割期間は5年を超えることができない。

エ：更新は可能だが、更新後の期間も5年を超えることはできない。

総合解説：共有関係は原則としていつでも解消請求できるが、最長5年の不分割特約が認められ、更新も各回5年以内で可能である。本問の判断ポイントは「共有物分割請求と不分割特約を理解する」であり、根拠は民法256条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0050

2-2 所有権・共有 > 共有 | 難易度：標準

共有物の分割協議が調わず裁判所に分割を請求した場合の処理について正しいものはどれか。

- ア．裁判所は共有物を分割することが一切できない。
- イ．裁判所は現物分割や価格賠償型の分割を命じることができ、それらが困難または著しい価格減少のおそれがあるときは競売を命じることができる。
- ウ．裁判所が選べる方法は必ず競売だけである。
- エ．共有者の一人が反対すれば裁判上の分割は永久にできない。

答え・解説

正答：イ

ア：協議が調わない場合などに裁判による分割請求が認められる。

イ：現行民法258条は現物分割・賠償分割を明文化し、困難な場合等には競売を認めている。

ウ：現物分割や持分取得と金銭支払を組み合わせる方法もある。

エ：協議不成立の場合に裁判上の分割制度が用意されている。

総合解説：現行民法258条は現物分割・賠償分割を明文化し、困難な場合等には競売を認めている。本問の判断ポイントは「裁判による共有物分割方法を理解する」であり、根拠は民法258条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0051

2-2 所有権・共有 > 相隣関係 | 難易度：標準

Aが境界付近の自宅外壁を修繕するため、必要な範囲で隣地Bを使用しようとしている。民法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．Aは所有地の修繕目的なら、隣地を無制限・無通知で利用できる。
- イ．隣地使用はどのような目的でも一切認められない。
- ウ．必要な範囲で隣地を使用できるが、原則として目的・日時・場所・方法をあらかじめ隣地所有者等に通知し、損害が最も少ない方法を選ぶ。
- エ．隣地使用によりBが損害を受けても、Bは償金を請求できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：使用は必要な範囲に限られ、損害最小化・通知義務がある。
イ：境界付近の工作物の築造・修繕等のため必要な範囲で認められる。
ウ：改正民法209条は一定目的の隣地使用を認めつつ、損害最小化と事前通知を要求する。
エ：Bが損害を受けた場合は償金請求が認められる。
総合解説：改正民法209条は一定目的の隣地使用を認めつつ、損害最小化と事前通知を要求する。本問の判断ポイントは「隣地使用権の目的と通知義務を理解する」であり、根拠は民法209条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0052

2-2 所有権・共有 > 相隣関係 | 難易度：基礎

民法209条に基づく隣地使用が認められる目的がある場合でも、隣地上の住家内部へ立ち入るときの原則として正しいものはどれか。

- ア．隣地使用権があれば居住者の承諾なしに常に住家へ入れる。
- イ．土地所有者の承諾だけあれば居住者の承諾は常に不要である。
- ウ．住家にはいかなる場合も立ち入ることができない。
- エ．その住家の居住者の承諾が必要である。

答え・解説

正答：エ

ア：住家への立入りは明文で承諾が必要とされる。
イ：条文は住家の居住者の承諾を要求している。
ウ：居住者の承諾があれば立入りは可能である。
エ：隣地使用権が認められても、住家への立入りには居住者の承諾を要する。
総合解説：隣地使用権が認められても、住家への立入りには居住者の承諾を要する。本問の判断ポイントは「住家への立入りには居住者の承諾が必要なことを理解する」であり、根拠は民法209条1項ただし書である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0053

2-2 所有権・共有 > 相隣関係 | 難易度：標準

A所有地が他の土地に囲まれて公道に通じない。Aが公道へ出るため他人の土地を通行する場合の原則として正しいものはどれか。

ア．Aは公道に至るため他の土地を通行できるが、必要でかつ他の土地への損害が最も少ない場所・方法を選ばなければならない。

イ．公道に出られない土地でも他人の土地は一切通行できない。

ウ．Aは最短距離であれば相手土地への損害を考慮せず自由に通行できる。

エ．通行できるのは徒歩だけで、必要があっても通路を開設することはできない。

答え・解説

正答：ア

ア：囲繞地の所有者には法定通行権が認められるが、通行場所・方法は必要性和損害最小化で決める。

イ：民法210条が公道に至るための通行権を認めている。

ウ：必要性に加えて損害が最も少ない場所・方法を選ぶ必要がある。

エ：必要がある場合には通路を開設することもできる。

総合解説：囲繞地の所有者には法定通行権が認められるが、通行場所・方法は必要性和損害最小化で決める。本問の判断ポイントは「公道に至るための通行権の基本を理解する」であり、根拠は民法210条・211条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0054

2-2 所有権・共有 > 相隣関係 | 難易度：応用

一筆の土地を分割した結果、一方が公道に通じない土地となった。この土地の所有者の通行について民法上の原則として正しいものはどれか。

ア．周囲のどの土地でも自由に選んで無償で通行できる。

イ．他の分割者の所有地のみを通行でき、この場合は通行の償金を支払う必要がない。

ウ．必ず毎年通行料を支払わなければならない。

エ．分割によって袋地が生じた場合には通行権は一切発生しない。

答え・解説

正答：イ

ア：分割による袋地の特則では、他の分割者の所有地を通行する。

イ：土地の分割により袋地が生じた場合は、他の分割者の土地に限定した無償通行の特則がある。

ウ：分割により生じた袋地の特則では償金不要である。

エ：民法213条に特則がある。

総合解説：土地の分割により袋地が生じた場合は、他の分割者の土地に限定した無償通行の特則がある。本問の判断ポイントは「分割による袋地の通行と償金の特則を理解する」であり、根拠は民法213条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0055

2-2 所有権・共有 > 相隣関係 | 難易度：標準

隣地の竹木の枝と根が境界線を越えてきた場合の民法上の扱いとして正しいものはどれか。

ア．枝も根も、越境した瞬間から必ず無条件で自由に切り取れる。

イ．根は竹木所有者の承諾がなければ絶対に切り取れない。

ウ．根は土地所有者が切り取ることができ、枝は原則として竹木所有者に切除させるが、催告後の不履行・所在不明・急迫事情などでは自ら切り取ることができる。

エ．枝はどのような事情でも自ら切り取ることはいできない。

答え・解説

正答：ウ

ア：枝は原則として所有者に切除させ、自己切除には法定の要件がある。

イ：越境した根は土地所有者が切り取ることができる。

ウ：改正民法233条は枝について自己切除できる例外を明文化し、根については従来どおり直接切り取りを認める。

エ：催告後の不履行、所有者・所在不明、急迫事情などの例外がある。

総合解説：改正民法233条は枝について自己切除できる例外を明文化し、根については従来どおり直接切り取りを認める。本問の判断ポイントは「越境枝と根の切り取りルールを区別できる」であり、根拠は民法233条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0056

2-2 所有権・共有 > 相隣関係 | 難易度：基礎

民法上、建物を築造する場合の境界線からの距離について、別段の慣習等を考えない原則として正しいものはどれか。

ア．境界線から必ず2メートル以上離さなければならない。

イ．境界線上に必ず建物を建てなければならない。

ウ．土地所有者であれば境界からの距離について民法上の規定は一切ない。

エ．境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：民法の原則は50センチメートル以上である。

イ：境界からの距離を保つ規定である。

ウ：民法234条に明文の制限がある。

エ：民法234条1項は境界線から50センチメートル以上の距離を保つことを原則としている。

総合解説：民法234条1項は境界線から50センチメートル以上の距離を保つことを原則としている。本問の判断ポイントは「境界線付近の建築制限を理解する」であり、根拠は民法234条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0057

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

抵当権の基本的な性質について正しいものはどれか。

ア．債務者または第三者が占有を移転せずに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．抵当権を設定すると、目的不動産の占有を必ず抵当権者へ移さなければならない。

ウ．抵当権者は担保不動産を当然に自己所有にできる。

エ．抵当権は動産にしか設定できない。

答え・解説

正答：ア

ア：抵当権は目的不動産の占有を設定者に残したまま優先弁済を確保する担保物権である。

イ：抵当権は非占有担保であり、占有移転を要しない。

ウ：抵当権は優先弁済権であり、設定だけで所有権が移るわけではない。

エ：不動産を典型的な目的とする担保物権である。

総合解説：抵当権は目的不動産の占有を設定者に残したまま優先弁済を確保する担保物権である。本問の判断ポイントは「抵当権の基本的内容を理解する」であり、根拠は民法369条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0058

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

抵当権の目的について民法上正しいものはどれか。

ア．地上権は物権なので絶対に抵当権の目的にできない。

イ．不動産のほか、地上権および永小作権も抵当権の目的とすることができる。

ウ．抵当権は土地にだけ設定でき、建物には設定できない。

エ．抵当権の目的は金銭そのものに限られる。

答え・解説

正答：イ

ア：地上権も抵当権の目的となり得る。

イ：民法369条2項は地上権・永小作権にも抵当権の規定を準用する。

ウ：建物も不動産であり抵当権の目的となる。

エ：抵当権は不動産等を担保目的物とする。

総合解説：民法369条2項は地上権・永小作権にも抵当権の規定を準用する。本問の判断ポイントは「抵当権の目的となる権利を理解する」であり、根拠は民法369条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0059

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

土地に設定された抵当権の効力の及ぶ範囲について、設定行為に別段の定めがなく特別事情もない場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．土地抵当権は地上建物の所有権にも当然に及ぶ。
- イ．抵当権の効力は登記簿に記載された地面そのものにしか及ばず、付合物には一切及ばない。
- ウ．抵当不動産に付加して一体となっている物に及ぶが、抵当地上の建物には当然には及ばない。
- エ．抵当権設定後に付加された物には絶対に及ばない。

答え・解説

正答：ウ

ア：土地と建物は別個の不動産であり、370条は地上建物を除外する。

イ：原則として付加一体物にも及ぶ。

ウ：民法370条は付加一体物への効力を認めつつ、抵当地上の建物を除外している。

エ：時期だけで一律に除外されるわけではなく、付加一体性等により判断される。

総合解説：民法370条は付加一体物への効力を認めつつ、抵当地上の建物を除外している。本問の判断ポイントは「抵当権の効力が付加一体物に及ぶことを理解する」であり、根拠は民法370条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0060

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

抵当不動産から賃料などの果実が生じている場合、抵当権の効力について民法371条の原則として正しいものはどれか。

- ア．債務不履行の有無に関係なく、抵当権者が全賃料を当然に所有する。
- イ．抵当権は果実にはいかなる場合も及ばない。
- ウ．果実に効力が及ぶと、抵当権者が建物所有者になる。
- エ．担保する債権について不履行があったときは、收取されていない抵当不動産の果実に抵当権の効力が及ぶ。

答え・解説

正答：エ

ア：果実への効力には債務不履行という要件がある。

イ：不履行後の未収取果実には効力が及ぶ。

ウ：果実への担保効力と所有権移転は別である。

エ：民法371条は債務不履行後の未収取果実への抵当権の効力を定める。

総合解説：民法371条は債務不履行後の未収取果実への抵当権の効力を定める。本問の判断ポイントは「債務不履行後の果実への抵当権効力を理解する」であり、根拠は民法371条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0061

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

同一の不動産に複数の抵当権が設定された場合の順位について、民法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．抵当権の順位は登記の前後による。
- イ．被担保債権の金額が大きい抵当権が常に優先する。
- ウ．抵当権設定契約の日付が古いものが、登記に関係なく必ず優先する。
- エ．債権者の年齢が高い方が優先する。

答え・解説

正答：ア

- ア：同一不動産上の抵当権の順位は原則として登記の先後で決まる。
- イ：債権額ではなく登記の先後が原則である。
- ウ：対抗順位は登記の前後で決まる。
- エ：年齢は抵当権順位に関係しない。

総合解説：同一不動産上の抵当権の順位は原則として登記の先後で決まる。本問の判断ポイントは「抵当権順位が登記の先後で決まることを理解する」であり、根拠は民法373条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0062

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：応用

同一不動産上の第1順位抵当権者Aと第2順位抵当権者Bが順位を変更しようとしている。利害関係人Cがいる場合の民法上の要件として正しいものはどれか。

- ア．Aだけが同意すれば順位変更は直ちに効力を生じる。
- イ．A・Bの合意に加え、Cの承諾を得て、順位変更の登記をしなければ効力を生じない。
- ウ．Cの承諾がなくても、利害関係人の存在は一切考慮されない。
- エ．当事者が口頭で合意すれば、登記なしで順位変更の物権的効力が生じる。

答え・解説

正答：イ

- ア：各抵当権者の合意が必要である。
- イ：抵当権順位変更には抵当権者の合意、利害関係人がいる場合の承諾、そして登記が必要である。
- ウ：利害関係人がいる場合はその承諾が必要である。
- エ：順位変更は登記をしなければ効力を生じない。

総合解説：抵当権順位変更には抵当権者の合意、利害関係人がいる場合の承諾、そして登記が必要である。本問の判断ポイントは「抵当権順位変更の要件を理解する」であり、根拠は民法374条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0063

2-3 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、抵当権を行使できる範囲について民法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．利息は一切抵当権で担保されない。
- イ．過去20年分の利息を常に無条件で抵当権により優先回収できる。
- ウ．原則として満期となった最後の2年分について抵当権を行使できる。
- エ．最後の1か月分しか担保されない。

答え・解説

正答：ウ

ア：利息も担保対象となるが、原則として最後の2年分という制限がある。

イ：原則は最後の2年分である。

ウ：後順位抵当権者など第三者との調整のため、利息等について原則最後の2年分に制限される。

エ：条文上は最後の2年分が原則である。

総合解説：後順位抵当権者など第三者との調整のため、利息等について原則最後の2年分に制限される。本問の判断ポイントは「抵当権で担保される利息の範囲を理解する」であり、根拠は民法375条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0064

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

抵当権の処分について民法上正しいものはどれか。

- ア．抵当権は一度設定するといかなる処分もできない。
- イ．抵当権の処分とは必ず目的不動産を売却することを意味する。
- ウ．抵当権を処分すると必ず被担保債権が消滅する。
- エ．抵当権者は、一定の要件の下で抵当権を他の債権の担保にしたり、抵当権・順位を譲渡または放棄したりできる。

答え・解説

正答：エ

ア：民法は抵当権の処分を認めている。

イ：抵当権そのものや順位の譲渡・放棄などをいう。

ウ：抵当権の処分と被担保債権の消滅は同義ではない。

エ：民法376条は抵当権やその順位の譲渡・放棄などの処分を認めている。

総合解説：民法376条は抵当権やその順位の譲渡・放棄などの処分を認めている。本問の判断ポイントは「抵当権の処分が可能であることを理解する」であり、根拠は民法376条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0065

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：応用

抵当権者Aが民法376条に基づき抵当権を処分した。その処分を主たる債務者や保証人、抵当権設定者等に対抗するための原則として正しいものはどれか。

- ア．主たる債務者に抵当権の処分を通知し、または主たる債務者がこれを承諾する必要がある。
- イ．抵当権者Aが内部で決めるだけで、誰に対しても当然に対抗できる。
- ウ．目的不動産の占有を受益者へ移さなければ対抗できない。
- エ．宅建業者に通知すれば主たる債務者への通知は常に不要である。

答え・解説

正答：ア

ア：民法377条は債権譲渡の対抗要件に準じて主債務者への通知または承諾を要求する。

イ：対抗のためには通知または承諾が必要である。

ウ：抵当権は占有移転を基礎とする担保ではない。

エ：条文は主たる債務者への通知またはその承諾を問題とする。

総合解説：民法377条は債権譲渡の対抗要件に準じて主債務者への通知または承諾を要求する。本問の判断ポイントは「抵当権処分の対抗要件を理解する」であり、根拠は民法377条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0066

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

抵当権付き土地を買い受けた第三取得者Aについて、抵当権消滅請求に関する民法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．第三取得者には抵当権消滅請求の制度は一切ない。
- イ．Aは所定の手続に従って抵当権消滅請求をすることができる。
- ウ．抵当権消滅請求をできるのは主たる債務者だけである。
- エ．第三取得者は抵当権者全員の個別委任を受けなければ申立て自体できない。

答え・解説

正答：イ

ア：民法379条以下に制度がある。

イ：抵当不動産の第三取得者には抵当権消滅請求が認められている。

ウ：主たる債務者はむしろ抵当権消滅請求をすることができない。

エ：法定の手続により第三取得者自身が請求できる。

総合解説：抵当不動産の第三取得者には抵当権消滅請求が認められている。本問の判断ポイントは「抵当権消滅請求をできる者を理解する」であり、根拠は民法379条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0067

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：基礎

抵当権消滅請求をすることができない者として民法上正しいものはどれか。

- ア．抵当不動産の第三取得者。
- イ．抵当不動産の所有権を買い受けた第三者。
- ウ．主たる債務者および保証人ならびにこれらの承継人。
- エ．抵当不動産の地上権を買い受けた第三者。

答え・解説

正答：ウ

ア：第三取得者には原則として抵当権消滅請求が認められる。

イ：典型的な第三取得者であり、所定の手続で請求できる。

ウ：民法380条は主たる債務者・保証人およびその承継人を抵当権消滅請求の主体から除外する。

エ：代価弁済等の規律の対象となり得る第三者であり、主債務者・保証人とは異なる。

総合解説：民法380条は主たる債務者・保証人およびその承継人を抵当権消滅請求の主体から除外する。本問の判断ポイントは「抵当権消滅請求をできない者を区別できる」であり、根拠は民法380条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0068

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

抵当不動産の第三取得者Aが抵当権消滅請求をしようとしている。時期について民法上正しいものはどれか。

- ア．競売による買受けが完了した後でなければならない。
- イ．差押え後でも売却代金納付後まで自由にできる。
- ウ．抵当権設定から必ず1年以内でなければならない。
- エ．抵当権の実行としての競売による差押えの効力が発生する前にしなければならない。

答え・解説

正答：エ

ア：請求は差押えの効力発生前にする必要がある。

イ：法定期限は差押えの効力発生前である。

ウ：設定からの一律1年という期限ではない。

エ：抵当権消滅請求は競売差押えの効力発生前に行う必要がある。

総合解説：抵当権消滅請求は競売差押えの効力発生前に行う必要がある。本問の判断ポイントは「抵当権消滅請求の時期を理解する」であり、根拠は民法382条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0069

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：応用

抵当権設定登記より後にされた建物賃貸借について、その賃貸借の登記があり、先順位抵当権を有するすべての者が同意し、その同意の登記もある。民法上の効果として正しいものはどれか。

- ア．その賃貸借は、同意した抵当権者に対抗することができる。
- イ．後順位の賃貸借は、抵当権者が同意しても絶対に対抗できない。
- ウ．抵当権者の口頭同意が一人分あれば、他の抵当権者に対しても当然に対抗できる。
- エ．賃貸借の登記は不要で、抵当権者の黙示同意だけで足りる。

答え・解説

正答：ア

ア：民法387条は、先順位抵当権者全員の同意とその登記がある登記済み賃貸借に対抗力を認める。

イ：387条が特則として対抗を認める。

ウ：先順位抵当権者すべての同意と同意登記等が要件である。

エ：条文は登記された賃貸借と同意の登記を要件とする。

総合解説：民法387条は、先順位抵当権者全員の同意とその登記がある登記済み賃貸借に対抗力を認める。本問の判断ポイントは「先順位抵当権者の同意による賃貸借対抗を理解する」であり、根拠は民法387条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0070

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

抵当不動産の第三取得者Aが、その不動産について必要費または有益費を支出した。その不動産が競売された場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．Aは第三取得者なので費用償還を一切請求できない。
- イ．Aは民法196条の区別に従い、抵当不動産の代価から他の債権者に先立って償還を受けることができる。
- ウ．費用償還は抵当権者より常に後順位となる。
- エ．Aが支出した費用は必ず国が返還する。

答え・解説

正答：イ

ア：必要費・有益費について法定の優先償還制度がある。

イ：民法391条は第三取得者の必要費・有益費について競売代価からの優先償還を認める。

ウ：条文は他の債権者より先に償還を受けられるとする。

エ：競売代価からの償還が問題となる。

総合解説：民法391条は第三取得者の必要費・有益費について競売代価からの優先償還を認める。本問の判断ポイントは「第三取得者の必要費・有益費償還を理解する」であり、根拠は民法391条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0071

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

抵当権者に対抗できない賃貸借により、競売手続開始前から抵当建物を使用していた賃借人Aがいる。競売でBが買受人となった場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．AはBの買受けと同時に必ず即日退去しなければならない。
- イ．Aは賃貸借をBに対抗できない以上、10年間の使用権を当然に取得する。
- ウ．Aは、Bの買受けの時から6か月を経過するまでは建物をBに引き渡さなくてよい。
- エ．6か月猶予中は使用の対価を一切支払わなくてよい。

答え・解説

正答：ウ

ア：要件を満たす抵当建物使用者には6か月の猶予がある。
イ：認められるのは一定の引渡猶予であり、賃貸借自体の対抗力が生じるわけではない。
ウ：民法395条は一定の抵当建物使用者に6か月の引渡猶予を認める。
エ：買受人の取得後の使用対価に関する支払義務は別途問題となり、一定の不払いがあれば猶予が失われ得る。
総合解説：民法395条は一定の抵当建物使用者に6か月の引渡猶予を認める。本問の判断ポイントは「抵当建物使用者の6か月引渡猶予を理解する」であり、根拠は民法395条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0072

2-3 担保物権 > 抵当権 | 難易度：標準

債務者および抵当権設定者に対する抵当権の消滅時効について、民法上正しいものはどれか。

- ア．抵当権は被担保債権が存続していても必ず1年で時効消滅する。
- イ．抵当権には時効に関する規定は一切ない。
- ウ．被担保債権が時効消滅しても抵当権だけは必ず永久に存続する。
- エ．抵当権は、その担保する債権と同時になければ時効によって消滅しない。

答え・解説

正答：エ

ア：そのような独立の1年時効はない。
イ：民法396条に明文規定がある。
ウ：担保権は被担保債権との関係を有し、債権消滅後に独立して永久存続するものではない。
エ：債務者・抵当権設定者との関係では抵当権だけが被担保債権と別個に時効消滅することを原則として認めない。
総合解説：債務者・抵当権設定者との関係では抵当権だけが被担保債権と別個に時効消滅することを原則として認めない。本問の判断ポイントは「抵当権の消滅時効と被担保債権の関係を理解する」であり、根拠は民法396条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0073

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：基礎

抵当権の物上代位について最も適切な説明はどれか。

- ア．抵当不動産の売却・賃貸・滅失・損傷などにより債務者が受けるべき金銭その他の物に、一定の要件で抵当権の効力を及ぼす制度である。
- イ．抵当不動産そのものの占有を抵当権者へ移す制度である。
- ウ．抵当権者が債務者の全財産を自由に取得する制度である。
- エ．抵当権が設定されると物上代位は一切認められない。

答え・解説

正答：ア

ア：抵当権には先取特権の物上代位規定が準用され、目的物の価値代替物に担保効力を及ぼし得る。

イ：物上代位は占有移転ではなく価値代替物への担保効力の追及である。

ウ：対象は抵当目的物の価値代替物に限られる。

エ：民法372条により304条の物上代位規定が準用される。

総合解説：抵当権には先取特権の物上代位規定が準用され、目的物の価値代替物に担保効力を及ぼし得る。本問の判断ポイントは「物上代位の基本構造を理解する」であり、根拠は民法304条・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0074

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：基礎

抵当権設定者Aが抵当不動産を第三者に売却し、Aがまだ売却代金を受け取っていない。抵当権者Bの物上代位について原則として正しいものはどれか。

- ア．不動産が売却された場合、物上代位は絶対に認められない。
- イ．Bは所定の要件を満たせば、Aが受けるべき売却代金に物上代位することができる。
- ウ．Bは売却代金の有無に関係なく買主の全財産を取得する。
- エ．物上代位のためには抵当不動産の占有をBが取得している必要がある。

答え・解説

正答：イ

ア：売却は304条が予定する典型的な価値代替事由の一つである。

イ：抵当目的物の売却によって受けるべき金銭は物上代位の対象となり得る。

ウ：物上代位の対象は抵当不動産の価値代替物であり、買主の全財産ではない。

エ：抵当権は非占有担保であり、物上代位にも占有取得は要求されない。

総合解説：抵当目的物の売却によって受けるべき金銭は物上代位の対象となり得る。本問の判断ポイントは「売却代金債権への物上代位を理解する」であり、根拠は民法304条・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0075

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：標準

抵当建物が第三者に賃貸され、抵当権の被担保債権について不履行が生じている。抵当権者Aが賃料債権を対象に物上代位を考えている。原則として正しいものはどれか。

- ア．賃料は不動産とは別の債権なので物上代位の対象に絶対にならない。
- イ．抵当権者は差押えをしなくても賃借人から自由に賃料を持ち去れる。
- ウ．所定の差押え等の要件を満たせば、賃料債権は物上代位の対象となり得る。
- エ．賃貸借があると抵当権は当然に消滅する。

答え・解説

正答：ウ

ア：賃貸による代替価値として賃料債権も対象となり得る。

イ：第三債務者に対する差押え等の法定手続が必要である。

ウ：賃貸により受けるべき金銭は304条の対象に含まれ、抵当権にも準用される。

エ：賃貸借の存在だけで抵当権が消滅するわけではない。

総合解説：賃貸により受けるべき金銭は304条の対象に含まれ、抵当権にも準用される。本問の判断ポイントは「賃料債権への物上代位を理解する」であり、根拠は民法304条・371条・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0076

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：標準

抵当建物が火災で滅失し、所有者Aが火災保険契約に基づく保険金請求権を有している。抵当権者Bの物上代位について原則として最も適切なものはどれか。

- ア．建物が滅失した以上、保険金は抵当権と無関係で物上代位の余地は一切ない。
- イ．Bは保険会社の全資産に抵当権を取得する。
- ウ．Bが保険契約の当事者でなければ物上代位は法律上絶対に不可能である。
- エ．建物滅失による価値代替物として、所定の要件の下で保険金請求権に物上代位できる場合がある。

答え・解説

正答：エ

ア：保険金請求権は滅失による価値代替物として対象となり得る。

イ：対象はAの保険金請求権等であり、保険会社の全資産ではない。

ウ：抵当権者自身が保険契約者でなくても物上代位が認められる場合がある。

エ：滅失・損傷によって受けるべき金銭に担保効力を追及するのが物上代位の典型である。

総合解説：滅失・損傷によって受けるべき金銭に担保効力を追及するのが物上代位の典型である。本問の判断ポイントは「保険金請求権への物上代位を判断できる」であり、根拠は民法304条・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0077

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：基礎

抵当権者が物上代位をするための差押えの時期について、民法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．債務者が受けるべき金銭その他の物が払い渡され、または引き渡される前に差し押さえる必要がある。
- イ．払渡し後10年以内なら、いつでも同じ債権を差し押さえられる。
- ウ．差押えは不要で、抵当権設定登記だけで第三債務者が自動的に支払先を変更する。
- エ．物上代位では裁判上の手続を一切利用できない。

答え・解説

正答：ア

ア：民法304条1項ただし書は、払渡し・引渡し前の差押えを物上代位の要件としている。

イ：物上代位としての差押えは払渡し・引渡し前にする必要がある。

ウ：物上代位の行使には差押えが必要である。

エ：差押えという手続により行使する。

総合解説：民法304条1項ただし書は、払渡し・引渡し前の差押えを物上代位の要件としている。本問の判断ポイントは「物上代位の差押時期を理解する」であり、根拠は民法304条1項ただし書・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0078

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：標準

抵当権者Bが差押えをする前に、第三債務者Cが抵当権設定者Aへ対象となる賃料を適法に支払ってしまった。物上代位について原則として正しいものはどれか。

- ア．Bは差押えがなくてもCに二重払いを必ず請求できる。
- イ．Bは、その支払済みの賃料債権をCに対して物上代位として取り立てることはできない。
- ウ．Cが支払うと抵当権そのものが必ず消滅する。
- エ．BはAへ支払われた金銭と無関係にCの土地を取得できる。

答え・解説

正答：イ

ア：払渡し前差押えの要件があるため、支払済み債権への追及には限界がある。

イ：物上代位は払渡し前の差押えが必要であり、適法な支払後に同じ債権を第三債務者へ重ねて請求することはできない。

ウ：一回の賃料支払だけで抵当権全体が当然に消滅するわけではない。

エ：物上代位の対象・効果を超えている。

総合解説：物上代位は払渡し前の差押えが必要であり、適法な支払後に同じ債権を第三債務者へ重ねて請求することはできない。本問の判断ポイントは「払渡し後の物上代位の限界を理解する」であり、根拠は民法304条1項ただし書・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0079

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：標準

物上代位の対象について民法304条の文言に照らして正しいものはどれか。

- ア．対象は現金だけで、その他の物は一切対象にならない。
- イ．対象は抵当不動産そのものだけで、価値代替物には及ばない。
- ウ．売却・賃貸・滅失・損傷によって受けるべき「金銭その他の物」が対象となり得る。
- エ．対象は債務者の給与債権だけに限られる。

答え・解説

正答：ウ

ア：条文は金銭その他の物を対象とする。
イ：物上代位は価値代替物へ効力を及ぼす制度である。
ウ：条文は金銭だけに限定せず「金銭その他の物」と規定している。
エ：抵当目的物との価値代替関係が必要であり、一般給与債権に限定されない。
総合解説：条文は金銭だけに限定せず「金銭その他の物」と規定している。本問の判断ポイントは「物上代位の対象が金銭に限られないことを理解する」であり、根拠は民法304条・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0080

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：応用

第三者Cの過失で抵当建物が損傷し、所有者AがCに対する損害賠償請求権を取得した。抵当権者Bの物上代位について原則として正しいものはどれか。

- ア．不法行為による損害賠償請求権は、どのような場合も物上代位の対象外である。
- イ．BはCの過失の有無にかかわらずCの全財産へ抵当権を取得する。
- ウ．建物の損傷があると、抵当権は自動的にAの預金全額へ移る。
- エ．損傷によってAが受けるべき金銭として、所定の要件を満たせば損害賠償請求権に物上代位できる場合がある。

答え・解説

正答：エ

ア：損傷により受けるべき金銭として対象となり得る。
イ：物上代位はAの損害賠償請求権等を対象とする制度である。
ウ：特定の価値代替物に法定手続で及ぶのであり、一般預金全額へ自動移転するものではない。
エ：抵当目的物の損傷による価値減少を填補する請求権は、価値代替物として物上代位の対象となり得る。
総合解説：抵当目的物の損傷による価値減少を填補する請求権は、価値代替物として物上代位の対象となり得る。本問の判断ポイントは「損害賠償金への物上代位を判断できる」であり、根拠は民法304条・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0081

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：標準

抵当権者Aが「抵当権があるから、設定者Bの抵当不動産と無関係な普通預金も当然に優先取得できる」と主張している。この主張について正しいものはどれか。

ア．誤りであり、物上代位は抵当目的物の売却・賃貸・滅失・損傷等による価値代替物を追及する制度で、無関係な一般財産に当然の優先権を与えるものではない。

イ．正しく、抵当権設定後はBのすべての財産が当然に抵当権の目的となる。

ウ．普通預金は金銭なので、抵当目的物との関係がなくても必ず物上代位できる。

エ．抵当権者は一般財産に対して通常の強制執行も一切できない。

答え・解説

正答：ア

ア：抵当権の効力は特定の担保目的物とその価値代替物を基礎とし、設定者の一般財産すべてを物上代位で拘束するものではない。

イ：抵当権は特定担保であり、一般財産全体への包括担保ではない。

ウ：「金銭」であるだけでは足りず、目的物の価値代替物であることが必要である。

エ：一般債権者としての執行可能性と、物上代位による優先権の有無は別問題である。

総合解説：抵当権の効力は特定の担保目的物とその価値代替物を基礎とし、設定者の一般財産すべてを物上代位で拘束するものではない。本問の判断ポイントは「物上代位と一般財産の差押えを区別できる」であり、根拠は民法304条・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0082

2-3 担保物権 > 物上代位 | 難易度：応用

抵当権者Aが、抵当建物の滅失により生じた保険金請求権について、法定要件を満たして物上代位を行使しようとしている。抵当権設定者Bは反対している。この場合の基本的な考え方として正しいものはどれか。

ア．Bが反対すれば、どのような場合も物上代位はできない。

イ．物上代位は抵当権の法定効力であるため、所定の要件を満たせばBの個別同意がなくても行使し得る。

ウ．物上代位はBからの委任契約があるときだけ認められる。

エ．Bの同意がないと抵当権設定登記そのものが当然に抹消される。

答え・解説

正答：イ

ア：法定要件を満たす限り設定者の反対だけで消滅する権利ではない。

イ：物上代位は抵当権に法律上付随する効力であり、毎回事前に設定者の承諾を得る制度ではない。

ウ：委任に基づく制度ではなく担保物権の効力である。

エ：物上代位への反対と抵当権登記の効力は別問題である。

総合解説：物上代位は抵当権に法律上付随する効力であり、毎回事前に設定者の承諾を得る制度ではない。本問の判断ポイントは「物上代位と抵当権設定者の同意の関係を理解する」であり、根拠は民法304条・372条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0083

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：基礎

法定地上権が成立する典型的な要件について、民法388条に照らして正しいものはどれか。

- ア．抵当権設定時から土地と建物の所有者が全く別人であることが必須である。
- イ．抵当権がなくても、土地と建物の所有者が異なれば常に法定地上権が成立する。
- ウ．抵当権設定時に土地とその上の建物が同一所有者に属し、その土地または建物に設定された抵当権の実行で土地と建物の所有者が異なるに至った場合である。
- エ．建物が存在しなくても土地に抵当権を設定すれば将来必ず法定地上権が成立する。

答え・解説

正答：ウ

ア：基本要件は抵当権設定時の土地建物の同一所有である。

イ：抵当権の実行による所有者分離という要件がある。

ウ：土地建物の同一所有と抵当権実行による所有者分離が法定地上権の基本要件である。

エ：抵当権設定時に土地上に建物が存在することが基本的要件となる。

総合解説：土地建物の同一所有と抵当権実行による所有者分離が法定地上権の基本要件である。本問の判断ポイントは「法定地上権の基本要件を理解する」であり、根拠は民法388条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0084

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：標準

土地はA所有、地上建物はB所有という状態で、Aの土地に抵当権が設定された。その後抵当権が実行され土地所有者がCになった。民法388条による法定地上権について原則として正しいものはどれか。

- ア．競売で土地所有者が変われば、設定時の所有関係に関係なく必ず法定地上権が成立する。
- イ．建物所有者Bが土地の抵当権者であれば必ず成立する。
- ウ．土地と建物が別所有であるほど法定地上権が優先的に成立する。
- エ．抵当権設定時に土地と建物が同一所有者ではなかったため、民法388条の法定地上権は原則成立しない。

答え・解説

正答：エ

ア：設定時同一所有という要件が欠ける。

イ：抵当権者が誰かより、設定時の土地建物の所有関係などが重要である。

ウ：制度の趣旨・条文に反する。

エ：法定地上権は設定時の土地建物同一所有を前提とする制度である。

総合解説：法定地上権は設定時の土地建物同一所有を前提とする制度である。本問の判断ポイントは「抵当権設定時の土地建物同一所有を判断できる」であり、根拠は民法388条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0085

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：標準

A所有の更地に抵当権が設定され、その後Aがその土地上に建物を建築した。土地抵当権が実行されて土地所有者がBとなった。この建物について民法388条の法定地上権は原則としてどうなるか。

- ア．抵当権設定時に建物が存在していなかったため、民法388条の法定地上権は原則成立しない。
- イ．抵当権設定後に建てた建物でも必ず法定地上権が成立する。
- ウ．建物がA名義なら、建築時期に関係なく必ず成立する。
- エ．土地抵当権が実行されると建物も当然にB所有となるため、地上権は問題にならない。

答え・解説

正答：ア

ア：法定地上権は抵当権設定時に土地上に建物が存在することを前提としている。

イ：設定時に建物が存在しない場合は法定地上権の基本要件を欠く。

ウ：名義だけでなく抵当権設定時の建物存在が重要である。

エ：土地と建物は別個の不動産であり、土地競売だけで建物所有権が当然に移るわけではない。

総合解説：法定地上権は抵当権設定時に土地上に建物が存在することを前提としている。本問の判断ポイントは「抵当権設定後築造建物と法定地上権を理解する」であり、根拠は民法388条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0086

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：基礎

土地と建物が同一所有者Aに属し、法定地上権の他の要件を満たす場合、抵当権の設定対象について正しいものはどれか。

- ア．法定地上権は土地にだけ抵当権が設定された場合にしか成立しない。
- イ．土地または建物のいずれかに抵当権が設定され、その実行で所有者が分離した場合にも法定地上権は成立し得る。
- ウ．法定地上権は建物にだけ抵当権が設定された場合にしか成立しない。
- エ．土地と建物の双方に抵当権が設定されていなければ絶対に成立しない。

答え・解説

正答：イ

ア：建物に抵当権が設定された場合も条文上対象となる。

イ：民法388条は「その土地又は建物につき抵当権が設定され」と規定する。

ウ：土地抵当の場合も対象となる。

エ：双方への設定は必須要件ではない。

総合解説：民法388条は「その土地又は建物につき抵当権が設定され」と規定する。本問の判断ポイントは「土地または建物の一方への抵当権でも法定地上権が成立し得ることを理解する」であり、根拠は民法388条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0087

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：基礎

民法388条により法定地上権が成立した場合、当事者間で地代について合意できないときの扱いとして正しいものはどれか。

- ア．地代は常に無償である。
- イ．抵当権者が一方的に地代を決定する。
- ウ．当事者の請求により裁判所が地代を定める。
- エ．地代は固定資産税額と常に同額と法律で定められている。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定地上権だから当然に無償となるわけではない。

イ：当事者間で解決しない場合は裁判所が定める。

ウ：民法388条後段は法定地上権の地代を当事者の請求により裁判所が定めるとする。

エ：そのような一律の法定額はない。

総合解説：民法388条後段は法定地上権の地代を当事者の請求により裁判所が定めるとする。本問の判断ポイントは「法定地上権の地代決定を理解する」であり、根拠は民法388条後段である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0088

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：応用

土地に抵当権が設定された後、その抵当地に建物が築造された。建物所有者が抵当地を占有するについて抵当権者に対抗できる権利を有しない場合、抵当権者の競売について正しいものはどれか。

- ア．抵当権者は建物を競売できず、土地だけしか競売できない。
- イ．建物も競売できる場合、抵当権者は建物代価についても当然に優先弁済を受ける。
- ウ．建物を一括競売すると土地抵当権は無効になる。
- エ．抵当権者は土地とともに建物を競売できるが、優先権は土地の代価についてののみ行使できる。

答え・解説

正答：エ

ア：要件を満たせば建物も土地とともに競売できる。

イ：優先権は土地の代価についてののみである。

ウ：一括競売は抵当権実行に関する制度であり無効化するものではない。

エ：民法389条は設定後築造建物の一括競売を認めつつ、抵当権の優先弁済範囲を土地代価に限定する。

総合解説：民法389条は設定後築造建物の一括競売を認めつつ、抵当権の優先弁済範囲を土地代価に限定する。本問の判断ポイントは「抵当権設定後築造建物の一括競売を理解する」であり、根拠は民法389条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0089

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：標準

同一債権1,200万円を担保するため、A所有の甲土地（価額2,000万円）と乙土地（価額1,000万円）に共同抵当権が設定され、両不動産の代価を同時に配当する。先順位抵当権者の債権負担の按分について原則として正しいものはどれか。

- ア．甲・乙の価額に応じ、甲800万円・乙400万円の割合で負担を按分する。
- イ．甲と乙で必ず600万円ずつ均等に負担する。
- ウ．先順位抵当権者は甲だけから1,200万円全額を受けなければならない。
- エ．乙だけが1,200万円全額を負担する。

答え・解説

正答：ア

- ア：同時配当では各不動産の価額に応じて共同抵当債権の負担を按分する。
- イ：価額が異なるため均等ではなく価額比で按分する。
- ウ：同時配当では各不動産価額に応じて按分する。
- エ：価額比例の原則に反する。

総合解説：同時配当では各不動産の価額に応じて共同抵当債権の負担を按分する。本問の判断ポイントは「共同抵当の同時配当を計算的に判断できる」であり、根拠は民法392条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0090

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：標準

同一債権を担保する甲・乙の共同抵当で、まず甲不動産の代価だけが配当されることになった。先順位の共同抵当権者Aについて民法392条2項前段の原則として正しいものはどれか。

- ア．Aは同時配当と同様に、必ず甲の価額割合分しか受け取れない。
- イ．Aは甲の代価から自己の債権の全部について弁済を受けることができる。
- ウ．共同抵当では一方の不動産だけを先に配当することは法律上禁止される。
- エ．Aは甲からは一切弁済を受けず、乙の売却を待たなければならない。

答え・解説

正答：イ

- ア：異時配当ではA自身は先行不動産から全額弁済を受け得る。
 - イ：異時配当では先に配当される一方の不動産代価から共同抵当債権全部の弁済を受けることが認められる。
 - ウ：異時配当を前提とした規定がある。
 - エ：先行不動産から全額弁済を受け得る。
- 総合解説：異時配当では先に配当される一方の不動産代価から共同抵当債権全部の弁済を受けることが認められる。本問の判断ポイントは「共同抵当の異時配当で先順位者が全額弁済を受け得ることを理解する」であり、根拠は民法392条2項前段である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0091

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：応用

甲・乙に同一債権の共同抵当があり、甲だけが先に配当され、先順位共同抵当権者Aが甲から全額弁済を受けた。甲には次順位抵当権者Bがいる。Bの保護について正しいものはどれか。

ア．Bは甲が先に売却された時点で必ず抵当権を失い、何の保護もない。

イ．BはAの債権全額を無条件で取得する。

ウ．Bは、Aが同時配当なら乙から受けるべきであった金額を限度として、Aに代位して乙の抵当権を行使できる。

エ．Bの代位は乙の所有者の贈与がなければ生じない。

答え・解説

正答：ウ

ア：他の共同抵当不動産への代位制度がある。

イ：代位できるのはAが他の不動産から受けるべきであった金額を限度とする。

ウ：異時配当で甲の後順位者が不利益を受けないよう、民法392条2項後段は代位を認める。

エ：法律上の代位であり、贈与を要しない。

総合解説：異時配当で甲の後順位者が不利益を受けないよう、民法392条2項後段は代位を認める。本問の判断ポイントは「共同抵当の異時配当で次順位抵当権者が代位できることを理解する」であり、根拠は民法392条2項後段である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0092

2-3 担保物権 > 法定地上権・共同抵当 | 難易度：標準

共同抵当の異時配当により次順位抵当権者Bが民法392条2項後段の代位権を取得した場合、登記について正しいものはどれか。

ア．代位について登記する制度は一切存在しない。

イ．Bは乙の所有権移転登記を自己名義にしなければ代位できない。

ウ．代位の付記登記をするとAの被担保債権が復活する。

エ．Bは、その抵当権の登記に代位を付記することができる。

答え・解説

正答：エ

ア：民法393条に付記登記の規定がある。

イ：代位するのは抵当権であり、乙所有権を取得する制度ではない。

ウ：付記登記は代位関係を公示するもので、弁済済み債権を復活させるものではない。

エ：民法393条は共同抵当で代位する次順位抵当権者の付記登記を認める。

総合解説：民法393条は共同抵当で代位する次順位抵当権者の付記登記を認める。本問の判断ポイントは「共同抵当代位の付記登記を理解する」であり、根拠は民法393条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0093

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：基礎

借地借家法上の「借地権」に当たるものとして正しいものはどれか。

- ア．建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権である。
- イ．駐車場として利用するためだけの土地賃借権は、常に借地権である。
- ウ．農地を耕作するためだけの土地賃借権も、当然に借地権である。
- エ．建物の所有を目的とする使用貸借だけが借地権である。

答え・解説

正答：ア

ア：借地借家法2条1号は、建物所有目的の地上権または土地賃借権を借地権と定義する。

イ：建物所有目的でない単なる駐車場利用は、借地借家法上の借地権には当たらない。

ウ：建物所有目的でない耕作の賃借権は、この法律の借地権の定義から外れる。

エ：借地権は地上権または土地賃借権であり、使用貸借ではない。

総合解説：借地借家法の借地規定は、土地利用一般ではなく「建物の所有を目的とする」権利関係を対象とする。本問の判断ポイントは「借地借家法上の借地権の定義を理解する」であり、根拠は借地借家法2条1号である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0094

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：基礎

AがBに建物所有目的で土地を賃貸し、普通借地権の存続期間を20年と定めた。借地借家法上の存続期間として正しいものはどれか。

- ア．20年の合意がそのまま有効である。
- イ．30年となる。
- ウ．10年となる。
- エ．期間の定めのない借地権となる。

答え・解説

正答：イ

ア：借地借家法3条の30年を下回る合意によって借地権者の存続期間を短縮できない。

イ：普通借地権の当初存続期間は30年であり、これより短い期間を定めても30年となる。

ウ：10年は普通借地権の当初期間ではない。

エ：短い期間を合意した場合でも期間の定めがなくなるのではなく、法定の30年となる。

総合解説：普通借地権は当初30年が法定の最低期間で、30年を超える期間を合意した場合に限りその長い期間が用いられる。本問の判断ポイントは「普通借地権の当初存続期間を判断できる」であり、根拠は借地借家法3条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0095

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：標準

普通借地権の設定契約で当初の存続期間を45年と定めた場合の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．30年に短縮される。
- イ．50年以上でなければ普通借地権として無効になる。
- ウ．45年の定めが有効となる。
- エ．期間を長くするには必ず公正証書が必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：30年は最低期間であり、より長い合意を排除する上限ではない。
イ：50年以上という要件は一般定期借地権の要件であり、普通借地権の長期設定には当てはまらない。
ウ：借地借家法3条ただし書は、30年より長い期間を定めたときはその期間によるとしている。
エ：普通借地権の45年設定について、公正証書を効力要件とする規定はない。
総合解説：普通借地権の30年は最低期間であり、契約で45年などより長い期間を設定することができる。本問の判断ポイントは「普通借地権で30年を超える当初期間を定められることを理解する」であり、根拠は借地借家法3条ただし書である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0096

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：応用

普通借地権について、当事者が法定期間より長い期間を定めないまま契約を更新した。設定後最初の更新と、その次の更新の期間の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．最初の更新もその次の更新も30年である。
- イ．最初の更新は10年、その次の更新は20年である。
- ウ．最初の更新は20年、その次の更新も20年である。
- エ．最初の更新は20年、その次の更新は10年である。

答え・解説

正答：エ

ア：30年は当初期間であり、法定の更新後期間とは異なる。
イ：順序が逆である。最初の更新が20年、その後が10年である。
ウ：2回目以降の法定期間は10年である。
エ：借地借家法4条は、最初の更新を20年、その後の更新を10年とする。
総合解説：更新期間は当初30年とは別に定められ、最初の更新20年、以後10年が原則である。本問の判断ポイントは「普通借地権の更新後期間を複数回の更新で判断できる」であり、根拠は借地借家法4条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0097

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：基礎

BがAから建物所有目的で土地を賃借し、土地賃借権自体の登記はないが、その土地上にB名義で登記された建物を所有している。その後Aから土地を取得したCに対するBの借地権の対抗について正しいものはどれか。

ア．Bは、土地賃借権の登記がなくても、B名義で登記された建物を所有していることにより借地権をCに対抗できる。

イ．土地賃借権の登記がなければ、どのような場合もCに対抗できない。

ウ．建物の引渡しだけで、建物登記がなくても必ず借地権をCに対抗できる。

エ．Bが地代を1年前払いしていれば、登記の有無にかかわらず対抗できる。

答え・解説

正答：ア

ア：借地借家法10条1項は、借地権の登記がなくても借地権者名義で登記された建物の所有を対抗力の根拠とする。

イ：借地上建物の登記による特別の対抗力が認められている。

ウ：借地権の対抗力については、建物の引渡しだけでは借地借家法10条1項の要件を満たさない。

エ：地代の前払いは借地権の対抗要件ではない。

総合解説：土地賃借権の登記が実務上得にくいことを踏まえ、借地借家法は借地上建物の登記による対抗力を認めている。本問の判断ポイントは「借地権の対抗要件として借地上建物の登記を使えることを理解する」であり、根拠は借地借家法10条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0098

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：標準

借地権者Bは借地上に自己名義で登記した建物を所有していたが、その建物が滅失した。Bが借地権の対抗力を暫定的に維持する方法として正しいものはどれか。

ア．滅失後はどのような措置をしても借地権の対抗力を維持できない。

イ．建物を特定する事項、滅失日、新たに建物を築造する旨を土地の見やすい場所に掲示する。

ウ．土地所有者の承諾書を公証役場に提出すれば、それだけで10年間対抗力が維持される。

エ．地代を供託すれば、建物の再築や登記をしなくても永久に対抗力が続く。

答え・解説

正答：イ

ア：所定の掲示による暫定的な対抗力維持制度がある。

イ：借地借家法10条2項は、所定事項を土地上に掲示することで建物滅失後も一定期間対抗力を維持できるとする。

ウ：そのような対抗要件は規定されていない。

エ：供託は借地権の対抗力を永久に維持する制度ではない。

総合解説：掲示による対抗力は無期限ではなく、滅失から2年経過後は、その前に新築・登記した場合に限って維持される。本問の判断ポイントは「借地上建物滅失後の対抗力維持の要件を判断できる」であり、根拠は借地借家法10条2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0099

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：標準

普通借地権の地代が、固定資産税の増加や周辺相場の変化により著しく不相当となった。借地借家法上の原則として正しいものはどれか。

- ア．契約書に地代額が記載されていれば増減請求は一切できない。
- イ．増減請求が認められると、契約締結時に遡って当然に地代が変更される。
- ウ．契約に地代額の定めがあっても、要件を満たせば当事者は将来に向かって地代の増減を請求できる。
- エ．増額請求だけが認められ、減額請求は認められない。

答え・解説

正答：ウ

ア：借地借家法11条は契約条件にかかわらず増減請求を認める。

イ：請求の効力は将来に向かう。

ウ：租税負担・経済事情・近傍類似地代との比較等により不相当となれば、当事者は将来に向かって増減請求できる。

エ：事情に応じ増額・減額の双方が認められる。

総合解説：地代等増減請求権は、長期継続する借地関係で経済条件が変化した場合に賃料を調整する制度である。本問の判断ポイントは「地代等増減請求権の発生場面と将来効を理解する」であり、根拠は借地借家法11条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0100

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：基礎

土地賃借人Bが借地上の建物をCに譲渡し、土地賃借権もCに移転させたい。Cが賃借権を取得しても土地所有者Aに不利となるおそれがないのに、Aが承諾しない。正しいものはどれか。

- ア．Aが承諾しない限り、裁判所も許可を与えることはできない。
- イ．Bは建物を取り壊さなければ賃借権を移転できない。
- ウ．許可を求められるのはCだけで、Bは申立てできない。
- エ．Bは裁判所に申し立て、Aの承諾に代わる許可を求めることができる。

答え・解説

正答：エ

ア：この制度自体が、一定の場合にAの承諾を裁判所の許可で代替するためのものである。

イ：建物譲渡を前提に賃借権譲渡・転貸の許可を求める制度であり、取壊しは要件ではない。

ウ：原則として借地権者Bが申立てをする。

エ：借地借家法19条1項は、借地権設定者に不利となるおそれがない場合に裁判所が承諾に代わる許可を与える制度を設ける。

総合解説：土地所有者の利益を害さないのに承諾が得られない場合、裁判所の許可によって建物取引と借地権移転を調整できる。本問の判断ポイントは「借地上建物譲渡時の賃借権譲渡について裁判所の許可制度を理解する」であり、根拠は借地借家法19条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0101

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：応用

借地権者Bが借地上建物を第三者Cに譲渡するため、賃借権譲渡について裁判所に承諾代替許可を申し立てた。この手続で土地所有者Aが取り得る対応として正しいものはどれか。

ア．裁判所が定める期間内であれば、Aは自ら建物の譲渡および賃借権の譲渡・転貸を受ける旨を申し立てることができる。

イ．Aには手続上何の申立権もなく、許可に反対する意見だけを述べられる。

ウ．Aが介入申立てをすると、建物を無償取得できる。

エ．Aの介入申立ては、裁判所の許可確定後でなければならない。

答え・解説

正答：ア

ア：借地借家法19条3項は、借地権設定者に自ら建物等を取得する介入権を認め、裁判所が相当対価等を定め得る。

イ：Aには法定の介入申立権がある。

ウ：取得は相当の対価等を裁判所が定めるもので、無償取得ではない。

エ：裁判所が定める期間内に、許可手続の中で行う。

総合解説：賃借権譲渡許可制度は借地権者だけを一方的に保護するのではなく、土地所有者にも相当対価で自ら取得する機会を与えて利益衡平を図る。本問の判断ポイントは「借地権譲渡許可手続で借地権設定者の介入権を判断できる」であり、根拠は借地借家法19条3項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0102

2-4 借地 > 普通借地権 | 難易度：標準

借地権設定者Aの地代等に関する先取特権について、借地借家法上正しいものはどれか。

ア．未払地代の全期間分について無制限に先取特権がある。

イ．弁済期が到来した最後の2年分の地代等について、借地権者がその土地上に所有する建物に先取特権を有する。

ウ．先取特権の対象は借地権者の預金だけで、借地上建物は対象外である。

エ．地代等の先取特権は、どのような先順位抵当権にも必ず優先する。

答え・解説

正答：イ

ア：法定の範囲は弁済期の到来した最後の2年分である。

イ：借地借家法12条1項は、最後の2年分の弁済期到来地代等について借地上建物への先取特権を認める。

ウ：法律は借地上建物に先取特権を認めている。

エ：地上権・土地賃貸借の登記より前に登記された抵当権等には後れる。

総合解説：地代等の回収保護として借地上建物への先取特権があるが、対象期間や他の担保権との優先関係には制限がある。本問の判断ポイントは「借地権設定者の地代等に関する先取特権の範囲を理解する」であり、根拠は借地借家法12条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0103

2-4 借地 > 更新・終了・建物買取請求 | 難易度：基礎

普通借地権の期間満了時に借地権者Bが契約更新を請求した。借地借家法5条1項による法定更新の要件として重要なものはどれか。

- ア．借地上の建物が存在しなくても、更新請求だけで必ず更新される。
- イ．更新請求は公正証書でなければ効力がない。
- ウ．期間満了時に借地上に建物があること。
- エ．更新には常に借地権設定者の明示的承諾が必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：借地借家法5条1項は建物の存在を要件としている。

イ：普通借地権の更新請求に公正証書を効力要件とする規定はない。

ウ：更新請求による法定更新は、借地上に建物がある場合に限られる。

エ：正当事由を伴う異議がなければ法定更新が生じ得る。

総合解説：普通借地権の更新制度は、借地上建物の保護を中心に設計されているため、更新請求には建物の存在が重要となる。本問の判断ポイントは「普通借地権の更新請求に建物の存在が必要であることを理解する」であり、根拠は借地借家法5条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0104

2-4 借地 > 更新・終了・建物買取請求 | 難易度：標準

借地権設定者Aが期間満了時の更新を拒絶し、明渡しと引換えに立退料を支払うと申し出た。更新拒絶の正当事由について正しいものはどれか。

- ア．立退料を1円でも申し出れば必ず正当事由がある。
- イ．土地所有者が更新を拒む意思を示せば正当事由は不要である。
- ウ．正当事由では借地権者側の土地使用の必要性を考慮してはならない。
- エ．立退料の申出だけで当然に正当事由が成立するのではなく、双方の土地使用必要性、従前の経過、土地利用状況などと併せて判断される。

答え・解説

正答：エ

ア：財産上の給付は考慮要素の一つであり、それだけで当然に正当事由が成立するわけではない。

イ：更新拒絶の異議には正当事由が必要である。

ウ：借地権設定者・借地権者双方の土地使用必要性が主要な考慮要素である。

エ：借地借家法6条は、土地使用の必要性、従前の経過、利用状況、財産上の給付の申出などを総合考慮して正当事由を判断する。

総合解説：更新拒絶の成否は単一要素ではなく、土地の必要性や契約経過等を総合的に評価する。本問の判断ポイントは「更新拒絶の正当事由の判断要素を理解する」であり、根拠は借地借家法6条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0105

2-4 借地 > 更新・終了・建物買取請求 | 難易度：応用

普通借地権の期間満了前に建物が滅失し、借地権者Bが残存期間を超えて存続する建物を再築した。土地所有者Aは再築を承諾した。この場合の借地権期間について正しいものはどれか。なお残存期間は10年で、より長い特約はない。

ア．Aの承諾日または建物築造日のいずれか早い日から20年間存続する。

イ．残存期間10年のままで、再築による延長は一切ない。

ウ．必ず再築日から30年間存続する。

エ．Aの承諾があれば借地権は永久に存続する。

答え・解説

正答：ア

ア：借地借家法7条1項により、承諾がある再築では承諾日と築造日の早い方から20年に延長される（残存期間等がより長い場合を除く）。

イ：土地所有者の承諾がある場合には法定の期間延長が生じる。

ウ：延長の基本は20年であり、起算点も承諾日と築造日の早い方である。

エ：承諾によって無期限になるわけではない。

総合解説：満了前の建物滅失・再築は、土地所有者の承諾を得た場合に一定期間の延長効果を生じさせる。本問の判断ポイントは「期間満了前の建物再築による借地権期間延長を事例で判断できる」であり、根拠は借地借家法7条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0106

2-4 借地 > 更新・終了・建物買取請求 | 難易度：基礎

普通借地権の当初期間中、借地権者Bが土地所有者Aに「残存期間を超えて存続する建物を新築する」と通知した。Aが通知後2か月以内に異議を述べなかった場合の原則として正しいものはどれか。

ア．Aの明示的な書面承諾がなければ承諾とみなされることはない。

イ．その建物の築造についてAの承諾があったものとみなされる。

ウ．異議期間は通知後6か月である。

エ．異議がなければ借地権が自動的に50年間延長される。

答え・解説

正答：イ

ア：借地借家法7条2項は一定の場合の黙示承諾を定めている。

イ：当初期間中の通知について、Aが通知後2か月以内に異議を述べなければ承諾があったものとみなされる。

ウ：法定期間は2か月である。

エ：みなし承諾による期間延長は7条1項の枠組みに従い、原則20年である。

総合解説：満了前の再築計画を通知した場合、土地所有者が2か月以内に異議を述べなければ承諾がみなされる仕組みがある。ただし更新後の通知には同じみなし承諾は及ばない。本問の判断ポイントは「満了前の建物再築通知に対する2か月の黙示承諾を理解する」であり、根拠は借地借家法7条2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0107

2-4 借地 > 更新・終了・建物買取請求 | 難易度：標準

普通借地権を更新した後に借地上建物が滅失した。借地権者Bが土地賃貸借の解約を申し入れた場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．借地権者からは一切解約できず、更新期間満了まで存続する。
- イ．解約申入れと同時に即時消滅する。
- ウ．借地権は解約申入れの日から3か月を経過することにより消滅する。
- エ．解約には土地所有者の同意が必ず必要である。

答え・解説

正答：ウ

ア：更新後の建物滅失時には借地権者に解約権が認められている。

イ：消滅は申入れから3か月経過後である。

ウ：更新後に建物が滅失した場合、借地権者は解約を申し入れることができ、借地権は申入れから3か月で消滅する。

エ：法定の解約申入れであり、土地所有者の同意は要件ではない。

総合解説：更新後に建物がなくなった場合、借地権者を長期間土地に拘束しないよう解約制度が設けられている。本問の判断ポイントは「更新後に建物が滅失した場合の借地権者の解約権を理解する」であり、根拠は借地借家法8条1項・3項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0108

2-4 借地 > 更新・終了・建物買取請求 | 難易度：基礎

普通借地権の更新後に建物が滅失し、借地権者Bが土地所有者Aの承諾を得ずに残存期間を超えて存続する建物を築造した。Aの権利として正しいものはどれか。

- ア．Aは何もできず、再築された建物の耐用年数まで借地権が当然に延長される。
- イ．Aは通知なしに直ちに建物の所有権を取得する。
- ウ．Aの解約申入れは必ず1年後に効力を生じる。
- エ．Aは土地賃貸借の解約を申し入れることができ、原則として申入れから3か月で借地権が消滅する。

答え・解説

正答：エ

ア：無断で残存期間を超える建物を再築した場合、借地権設定者の解約権が認められる。

イ：無断再築により建物所有権が当然にAへ移転する制度ではない。

ウ：法定の消滅時期は申入れから3か月後である。

エ：更新後の無断再築では、借地権設定者に解約申入れ等が認められ、申入れから3か月で消滅する。

総合解説：更新後の再築は借地権設定者の利害に大きく影響するため、承諾なく残存期間を超える建物を築造した場合には設定者側の解約制度がある。本問の判断ポイントは「更新後の無断再築に対する借地権設定者の解約権を理解する」であり、根拠は借地借家法8条2項・3項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0109

2-4 借地 > 更新・終了・建物買取請求 | 難易度：標準

普通借地権の存続期間が満了し、契約が更新されなかった。借地権者Bが借地上建物を所有している場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．Bは土地所有者Aに対し、建物等を時価で買い取るよう請求できる。
- イ．Bは建物を無償でAに譲渡しなければならない。
- ウ．Bは必ず建物を取り壊して更地にしなければならず、買取請求はできない。
- エ．買取価格は建物の建築費全額に固定される。

答え・解説

正答：ア

- ア：期間満了・更新なしの場合、借地権者には建物等の時価買取請求権が認められる。
- イ：普通借地権では建物買取請求権が認められるため、当然に無償譲渡となるわけではない。
- ウ：借地借家法13条は建物買取請求を認める。
- エ：法定の基準は「時価」であり、建築費全額と固定されていない。

総合解説：普通借地権の終了時に建物の社会的・経済的価値を失わせないため、更新がない場合の時価買取請求権が用意されている。本問の判断ポイントは「普通借地権終了時の建物買取請求権を理解する」であり、根拠は借地借家法13条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0110

2-4 借地 > 更新・終了・建物買取請求 | 難易度：応用

普通借地権の契約で「期間満了時に更新がなければ、借地権者は建物買取請求権を行使せず、必ず自己費用で建物を取り壊す」と定めた。この特約の効力として正しいものはどれか。

- ア．当事者が書面で合意すれば常に有効である。
- イ．借地権者に不利な範囲で無効となる。
- ウ．公正証書で作成した場合に限り有効である。
- エ．土地所有者が宅建業者でなければ必ず有効である。

答え・解説

正答：イ

- ア：普通借地権の建物買取請求権を不利に排除する特約は強行規定に反する。
- イ：借地借家法16条は13条の建物買取請求権に反する借地権者等に不利な特約を無効としている。
- ウ：公正証書にしても強行規定違反を有効化できない。
- エ：当事者の属性ではなく借地借家法16条により判断される。

総合解説：普通借地権では建物買取請求権は強く保護され、借地権者に不利な事前放棄特約は認められない。定期借地権では別途、法定要件のもとで買取請求をしない特約が認められる点と区別する。本問の判断ポイントは「建物買取請求権を排除する不利な特約の効力を判断できる」であり、根拠は借地借家法13条・16条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0111

2-4 借地 > 定期借地権 | 難易度：基礎

一般定期借地権について正しいものはどれか。

ア．存続期間は必ず30年以上50年未満でなければならない。

イ．存続期間は10年以上であれば用途を問わずよい。

ウ．存続期間を50年以上とし、更新・建物築造による期間延長がなく、建物買取請求をしない旨の特約を設けることができる。

エ．建物買取請求権を排除する特約はどのような定期借地権でも禁止される。

答え・解説

正答：ウ

ア：30年以上50年未満は事業用定期借地権等の区分と混同している。

イ：一般定期借地権は50年以上が要件である。

ウ：借地借家法22条は、50年以上の借地権について更新等を排除し建物買取請求をしない特約を認める。

エ：一般定期借地権では法定要件のもとで買取請求をしない特約が認められる。

総合解説：一般定期借地権は長期利用を前提としつつ、期間満了時に更新等を行わないことを明確にした制度である。本問の判断ポイントは「一般定期借地権の存続期間と特約内容を理解する」であり、根拠は借地借家法22条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0112

2-4 借地 > 定期借地権 | 難易度：標準

一般定期借地権の「更新がなく、建物買取請求をしない」旨の特約の方式として正しいものはどれか。

ア．必ず公正証書だけで行わなければならない。

イ．口頭合意だけでも定期借地の特約として有効である。

ウ．登記だけすれば、更新排除等の特約を合意しなくても一般定期借地権になる。

エ．公正証書による等の書面、または法定要件を満たす電磁的記録で行う必要がある。

答え・解説

正答：エ

ア：一般定期借地権は「公正証書による等書面」で足り、事業用定期借地権等のように公正証書限定ではない。

イ：法定の方式要件を満たさない。

ウ：定期借地の特約内容と方式を満たす必要があり、登記だけで当然に成立するものではない。

エ：借地借家法22条は特約を書面で行うことを求め、電磁的記録も書面とみなす仕組みを設けている。

総合解説：一般定期借地権と事業用定期借地権等では方式要件が異なる。前者は書面等、後者は公正証書が必要である。本問の判断ポイントは「一般定期借地権の方式を理解する」であり、根拠は借地借家法22条1項・2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0113

2-4 借地 > 定期借地権 | 難易度：標準

事業用定期借地権等について正しいものはどれか。

- ア．専ら事業用建物（居住用を除く）の所有を目的とし、契約は公正証書によらなければならない。
- イ．居住用マンションの所有を主目的としても利用できる。
- ウ．契約は口頭でも有効で、公正証書は対抗要件にすぎない。
- エ．最低存続期間は必ず50年である。

答え・解説

正答：ア

ア：借地借家法23条は事業用建物に用途を限定し、契約方式を公正証書に限定する。

イ：居住の用に供する建物は事業用定期借地権等の対象から除かれる。

ウ：公正証書が契約方式として必要である。

エ：事業用定期借地権等には10年以上50年未満の枠組みがある。

総合解説：事業用定期借地権等は、用途を非居住の事業用建物に限定したうえで、期間区分に応じた特則を設ける制度である。本問の判断ポイントは「事業用定期借地権等の用途制限と方式を理解する」であり、根拠は借地借家法23条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0114

2-4 借地 > 定期借地権 | 難易度：基礎

専ら店舗として使う建物の所有を目的に、土地を20年間、公正証書で借りる事業用定期借地権等を設定した。この場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．20年という期間は30年未満なので、借地権自体が無効である。
- イ．普通借地権の存続期間・更新・建物買取請求等に関する一部の規定は適用されない。
- ウ．期間満了時には必ず法定更新される。
- エ．期間満了時には借地権者が必ず建物買取請求権を行使できる。

答え・解説

正答：イ

ア：事業用定期借地権等では10年以上30年未満の設定が認められる。

イ：10年以上30年未満の事業用定期借地権等には、借地借家法3条から8条、13条、18条が適用されない。

ウ：この期間区分では更新に関する規定が適用されない。

エ：13条が適用されないため、普通借地権と同じ建物買取請求権は認められない。

総合解説：10年以上30年未満の事業用定期借地権等は、普通借地権の更新・買取保護を外して期限到来による終了を明確にする。本問の判断ポイントは「10年以上30年未満の事業用定期借地権等の法的効果を理解する」であり、根拠は借地借家法23条2項・3項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0115

2-4 借地 > 定期借地権 | 難易度：応用

専ら事業用建物の所有を目的として40年間の借地権を公正証書で設定する場合、事業用定期借地権等として定めることができる内容の組合せとして正しいものはどれか。

- ア．契約の更新あり・建物買取請求なし・期間延長あり。
- イ．契約の更新なし・建物買取請求は必ず認める・期間延長なし。
- ウ．契約の更新なし・建物築造による期間延長なし・建物買取請求なし。
- エ．契約の更新は当事者が拒めない・建物買取請求も拒めない。

答え・解説

正答：ウ

ア：更新や再築による期間延長を排除できることが制度の中心である。

イ：建物買取請求をしない旨も定められる。

ウ：30年以上50年未満の事業用定期借地権等では、更新・再築による延長・建物買取請求を排除する特約を設けることができる。

エ：普通借地権と異なり、法定要件の下でこれらを排除できる。

総合解説：事業用定期借地権等は事業用不動産の期間確定ニーズに対応するため、期間満了時の更新・延長・買取請求を排除できる。本問の判断ポイントは「30年以上50年未満の事業用定期借地権の特約内容を総合判断できる」であり、根拠は借地借家法23条1項・3項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0116

2-4 借地 > 定期借地権 | 難易度：基礎

建物譲渡特約付借地権について正しいものはどれか。

- ア．設定後10年で建物を無償譲渡することを必須とする制度である。
- イ．必ず50年以上の存続期間を設定しなければならない。
- ウ．建物を第三者に譲渡することで借地権を消滅させる制度である。
- エ．借地権設定後30年以上を経過した日に、借地上建物を借地権設定者へ相当の対価で譲渡して借地権を消滅させる旨を定めることができる。

答え・解説

正答：エ

ア：期間は30年以上であり、相当の対価での譲渡である。

イ：50年以上は一般定期借地権の要件で、建物譲渡特約付借地権の要件ではない。

ウ：譲渡先は借地権設定者である。

エ：借地借家法24条1項は、設定後30年以上経過した日の建物譲渡を利用した借地権消滅特約を認める。

総合解説：建物譲渡特約付借地権は、一定期間後に土地所有者が建物を相当対価で取得することで借地関係を終了させる方式である。本問の判断ポイントは「建物譲渡特約付借地権の期間要件を理解する」であり、根拠は借地借家法24条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0117

2-4 借地 > 定期借地権 | 難易度：標準

建物譲渡特約により借地権が消滅した後、借地権者がその建物の使用を続けている。借地権者が土地所有者に請求した場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．請求時に、その建物について当事者間に期間の定めのない賃貸借がされたものとみなされる。
- イ．借地権が消滅した以上、建物使用者は即日必ず退去しなければならない。
- ウ．請求により土地の所有権が借地権者へ移転する。
- エ．建物の借賃は法律上必ず無償とされる。

答え・解説

正答：ア

ア：建物譲渡特約で土地所有者が建物を取得した後、従前の借地権者等が使用を継続し請求すると、建物賃貸借が成立したものとみなされる。

イ：借地借家法24条2項による建物賃貸借保護がある。

ウ：成立するのは建物賃貸借であり、土地所有権移転ではない。

エ：借賃は当事者の請求により裁判所が定めることができ、無償固定ではない。

総合解説：建物譲渡によって借地権が消滅しても、建物利用を続ける者について一定の借家保護が用意されている。本問の判断ポイントは「建物譲渡特約により借地権消滅後も建物使用者が保護される場面を理解する」であり、根拠は借地借家法24条2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0118

2-4 借地 > 定期借地権 | 難易度：標準

イベント会場の仮設建物のため数か月だけ土地を使用するなど、一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合について正しいものはどれか。

- ア．一時使用でも必ず当初30年の借地権になる。
- イ．普通借地権の存続期間・更新・建物買取請求や定期借地権等に関する一定の規定は適用されない。
- ウ．一時使用でも期間満了時に必ず建物買取請求権が発生する。
- エ．一時使用目的の借地契約は法律上すべて禁止されている。

答え・解説

正答：イ

ア：一時使用目的が明らかな場合、3条等は適用されない。

イ：借地借家法25条は、一時使用目的が明らかな借地について、長期継続を前提とする借地保護規定の一部を適用除外とする。

ウ：13条は適用除外となる。

エ：禁止ではなく、適用される借地保護規定が限定される。

総合解説：一時使用の借地は長期的な建物所有を保護する普通借地権とは性質が異なるため、更新や買取請求等の規定が一部適用されない。本問の判断ポイントは「一時使用目的の借地権では普通借地・定期借地の一部規定が適用されないことを理解する」であり、根拠は借地借家法25条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0119

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：基礎

普通建物賃貸借について契約期間を10か月と定めた場合、借地借家法上どのように扱われるか。

- ア．10か月の期間がそのまま有効で、満了により当然終了する。
- イ．契約自体が無効となる。
- ウ．期間の定めがない建物賃貸借とみなされる。
- エ．法律上必ず2年間の契約に変更される。

答え・解説

正答：ウ

ア：普通建物賃貸借では1年未満の期間は期間の定めなしとみなされる。
イ：契約が無効になるのではなく、期間の定めがない賃貸借として扱われる。
ウ：普通建物賃貸借では1年未満の期間を定めても、借地借家法29条1項により期間の定めがないものとみなされる。
エ：2年という法定期間に変更される規定はない。
総合解説：普通借家では短期の期間設定で更新保護を潜脱することを防ぐため、1年未満の期間を定めのない賃貸借と扱う。本問の判断ポイントは「普通建物賃貸借で1年未満の期間を定めた場合の扱いを理解する」であり、根拠は借地借家法29条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0120

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：応用

期間2年の普通建物賃貸借で、賃貸人Aも賃借人Bも期間満了の1年前から6か月前までの間に更新拒絶等の通知をしなかった。満了時の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．契約は期間満了と同時に当然終了する。
- イ．従前と同一の2年間で必ず更新される。
- ウ．更新には改めて公正証書を作成する必要がある。
- エ．従前と同一条件で更新したものとみなされるが、更新後の期間は定めがないものとなる。

答え・解説

正答：エ

ア：通知がない場合は法定更新が生じる。
イ：更新後は期間の定めがないものとなる。
ウ：普通建物賃貸借の法定更新に公正証書は不要である。
エ：法定の通知期間内に更新拒絶等の通知がなければ、従前と同一条件で更新され、期間だけは定めのないものとなる。
総合解説：普通借家の更新では、期間満了直前の突然の終了を防ぐため通知期間が設けられ、通知がなければ法定更新が生じる。本問の判断ポイントは「期間満了前の更新拒絶通知期間と法定更新を複合判断できる」であり、根拠は借地借家法26条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0121

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：標準

賃貸人Aは適法な時期に更新拒絶の通知をしたが、期間満了後も賃借人Bが建物を使用し続け、Aは遅滞なく異議を述べなかった。この場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．従前と同一条件で更新したものとみなされ、期間は定めがないものとなる。
- イ．更新拒絶通知を一度出せば、満了後の使用継続に異議を述べなくても必ず終了する。
- ウ．Bの使用継続は不法占拠となり、更新の余地はない。
- エ．更新後の期間は必ず従前と同じ期間となる。

答え・解説

正答：ア

ア：更新拒絶通知があっても、満了後の使用継続に賃貸人が遅滞なく異議を述べなければ法定更新が生じる。
イ：借地借家法26条2項は満了後の使用継続と異議の有無を別途問題とする。
ウ：Aが遅滞なく異議を述べない場合は法定更新が生じる。
エ：法定更新後の期間は定めがないものとなる。
総合解説：普通借家では、賃貸人が更新拒絶を通知しただけでなく、満了後の使用継続にも遅滞なく異議を述べる必要がある。本問の判断ポイントは「更新拒絶通知後も使用継続した場合の法定更新を理解する」であり、根拠は借地借家法26条2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0122

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：基礎

期間の定めがない普通建物賃貸借で、正当事由を備えた賃貸人Aが解約を申し入れた。原則として契約はいつ終了するか。

- ア．解約申入れと同時に終了する。
- イ．解約申入れの日から6か月を経過したとき。
- ウ．1か月後に終了する。
- エ．1年後に終了する。

答え・解説

正答：イ

ア：賃貸人側からの解約には6か月の猶予期間がある。
イ：借地借家法27条1項は、賃貸人の解約申入れから6か月経過で終了すると定める。
ウ：1か月は一定の定期建物賃貸借で賃借人側の法定中途解約に関する期間である。
エ：法定期間は6か月である。
総合解説：普通借家で賃貸人から解約する場合は、正当事由だけでなく、6か月の経過が必要である。本問の判断ポイントは「賃貸人からの解約申入れによる終了時期を理解する」であり、根拠は借地借家法27条1項・28条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0123

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：標準

賃貸人Aが普通建物賃貸借の更新を拒絶しようとしている。正当事由の判断について正しいものはどれか。

ア．Aが所有者であるという事実だけで常に正当事由が認められる。

イ．立退料の申出は法律上まったく考慮できない。

ウ．A・B双方の建物使用の必要性、従前の経過、利用状況・建物の現況、財産上の給付の申出などを総合して判断する。

エ．賃借人側が建物を必要とする事情は考慮してはならない。

答え・解説

正答：ウ

ア：所有者であることだけで自動的に正当事由が成立するわけではない。

イ：財産上の給付の申出も考慮要素である。

ウ：借地借家法28条は、建物使用の必要性を中心に複数の事情を総合考慮する。

エ：賃貸人と賃借人双方の必要性を考慮する。

総合解説：普通借家の更新拒絶・賃貸人解約は、借地の場合と同様に正当事由によって制限されるが、建物の現況など借家特有の要素も考慮される。本問の判断ポイントは「普通建物賃貸借の更新拒絶・解約に必要な正当事由を理解する」であり、根拠は借地借家法28条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0124

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：応用

A所有の建物をBが賃借し、賃貸借登記はないが建物の引渡しを受けて居住している。その後Aが建物をCに売却し、Cが所有権を取得した。Bの賃借権の対抗について正しいものはどれか。

ア．Bは賃貸借登記がない以上、Cから求められれば直ちに退去しなければならない。

イ．Bが賃料を前払いしていなければCに対抗できない。

ウ．Bが住民票を建物所在地へ移していないと対抗できない。

エ．Bは建物の引渡しを受けているため、賃貸借登記がなくても原則としてCに賃借権を対抗できる。

答え・解説

正答：エ

ア：建物の引渡しによる対抗力が認められる。

イ：賃料前払いは対抗要件ではない。

ウ：住民票移転は借地借家法31条の対抗要件ではない。

エ：借地借家法31条1項により、建物の引渡しは建物賃貸借の特別な対抗要件となる。

総合解説：建物賃貸借は引渡しによって第三取得者に対抗できるため、賃貸借登記がないことだけで保護を失うわけではない。本問の判断ポイントは「建物引渡しによる借家権の対抗力を第三取得者との関係で判断できる」であり、根拠は借地借家法31条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0125

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：基礎

普通建物賃貸借の家賃が、租税負担や経済事情、近隣相場の変動により不相当となった場合について正しいものはどれか。

- ア．要件を満たせば当事者は契約条件にかかわらず、将来に向かって借賃の増減を請求できる。
- イ．家賃額を契約書に記載した以上、増減請求は絶対にできない。
- ウ．増減請求は必ず契約締結日に遡って効力を生じる。
- エ．賃貸人からの増額請求だけが認められ、賃借人からの減額請求は認められない。

答え・解説

正答：ア

ア：借地借家法32条1項は、家賃が事情変動等で不相当となった場合の増減請求を認める。

イ：契約条件にかかわらず法定要件により増減請求が可能である。

ウ：請求は将来に向かって効力を生じる。

エ：増額・減額の双方が認められる。

総合解説：長期の建物賃貸借では経済事情が変化するため、借賃を将来に向かって調整する制度がある。本問の判断ポイントは「借賃増減請求権の要件と将来効を理解する」であり、根拠は借地借家法32条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0126

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：標準

賃借人Bが家賃減額を請求したが、賃貸人Aとの協議が調わず訴訟となった。減額を正当とする裁判が確定するまでの賃料について正しいものはどれか。

- ア．Bは自分が適正と考える額だけ支払えば、差額について一切責任を負わない。
- イ．Aは、相当と認める額の借賃の支払を請求できる。
- ウ．Bは裁判確定まで家賃を一切支払わなくてよい。
- エ．減額請求をした時点で、Aは従前家賃を請求する権利を当然に失う。

答え・解説

正答：イ

ア：裁判確定までの暫定的な支払ルールが法定されている。

イ：借地借家法32条3項は、減額裁判確定まで賃貸人が相当と認める額の支払を請求できるとする。

ウ：減額請求中でも賃料支払義務自体が消滅するわけではない。

エ：裁判確定までAは相当と認める額を請求し得る。

総合解説：借賃減額をめぐる争いの間も賃貸借は続くため、裁判確定までの暫定的な支払関係が定められている。本問の判断ポイントは「借賃減額請求の協議不成立時の暫定支払を理解する」であり、根拠は借地借家法32条3項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0127

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：標準

普通建物賃貸借で、賃借人Bが賃貸人Aの同意を得て建物に造作を付加した。期間満了により賃貸借が終了するときのBの権利として正しいものはどれか。

- ア．Bは造作を必ず無償でAに譲渡しなければならない。
- イ．造作買取請求権は、賃貸借が始まる前に公正証書で予約していなければ発生しない。
- ウ．BはAに対し、その造作を時価で買い取るよう請求できる。
- エ．Aの同意を得た造作でも、期間満了による終了時には一切買取請求できない。

答え・解説

正答：ウ

ア：法定要件を満たす場合は時価買取請求権がある。

イ：公正証書による事前予約は要件ではない。

ウ：借地借家法33条1項は、賃貸人の同意を得て付加した造作等について、一定の終了時に時価買取請求を認める。

エ：借地借家法33条がまさにこの場面を規定する。

総合解説：造作買取請求権は、賃借人が賃貸人の同意を得て建物価値を高めた造作を残す場合の調整制度である。本問の判断ポイントは「造作買取請求権の成立要件を理解する」であり、根拠は借地借家法33条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0128

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：基礎

建物の適法な転貸借があり、元の建物賃貸借が期間満了で終了した。元賃貸人Aが転借人Cにその終了を対抗するための扱いとして正しいものはどれか。

- ア．元賃貸借の終了と同時に、Cへの通知なしで転貸借も当然に即時終了する。
- イ．通知後1か月で必ず転貸借が終了する。
- ウ．AはCに通知しても元賃貸借の終了を永久に対抗できない。
- エ．AはCに終了の通知をする必要があり、通知がされた場合、転貸借は原則として通知から6か月で終了する。

答え・解説

正答：エ

ア：転借人保護のため通知が必要である。

イ：法定期間は6か月である。

ウ：通知により6か月経過後に終了を対抗できる。

エ：借地借家法34条は、元賃貸借の終了を転借人へ対抗するための通知と6か月の猶予を定める。

総合解説：転借人が突然退去を迫られないよう、元賃貸借の期間満了・解約申入れによる終了については転借人への通知と猶予期間が必要となる。本問の判断ポイントは「元の建物賃貸借終了時の転借人保護を理解する」であり、根拠は借地借家法34条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0129

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：応用

借地上建物をBが賃借していたが、土地の借地権が期間満了で終了し、Bも土地を明け渡す必要が生じた。Bは借地権が満了することを満了の3か月前に初めて知った。この場合について正しいものはどれか。

ア．Bの請求により、裁判所はBが満了を知った日から1年を超えない範囲で土地明渡しの期限を許与できる。

イ．借地権満了により、Bは事情にかかわらず即日退去しなければならない。

ウ．Bが請求すれば、裁判所は必ず10年間の猶予を与えなければならない。

エ．Bが借地権満了を2年前から知っていたも、同じ法定猶予を請求できる。

答え・解説

正答：ア

ア：建物賃借人が借地権満了を1年前までに知らなかった場合、裁判所は請求により、知った日から1年以内の範囲で明渡し猶予を与え得る。

イ：借地借家法35条による一定の明渡猶予制度がある。

ウ：猶予は知った日から1年を超えない範囲で相当な期限である。

エ：法定保護は満了の1年前までに知らなかった場合に限られる。

総合解説：土地借地権の終了を建物賃借人が事前に把握できないことがあるため、一定の場合に裁判所が短期の明渡猶予を与える。本問の判断ポイントは「借地権満了に伴う建物賃借人の明渡猶予を判断できる」であり、根拠は借地借家法35条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0130

2-5 借家・区分所有 > 建物賃貸借 | 難易度：標準

居住用建物の賃借人Bが相続人なしに死亡した。Bには婚姻届を出していないが事実上夫婦として同居していたCがいる。CがBの死亡を知った後1か月以内に賃貸人へ反対意思を表示しなかった場合の原則として正しいものはどれか。

ア．婚姻届がない以上、Cはどのような場合も賃借権を承継できない。

イ．CはBの建物賃貸借上の権利義務を承継する。

ウ．Cは建物の所有権を当然に取得する。

エ．Cが承継するには賃貸人の事前承諾が絶対に必要である。

答え・解説

正答：イ

ア：法は一定の事実上夫婦・養親子関係の同居者を保護する。

イ：借地借家法36条は、相続人なしで死亡した居住用建物賃借人の事実上の配偶者等の同居者に承継を認める。

ウ：承継するのは賃貸借上の権利義務であり、建物所有権ではない。

エ：法定要件を満たせば賃貸人の承諾なく承継する。

総合解説：相続人がいない場合に生活の本拠を失う不都合を避けるため、事実上の配偶者等の同居者に一定の賃借権承継が認められる。本問の判断ポイントは「相続人のない居住用建物賃借人死亡時の同居者承継を理解する」であり、根拠は借地借家法36条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0131

2-5 借家・区分所有 > 定期建物賃貸借 | 難易度：標準

定期建物賃貸借の契約方式として正しいものはどれか。

ア．口頭だけで「更新なし」と合意すれば定期建物賃貸借になる。

イ．必ず公正証書でなければならず、通常の書面は一切認められない。

ウ．公正証書による等の書面で契約する必要があり、要件を満たす電磁的記録による契約も書面とみなされる。

エ．建物の引渡しだけで自動的に定期建物賃貸借になる。

答え・解説

正答：ウ

ア：定期建物賃貸借には方式要件がある。

イ：公正証書は例示であり、書面による契約で足りる。

ウ：借地借家法38条1項・2項は、更新のない定期建物賃貸借について書面等による契約を要求する。

エ：引渡しは対抗力に関係するが、定期建物賃貸借の成立方式とは別である。

総合解説：定期建物賃貸借は普通借家と異なり更新がないため、その重要な効果を明確化するため契約方式が法定されている。本問の判断ポイントは「定期建物賃貸借の契約方式を理解する」であり、根拠は借地借家法38条1項・2項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0132

2-5 借家・区分所有 > 定期建物賃貸借 | 難易度：基礎

定期建物賃貸借を締結する際、賃貸人が「更新がなく期間満了で終了する」旨を記載した書面等を交付して事前説明しなかった場合について正しいものはどれか。

ア．契約全体が必ず無効になる。

イ．説明しなくても、契約書に「定期」と書けば更新なしの効力は必ず生じる。

ウ．説明義務は賃借人側にあり、賃貸人にはない。

エ．更新がないこととする旨の定めは無効となる。

答え・解説

正答：エ

ア：無効となるのは更新がないこととする旨の定めであり、契約全体が当然に無効になるとはされていない。

イ：法定の事前説明義務を満たす必要がある。

ウ：説明義務を負うのは建物賃貸人である。

エ：借地借家法38条3項・5項により、賃貸人の事前説明がなければ更新排除特約は無効となる。

総合解説：定期建物賃貸借の最重要ポイントは「更新がない」ことであるため、契約書とは別にその効果を事前説明する仕組みが設けられている。本問の判断ポイントは「定期建物賃貸借の事前説明義務と違反効果を理解する」であり、根拠は借地借家法38条3項～5項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0133

2-5 借家・区分所有 > 定期建物賃貸借 | 難易度：標準

定期建物賃貸借を適法な方式で締結し、期間を8か月と定めた。この期間の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．8か月の期間を定めた定期建物賃貸借として扱うことができる。
- イ．必ず期間の定めがない賃貸借とみなされる。
- ウ．最低期間は1年なので契約は無効である。
- エ．最低期間は10年である。

答え・解説

正答：ア

ア：定期建物賃貸借には普通借家の「1年未満は期間の定めなし」とする29条1項が適用されない。
イ：38条1項は29条1項を適用しないとしている。
ウ：定期建物賃貸借に1年の最低期間は定められていない。
エ：10年という最低期間は建物定期賃貸借にはない。
総合解説：短期利用ニーズにも対応できることが定期建物賃貸借の特徴で、1年未満の期間設定も可能である。本問の判断ポイントは「定期建物賃貸借では1年未満の期間設定も有効であることを理解する」であり、根拠は借地借家法38条1項・29条1項適用除外である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0134

2-5 借家・区分所有 > 定期建物賃貸借 | 難易度：応用

期間3年の定期建物賃貸借で、賃貸人Aが期間満了の4か月前に初めて「満了により終了する」と賃借人Bへ通知した。Aが終了をBに対抗できる時期として正しいものはどれか。

- ア．本来の期間満了日に当然に対抗でき、通知時期は影響しない。
- イ．通知の日から6か月を経過した後である。
- ウ．通知から1か月後に対抗できる。
- エ．通知が遅れた以上、定期建物賃貸借は永久に終了できない。

答え・解説

正答：イ

ア：法定の通知期間を外れたため、満了時点では終了を対抗できない。
イ：1年以上の定期建物賃貸借では満了の1年前から6か月前までに終了通知が必要で、通知期間後に通知した場合は通知から6か月経過後に終了を対抗できる。
ウ：遅い終了通知の場合の猶予は6か月である。
エ：通知から6か月経過後には終了を対抗できる。
総合解説：定期借家でも期間1年以上では、賃借人が退去準備をできるように終了通知の期間が設けられている。本問の判断ポイントは「1年以上の定期建物賃貸借の終了通知を時系列で判断できる」であり、根拠は借地借家法38条6項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0135

2-5 借家・区分所有 > 定期建物賃貸借 | 難易度：標準

期間8か月の定期建物賃貸借について、借地借家法38条6項の「満了の1年前から6か月前までの終了通知」の扱いとして正しいものはどれか。

- ア．8か月契約でも満了の1年前に必ず通知しなければならない。
- イ．8か月契約は普通借家へ自動転換するため、必ず正当事由が必要となる。
- ウ．この終了通知規定は、期間が1年以上の定期建物賃貸借に適用されるため、8か月契約には適用されない。
- エ．8か月契約は法律上禁止されている。

答え・解説

正答：ウ

ア：契約期間より前からの通知を要求する制度ではなく、1年以上の場合に限られる。

イ：適法な定期建物賃貸借であれば8か月の定期契約が可能である。

ウ：38条6項は「期間が一年以上である場合」に限定して終了通知義務を定める。

エ：定期建物賃貸借は1年未満でも設定できる。

総合解説：終了通知制度は1年以上の定期借家に限定され、短期契約についてはこの通知ルールの対象外である。本問の判断ポイントは「期間1年未満の定期建物賃貸借には満了通知規定が適用されないことを理解する」であり、根拠は借地借家法38条6項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0136

2-5 借家・区分所有 > 定期建物賃貸借 | 難易度：基礎

床面積120㎡の居住用定期建物賃貸借で、賃借人Bが転勤により建物を生活の本拠として使用することが困難となった。Bの権利として正しいものはどれか。

- ア．定期建物賃貸借なので、どのような事情があっても期間途中の解約は法律上不可能である。
- イ．Bの解約申入れは6か月後にしか効力を生じない。
- ウ．Bが中途解約できるのは建物床面積が200㎡以上の場合に限られる。
- エ．Bは解約を申し入れることができ、原則として申入れから1か月で賃貸借が終了する。

答え・解説

正答：エ

ア：一定の居住用契約では法定中途解約権がある。

イ：この場合は1か月経過で終了する。

ウ：法定要件は200㎡未満である。

エ：200㎡未満の居住用定期建物賃貸借で、転勤等のやむを得ない事情がある場合は賃借人に法定中途解約権が認められる。

総合解説：生活の本拠として使う小規模居住用定期借家では、転勤・療養・介護など予見しにくい事情に対応するため賃借人の中途解約権がある。本問の判断ポイントは「一定の居住用定期建物賃貸借で賃借人に中途解約権があることを理解する」であり、根拠は借地借家法38条7項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0137

2-5 借家・区分所有 > 定期建物賃貸借 | 難易度：標準

床面積250㎡の居住用建物を定期建物賃貸借で借りたBが、転勤で使用困難になった。借地借家法38条7項による法定中途解約権について正しいものはどれか。

- ア．床面積が200㎡未満という要件を満たさないため、38条7項の法定中途解約権は認められない。
- イ．居住用であれば床面積に関係なく必ず法定中途解約できる。
- ウ．250㎡でも、転勤なら必ず1か月後に終了する。
- エ．定期建物賃貸借では、契約上の中途解約条項を置くことも一切できない。

答え・解説

正答：ア

ア：38条7項の法定中途解約は、居住用かつ床面積200㎡未満の建物に限定される。

イ：床面積要件がある。

ウ：38条7項の法定権は200㎡未満に限定される。

エ：38条7項の法定権の有無と、当事者が契約で中途解約条項を設けることは別問題である。

総合解説：居住用定期借家の法定中途解約は、用途だけでなく床面積200㎡未満という客観的要件も確認する必要がある。本問の判断ポイントは「居住用定期建物賃貸借の法定中途解約に床面積要件があることを判断できる」であり、根拠は借地借家法38条7項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0138

2-5 借家・区分所有 > 定期建物賃貸借 | 難易度：標準

定期建物賃貸借に具体的な借賃改定に関する特約がある場合、借地借家法32条の借賃増減請求権との関係として正しいものはどれか。

- ア．定期建物賃貸借でも32条は常に強行的に適用され、改定特約は無意味である。
- イ．借賃改定特約がある場合には、原則として借地借家法32条は適用されない。
- ウ．借賃改定特約があると、賃貸借契約全体が無効になる。
- エ．借賃改定特約は公正証書でなければ一切効力を持たない。

答え・解説

正答：イ

ア：38条9項が特則を設けている。

イ：借地借家法38条9項は、定期建物賃貸借に借賃改定特約がある場合、32条を適用しないとする。

ウ：改定特約の存在自体は契約無効事由ではない。

エ：38条9項はそのような公正証書要件を定めていない。

総合解説：定期建物賃貸借では期間だけでなく賃料改定方法も契約で予測可能に設計しやすく、改定特約がある場合は法定増減請求の適用が外れる。本問の判断ポイントは「定期建物賃貸借の借賃改定特約と借賃増減請求権の関係を理解する」であり、根拠は借地借家法38条9項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0139

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：応用

区分所有建物の部分について、区分所有法上の扱いとして正しいものはどれか。

ア．共用廊下でも登記すれば一人の専有部分にできる。

イ．専有部分とは、区分所有者が実際に使用している場所をすべていう。

ウ．数個の専有部分に通じる廊下・階段室など、構造上区分所有者の全員または一部の共用に供されるべき部分は区分所有権の目的とならない。

エ．共用部分は建物外の土地だけを指し、建物内部の階段室は含まれない。

答え・解説

正答：ウ

ア：構造上共用に供されるべき部分は区分所有権の目的にならない。

イ：専有部分は区分所有権の目的たる建物部分であり、実際の使用だけで決まらない。

ウ：構造上共用に供されるべき廊下・階段室等は法定共用部分であり、専有部分として区分所有権の目的にできない。

エ：共用部分には専有部分以外の建物部分等が含まれる。

総合解説：区分所有法では、構造上独立し専有し得る部分と、廊下・階段など共用に供される部分を区別することが出発点となる。本問の判断ポイントは「専有部分と共用部分の区別を構造上の性質から判断できる」であり、根拠は区分所有法2条3項・4項、4条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0140

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：標準

規約に別段の定めがない場合、共用部分に対する各区分所有者の持分割合は原則として何によるか。

ア．各区分所有者の人数に応じて常に等分する。

イ．各住戸の購入価格の割合による。

ウ．各区分所有者の居住年数の割合による。

エ．各区分所有者が有する専有部分の床面積の割合による。

答え・解説

正答：エ

ア：原則は専有部分の床面積割合である。

イ：購入価格は法定の原則基準ではない。

ウ：居住年数は持分割合の法定基準ではない。

エ：区分所有法14条1項は、共用部分の持分を専有部分の床面積割合によるとする。

総合解説：共用部分の権利割合は原則として専有部分の規模に連動するが、規約で別段の定めを置くことができる。本問の判断ポイントは「共用部分の持分割合の原則を理解する」であり、根拠は区分所有法14条1項・4項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0141

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：基礎

区分所有者Aが自己の専有部分を所有したまま、共用部分の持分だけを第三者Bに売却しようとしている。区分所有法上の原則として正しいものはどれか。

ア．Aは、法律に別段の定めがある場合を除き、専有部分と分離して共用部分の持分だけを処分することはできない。

イ．共用部分の持分は独立した投資商品として自由に売却できる。

ウ．管理者の口頭承諾だけで必ず分離処分できる。

エ．共用部分の持分は専有部分とは常に無関係に処分される。

答え・解説

正答：ア

ア：共用部分の持分は専有部分の処分に従い、原則として分離処分できない。

イ：区分所有法15条は分離処分を原則禁止する。

ウ：管理者承諾を一般的な分離処分要件とする規定はない。

エ：持分は専有部分の処分に従うのが原則である。

総合解説：共用部分は専有部分の利用に不可欠であるため、その持分を専有部分から切り離して流通させないことが原則となる。本問の判断ポイントは「共用部分の持分を専有部分と分離処分できない原則を理解する」であり、根拠は区分所有法15条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0142

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：標準

敷地利用権が区分所有者らの共有に属するマンションで、規約に別段の定めがない。区分所有者Aが専有部分だけを売り、敷地利用権だけを手元に残すことについて正しいものはどれか。

ア．専有部分と敷地利用権は常に自由に別々に売却できる。

イ．原則として専有部分と敷地利用権を分離して処分することはできない。

ウ．分離処分禁止は共用廊下にだけ適用され、敷地利用権には適用されない。

エ．専有部分を売却すると敷地利用権は必ず国へ帰属する。

答え・解説

正答：イ

ア：区分所有法は一体処分を原則とする。

イ：区分所有法22条1項は、敷地利用権が共有等の場合、専有部分との分離処分を原則禁止する。

ウ：22条は敷地利用権の分離処分を直接規制する。

エ：敷地利用権は専有部分と一体で承継されるのが原則で、国へ帰属するものではない。

総合解説：マンションの専有部分と敷地利用権は機能上一体であるため、規約に別段の定めがない限り分離処分は禁止される。本問の判断ポイントは「専有部分と敷地利用権の分離処分禁止を理解する」であり、根拠は区分所有法22条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0143

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：標準

区分所有建物の管理団体について正しいものはどれか。

- ア．管理団体を構成するのは管理会社だけで、区分所有者は構成員にならない。
- イ．管理組合法人として登記しなければ管理団体は存在しない。
- ウ．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。
- エ．区分所有者のうち過半数が加入届を提出したときだけ団体が成立する。

答え・解説

正答：ウ

ア：構成員は区分所有者全員である。

イ：法人化していなくても区分所有者全員の団体は構成される。

ウ：区分所有法3条により、区分所有者は全員で管理のための団体を構成する。

エ：加入届を成立要件とする制度ではない。

総合解説：マンション管理は個々の所有者だけでは完結しないため、区分所有者全員が共同管理の主体となる。本問の判断ポイントは「区分所有者全員が管理団体を構成することを理解する」であり、根拠は区分所有法3条である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0144

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：標準

規約に定数を減ずる特別の定めがない区分所有建物で、管理者に集会の招集を請求するための区分所有者側の法定要件として正しいものはどれか。

- ア．区分所有者1人で、議決権割合に関係なくいつでも管理者に招集を強制できる。
- イ．区分所有者の3分の2以上かつ議決権の3分の2以上が必要である。
- ウ．議決権の5分の1以上があれば、区分所有者数が何人でも要件を満たす。
- エ．議決権を有する区分所有者の5分の1以上の者で、かつ議決権の5分の1以上を有すること。

答え・解説

正答：エ

ア：法定の人数・議決権要件がある。

イ：法定基準は5分の1以上である。

ウ：人数と議決権の双方の要件を満たす必要がある。

エ：区分所有法34条3項は、区分所有者数と議決権の双方について5分の1以上を要求する。

総合解説：集会は原則管理者が招集するが、一定割合の区分所有者にも招集を求める手段が保障されている。本問の判断ポイントは「管理者による集会招集と区分所有者からの招集請求要件を理解する」であり、根拠は区分所有法34条1項～3項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0145

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：応用

2026年4月1日施行の改正区分所有法の下で、法律・規約に別段の定めがない通常の集会議事の決議要件として正しいものはどれか。

- ア．出席した区分所有者（議決権を有しない者を除く。）およびその議決権の各過半数で決する。
- イ．常に全区分所有者および全議決権の各過半数でなければならない。
- ウ．出席区分所有者の過半数だけあれば、議決権割合は一切問わない。
- エ．議決権の過半数だけあれば、出席区分所有者の人数は一切問わない。

答え・解説

正答：ア

- ア：改正後の区分所有法39条1項は、普通決議の母数を原則として出席区分所有者とその議決権に変更した。
- イ：これは改正前の原則であり、2026年4月1日以降の法定原則は出席者基準である。
- ウ：人数と議決権の双方について過半数が必要である。
- エ：人数と議決権の双方を満たす必要がある。

総合解説：2026年改正では集会決議を円滑化するため、通常決議の母数を「全員」から「出席者」へ改めた。書面・代理人による議決権行使も法定上出席者数等に算入される。本問の判断ポイントは「2026年改正後の普通決議の母数を正確に判断できる」であり、根拠は区分所有法39条1項・2項（2026年4月1日施行改正）である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0146

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：標準

2026年4月1日施行の改正区分所有法の下で、規約の設定・変更・廃止をする場合の原則として正しいものはどれか。

- ア．出席者が1人でも、その者が賛成すれば規約を変更できる。
- イ．区分所有者数と議決権の各過半数を有する者が出席し、出席した区分所有者およびその議決権の各4分の3以上で決議する。
- ウ．全区分所有者の全員一致でなければ規約変更はできない。
- エ．出席区分所有者の単純過半数だけで規約変更できる。

答え・解説

正答：イ

- ア：定足数と特別多数の双方が必要である。
 - イ：改正後31条1項は定足数として区分所有者数・議決権の各過半数を求め、そのうえで出席者・出席議決権の各4分の3以上を要求する。
 - ウ：原則は全員一致ではなく法定の特別多数決である。
 - エ：規約変更は特別決議であり各4分の3以上が必要である。
- 総合解説：2026年改正後は規約変更についても出席者基準が導入されたが、一定の定足数と4分の3の特別多数が必要で、権利に特別の影響を受ける者の承諾が必要な場合もある。本問の判断ポイントは「2026年改正後の規約設定・変更・廃止の定足数と特別多数を理解する」であり、根拠は区分所有法31条1項（2026年4月1日施行改正）である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0147

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：標準

2026年4月1日施行の改正区分所有法で導入された所在等不明区分所有者の扱いとして正しいものはどれか。

ア．所在不明者は管理者の判断だけで自由に除名できる。

イ．所在不明者が1人でもいれば、その建物では今後一切集会決議ができない。

ウ．裁判所は一定の請求により、所在等不明区分所有者を除外して一般区分所有者による集会決議をできる旨の裁判をすることができる。

エ．所在等不明区分所有者の議決権は、法律上常に他の区分所有者へ均等に移転する。

答え・解説

正答：ウ

ア：除外には裁判所の裁判が必要である。

イ：新制度により一定の場合に除外して決議できる。

ウ：改正区分所有法38条の2は、所在等不明者により決議が阻害される問題への対応として裁判所による除外制度を創設した。

エ：議決権が他者へ移転するのではなく、裁判により決議から除外される。

総合解説：高経年マンションで所有者の所在不明が決議を困難にする問題に対応し、裁判所関与の下で母数から除外できる制度が新設された。本問の判断ポイントは「所在等不明区分所有者を決議母数から除外する新制度を理解する」であり、根拠は区分所有法38条の2（2026年4月1日施行改正）である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0148

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：標準

区分所有者から承諾を得て専有部分を賃借している占有者Bについて、区分所有者集会での扱いとして正しいものはどれか。

ア．Bは区分所有者ではないため、どのような場合も集会に出席できない。

イ．Bは意見を述べられるだけでなく、区分所有者と同じ議決権を当然に持つ。

ウ．Bは利害関係がなくても、すべての議題で区分所有者を拘束する決定権を持つ。

エ．会議の目的事項について利害関係を有する場合、Bは集会に出席して意見を述べることができる。

答え・解説

正答：エ

ア：利害関係を有する場合は出席・意見陳述が認められる。

イ：占有者の意見陳述権と議決権は別で、当然の議決権はない。

ウ：意見陳述は利害関係のある目的事項について認められる。

エ：区分所有法44条1項は、適法な占有者に利害関係事項についての出席・意見陳述権を認める。

総合解説：借家人などの占有者も建物使用ルールの影響を受けるため、利害関係のある議題では意見を述べる機会が保障される。本問の判断ポイントは「専有部分の占有者が集会で意見を述べられる範囲を理解する」であり、根拠は区分所有法44条1項である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0149

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：応用

2026年4月1日施行の改正区分所有法における、形状または効用の著しい変更を伴う共用部分の変更について正しいものはどれか。

ア．原則として所定の定足数の下で出席区分所有者・議決権の各4分の3によるが、安全上の瑕疵除去やバリアフリー化等の法定事由では各3分の2に緩和される。

イ．共用部分の著しい変更は、どのような場合も区分所有者全員一致が必要である。

ウ．著しい変更は常に出席者の単純過半数だけで決められる。

エ．バリアフリー化のための必要な変更は、通常より厳しい5分の4が必要である。

答え・解説

正答：ア

ア：改正17条は共用部分変更を原則4分の3としつつ、危険除去や高齢者・障害者等の利便・安全向上のための一定変更では3分の2に緩和する。

イ：法定の特別多数決で決することができる。

ウ：原則4分の3であり、法定事由でも3分の2である。

エ：2026年改正は一定のバリアフリー変更について要件を3分の2に緩和する。

総合解説：2026年改正は老朽化・安全・バリアフリー対応を円滑化するため、共用部分変更の決議母数を出席者基準にし、一定の必要性がある場合の多数決割合も緩和した。本問の判断ポイントは「2026年改正後の共用部分変更の多数決要件と緩和事由を判断できる」であり、根拠は区分所有法17条1項・5項（2026年4月1日施行改正）である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01

0150

2-5 借家・区分所有 > 区分所有法 | 難易度：標準

2026年4月1日施行の改正区分所有法における建替え決議について正しいものはどれか。

ア．建替えは常に出席者の過半数だけで決められる。

イ．原則は議決権を有する区分所有者および議決権の各5分の4以上であるが、耐震性不足など法定の客観的事由がある場合は各4分の3以上に緩和される。

ウ．建替えはどのような場合も全員一致でなければならない。

エ．耐震性不足などの客観的事由があると、建替え決議は各3分の2で足りる。

答え・解説

正答：イ

ア：建替えは重要な処分行為であり、原則5分の4の特別多数が必要である。

イ：改正62条は建替えの原則5分の4を維持しつつ、耐震性・防火性・外壁危険・配管衛生・バリアフリー等の一定事由がある場合に4分の3へ緩和する。

ウ：区分所有法は多数決による建替え決議を認めている。

エ：改正区分所有法の法定緩和は4分の3である。

総合解説：2026年改正では老朽化マンションの再生を円滑にするため、特定の客観的危険・機能不足がある建物について建替え決議要件を5分の4から4分の3へ緩和した。本問の判断ポイントは「2026年改正後の建替え決議の基本割合と客観的事由による緩和を理解する」であり、根拠は区分所有法62条1項・2項（2026年4月1日施行改正）である。

対象：2026年度 / 法令・制度基準日 2026-04-01