

松本×山田対談

合格力を高める

『検索力トレーニング』とは？

講師レジュメ

辰巳法律研究所

TOKYO・YOKOHAMA・OSAKA・KYOTO・NAGOYA・FUKUOKA

山田×松本対談 合格力を高める『検索カトレーニング』とは？
～解答スピードと正答率を高めるための方法論～

【MEMO】

問題**行政書士試験 平成 23 年**

問題 1 法定地上権に関する次の記述のうち、民法の規定および判例に照らし、妥当なものはどれか。

- 1 Aは、自己所有の土地（更地）に抵当権を設定した後に、その土地上に建物を建築したが、抵当権の被担保債権について弁済をすることができなかった。この場合において、抵当権者が抵当権を実行して土地を競売すると、この建物のために法定地上権は成立せず建物は取去されなければならないことから、抵当権者は、土地とその上の建物を一括して競売しなければならない。
- 2 AがBから土地を借りてその土地上に建物を所有している場合において、Bは、その土地上に甲抵当権を設定したが、Aから建物を取得した後に、さらにその土地に乙抵当権を設定した。その後、Bは、甲抵当権の被担保債権について弁済したので甲抵当権は消滅したが、乙抵当権の被担保債権については弁済できなかったので、乙抵当権が実行され、その土地は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。
- 3 AがBから土地を借りてその土地上に建物を所有している場合において、Aは、その建物上に甲抵当権を設定したが、Bから土地を取得した後に、さらにその建物に乙抵当権を設定した。その後、Aは、甲抵当権の被担保債権について弁済できなかったので、甲抵当権が実行され、その建物は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。
- 4 Aが自己所有の土地と建物に共同抵当権を設定した後、建物が滅失したため、新たに建物を再築した場合において、Aが抵当権の被担保債権について弁済することができなかったため、土地についての抵当権が実行され、その土地は買受人Bが取得した。この場合、再築の時点での土地の抵当権が再築建物について土地の抵当権と同順位共同抵当権の設定を受けたなどの特段の事由のない限り、再築建物のために法定地上権は成立しない。
- 5 AとBが建物を共同で所有し、Aがその建物の敷地を単独で所有している場合において、Aがその土地上に抵当権を設定したが、抵当権の被担保債権について弁済できなかったため、その抵当権が実行され、その土地は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。

解説**抵当権****正解 4**

次のとおり、妥当なものは肢4であるから、正解は4となる。

1 妥当でない

法定地上権が成立するためには、抵当権設定当時、土地上に建物が存在する必要がある。したがって、更地に抵当権を設定し、抵当権者がその更地上に建物を建築することを承認していたとしても、法定地上権は成立しない（最判昭36. 2. 10）。抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる（389条1項本文）。もっとも、これは、抵当権者に一括競売を義務づけるものではない。

2 妥当でない

法定地上権が成立するためには、抵当権設定当時、土地と建物が同一所有者であることが必要である。判例は、土地を目的とする1番抵当権設定時には別人所有であったが、2番抵当権設定時には同一所有であった場合、法定地上権は成立しないとしている（最判平2. 1. 22）。もっとも、土地を目的とする先順位の抵当権と後順位の抵当権が設定された後、先順位の抵当権が設定契約の解除により消滅し、その後、後順位の抵当権の実行により土地と地上建物の所有者を異にするに至った場合において、当該土地と建物が、先順位の抵当権の設定時には同一の所有者に属していなかったとしても、後順位の抵当権の設定時に同一の所有者に属していたときは、法定地上権が成立するとしている（最判平19. 7. 6）。

3 妥当でない

法定地上権が成立するためには、抵当権設定当時、土地と建物が同一所有者であることが必要である。判例は、建物を目的とする1番抵当権設定時には別人所有であったが、2番抵当権設定時には同一所有であった場合、法定地上権は成立するとしている（大判昭14. 7. 26）。

4 妥当である

土地と建物に共同抵当を設定した後、建物が再築された場合、新建物の所有者が土地の所有者と同一であり、かつ、新建物が建築された時点での土地の抵当権者が新建物について土地の抵当権と同順位の共同抵当の設定を受けたとき等特段の事情のない限り、新建物のために法定地上権は成立しない（最判平9. 2. 14）。

5 妥当でない

建物が共有で土地に抵当権が設定されていた場合、この土地に設定された抵当権が実行され、第三者がこれを競落したときは、この土地につき、建物共有者全員のために、法定地上権が成立する（最判昭46. 12. 21）。

5 法定地上権



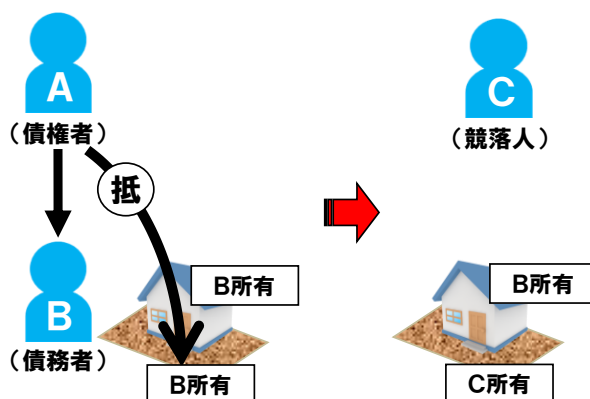
1 意義

法定地上権とは、土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす制度をいう(388条)。

2 趣旨

日本では土地と建物は別個の不動産として扱われているため、建物を所有するためには、土地の利用権が必要となる。しかし、自己所有の土地上に建物を所有している者は、現行法上、自己借地権を設定することはできない。

一図解一 趣旨



したがって、土地と建物が同一の所有者のもので土地に抵当権を設定し、その後、競落されて当該土地が別の所有者となったとき、建物の所有者は土地を利用する権利を失うことになる。

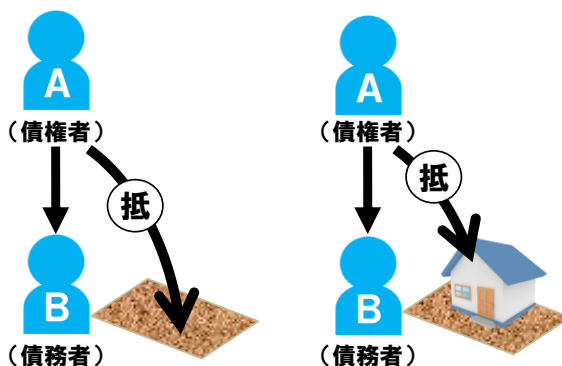
これは、社会経済上不合理であり、また、土地所有者は建物利用を土地の価値としているはずであるから、そこで、このような場合に、法律上、土地の利用権を認めるのが法定地上権である(388条)。

3 成立要件

① 抵当権設定当時、土地上に建物が存在

事例 08-5-01

Bは、自己所有の土地(更地)にAのために抵当権を設定した後に、その土地上に建物を建築したが、抵当権の被担保債権について弁済をすることができなかった。この場合、この建物のために法定地上権は成立するか。



ア 更地の場合

更地上に抵当権を設定しても法定地上権は成立しない。土地の担保価値を更地として高く評価している抵当権者の利益を保護するためである。

プラスα

更地に抵当権が設定された後に建物が築造されても、法定地上権は成立しません。そこで、この場合、民法389条1項は、「抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる。ただし、その優先権は、土地の代価についてのみ行使することができる」と規定して、土地と建物を一括競売することを認めています。

また、更地に抵当権を設定し、抵当権者がその更地上に建物を建築することを承認していたとしても、買受人の利益を保護するため、法定地上権は成立しない(最判昭36.2.10)。

過去問

Aは、自己所有の土地(更地)に抵当権を設定した後に、その土地上に建物を建築したが、抵当権の被担保債権について弁済をすることができなかった。この場合において、抵当権者が抵当権を実行して土地を競売すると、この建物のために法定地上権は成立せず建物は収去されなければならないことから、抵当権者は、土地とその上の建物を一括して競売しなければならない。(H23-30 ×)

イ 建物再築の場合

土地に抵当権を設定した当時建物が存在していれば、その後、建物が改築されても法定地上権は成立する。この場合、旧建物が木造なら新建物も木造が基準となる。(大判昭10.8.10)。ただし、抵当権者の利益を害しない特段の事情がある場合には、例外的に、新建物を基準とする法定地上権が認められる(最判昭52.10.11)。

なお、法定地上権は物権であるから、当事者の合意により法定地上権が発生しない旨の特約をしても無効である(大判明41.5.11)。

判例 (最判平 9.2.14)

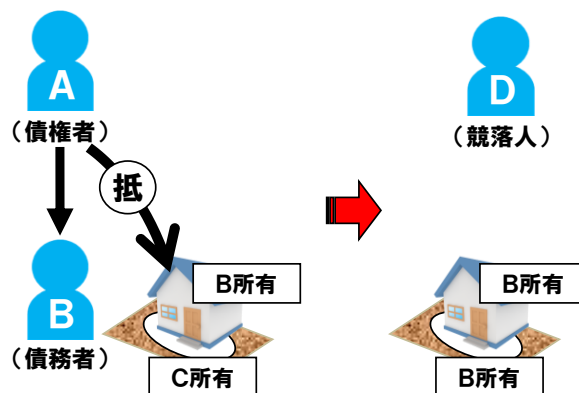
土地と建物に共同抵当を設定した後、建物が再築された場合、新建物の所有者が土地の所有者と同一であり、かつ、新建物が建築された時点での土地の抵当権者が新建物について土地の抵当権と同順位の共同抵当の設定を受けたとき等特段の事情のない限り、新建物のために法定地上権は成立しない。

けだし、土地及び地上建物に共同抵当権が設定された場合、抵当権者は土地及び建物全体の担保価値を把握しているから、抵当権の設定された建物が存続する限りは当該建物のために法定地上権が成立することを許容するが、建物が取り壊されたときは土地について法定地上権の制約のない更地としての担保価値を把握しようとするのが、抵当権設定当事者の合理的意思であり、抵当権が設定されない新建物のために法定地上権の成立を認めるとすれば、抵当権者は、当初は土地全体の価値を把握していたのに、その担保価値が法定地上権の価額相当の価値だけ減少した土地の価値に限定されることになって、不測の損害を被る結果になり、抵当権設定当事者の合理的な意思に反するからである。

② 抵当権設定当時、土地と建物が同一所有者

事例 08-5-02

C所有の甲土地上にCの子であるB所有の乙建物がある場合において、BがAのために乙建物に抵当権を設定した後、Cが死亡してBが単独で甲土地を相続した。その後、抵当権が実行され、Dが競落した場合、乙建物について、法定地上権は成立するか。



抵当権設定当時、建物所有者と土地の所有者が別人であれば、通常、利用権が設定されるはずであるから、法定地上権による保護を与える必要はない。なお、別人とは、親子・夫婦の関係があるときでも法定地上権は成立しない(最判昭51.10.8)。

過去問

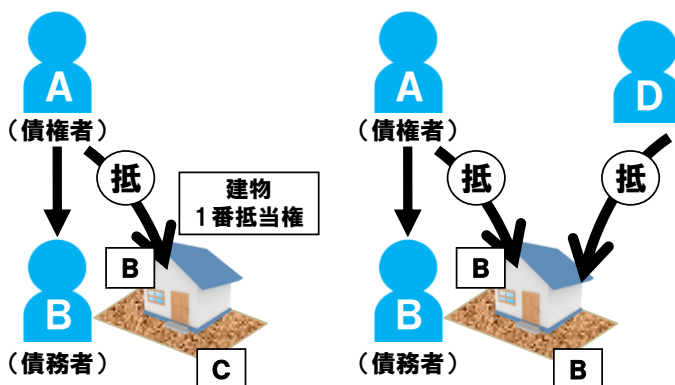
Aは、Bに対する債務を担保するため、BのためにA所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されてCが甲地を買い受けた。抵当権設定当時甲地にはE所有の建物が建っていたが、抵当権設定後この建物をAが買い受け、抵当権実行当時この建物はAの所有となっていた場合、この建物のために法定地上権は成立しない。(H13-28 ○)

設定当時同一人の所有でなければならぬため、その後同一所有となっても法定地上権は成立しない。また、設定当時同一所有であれば、抵当権実行時に別人所有となっても法定地上権は成立する。なお、抵当権設定当時、土地と建物が同一の所有者であれば、登記名義が別人であっても法定地上権は成立する(最判昭48.9.18)。

ア 一番抵当権設定時には別人所有であったが、二番抵当権設定時には同一所有であった場合

事例 08-5-03

C所有の甲土地上にB所有の乙建物がある場合において、BがAのために乙建物に第一順位の抵当権を設定した後、BがCから甲土地の所有権を取得し、さらに、Dのために乙建物に第二順位の抵当権を設置した。その後、Aの抵当権が実行され、Eが競落した場合、乙建物について法定地上権は成立するか。



(ア) 土地抵当の場合

法定地上権は成立しない(最判平2.1.22)。一番抵当権者は法定地上権の負担がないものとして担保価値を把握して抵当権を設定しているため、この期待権を保護する必要があるからである。

もともと、土地を目的とする先順位の抵当権と後順位の抵当権が設定された後、先順位の抵当権が設定契約の解除により消滅し、その後、後順位の抵当権の実行により土地と地上建物の所有者を異にするに至った場合において、当該土地と建物が、先順位の抵当権の設定時には同一の所有者に属していなかったとしても、後順位の抵当権の設定時に同一の所有者に属していたときは、法定地上権が成立する(最判平19.7.6)。

判例 (最判平 19.7.6)

土地を目的とする先順位の甲抵当権と後順位の乙抵当権が設定された後、甲抵当権が設定契約の解除により消滅し、その後、乙抵当権の実行により土地と地上建物の所有者を異にするに至った場合において、当該土地と建物が、甲抵当権の設定時には同一の所有者に属していなかったとしても、乙抵当権の設定時に同一の所有者に属していたときは、法定地上権が成立するというべきである。その理由は、次のとおりである。

上記のような場合、乙抵当権者の抵当権設定時における認識としては、仮に、甲抵当権が存続したままの状態でも目的土地が競売されたとすれば、法定地上権は成立しない結果となるものと予測していたということではある。しかし、抵当権は、被担保債権の担保という目的の存する限度でのみ存続が予定されているものであって、甲抵当権が被担保債権の弁済、設定契約の解除等により消滅することもあることは抵当権の性質上当然のことであるから、乙抵当権者としては、そのことを予測した上、その場合における順位上昇の利益と法定地上権成立の不利益とを考慮して担保余力を把握すべきものであったというべきである。したがって、甲抵当権が消滅した後に行われる競売によって、法定地上権が成立することを認めても、乙抵当権者に不測の損害を与えるものとはいえない。そして、甲抵当権は競売前に既に消滅しているのであるから、競売による法定地上権の成否を判断するに当たり、甲抵当権者の利益を考慮する必要がないことは明らかである。

過去問

AがBから土地を借りてその土地に建物を所有している場合において、Bは、その土地に甲抵当権を設定したが、Aから建物を取得した後に、さらにその土地に乙抵当権を設定した。その後、Bは、甲抵当権の被担保債権について弁済したので甲抵当権は消滅したが、乙抵当権の被担保債権については弁済できなかったため、乙抵当権が実行され、その土地は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。(H23-30 ×)

(イ) 建物抵当の場合

法定地上権が成立する(大判昭14.7.26)。法定地上権を成立させることが土地利用における社会的経済につながるし、このように解しても抵当権設定者は自ら二番抵当権を設定したのであるから、その不利益を負うのはやむを得ないからである。

過去問

AがBから土地を借りてその土地に建物を所有している場合において、Aは、その建物に甲抵当権を設定したが、Bから土地を取得した後に、さらにその建物に乙抵当権を設定した。その後、Aは、甲抵当権の被担保債権について弁済できなかったため、甲抵当権が実行され、その建物は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。(H23-30 ×)

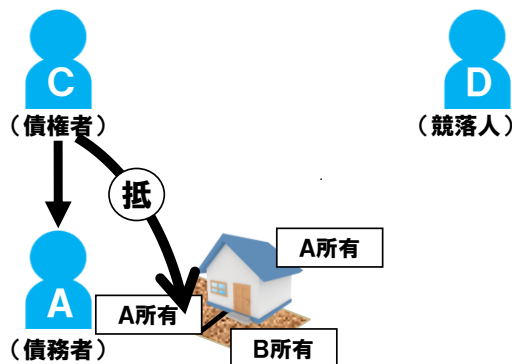
—図表— 別人所有が同一所有になった場合

	土地抵当の場合	建物抵当の場合
結論	法定地上権は成立しない。 (最判平2.1.22)	法定地上権が成立する。 (大判昭14.7.26)
理由	一番抵当権者は法定地上権の負担がないものとして担保価値を把握して抵当権を設定しているため、この期待権を保護する必要がある。	法定地上権を成立させることが土地利用における社会的経済につながるし、このように解しても抵当権設定者は自ら二番抵当権を設定したのであるから、その不利益を負うのはやむを得ない。

イ 共有の場合

▶ 事例 08-5-04

A及びB共有の甲土地にA所有の乙建物がある場合において、AがCのために甲土地の持分に抵当権を設定した。その後、抵当権が実行され、Dが競落した場合、乙建物について、法定地上権は成立するか。



(ア) 土地共有の場合

土地が共有で建物に抵当権が設定されていた場合、法定地上権は成立しない(最判昭44.11.4)。ABが土地を共有している場合、土地の共有者であるBが納得していたのはいつでもふきとばせる弱い権利である。しかし、抵当権の実行により法定地上権が成立してしまうと、土地の共有者Bが了承していなかった強い権利が設定されることになってしまい、Bの合理的期待に反するので許されないからである。

(イ) 建物共有の場合

建物が共有で土地に抵当権が設定されていた場合、法定地上権は成立する(最判昭46.12.21)。ABが建物を共有している場合、抵当権設定者であるAは法定地上権の成立を予測していたのであるし、そう解してもBの合理的期待を裏切ることに

はならないからである。

過去問

AとBが建物を共同で所有し、Aがその建物の敷地を単独で所有している場合において、Aがその土地に抵当権を設定したが、抵当権の被担保債権について弁済できなかったため、その抵当権が実行され、その土地は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。(H23-30 ×)

一図表一 共有の場合

	土地共有の場合	建物共有の場合
結論	法定地上権は成立しない。 (最判昭44.11.4)	法定地上権は成立する。 (最判昭46.12.21)
理由	A Bが土地を共有している場合、抵当権の実行により法定地上権が成立してしまうと、土地の共有者であるBが了承していなかった強い権利が設定されることになってしまい、Bの合理的期待に反するので許されない。	A Bが建物を共有している場合、抵当権設定者であるAは法定地上権の成立を予測していたのであるし、そう解してもBの合理的期待を裏切ることにはならないからである。

③ 土地・建物の一方に抵当権が設定

④ 抵当権の実行により、土地所有者と建物所有者が異なる

4 効果

法律上、当然に地上権が発生する。

地代は、当事者間の協議によって定めることができる。ただし、当事者の協議が整わなかった場合には、当事者の請求により、裁判所が地代を定める(388条後段)。

17-01 司法書士試験 平成25年	<p>Q A所有の甲土地にBのために抵当権が設定された当時、甲土地上に乙建物の建築が着手されていたものの、いまだ完成していなかった場合において、Bが更地としての評価に基づき当該抵当権を設定したことが明らかであるときは、たとえBが乙建物の建築を承認していたとしても、抵当権の実行により、乙建物について法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ ○（最判昭36.2.10）</p>
17-02 司法書士試験 平成28年	<p>Q Aが、その所有する更地である甲土地にBのために抵当権を設定した後、甲土地上に乙建物を建築し、さらに甲土地にCのために抵当権を設定し、その後、Cの申立てにより抵当権が実行され、Dが甲土地の所有者になった。この場合、AB間の抵当権設定当時、BがAによる乙建物の建築に同意していたときは、乙建物のための法定地上権が成立する。</p> <p>☛ ×（最判昭36.2.10）</p>
17-03 司法書士試験 平成25年	<p>Q Aが、その所有する更地である甲土地にBのために抵当権を設定してその旨の登記をした後、甲土地上に乙建物を建築し、乙建物にCのために抵当権を設定した場合において、Cの抵当権が実行され、次いで、Bの抵当権が実行されたときは、乙建物について法定地上権が成立し、乙建物の買受人は、これをもって甲土地の買受人に対抗することができる。</p> <p>☛ ×（最判昭47.11.2）</p>
17-04 行政書士試験 平成23年	<p>Q Aは、自己所有の土地(更地)に抵当権を設定した後に、その土地上に建物を建築したが、抵当権の被担保債権について弁済をすることができなかった。この場合において、抵当権者が抵当権を実行して土地を競売すると、この建物のために法定地上権は成立せず建物は収去されなければならないことから、抵当権者は、土地とその上の建物を一括して競売しなければならない。</p> <p>☛ ×（最判昭47.11.2、民法389条1項本文）</p>
17-05 行政書士試験 平成13年	<p>Q Aは、Bに対する債務を担保するため、BのためにA所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されてCが甲地を買い受けた。抵当権設定当時甲地にA所有の建物が建っていたが、Aが抵当権設定後この建物を取り壊して旧建物と同一規模の新建物を建てた場合、新建物のために法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ ×（大判昭10.8.10、最判昭52.10.11）</p>

<p>17-06 司法書士試験 平成28年</p>	<p>Q Aの所有する甲土地及び甲土地上の乙建物にBのための共同抵当権が設定された後、乙建物が取り壊され、甲土地を賃借したCが丙建物を新築した。この場合、甲土地についての抵当権が実行され、Dが甲土地の所有者になったときは、丙建物のための法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ ○ (最判平9.2.14)</p>
<p>17-07 行政書士試験 平成23年</p>	<p>Q Aが自己所有の土地と建物に共同抵当権を設定した後、建物が滅失したため、新たに建物を再築した場合において、Aが抵当権の被担保債権について弁済することができなかつたので、土地についての抵当権が実行され、その土地は買受人Bが取得した。この場合、再築の時点での土地の抵当権が再築建物について土地の抵当権と同順位の共同抵当権の設定を受けたなどの特段の事由のない限り、再築建物のために法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ ○ (最判平9.2.14)</p>
<p>17-08 司法書士試験 平成25年</p>	<p>Q A所有の甲土地上にAの子であるB所有の乙建物がある場合において、BがCのために乙建物に抵当権を設定した後、Aが死亡してBが単独で甲土地を相続し、その後、抵当権が実行され、Dが競落したときは、乙建物について法定地上権が成立する。</p> <p>☛ × (最判昭44.2.14)</p>
<p>17-09 行政書士試験 平成13年</p>	<p>Q Aは、Bに対する債務を担保するため、BのためにA所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されてCが甲地を買受けた。抵当権設定当時甲地にはE所有の建物が建っていたが、抵当権設定後この建物をAが買い受け、抵当権実行当時この建物はAの所有となっていた場合、この建物のために法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ ○ (最判昭44.2.14)</p>
<p>17-10 司法書士試験 平成26年</p>	<p>Q A所有の甲土地上にA所有の乙建物がある場合において、AがBのために乙建物に抵当権を設定し、更にCのために甲土地に抵当権を設定した後、まずBの抵当権が実行されてDが乙建物を競落し、その後、Cの抵当権が実行されてEが甲土地を競落したときは、甲土地の当該競落により、乙建物について法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ × (大連判大12.12.14)</p>

<p>17-11 行政書士試験 平成13年</p>	<p>Q Aは、Bに対する債務を担保するため、BのためにA所有の甲地に抵当権を設定し、この抵当権が実行されてCが甲地を買い受けた。抵当権設定当時甲地にA所有の建物が建っていたが、Aが抵当権設定後この建物をDに譲渡し、Dのために甲地に賃借権を設定した場合、この建物のために法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ × (大連判大12.12.14)</p>
<p>17-12 司法書士試験 平成26年</p>	<p>Q A所有の甲土地にB所有の乙建物がある場合において、AがBから乙建物の所有権を取得した後、乙建物について所有権の移転の登記をする前にCのために甲土地に抵当権を設定し、その後、Cの抵当権が実行され、Dが競落したときは、乙建物について法定地上権が成立する。</p> <p>☛ ○ (最判昭48.9.18)</p>
<p>17-13 司法書士試験 平成28年</p>	<p>Q Aが、Bの所有する甲土地をBから買い受けて、甲土地に乙建物を建築し、甲土地について所有権の移転の登記をする前に、乙建物にCのために抵当権を設定し、その後、その抵当権が実行され、Dが乙建物の所有者になったときは、乙建物のための法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ × (最判昭53.9.29)</p>
<p>17-14 司法書士試験 平成26年</p>	<p>Q A所有の甲土地にB所有の乙建物がある場合において、AがCのために甲土地に第1順位の抵当権を設定した後、Aが死亡してBが単独で甲土地を相続し、更にBがDのために甲土地に第2順位の抵当権を設定し、その後、Cの抵当権が実行され、Eが競落したときは、乙建物について法定地上権が成立する。</p> <p>☛ × (最判平2.1.22)</p>
<p>17-15 行政書士試験 平成23年</p>	<p>Q AがBから土地を借りてその土地に建物を所有している場合において、Bは、その土地に甲抵当権を設定したが、Aから建物を取得した後に、さらにその土地に乙抵当権を設定した。その後、Bは、甲抵当権の被担保債権について弁済したので甲抵当権は消滅したが、乙抵当権の被担保債権については弁済できなかったため、乙抵当権が実行され、その土地は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ × (最判平2.1.22、最判平19.7.6)</p>

<p>17-16 司法書士試験 平成25年</p>	<p>Q A所有の甲土地の上にB所有の乙建物があった場合において、AがCのために甲土地に第1順位の抵当権を設定した後、Aが乙建物の所有権を取得し、その後、AがDのために甲土地に第2順位の抵当権を設定したものの、Cの抵当権がその設定契約の解除により消滅したときは、Dの抵当権が実行され、Eが競落したとしても、乙建物について法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ × (最判平19.7.6)</p>
<p>17-17 行政書士試験 平成23年</p>	<p>Q AがBから土地を借りてその土地の上に建物を所有している場合において、Aは、その建物上に甲抵当権を設定したが、Bから土地を取得した後に、さらにその建物に乙抵当権を設定した。その後、Aは、甲抵当権の被担保債権について弁済できなかったため、甲抵当権が実行され、その建物は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ × (大判昭14.7.26)</p>
<p>17-18 司法書士試験 平成26年</p>	<p>Q A所有の甲土地の上にB所有の乙建物がある場合において、BがCのために乙建物に第1順位の抵当権を設定した後、BがAから甲土地の所有権を取得し、更にDのために乙建物に第2順位の抵当権を設定し、その後、Cの抵当権が実行され、Eが競落したときは、乙建物について法定地上権が成立する。</p> <p>☛ ○ (大判昭14.7.26)</p>
<p>17-19 司法書士試験 平成25年</p>	<p>Q A及びB共有の甲土地の上にA所有の乙建物がある場合において、AがCのために甲土地の持分に抵当権を設定したときは、抵当権が実行され、Dが競落したとしても、乙建物について法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ ○ (最判昭29.12.23)</p>
<p>17-20 行政書士試験 平成23年</p>	<p>Q AとBが建物を共同で所有し、Aがその建物の敷地を単独で所有している場合において、Aがその土地の上に抵当権を設定したが、抵当権の被担保債権について弁済できなかったため、その抵当権が実行され、その土地は買受人Cが取得した。この場合、この建物のために法定地上権は成立しない。</p> <p>☛ × (最判昭46.12.21)</p>

山田×松本対談 合格力を高める『検索カトレーニング』とは？
～解答スピードと正答率を高めるための方法論～

【MEMO】

司法書士試験 平成 30 年度

第8問 即時取得に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア Aが、Bの所有する動産甲を無権利のCから買い受けた場合において、契約締結時にCが無権利者であることにつき善意無過失であるときは、現実の引渡しを受けるまでにCが無権利者であることを知ったとしても、Aは動産甲を即時取得する。

イ Aが、Bの所有する動産甲を無権利のCから買い受けて現実の引渡しを受けた場合において、即時取得を主張するためには、自己に過失がなかったことを立証しなければならない。

ウ Aが、未成年者であるBから、Bの所有する動産甲を買い受けて現実の引渡しを受けた場合において、Bが未成年者であることについて善意無過失であるときは、Bがその売買契約を取り消したときであっても、Aは動産甲を即時取得する。

エ A株式会社の代表取締役Bから代理権を与えられたCが、Aのためにすることを示して動産甲を無権利のDから買い受けて現実の引渡しを受けた場合において、Dが無権利者であることにつきBは善意無過失であるが、Cは善意有過失であるときは、Aは動産甲を即時取得することはできない。

オ Aに対して金銭債務を負担するBが、当該金銭債務を担保するために、他人の所有する動産甲につき無権利で質権を設定してAに現実の引渡しをした場合において、Aが、Bが無権利者であることにつき善意無過失であるときは、Aは動産甲について質権を即時取得する。

- 1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

正解 5**ア誤り。**

本記述は、現実の引渡しを受けるまでにCが無権利者であることを知ったとしても、Aは動産甲を即時取得するとしている点で、誤っている。即時取得の平穩・公然・善意・無過失の要件は、占有取得時に存在している必要がある。

イ誤り。

本記述は、即時取得を主張するためには、自己に過失がなかったことを立証しなければならないとしている点で、誤っている。民法188条。占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定する。最判昭41.6.9。判例は、「占有者が占有物の上に行使する権利は」「適法に有するものと推定される以上（民法188条）」、「占有取得者が」そのように「信ずることについては過失のないものと推定され、占有取得者自身において過失のないことを立証することを要しないものと解すべきである。」としている。

ウ誤り。

本記述は、未成年者Bが売買契約を取り消したときであっても、Aは動産甲を即時取得するとしている点で、誤っている。即時取得の取引は、有効なものである必要がある。取引行為が、行為能力の制限、意思表示の瑕疵等によって無効あるいは取り消された場合には、民法192条は適用されない。なぜなら、このような場合に同条の適用が認められれば、無能力者の保護、意思の欠缺などに関する規定の存在意義がなくなってしまうからである。

エ正しい。

本記述は、民法101条1項、最判昭47.11.21により正しい。民法101条1項は、「意思表示の効力が」「ある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人について決するものとする。」とする。判例は、「法人については、第一次的にはその代表機関について決すべきであるが、その代表機関が代理人により取引をしたときは、その代理人について判断すべきことは同法101条の趣旨から明らかである。」としている。

オ正しい。

本記述は、民法192条1項により正しい。民法192条1項は、「取引行為によって、平穩に、かつ、公然と動産の占有を始めた者は、善意であり、かつ、過失がないときは、即時にその動産について行使する権利を取得する。」とする。そして、「動産について行使する権利」には、所有権のほか質権も含まれる。

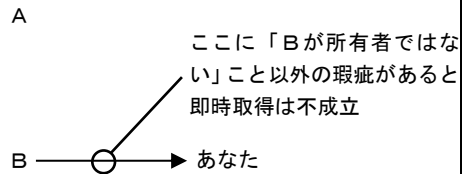
以上により、正しい記述はエとオであり、したがって、正解は肢5となる。

『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅱ』P51～53

この場合、あなたは即時取得できません（依然として売買を取り消される可能性があります）。

判断基準

あなたがBから動産を譲り受け、即時取得できるかが問題となる場合、あなたとBとの間の取引に「Bが所有者ではない」こと以外の瑕疵があると、即時取得は成立しません。これが、この（b）の要件に該当するかの判断基準です。

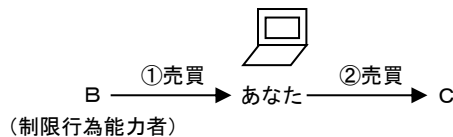
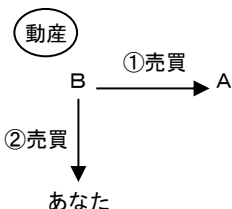


Bとあなたとの間の取引に「Bが所有者ではない」こと以外の瑕疵がある場合にまで即時取得を認めると、制限行為能力者制度などの意味がなくなってしまいます。

また、即時取得によって実際の状況が変化するのは、「占有者（B）が所有者として扱われるようになる」ということだけです。制限行為能力などの瑕疵は、変わらないのです。

この判断基準で、以下の表をご覧ください。

この要件に該当する	この要件に該当しない
①上記の図のBが賃借人	①上記の図のBが無権代理人の場合 即時取得により無権代理が有権代理になることはありません。
②上記の図のBが受寄者	②上記の図のBが権利者だが意思無能力者・制限行為能力者である場合 30-8-ウ
③ BがAに動産を売却し、Bが占有改定によりまだその動産を所持している場合に、Bがあなたにもその動産を売却したとき（二重譲渡のとき）のB	③上記の図のBが錯誤に陥った場合 即時取得により錯誤の効果が有効になることはありません。 ただし、上記の①から③までの場合の転得者には、民法192条の適用があります。 ex. 上記Caseにおいて、あなたがパソコンを自分の所有物であるとしてさらにCに売却した場合、Cは即時取得できます。



あなたは制限行為能力者ではなく、所有権のない占有者です。よって、即時取得により占有者（あなた）が所有者として扱われるからです。

(c) 有効な取引行為によること

即時取得は、動産が毎日バンバン“取引”されることから、取引の安全を保護したものですので、即時取得者は取引行為によって動産を取得する必要があります。

取引行為に該当する	取引行為に該当しない
①売買	①包括承継（相続や合併）
②贈与	②原始取得
③代物弁済（Ⅲのテキスト第5編第6章第1節5で説明します）	③伐採する前の登記された立木を非所有者から譲り受け、譲受人が自ら伐採しても即時取得できません。「伐採」は取引行為とはいえないからです。 ただし、伐採した者からの転得者は即時取得できます。転得者は取引行為によって取得しているからです。
④競売 特にこれにご注意ください。競売は裁判所の手続によりますが、競売で買い受けた者からすると、通常の売買と大きな違いはないため、取引行為に該当します。	

(d) 平穩・公然・善意無過失

即時取得しようとする者が善意無過失で平穩・公然と占有を開始することが、即時取得の要件となります。これらの要件は、占有取得時に必要です。30-8-ア 逆にいうと、占有取得時にこれらの要件を充たせばOKで、その後たとえば、悪意になっても構いません。これは、よく考えると当たり前です。占有取得後にたとえば悪意になったら即時取得できないのであれば、原権利者（即時取得された者）は即時取得者に、「オレが本当の所有者だぞ！」と知らせれば即時取得を妨げられてしまいます。それはおかしいので、占有取得時に善意無過失などの要件を充たすかを考えるのです。

「平穩・公然」の要件はあまり出題されませんが、「善意無過失」は重要です。善意無過失まで要求されるのは、基本的に所有権を失う所有者が悪いわけではないからです（勝手に自分の物であると売っ払ってしまうような賃借人などを選んだ点に責任がある場合もありますが）。責めることが難しい所有者に、「取引の安全」の趣旨から、泣いてもらうのが即時取得です。そこで、即時取得しようとする者にも、善意無過失という厳しい要件が課せられているのです。

i 平穩・公然・善意無過失は即時取得しようとする者が立証する必要があるか？

民法186条（占有の態様等に関する推定）

1 占有者は、所有の意思をもって、善意で、平穩に、かつ、公然と占有をするものと推定する。

民法188条（占有物について行使する権利の適法の推定）

占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定する。

民法186条1項によって「平穩」「公然」「善意」は推定されますので、立証する必要はありません。占有している場合、通常は問題のない占有だからです。

また、「無過失」については、民法188条により推定されます。30-8-イ 民法188条は、譲受人（P48のCaseのあなた）から見て、譲渡人（P48のCaseのB）の占有が適法なものであると推定されるということです。よって、無過失についても、即時取得しようとする者が立証する必要はありません（最判昭41.6.9）。

ii 法人における善意無過失は誰を基準とするべきか？

法人における善意無過失は、法人の代表者について判断します。

ただし、代理人が取引行為をしたときは、代理人について判断します（最判昭47.11.21）。30-

8-エ

『司法書士試験 リアリスティック民法II』P51～56

※即時取得できる物権

ずっと所有権の即時取得を説明してきましたが、実は所有権以外にも即時取得できる物権はあります。以下の物権は、即時取得が可能です。

・質権 30-8-オ

ex. Bがあなたに借金をしており、その債務の担保として友人Aから預かっていたパソコンを質に出したときは、Bは所有者ではないためそのパソコンに質権を設定する権利はありません。しかし、あなたは即時取得の要件を充たせば、そのパソコンについて質権を取得することができます。

・動産の先取特権（民法319条）

・譲渡担保権

山田×松本対談 合格力を高める『検索カトレーニング』とは？
～解答スピードと正答率を高めるための方法論～

【MEMO】

問題**行政書士試験 平成 25 年**

問題 2 Aは、B所有の甲土地に乙建物を建てて保存登記をし、乙建物をCが使用している。この場合に関する次のア～オの記述のうち、民法の規定および判例に照らし、誤っているものはいくつあるか。

ア Aが、甲土地についての正当な権原に基づかないで乙建物を建て、Cとの間の建物賃貸借契約に基づいて乙建物をCに使用させている場合に、乙建物建築後20年が経過したときには、Cは、Bに対して甲土地にかかるAの取得時効を援用することができる。

イ Aが、Bとの間の土地賃貸借契約に基づいて乙建物を建て、Cとの間の建物賃貸借契約に基づいてCに乙建物を使用させている場合、乙建物の所有権をAから譲り受けたBは、乙建物についての移転登記をしないときは、Cに対して乙建物の賃料を請求することはできない。

ウ Aが、Bとの間の土地賃貸借契約に基づいて乙建物を建て、Cとの間の建物賃貸借契約に基づいてCに乙建物を使用させている場合、Cは、Aに無断で甲土地の賃料をBに対して支払うことはできない。

エ Aが、Bとの間の土地賃貸借契約に基づいて乙建物を建てている場合、Aが、Cに対して乙建物を売却するためには、特段の事情のない限り、甲土地にかかる賃借権を譲渡することについてBの承諾を得る必要がある。

オ Aが、Bとの間の土地賃貸借契約に基づいて乙建物を建て、Cとの間の建物賃貸借契約に基づいてCに乙建物を使用させている場合、A・B間で当該土地賃貸借契約を合意解除したとしても、特段の事情のない限り、Bは、Cに対して建物の明渡しを求めることはできない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ
- 5 五つ

解説**賃貸借契約****正解 2**

次のとおり、誤っているものはア・ウの2つであるから、正解は2となる。

ア 誤り

時効の援用が認められる「当事者」(145条)とは、時効により直接利益を受ける者及びその承継人をいうが(最判昭48.12.14)、判例は、借地上の建物の賃借人は、土地の取得時効の完成によって直接利益を受ける者ではないから、賃貸人の敷地所有権の取得時効を援用することはできないとしている(最判昭44.7.15)。

イ 正しい

判例は、賃貸中の宅地を譲り受けた者は、その所有権の移転につき登記を経由しないかぎり、賃貸人たる地位の取得を賃借人に対抗することができず、また、賃貸人たる地位を主張することもできないとしている(最判昭49.3.19)。

ウ 誤り

債務の弁済は、第三者もすることができる(474条1項本文)。もっとも、利害関係を有しない第三者は、債務者の意思に反して弁済をすることができない(同条2項)。「利害関係」とは、債務の弁済につき、法律上の利害関係をいい、判例は、借地上の建物の賃借人は、敷地の地代の弁済について利害関係を有するとしている(最判昭63.7.1)。

エ 正しい

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない(612条1項)。借地上の建物を譲渡する場合、土地賃借権も従たる権利として譲渡されることになる(87条2項類推適用)。したがって、Aが、Cに対して乙建物を売却するためには、特段の事情のない限り、甲土地にかかる賃借権を譲渡することについてBの承諾を得る必要がある。

オ 正しい

判例は、土地の賃貸人と賃借人が土地賃貸借契約を合意解除しても、特段の事情のない限り、土地の賃貸人は、解除をもって賃借人の所有する地上建物の賃借人に対抗することができないとしている(最判昭38.2.21)。

司法書士試験 平成 30 年度

第18問 契約の解除に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 債務の履行の催告と同時に、催告期間内に履行しないことを条件とする解除の意思表示をしても、この意思表示は無効である。

イ 当事者が契約をした主たる目的の達成に必須的でない付随的義務の履行を怠った場合であっても、相手方は、その履行を催告したのに相当期間内に履行がされないときは、契約の解除をすることができる。

ウ 売買の目的である土地について第三者が登記をした賃借権を有していたときは、買主は、当該土地の引渡しを受けた時から1年以内に限り、売買契約の解除をすることができる。

エ 買主が数人いる中古車の売買につき、引き渡された中古車に瑕疵があるために買主に解除権が発生した場合において、買主の一人の過失によって売買の目的である中古車を売主に返還することができなくなったときは、他の買主についても、解除権は消滅する。

オ 第三者の所有する土地を目的とする売買契約であることを契約時に知っていた買主Aは、売主Bから当該土地の引渡しを受けたものの、その後、当該土地の所有権の移転を受けることができなかった。この場合において、売買契約を解除したAは、Bに対し、当該土地の使用利益を返還すべき義務を負う。

- 1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

正解 5
ア誤り。

大判明 43.12.9。本記述では、催告期間内に履行しないことを条件とする解除の意思表示の効力が問題となる。この点につき判例は、「契約当事者の一方が、民法 541 条によりなすところの契約解除は、必ずしも催告をなすにあたり定めたる期間内に、相手方が債務を履行せざるを待って始めてなすことを得るものにあらず、その期間内に履行せざることを条件として、催告と共になしたる解除の意思表示もまた有効」としている。したがって、本記述は誤っている。

イ誤り。

最判昭 36.11.21。本記述は、当事者が契約をした目的の達成に必須的でない付随的義務の履行を怠った場合の契約の解除の可否が問題となっている。判例は、「法律が債務の不履行による契約の解除を認める趣意は、契約の要素をなす債務の履行がないために、当該契約をなした目的を達することができない場合を救済するためであり、当事者が契約をなした主たる目的の達成に必須的でない附随的義務の履行を怠ったに過ぎないような場合には、特段の事情の存しない限り、相手方は当該契約を解除することができないものと解するのが相当である。」としている。したがって、本記述は誤っている。

ウ誤り。

民法 566 条。まず、売買契約の目的である不動産について登記をした賃借権があった場合において、買主がこれを知らず、かつ、契約をした目的を達成することができないときは、買主は契約の解除をすることができる（同 2 項、1 項）。また、契約の解除は、買主が事実を知った時から 1 年以内に行ななければならない（同 3 項）。したがって、本記述は誤っている。

エ正しい。

民法 544 条 2 項。前項の場合において、解除権が当事者のうちの一人について消滅したときは、他の者についても消滅する。本記述では、買主の一人の過失によって売買の目的である中古車を売主に返還することができなくなっているため、民法 548 条 1 項により解除権が消滅している。そして、他の買主についても、解除権は消滅する。したがって、本記述は正しい。

オ正しい。

最判昭 51.2.13。本記述では、売買契約をした場合に目的物の使用利益を返還する義務の存否が問題となる。判例は、「売買契約が解除された場合に、目的物の引渡を受けていた買主は、原状回復義務の内容として、解除までの間目的物を使用したことによる利益を売主に返還すべき義務を負うものであり、この理は、他人の権利の売買契約において、売主が目的物の所有権を取得して買主に移転することができず、民法 561 条の規定により当該契約が解除された場合についても同様であると解すべきである。」としている。したがって、本記述は正しい。

以上により、正しい記述はエとオであり、したがって、正解は肢 5 となる。

『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅰ』P214

※例外 —— 単独行為でも条件を付けることができる場合

「1週間以内に履行しなければ、契約を解除する」という通知（停止条件付の解除の意思表示）は実務でよくありますが、これは許されます。30-18-ア たしかに、単独行為ですが、相手方も1週間以内に履行しなければ解除されることがわかりますので、「いつ解除されるかわからない」とはならないからです。

『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅲ』P183

なお、履行遅滞が生じても、必ずしも解除権が発生するわけではありません。たとえば、売却した土地の公租公課（固定資産税など）を負担することを約した買主がその支払を怠り、公租公課の負担の履行遅滞が生じたとします。この場合でも、この負担義務が売買契約の目的を達成するうえで必須的ではない付随的な義務である場合には、特段の事情のない限り、売主は契約を解除できないとした判例（最判昭 36. 11. 21）があります。30-18-イ

「契約の内容は実現されるべき」という民法の契約に対する基本スタンスがあるため（P169の「民法の契約に対する基本スタンス」）、必須的ではない付随的な義務、つまり、軽い瑕疵については目をつむりましょう（解除まではやり過ぎでしょう）とされたのです。

『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅲ』P217～218

①占有を妨げる他人の権利が付着していること。具体的には、売買の目的物が、地上権、永小作権、地役権、留置権、質権、対抗力のある不動産賃借権 30-18-ウ（買主にとってマイナスとなる権利）の目的となっている場合（民法 566 条 1 項前段、2 項）

上記 Case では、説明のなかった地上権がありました。このような Case が典型例です。「地役権」とは、購入した土地が承役地となっていたということです。

（中略）

①解除権（民法 566 条 1 項前段）

善意の買主のみ、売買契約を解除できます 30-18-ウ（「上記（1）の①または②のために契約をした目的を達成することができないとき」という要件はつきませんが）。

（中略）

(3) 行使期間

買主が上記(2)の権利を行使できる期間は、買主が事実を知った時から1年以内です(民法566条3項)。**30-18-ウ** 地上権者なども関係してくるので、早めに解除するかなどを決める必要があるからです。

なお、買主が悪意の場合には上記(2)の権利はいずれも行使できないので、悪意の場合の規定はありません(民法566条3項参照)。

『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅲ』P186, 193

同じ理由から、数人いる当事者のうちの1人について解除権が消滅したときは、他の者の解除権も消滅します(民法544条2項)。**30-18-エ**

ex. 上記ex.において、あなたが解除権を放棄すれば、全員について解除権は消滅します。よって、BとCは解除ができなくなります。

BとCには酷ですが、「とにかく全員」という“わかりやすさ”が重視されています。

(中略)

②解除権者による目的物の損傷・返還不能・加工・改造

解除権を有する者が故意(*)または過失によって、以下のいずれかのことをしてしまったときは、解除権は消滅します(民法548条1項)。**30-18-エ**

*民法548条1項には「行為」と規定されていますが「故意」と解されています。

- ・契約の目的物を著しく損傷した
- ・契約の目的物を返還することができなくなった
- ・契約の目的物を、加工または改造によってこれを他の種類の物に変えた

自分の故意または過失によってこれらのことをしておきながら、解除権を行使するのは常識的におかしいですね。

『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅲ』P212**※他人物売買と使用利益**

上記Caseにおいて、Aは建物の所有権をあなたに移転できませんでしたが、あなたは引渡しを受けていたとします。この場合にあなたが解除したときは、あなたはAに対して建物の使用利益の返還義務を負います(最判昭51.2.13)。**30-18-オ** 解除の原状回復義務(P187～188②)は、解除したあなたも履行しなければならないからです。

問題**行政書士試験 平成 26 年 記述式**

問題3 Aは複数の債権者から債務を負っていたところ、債権者の一人で懇意にしているBと相談の上、Bに優先的な満足を得させる意図で、A所有の唯一の財産である甲土地を、代物弁済としてBに譲渡した。その後、Bは同土地を、上記事情を知らないCに時価で売却し、順次、移転登記がなされた。この場合において、Aの他の債権者Xは、自己の債権を保全するために、どのような権利に基づき、誰を相手として、どのような対応をとればよいか。判例の立場を踏まえて40字程度で記述しなさい。

解説

詐害行為取消権

【解答例】

債	権	者	取	消	権	に	基	づ	き	、	B	を	相	手
と	し	て	、	裁	判	所	に	A	B	間	の	契	約	の
取	消	及	び	価	格	賠	償	を	求	め	る	。		

【条文】

民法424条（詐害行為取消権）

- 1 債権者は、債務者が債権者を害することを知ってした法律行為の取消しを裁判所に請求することができる。ただし、その行為によって利益を受けた者又は転得者がその行為又は転得の時に於いて債権者を害すべき事実を知らなかったときは、この限りでない。
- 2 前項の規定は、財産権を目的としない法律行為については、適用しない。

問題**行政書士試験 平成 23 年 記述式**

問題4 作家Yに雇用されている秘書Aは、Y名義で5万円以下のYの日用品を購入する権限しか付与されていなかったが、Yに無断でXからYのために50万円相当の事務機器を購入した。しかし、Xは、Aに事務機器を購入する権限があるものと信じて取引をし、Yに代金の支払いを請求したところ、Yはその支払いを拒絶した。このようなYの支払い拒絶を不当と考えたXは、Yに対して、支払いの請求、およびそれに代わる請求について検討した。この場合において、Xは、どのような根拠に基づき、いかなる請求をすればよいか。「Xは、Yに対して、」に続けて、考えられる請求内容を二つ、40字程度で記述しなさい。

解説

不法行為

【解答例】

表	見	代	理	の	成	立	を	理	由	に	代	金	支	払
請	求	か	、	使	用	者	責	任	に	基	づ	き	損	害
賠	償	請	求	を	す	る	。							

【条文】

民法110条（権限外の行為の表見代理）

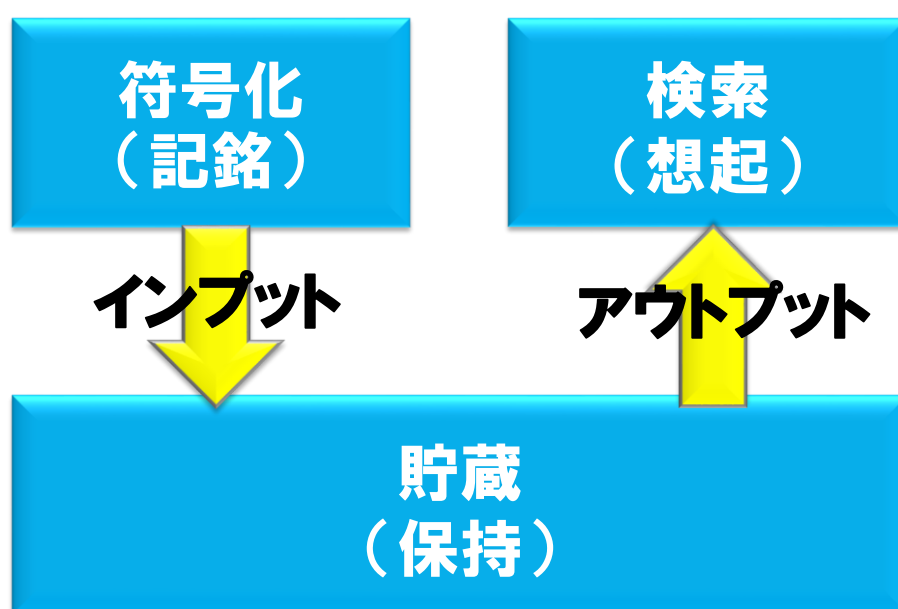
前条本文の規定は、代理人がその権限外の行為をした場合において、第三者が代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときについて準用する。

民法715条（使用者等の責任）

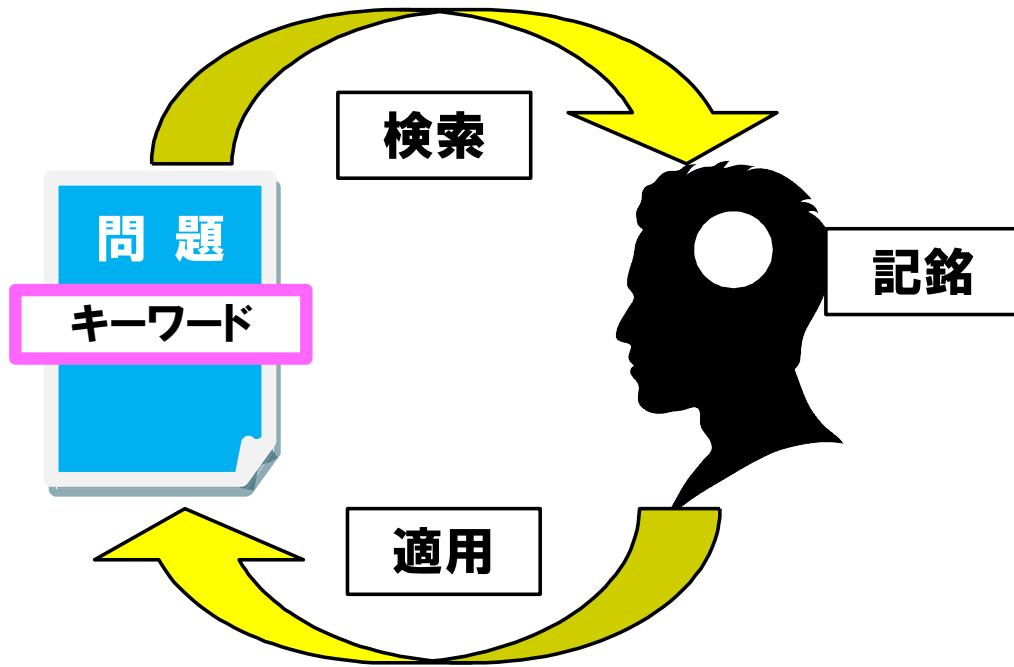
- 1 ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。
- 2 使用者に代わって事業を監督する者も、前項の責任を負う。
- 3 前2項の規定は、使用者又は監督者から被用者に対する求償権の行使を妨げない。

山田×松本対談
合格力を高める
検索力トレーニングとは？

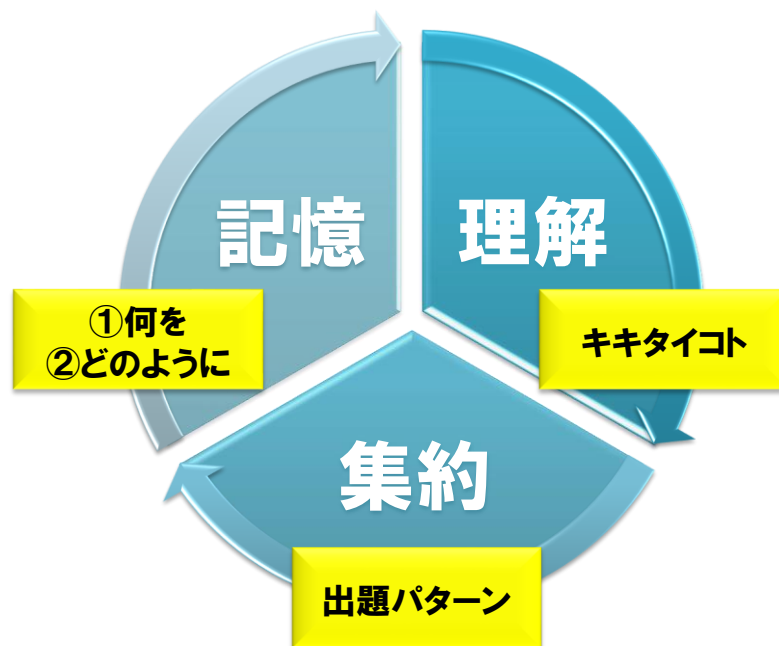
検索力①



検索力②



検索力③

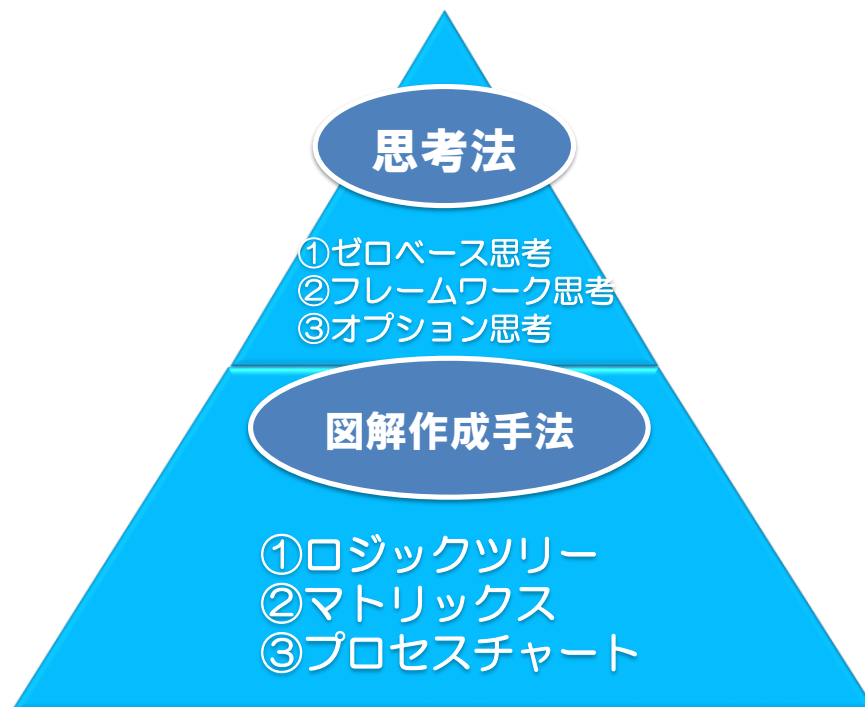


検索力④

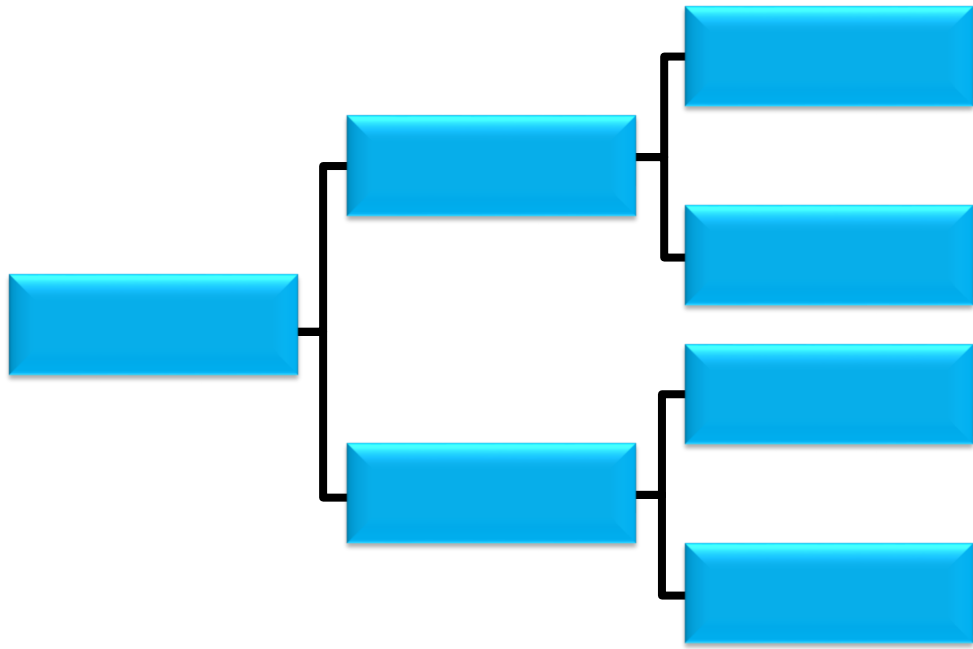
問題○ に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

検索力⑤



検索力⑥



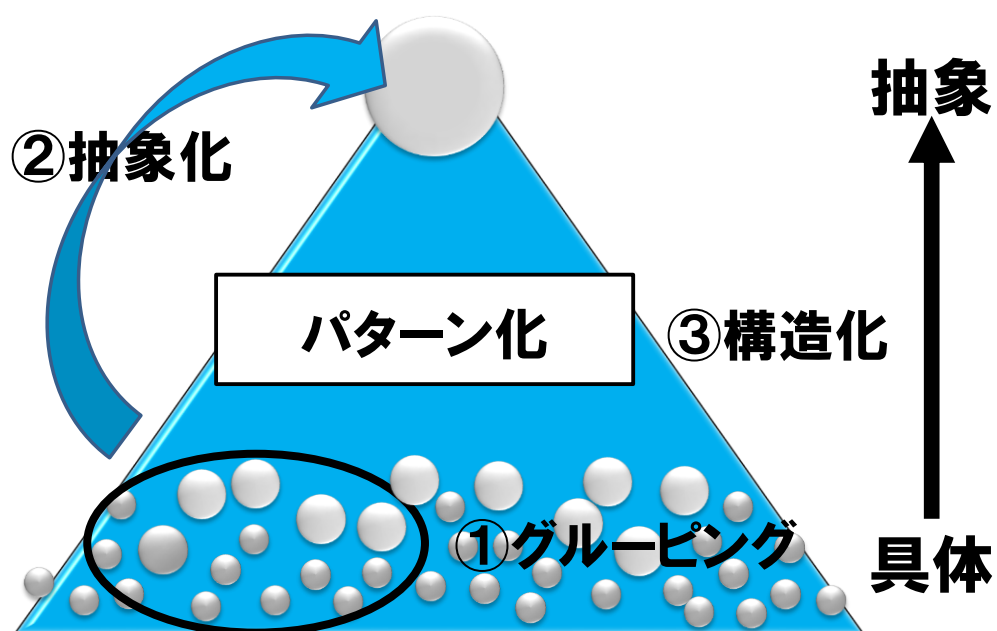
検索力⑦

	<i>A</i>	<i>B</i>
甲		
乙		

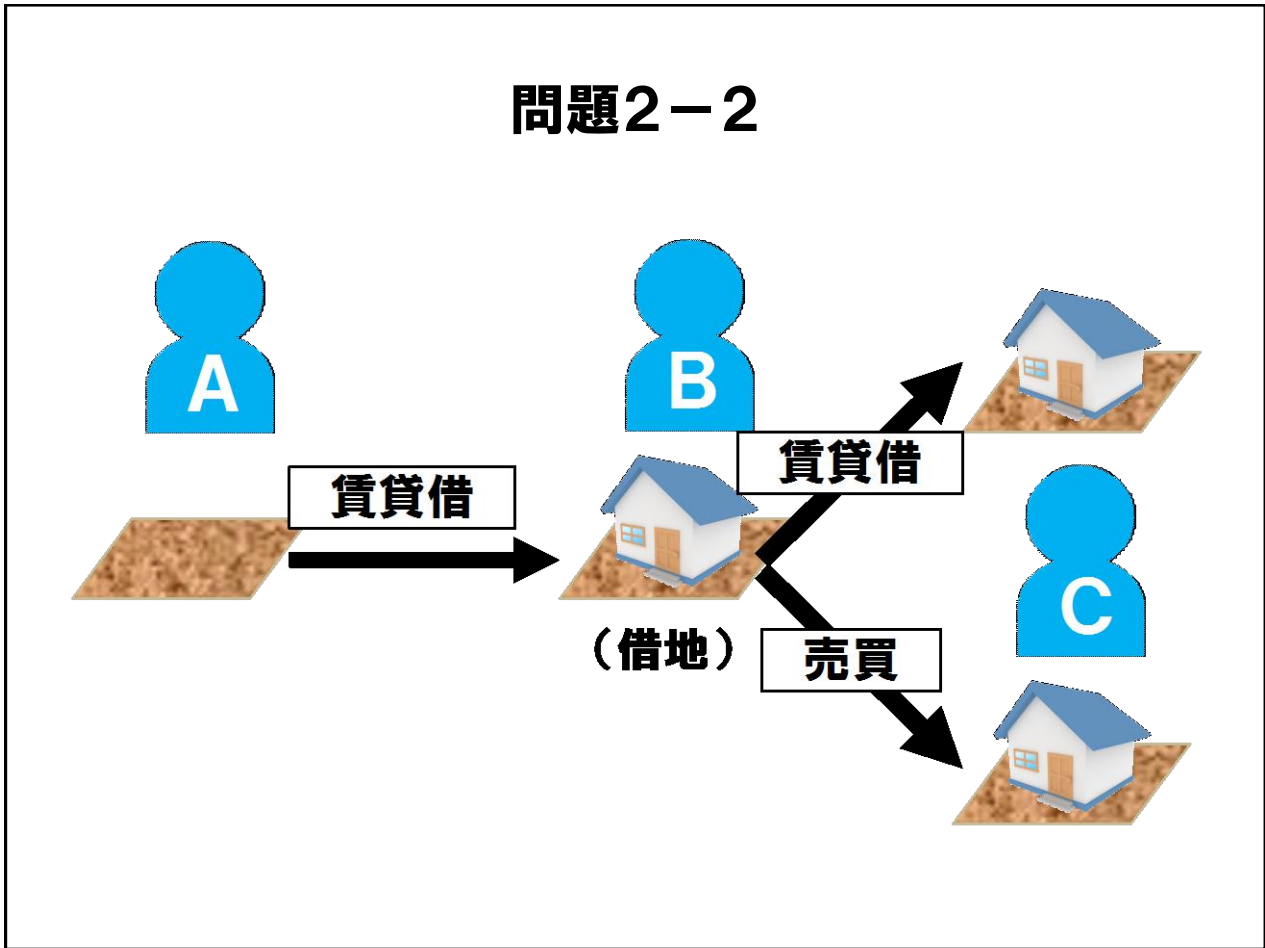
検索力⑧



問題2-1



問題2-2



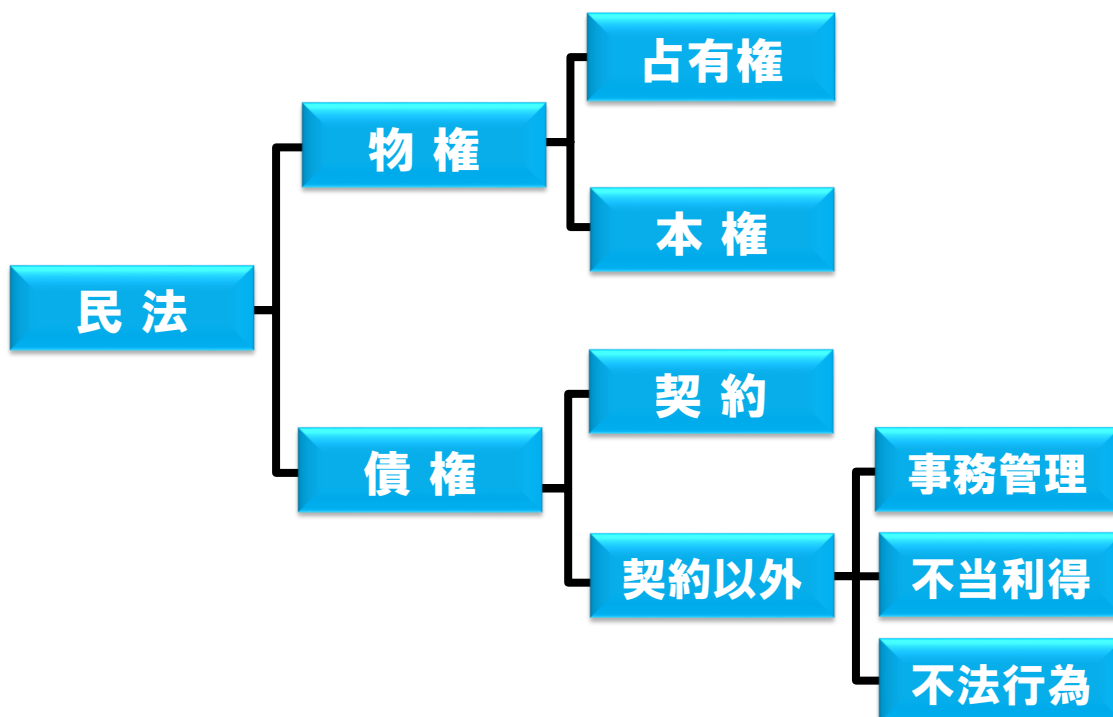
問題2-3

判例が肯定した援用権者	判例が否定した援用権者
①保証人(大判大4.7.13)	①一般債権者
②連帯保証人(大判昭7.6.21)	②表見相続人からの譲受人(相続回復請求権の消滅時効について)
③物上保証人(最判昭42.10.27)	③借地上の建物の賃借人(賃借人の敷地所有権の取得時効について)(最判昭44.7.15)
④抵当不動産の第三取得者(最判昭48.12.14)	④後順位抵当権者(先順位抵当権者の被担保債権の消滅時効の援用)(最判平11.10.21)
⑤売買予約の仮登記のなされている不動産の第三取得者(最判平4.3.19)	
⑥被保全債権の消滅時効について詐害行為の受益者(最判平10.6.22)	

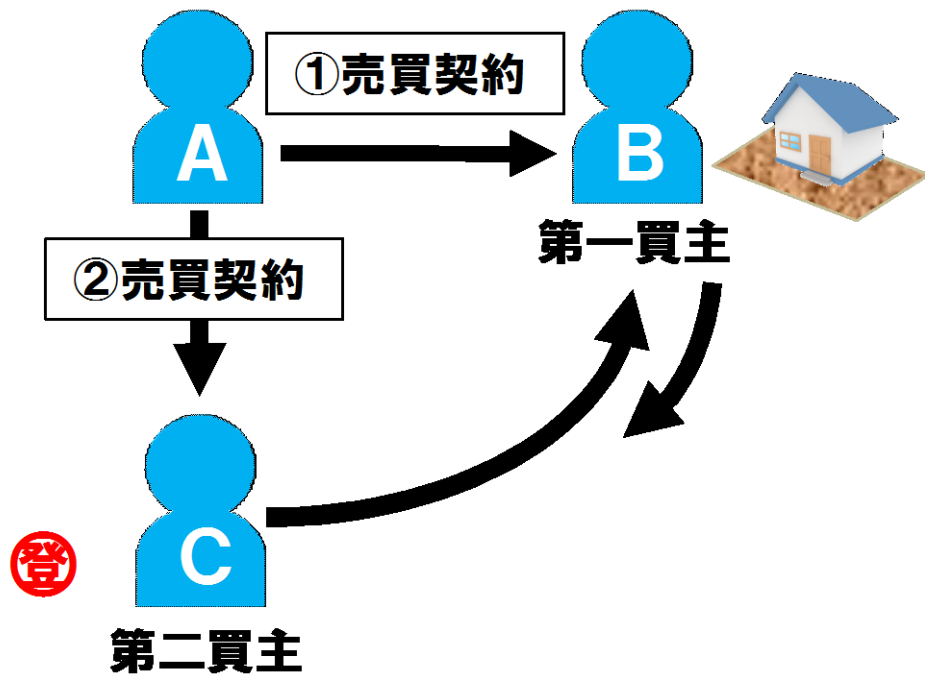
問題2-4

利害関係のある第三者	利害関係のない第三者
①物上保証人 ②担保不動産の第三取得者 ③同一不動産の後順位抵当権者 ④地代弁済をする借地上の建物の賃借人(最判昭63.7.1)	①親子関係 ②友人関係

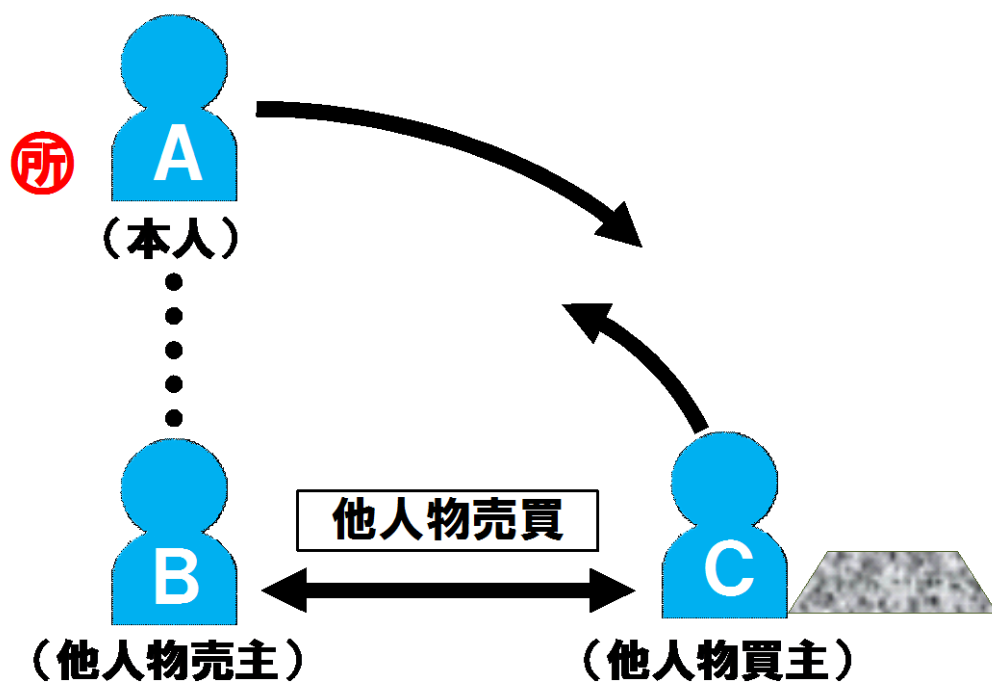
問題4



参考①



参考②



あなたの熱意 辰巳の誠意

辰 巳 法 律 研 究 所

東京本校：〒169-0075 東京都新宿区高田馬場4-3-6
TEL03-3360-3371（代表） ☎ 0120-319059（受講相談）
<http://www.tatsumi.co.jp/>

横浜本校：〒221-0835 神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町2-23-5 銀洋第2ビル4F
TEL045-410-0690（代表）

大阪本校：〒530-0051 大阪市北区太融寺町5-13 東梅田パークビル3F TEL06-6311-0400（代表）
京都本校：〒604-8187 京都府京都市中京区御池通東洞院西入る笹屋町435
京都御池第一生命ビルディング2F TEL075-254-8066（代表）

名古屋本校：〒450-0003 名古屋市中村区名駅南1-23-3 第2アスタービル4F
TEL052-588-3941（代表）

福岡本校：〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-49 ヒューリック福岡ビル8F
TEL092-726-5040（代表）

岡山校：〒700-0901 岡山市北区本町6-30 第一セントラルビル2号館 8階
穴吹カレッジキャリアアップスクール内 TEL086-236-0335