

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **3600** 記念

特別講義

平成29年
権利関係
《優先暗記50》



**謝
恩**

渋谷会

H29 宅建本試験まで残り3日を切りました。
権利関係は理解が難しく、差がつきやすいところです。
また、権利関係まで学習が及んでいない受験生もいるかと思
います。

そこで、出題が予想される頻出の基本知識について、優先暗記
事項50個を講義しました。

直前期はやさしい知識の確認が重要です。
試験当日の朝にでも、ささっと確認してください。

正確におさえておくことで、本試験では優位に戦えます。
ぜひ、本試験会場でアドバンテージを取ってください。

全国のみなさまの合格を祈念しております。

担当講師 佐伯

1. 制限行為能力者★★

- 1 意思能力を欠く状態でなされた意思表示は、**無効である**。
- 2 成年被後見人が成年後見人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合でも、成年後見人は、当該意思表示を**取り消すことができる**。

2. 意思表示★★★

- 3 【虚偽表示】Aが、債権者の差押えを免れるため、Bと通じて、A所有地をBに仮装譲渡する契約をした。Cが、AB間の契約の事情につき**善意**で、Bからこの土地の譲渡を受けた場合、Cは、Aに対して、その所有権を主張することができる。
- 4 【錯誤】意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容とし、かつ、その旨を相手方に明示的に**表示**した場合は、法律行為の要素となる。
⇒黙示的に**表示**した場合も、法律行為の要素となる。
- 5 【詐欺】Aが、Bの詐欺によって、A所有の建物をCに売却する契約をした。Bの詐欺を、**Cが知らない**とき、Aは売買契約の取消しをすることができない。
- 6 【強迫】Aが、Bの**強迫**によって、A所有の建物をCに売却する契約をした。Bの強迫を、Cが知らないとき、Aは売買契約の**取消しをすることができる**。

3. 代理★★★

- 7 買主Cが、Aの代理人Bとの間でA所有の甲地の売買契約を締結した。BがAの代理人であることをCに告げていなくても、**Cがその旨を知っていた**場合、当該売買契約によりCは甲地を取得することができる。

- 8 Aは、未成年者Bに代理権を授与してA所有の土地を売却した場合、代理人が未成年者であることを理由に、取り消すことはできない。
- 9 Bが、A所有の建物の売却についてAから代理権を授与されている。Bは、急病のためやむを得ない事情がある場合、Aの承諾がなくても、さらにCを代理人として選任しAの代理をさせることができる。
- 10 AがA所有の甲土地の売却に関する代理権をBに与えた。BがCの代理人となってAC間の売買契約を締結したときは、Cは甲土地の所有権を当然には取得しない。
⇒例外的に、登記申請については双方の代理人となることができる。

4. 時効★★

- 11 時効の利益は、あらかじめ放棄することができない。
- 12 AのBに対する債権について、Bが消滅時効の完成後に、時効完成の事実を知らずに、Aに対して債務を承認した場合、Bは完成した消滅時効を援用することができない。

5. 物権変動★★★

- 13 Aは、自己所有の甲地をBに売却し引き渡したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。Cが、AB間の売買の事実を知ってAから甲地を買い受け、所有権移転登記を得た場合、CはBに対して甲地の所有権を主張することができる。
- 14 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。AがBにだまされたとして詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消した後、Bが甲土地をAに返還せずにCに転売してCが所有権移転登記を備えた場合、AはCから甲土地を取り戻すことができない。

6. 相隣関係★

15 Bの土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者Aは、公道に至るため、その土地を囲んでいるBの土地を通行することができる。この場合、通行の場所及び方法は、この通行権を有するAのために必要であり、かつ、Bの土地のために損害が最も少ないものを**選ばなければならない**。

7. 共有★★★

以下、A、B及びCが、持分を各3分の1とする甲土地を共有している。

16 Aがその持分を放棄した場合、その持分は**B及びC**に帰属する。

17 A、B及びCは、**5年**を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。

8. 抵当権★★★

18 抵当権は、その目的物の**売却代金**、**賃料**、抵当目的物が滅失した場合の**保険金**、**損害賠償**の請求権に対しても、行使することができる。ただし、抵当権者は、その**払渡し前**に差押えをしなければならない。

19 AがBに対する債務の担保のためにA所有建物に抵当権を設定し、登記をした。抵当権の登記に債務の利息に関する定めがあり、他に**後順位抵当権者その他の利害関係者がいる**場合、Bは、Aに対し、満期のきた**最後の2年分**を超える利息については抵当権を行うことができない。

20 Aは、Bに対する貸付金債権の担保のために、B所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨の登記をした。その後、Bはこの土地の上に乙建物を築造し、自己所有とした。Aの抵当権が実行されるとき、乙建物のために法定地上権は成立しない。

21 Aは、Bに対する貸付金債権の担保のために、B所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨の登記をした。その後、Bはこの土地の上に乙建物を築造し、自己所有とした。Aは、乙建物に抵当権を設定していないとき、甲土地とともに乙建物を競売することができる。
⇒その優先権は、土地の代価についてののみ。

9. 根抵当権★★

22 根抵当権者は、確定した元本並びに利息その他の定期金及び債務の不履行によって生じた損害の賠償の全部について、極度額を限度として、その根抵当権を行使することができる。
⇒根抵当権の場合、利息等は最後の2年分に限られない。

23 元本の確定前に根抵当権者から債権を取得した者は、その債権について根抵当権を行使することができない。
⇒元本確定後は随伴性がある

10. 賠償額の予定★★

24 当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。この場合において、裁判所は、その額を増減することができない。

11. 保証／連帯保証★★

- 25 口頭でした保証契約は、その効力を生じない。
- 26 債権者A、主たる債務者B、保証人C。Cの保証債務にBと連帯して債務を負担する特約がない場合、Bに対する履行の請求による時効の中断は、Cに対してその効力を生ずる。
- 27 債権者A、主たる債務者B、保証人C。Cの保証債務がBとの連帯保証債務である場合、Cに対する履行の請求による時効の中断は、Bに対してその効力を生ずる。

12. 弁済★

- 28 利害関係を有しない兄Bは、債務者Aの意思に反して弁済をすることができない。

13. 手付★★

- 29 買主Aが売主Bに手付を交付したときは、Bが契約の履行に着手するまでは、買主Aはその手付を放棄して、契約の解除をすることができる。
- 30 買主Aが売主Bに手付を交付した。Bは契約の履行に着手していないが、Aは履行に着手している。このときAは、契約の解除をすることができる。

14. 売主の担保責任★★

- 31 売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、買主は、契約をした目的を達することができないときに限り、売買契約の解除をすることができる。

32 売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき、契約の解除又は損害賠償の請求は、**買主が**
事実を知った時から1年以内にしなければならない。

⇒この**損害賠償請求権**は、目的物の引渡しから**10**年で時効により消滅する。

15. 不法行為★★★

33 不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が**損害及び加害者**
を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する。

34 不法行為による損害賠償の請求権は、**不法行為の時から20**年を経過したときも、時効によつて消滅する。

35 Aが、その過失によつてB所有の建物を取り壊し、Bに対して不法行為による損害賠償債務を負担した。不法行為がAの過失とCの過失による**共同不法行為**であった場合、Aの過失がCより軽微なときでも、Bは、Aに対して損害の**全額**について賠償を請求することが**できる**。

16. 相続★★★

36 A・B及びCが共同相続人であるとき、限定承認は、共同相続人の**全員が共同してのみ**これを行うことができる。

37 **自筆証書**によつて遺言をするには、遺言者が、**その全文、日付及び氏名を自書**し、これに印を押さなければならない。

38 前の遺言が後の遺言と抵触するときは、その抵触する部分については、**後**の遺言で**前**の遺言を撤回したものとみなす。

39 兄弟姉妹以外の相続人は、遺留分として一定の額を受ける。

17. 賃貸借★★

40 賃貸借の存続期間は、20年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたと
きであっても、その期間は、20年とする。

41 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借物を転貸することができない。賃借人
が賃貸人に無断で第三者に転貸した場合で、第三者に賃借物の使用又は収益をさせた
きは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

18. 借地借家法★★★

42 借地権の存続期間は、30年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、そ
の期間とする。

43 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、
建物がある場合に限り、契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異
議を述べたときは、この限りでない。

44 借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有すると
きは、これをもって第三者に対抗することができる。

- 45 借地人Aが、甲地所有者Bと締結した建物所有を目的とする甲地賃貸借契約に基づいてAが甲地上に所有している建物と甲地の借地権とを第三者Cに譲渡した。Aが借地権をCに対して譲渡するに当たり、Bに不利になるおそれがないにもかかわらず、Bが借地権の譲渡を承諾しない場合には、AはBの承諾に代わる許可を与えるように裁判所に申し立てることができる。
- 46 事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。
- 47 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。
- 48 定期建物賃貸借契約は、書面によってしなければ、効力を生じない。
- 49 定期建物賃貸借契約を締結しようとするときは、賃貸人は、あらかじめ賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 50 定期建物賃貸借(床面積が200㎡未満)において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
⇒解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

通信教材 ★直前期におすすめ★

「平成29年版 宅建直前最優先講座(全5回)」

<https://shibuyakai.com/takken/201708.html>