

同時履行の抗弁権

STEP 1 基準問題 【行政書士試験（令和2年）】

問1

同時履行の抗弁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、妥当なのはどれか。

- 1 双務契約が一方当事者の詐欺を理由として取り消された場合においては、詐欺を行った当事者は、当事者双方の原状回復義務の履行につき、同時履行の抗弁権を行使することができない。
- 2 家屋の賃貸借が終了し、賃借人が造作買取請求権を有する場合においては、賃貸人が造作代金を提供するまで、賃借人は、家屋の明渡しを拒むことができる。
- 3 家屋の賃貸借が終了し、賃借人が敷金返還請求権を有する場合においては、賃貸人が敷金を提供するまで、賃借人は、家屋の明渡しを拒むことができる。
- 4 請負契約においては仕事完成義務と報酬支払義務とが同時履行の関係に立つため、物の引渡しを要する場合であっても、特約がない限り、仕事を完成させた請負人は、目的物の引渡しに先立って報酬の支払を求めることができ、注文者はこれを拒むことができない。
- 5 売買契約の買主は、売主から履行の提供があっても、その提供が継続されない限り、同時履行の抗弁権を失わない。

問1	DATE : / / /	解答	5
----	-----------------------------------	----	---

1 妥当でない

判例は、売買契約が詐欺を理由として取り消された場合における当事者双方の原状回復義務は、同時履行の関係にあると解している(最判昭47.9.7)。

2 妥当でない

判例は、造作買取請求権に基づく建物の引渡し拒絶を否定した(最判昭29.7.22)。

3 妥当でない

賃貸人の敷金返還義務は、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときに生じる(民法622条の2第1項1号)。よって、賃貸物返還義務(明渡義務)が敷金返還義務の先履行義務となり、両者は同時履行の関係に立たない(最判昭49.9.2)。

4 妥当でない

報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に、支払わなければならない(民法633条本文、大判大5.11.27)。

5 妥当である

判例は、一方の当事者が一度履行の提供をした場合でも、他方の同時履行の抗弁権を肯定する(最判昭34.5.14)。よって、売主から履行の提供が継続されない限り、同時履行の抗弁権を失わない。

以上により、妥当なものは肢5であるから、正解は5となる。

STEP 2 肢別ドリル

01-01 旧司法試験 平成18年	Q 売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約に適合しないものである場合において、買主の代金支払債務と売主の損害賠償債務は同時履行の関係に立つ。 ☛ ○（民法533条）
01-02 司法試験 平成29年	Q 売買契約の目的不動産が種類、品質又は数量に関して契約に適合しないものであり、買主が損害賠償請求権を有する場合には、売主の代金請求権と買主の損害賠償請求権は同時履行の関係にある。 ☛ ○（民法533条）
01-03 司法書士試験 平成21年	Q 請負契約において、引き渡された仕事の目的物が契約内容に適合しないものであるときに、注文者が履行の追完に代わる損害賠償の請求をすることができる場合には、その注文者の損害賠償請求権と請負人の報酬請求権とは、同時履行の関係に立つ。 ☛ ○（民法533条）
01-04 司法試験 平成27年	Q 売買契約の解除により両当事者が互いに原状回復義務を負う場合、両当事者の原状回復義務は同時履行の関係にない。 ☛ ×（民法546条）
01-05 司法試験 平成29年	Q 売主が目的物を引き渡し、買主が代金の一部を支払った場合において、債務不履行を理由に売買契約が解除されたときは、売主の目的物返還請求権と買主の代金返還請求権とは、同時履行の関係にない。 ☛ ×（民法546条）
01-06 予備試験 平成27年	Q AがA所有の宝石を代金100万円でBに売却した際、その宝石の代金債務と宝石の引渡債務の履行期を同一とすることがAB間で合意された。A及びBが各自の債務を履行した後に、第三者Cの詐欺を理由としてBがAB間の売買契約を取り消した場合、AのBに対する宝石代金の返還債務とBのAに対する宝石の返還債務とは、同時履行の関係にある。 ☛ ○（最判昭47.9.7）

01-07 旧司法試験 平成18年	Q 土地の売買契約が第三者の詐欺を理由として売主により取り消された場合に、買主は、既払代金の返還と引換えでなければ目的土地の所有権移転登記抹消登記手続に応じないと主張することができる。 ☛ ○（最判昭47.9.7）
01-08 旧司法試験 平成18年	Q 受取証書の交付と債務の弁済は同時履行の関係に立つから、債務者は、自己の債務につき弁済の提供をせずに履行期を徒過しても、債権者から受取証書の提供を受けていなければ、履行遅滞の責めを負わない。 ☛ ×（486条、大判昭16.3.1）
01-09 司法試験 平成18年	Q 弁済を受領した者は、弁済した者に対し受取証書を交付する義務があるが、その交付は、弁済と同時履行の関係に立つ。 ☛ ○（486条、大判昭16.3.1）
01-10 旧司法試験 平成18年	Q 借地権の存続期間が満了したが、契約が更新されず、借地権者であった者が建物買取請求権を行使した場合には、その者は、借地権設定者が建物の代金を支払うまで建物の引渡しを拒絶できるが、その敷地の明渡しは拒絶できない。 ☛ ×（最判昭35.9.20）
01-11 旧司法試験 平成18年	Q 債務者は、債権者に対し、債権証書の返還と引換えでなければ債務の弁済をしないと主張することができない。 ☛ ○（民法487条）
01-12 司法書士試験 平成14年	Q 建物の賃貸借終了に伴う賃貸人の敷金返還債務と賃借人の建物明渡債務とは、同時履行の関係に立つ。 ☛ ×（最判昭49.9.2）
01-13 司法試験 平成27年	Q 判例によれば、家屋の賃貸借契約の締結時に敷金が差し入れられた場合、その賃貸借契約の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、同時履行の関係にない。 ☛ ○（最判昭49.9.2）
01-14 司法試験 令和元年	Q 建物賃貸借契約が終了し賃借人が造作買取請求権を行使した場合、賃貸人の造作買取代金支払義務と賃借人の建物明渡義務とは、同時履行の関係にある。 ☛ ×（最判昭29.7.22）

01-15
司法書士試験
平成14年

Q 売主が買主に対して目的物引渡債務についての弁済の提供をした後に代金の支払請求をした場合には、その提供が継続されていないときであっても、買主は、同時履行の抗弁を主張することができない。

☞ × (最判昭34.5.14)

01-16
旧司法試験
平成15年

Q AがBに対して建物を売った場合、Bは、一度Aから建物の引渡債務及び所有権移転登記義務の履行の提供を受ければ、その後の提供がなくても、Aからの代金請求に対して、建物の引渡し及び所有権移転登記の引換給付を求めることができない。

☞ × (最判昭34.5.14)

学習時間を一気に短縮する！解法ナビゲーション講座の効果的活用法

【MEMO】

STEP 3 前提知識

—図表— 要件・効果

	内 容
要 件	① 同一の双務契約から生じた双方の債務が存在すること 双務契約とは、契約当事者が、相互に、対価的意義を有する債務を負担しあう契約をいう。たとえば、双務契約である売買契約が成立すると、売主は、買主に対して、目的物引渡義務を負い、買主は、売主に対して、代金支払債務を負うことになる。 ② 相手方の債務が弁済期にあること 相手方の債務が弁済期にないときは、その者は履行する必要がないため、同時履行の抗弁権は認められない。 ③ 相手方が自己の債務の履行をせず、他方の当事者に対して、履行を請求してきたこと 相手方が、その負担している債務の履行をした場合には、他方の当事者には、同時履行の抗弁権は発生しない。判例は、双務契約の当事者の一方は相手方の履行の提供があっても、その提供が継続されない限り、同時履行の抗弁権を失うものでないとしている（最判昭34.5.14）。
効 果	一方の当事者は、相手方がその債務の履行をなすまで、自己の債務の履行を拒絶することができる。したがって、この間、自己の債務の履行をしなくても、債務不履行（履行遅滞）責任を負わない。

—図表— 同時履行の抗弁権の肯否

認められるもの	認められないもの
(1) 明文の規定のあるもの ① 解除による原状回復義務（546条） ② 負担付き贈与（553条） (2) 解釈上問題になるもの ③ 契約の無効・取消しにおける当事者双方の返還義務（最判昭47.9.7） ④ 弁済と受領証書の交付（大判昭16.3.1） ⑤ 建物買取請求権行使時の土地・建物の引渡（登記）と建物代金支払（最判昭35.9.20） ⑥ 請負における目的物の引渡しと報酬支払（大判大5.11.27）	① 弁済と債権証書の返還（487条） ② 弁済と抵当権設定登記の抹消（大判明37.10.14） ③ 賃貸借契約終了に伴う建物明渡義務と敷金返還義務（最判昭49.9.2）。 ④ 造作買取請求権行使時の建物の明渡しと造作代金支払（最判昭29.7.22）

—図表— 留置権と同時履行の抗弁権の比較

	留置権	同時履行の抗弁権
権利の性質	物権（担保物権）	双務契約の効力（債権法上の権利）
牽連関係	被担保債権と物との牽連関係	双務契約における両債権の 牽連関係
効 力	第三者に対しても主張可	債務者に対してのみ主張可
不可分性	○（296条）	×
代担保請求	○（301条）	×
引換給付判決	○	○

学習時間を一気に短縮する！解法ナビゲーション講座の効果的活用法

【MEMO】

不動産物権変動と登記

STEP 1 基準問題 【予備試験（平成25年）★】

問 1

被相続人Aに係る相続と登記に関する次のアからオまでの各記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものを組み合わせたものは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 法定相続人としてBCがいる場合において、Bが相続放棄した後に、Bの債権者Dが、相続財産である未登記建物につきBも共同相続したものととして代位による所有権保存登記をした上、その建物のBの持分について差押えをしたときは、Cは、Dに対し、登記をしなくても相続による当該建物の取得を対抗することができる。
- イ Aが、子BCのうち、Bに対してはA所有の不動産を贈与し、Cに対してはこれを遺贈する旨の遺言をし、その後に相続が開始した場合、Bは、Cに対し、登記をしなければ贈与による所有権の取得を対抗することができない。
- ウ Aが、その所有する不動産を相続人Bに相続させる旨の遺言をし、相続が開始した後に、他の相続人Cの債権者Dが、その不動産につき代位による共同相続登記をして持分を差し押さえた場合、Bは、Dに対し、登記をしなくても上記遺言による所有権の取得を対抗することができる。
- エ AからBCが共同相続した不動産について、Cが単独で相続した旨の不実の登記をし、Dに売却して所有権移転登記をした場合、Bは、Dに対し、登記をしなければ自己の持分の取得を対抗することができない。
- オ AからBCが共同相続した不動産について、遺産分割の協議により所有権を取得した相続人Bは、遺産分割後にCの法定相続分に応じた上記不動産の持分をCから買い受けたDに対し、登記をしなくても法定相続分を超える所有権の取得を対抗することができる。

- 1 アイ
- 2 アエ
- 3 イウ
- 4 ウオ
- 5 エオ

問12	DATE : / / /	解答	1
-----	-----------------------------------	----	---

ア 正しい

判例は、相続人は、相続の放棄をした場合には相続開始時に遡って相続開始がなかったと同じ地位に立ち、何人に対してもその効力を生ずべきものであって、相続の放棄をした相続人の債権者が、相続の放棄後に、相続財産たる未登記の不動産について、右相続人も共同相続したものと、代位による所有権保存登記をしたうえ、持分に対する仮差押登記を経由しても、その仮差押登記は無効であるとしている(最判昭42.1.20)。

イ 正しい

判例は、被相続人が、生前、その所有にかかる不動産を推定相続人の一人に贈与したが、その登記未了の間に、他の推定相続人に右不動産の特定遺贈をし、その後相続の開始があった場合、右贈与および遺贈による物権変動の優劣は、対抗要件たる登記の具備の有無をもって決するとしている(最判昭46.11.16)。

ウ 誤り

判例は、「相続させる」旨の遺言は、特段の事情がない限り、遺産の分割の方法を定めた遺言であり、何らの行為を要せずして、被相続人の死亡の時(遺言の効力の生じた時)に直ちに当該遺産が当該相続人に相続により承継されるものと解すべきであるとしている(最判平3.4.19)。もっとも、相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、法定相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない(899条の2第1項)。

エ 誤り

判例は、相続財産に属する不動産につき単独で所有権移転の登記をした共同相続人から単独で所有権移転の登記をうけた第三取得者に対し、他の共同相続人は自己の持分を登記なくして対抗しようとしている(最判昭38.2.22)。

オ 誤り

相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、法定相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない(899条の2第1項)。

以上により、正しいものはア・イであるから、正解は1となる。

STEP 2 肢別ドリル

【共同相続と登記】

02-01 司法書士試験 平成14年	Q A及びBが共同相続した土地につき、Bが勝手に単独で相続した旨の登記をし、さらに第三者CがBから所有権移転登記を受けた。この場合、Aは、Cに対し、自己の持分を登記なくして対抗することができる。 ☛ ○（最判昭38.2.22）
02-02 司法試験 平成19年	Q 被相続人Aから甲不動産をBと共に共同相続したXは、Bが甲を単独相続した旨の登記をした上でYに売却し、Yが所有権移転登記を備えた場合、Yに対し、この所有権移転登記の全部抹消を求めることができる。 ☛ ×（最判昭38.2.22）
02-03 行政書士試験 平成30年	Q Aが登記簿上の所有名義人である甲土地をBが買い受ける旨の契約（以下「本件売買契約」という。）をA・B間で締結した。甲土地が相続によりAおよびEの共有に属していたところ、AがEに無断でAの単独所有名義の登記をしてBとの間で本件売買契約を締結し、Bが所有権移転登記をした場合において、Bがその事情を知らず、かつ、過失がないときは、Bは甲土地の全部について所有権を取得する。 ☛ ×（最判昭38.2.22）

【遺産分割と登記】

02-04 司法書士試験 平成17年	Q 甲土地の所有者Aが死亡し、その共同相続人であるB及びCは、遺産分割協議により甲土地をBが単独で相続することとしたが、登記名義はAのままであった。その後、遺産分割協議の存在を知らないCの債権者Dは、Cに代位して甲土地について相続を原因とする所有権の移転の登記をした上で、Cの持分（法定相続分）について差押えの登記をした。この場合、Bは、Dに対し、Cの法定相続分に相当する甲土地の持分の取得を対抗することができる。 ☛ ×（民法899条の2第1項）
02-05 司法試験 平成19年	Q 被相続人Aから甲不動産をBと共に共同相続したXが、遺産分割によって甲の所有権全部を取得したとしても、Bの債権者YがBに代位して甲につきB及びXの共同相続登記をした上でBの持分を差し押さえた場合、Xは、自己の権利の取得をYに対抗することができない。 ☛ ○（民法899条の2第1項）

【相続放棄と登記】

02-06 司法書士試験 平成17年	Q 甲土地の所有者Aが死亡し、その共同相続人であるB及びCのうちCが相続を放棄した。この事実を知らないCの債権者Dは、Cに代位して甲土地について相続を原因とする所有権の移転の登記をした上で、Cの持分（法定相続分）について差押えの登記をした。この場合、Bは、Dに対し、Cの法定相続分に相当する甲土地の持分の取得を対抗することができる。 ☞ ○（最判昭42.1.20）
--------------------------	--

02-07 司法試験 平成21年	Q Aは被相続人Bの相続について相続放棄をしたが、相続財産である未登記の甲不動産について、Aの債権者Cが代位によって法定相続分に従って所有権保存登記をした上、Aの持分に対する仮差押えをし、その旨の登記がされた。この場合、Aによる相続放棄は、Cに対して効力を生じない。 ☞ ×（最判昭42.1.20）
------------------------	---

02-08 司法試験 平成28年	Q 甲土地を所有するAには、その妻Bとの間に子C及びDがいるが、Aが死亡してCが相続放棄をした後に、甲土地について法定相続分に応じた持分の割合により相続登記をした上で、甲土地の4分の1の持分をEに売却し、CからEへの持分移転登記を経由した場合、Eは、B及びDに対し、甲土地について4分の1の持分の取得を主張することができる。 ☞ ×（最判昭42.1.20）
------------------------	--

【遺贈と登記】

02-09 行政書士試験 平成17年	Q Aの所有する甲土地につきAがBに対して遺贈する旨の遺言をして死亡した後、Aの唯一の相続人Cの債権者DがCを代位してC名義の所有権取得登記を行い、甲土地を差し押さえた場合に、Bは、Dに対して登記をしていなくても遺贈による所有権の取得を対抗できる。 ☞ ×（最判昭39.3.6）
--------------------------	---

02-10 司法試験 平成19年	Q 被相続人Aから遺贈によって甲不動産の所有権を取得したXは、Aの唯一の相続人Bが甲をYに売却し、Yが所有権移転登記を備えた場合、遺贈があった事実を知らず所有権取得登記を備える機会がなかったとしても、Yに対し、甲の所有権取得を対抗することができない。 ☞ ○（最判昭39.3.6）
------------------------	--

02-11 司法試験 平成20年	Q Aが、その所有する甲土地をFに遺贈する旨の遺言をして死亡した場合において、Aの唯一の相続人である配偶者から甲土地を贈与されたGに対し、Fは、所有権移転登記をしなくても、甲土地の所有権取得を対抗することができる。 ☛ × (最判昭39.3.6)
------------------------	---

02-12 司法書士試験 平成25年	Q Aは、生前に、甲土地をBに贈与し、その旨の所有権の移転の登記をしないまま、甲土地をCに遺贈した。この場合において、Cは、甲土地について遺贈を原因とする所有権の移転の登記をしたとしても、Bに対し、甲土地を所有している旨を主張することができない。 ☛ × (最判昭46.11.16)
--------------------------	---

02-13 司法書士試験 平成28年	Q Aは、Bに対してA所有の甲土地を贈与したが、その旨の所有権の移転の登記がされないまま、Cに対して甲土地を遺贈する旨の遺言をし、その後に死亡した。この場合に、Bは、Cに対し、登記なくして甲土地全部の所有権の取得を対抗することができない。 ☛ ○ (最判昭46.11.16)
--------------------------	---

【「相続させる」趣旨の遺言と登記】

02-14 司法試験 平成19年	Q 「甲不動産はXに相続させる」旨の被相続人Aの遺言により、Aの死亡時にXが所有権を取得した甲につき、共同相続人Bの債権者YがBに代位してB及びXの法定相続分により共同相続登記をした上でBの持分を差し押さえた場合、Xは、甲の所有権取得をYに対抗することができる。 ☛ × (民法899条の2第1項)
------------------------	---

02-15 司法書士試験 平成28年	Q Aは、その所有する甲土地をBに相続させる旨の遺言をした。Aが死亡した後(Aが死亡した当時、Aには、亡妻との間の子であるB及びCがいたが、他に親族はいなかったものとする。)Cの債権者であるDは、甲土地につきB及びCが各2分の1の持分を有する旨の相続登記をした上でCの持分を差し押さえた。この場合に、Bは、Dに対し、登記なくして甲土地全部の所有権の取得を対抗することができない。 ☛ ○ (民法899条の2第1項)
--------------------------	---

学習時間を一気に短縮する！解法ナビゲーション講座の効果的活用法

【MEMO】

STEP 3 前提知識

—図表— 相続と登記

	共同相続と登記	遺産分割と登記		相続放棄と登記
		遺産分割前	遺産分割後	
CASE	Aが死亡し、BとCが共同相続したところ、Bが勝手に相続財産の土地につき単独相続の登記をし、この土地をDに譲り渡してしまった。	Aが死亡し、BとCが共同相続した場合、遺産分割協議をする前にBが自己の持分をDに売却した。その後、遺産分割協議により、当該土地がCの単独相続となった。	Aが死亡し、BとCが共同相続した後、遺産分割協議により、当該土地が、Cの単独所有となった。しかし、Bは、Cに登記を移す前に、Dに自己の持分を売却した。	Aが死亡してB Cが共同相続した後、Bが相続を放棄したが、その登記をする前にBの債権者DがBの持分を差し押さえた。
結 論	Cは、登記なくしてDに対し、自己の持分を主張することができる（最判昭38.2.22）。	Cは、登記なくして、他人（B）の持分を主張することができない。	DとCは対抗関係となり、Cは登記を経ないと、自己の所有権を、Dに対抗できない（最判昭46.1.26、899条の2第1項）。	CはDに対し、登記なくして所有権を主張できる（最判昭42.1.20）。
理 由	Bの登記はCの持分については無権利者であり、登記に公信力がない以上保護されるわけではないからである。	民法909条但書は、遡及効を制限することにより、遺産分割前の第三者を保護しているからである。	第三者との関係においては、遺産分割時に新たな権利変動が生じたのと実質的に同視でき、Bを起点とする二重譲渡と構成しうるから、DとCは対抗関係となる。	相続放棄には遡及効があるため（939条）、これにより、Bははじめから相続人ではなかったこととなり、Dの差押えは無意味となるからである。

—判例— 遺贈と登記

判例 1	民法177条が広く物権の得喪変更について登記をもって対抗要件としているところから見れば、遺贈をもってその例外とする理由はないから、遺贈の場合においても不動産の二重譲渡等における場合と同様、登記をもって物権変動の対抗要件とするものと解すべきである（最判昭39.3.6）。
判例 2	被相続人が、生前、不動産をある相続人に贈与するとともに、他の相続人にもこれを遺贈したのち、相続の開始があった場合、右贈与および遺贈による物権変動の優劣は、対抗要件たる登記の具備の有無をもって決すると解するのが相当である（最判昭46.11.16）。

学習時間を一気に短縮する！解法ナビゲーション講座の効果的活用法

【MEMO】