

直前対策 第3回 問題

(有)拓明館

【問1】Aが、A所有の甲土地をBに売却した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 AB間に、甲土地の所有権の移転時期に関する特約がない場合には、Bが代金を完済したときに、甲土地の所有権はBに移転する。
- 2 Bが甲土地をCに転売した場合、Cは、所有権移転登記を備えなくても、甲土地の所有権をAに対して主張することができる。
- 3 Aが死亡し、DがAを相続した場合、Bは、所有権移転登記を備えなければ、甲土地の所有権をDに対して主張することができない。
- 4 Aが甲土地をEに賃貸し、Eが甲土地上にE名義の登記がある建物を所有していた場合、Bは、所有権移転登記を備えなくても、甲土地の所有権をEに対して主張することができる。

【問2】Aが、A所有の甲土地をBに売却した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aが甲土地をBに売却した後、それを知ったCが甲土地をAから購入してBよりも先に所有権移転登記を備えた場合、Cがいわゆる背的悪意者でないときは、Bは、甲土地の所有権をCに対抗することができない。
- 2 Cが、Bがまだ所有権移転登記を備えていないことに乗じてBに高値で売りつけて不当な利益を得る目的で、Aをそそのかし、Aから甲土地を購入して所有権移転登記を備えた場合、Bは、甲土地の所有権をCに対抗することができる。
- 3 Aが甲土地をCにも売却し、さらに、Cが甲土地をDに売却し、Dが所有権移転登記を備えた場合、Cがいわゆる背信的悪意者であっても、D自身が背信的悪意者でなければ、Bは、甲土地の所有権をCに対抗することができない。
- 4 Eが、正当な権原なく甲土地を不法に占有している場合、Bは、所有権移転登記を備えなければ、Eに対して甲土地の所有権を主張して、その明渡しを請求することができない。

【問3】次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aが所有する甲土地をBとCに二重に譲渡して、Bが所有権移転登記を備えた場合、Cが、AC間の売買契約の方がAB間の売買契約よりも先になされたことを立証できれば、Cは登記を備えなくても、甲土地の所有権をBに主張することができる。
- 2 AB間でA所有の甲土地の売買契約が締結された後、AとCが通謀して甲土地について虚後の売買契約を締結し、Cが所有権移転登記を備えた場合、Bは、甲土地の所有権をCに主張することができる。
- 3 AB間でA所有の甲土地の売買契約が締結された後、Aが、Bによる強迫を理由に、当該売買契約を取り消したが、その後、Bが、甲土地を善意でかつ過失があるCに売却

直前対策 第3回 問題

(有)拓明館

した場合、Aは、登記を備えなくても、甲土地の所有権をCに主張することができる。

4 AB間でA所有の甲土地の売買契約が締結された後、Aが、Bの代金の不払いを理由に、当該売買契約を解除したが、その後、Bが甲土地をCに売却した場合、Aは、登記を備えなくても、甲土地の所有権をCに主張することができる。

【問4】次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 A所有の甲土地を占有しているBが、時効により甲土地の所有権を取得した場合、Bは、時効完成前にAから甲土地を購入して所有権移転登記を備えたCに対して、甲土地の所有権を主張することができない。
- 2 Aが死亡し、BとCが各自2分の1の割合で甲土地を共同相続した場合、Bが、Cに断ることなく甲土地についてBの単独名義の登記をして、甲土地をDに売却し、Dが所有権移転登記を備えたときであっても、Cは、甲土地に関する自己の2分の1の持分権をDに対抗することができる。
- 3 Aが死亡し、共同相続人の一人であるBが、遺産の分割により甲土地の所有権を取得した場合、Bは、甲土地の所有権のうち法定相続分を超える部分についても、登記を備えることなく、第三者に対抗することができる。
- 4 A所有の甲土地につき、Bが書類を係造してB名義の登記を備えた場合、この登記を信託してBから甲土地を購入したCは、原則として、甲土地の所有権を取得することができる。

【問5】抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。
- 2 抵当不動産について所有権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその代価を抵当権者に弁済したときは、抵当権はその第三者のために消滅する。
- 3 A所有の甲土地について、AとBが抵当権設定契約を締結し、さらに、AとCが抵当権設定契約を締結した場合、B及びCの抵当権の順位は、当権設定登記の前後によって定まる。
- 4 A所有の乙土地について、Bが第1順位の抵当権を、Cが第2順位の抵当権を、Dが第3順位の抵当権を有する場合、B、C及びDは、全員の合意で、抵当権の順位を変更することができるが、この場合、Aの承諾を得る必要がある。

直前対策 第3回 問題

(有)拓明館

【問6】債務者Aが所有する甲土地には、債権者Bが一番抵権(債権額1,000万円)、債権者Cが二番抵当権(債権額1,800万円)、債権者Dが三番抵当権(債権額2,000万円)をそれぞれ有しているが、BはDの利益のために抵当権の順位を譲渡した。甲土地の競売に基づく売却代金が4,500万円であった場合、Bの受ける配当額として、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 700万円
- 2 900万円
- 3 1,500万円
- 4 1,700万円

【問7】AのBに対する金銭権(以下、本問において「甲債権」という。)を担保するため、BがB所有の建物にAのために抵当権を設定し、その旨の登記をした場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア 抵当権を実行することができる時から20年が経過した場合には、Bは、Aに対し、AのBに対する貸金債権が時効により消滅するか否かにかかわらず、時効による抵当権の消滅を主張することができる。

イ Aが甲債権をCに譲渡し、CがBに対して甲債権を取得した旨を主張することができる場合、CはBに対して当該抵当権を取得した旨を主張することはできない。

ウ 乙建物が火災により滅失した場合、Aは、差押えをしなくても、Bが取得した火災保険金請求権に対し物上代位をすることができる。

エ Bが乙建物をCに賃貸し、Cが乙建物を適法にDに転貸した場合、Aは、CのDに対する転貸賃料債権に当然に物上代位をすることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問8】抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 Aが、A所有の甲土地にBのために抵当権を設定した際に、甲土地上にA所有の建物が存在していたときは、Bの抵当権の効力は乙建物にも及ぶ。

2 A所有の甲土地をBが賃借し、甲土地上にB所有の建物が存在する場合に、Bが、乙建物にCのために抵当権を設定したときは、特段の事情がない限り、Cの抵当権の効力は当該借地権には及ばない。

3 AのBに対する金銭債権を担保するため、BがB所有の甲土地にAのために抵当権を設定し、その旨の登記をした場合、当該金銭債務について連帯保証人となっている

直前対策 第3回 問題

(有)拓明館

Cは、Aに対して抵当権消滅請求をすることができない。

4 AのBに対する金銭債権を担保するため、BがB所有の甲土地にAのために抵当権を設定し、その旨の登記をした後、Bが甲土地をCに売却した場合、Cは、当該抵当権の実行としての競売による差押えの効力が発生した後でも、売却の許可の決定が確定するまでは、Aに対して抵当権消滅請求をすることができる。

【問9】抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 土地に抵当権が設定された当時、土地と地上建物の所有者が同一であったが、その後、当該建物が第三者に譲渡され、その後、抵当権が実行された場合には、土地と地上建物の所有者が異なるに至れば、地上建物のために法定地上権が成立する。

2 土地に1番抵当権が設定された当時、土地と地上建物の所有者が異なっても、土地と地上建物を同一人が所有するに至った後に2番抵当権が設定されたときは、その後の抵当権の実行により1番抵当権が消滅し、土地と地上建物の所有者が異なるに至れば、地上建物のために法定地上権が成立する。

3 土地の所有者が、当該土地の借地人から当該借地上の建物を購入した後、建物の所有権移転登記をする前に当該土地に抵当権を設定した場合、当該抵当権の実行により土地と地上建物の所有者が異なるときでも、地上建物について法定地上権は成立しない。

4 土地に抵当権が設定された後に抵当地に建物が築造された場合、抵当権者が抵当権の実行として競売を申し立てるときには、土地とともに建物の競売も申し立てなければならない。

【問10】抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1 抵当不動産の第三取得者が抵当権消滅請求をするときは、登記をした各債権者に民法第383条所定の書面を送付し、その送付書面につき事前に裁判所の許可を受けなければならない。

2 抵当権者は、利息その他の定期金を請求する権利を有するときは、原則として、その満期となった最後の3年分についてのみ、その抵当権を行使することができる。

3 登記をした賃貸借は、その登記前に登記をした抵当権を有するすべての者が同意し、かつ、その同意の登記があるときは、その同意をした抵当権者に対抗することができる。

4 抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であって、競売手続の開始前から使用又は収益をする者は、その建物の競売における買受人から請求があったときは、直ちに当該建物を明け渡さなければならない。

直前対策 第3回 問題

(有)拓明館

【問 11】A が、A 所有の甲土地に、B のために根抵当権を設定する場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 根抵当権の担保すべき元本の確定前に、C が B から、根抵当権の担保すべき債権の範囲に属する個別債権の譲渡を受けた場合、C は、その債権譲渡について対抗要件を備えれば、その債権について根抵当権を行使することができる。
- 2 AB 間で、根抵当権の担保すべき本について、その確定すべき期日を定めなかった場合、A は、根抵当権の設定の時から 3 年を経過したときは、その担保すべき元本の確定を請求することができる。
- 3 根抵当権の担保すべき元本の確定前に、A と B が、根抵当権の担保すべき債権の範囲を変更しようとする場合、後順位抵当権者がいるときは、その承諾を得なければならない。
- 4 A は、根抵当権の担保すべき本の確定後であっても、その根抵当権の極度額を、減額することを請求することはできない。