2020 宅地建物取引士受験セミナー ⑫

問　題

【問題２－６】
地上権（Ａ）、不動産賃借権（Ｂ）及び借地借家法における普通借地権（Ｃ）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。なお、慣習の存在は考慮しなくてよい。
ア存続期間の約定について、Ａは最長・最短の制限はなく、Ｂは最長20年で最短の制限はなく、そして、Ｃは当初の期間は最長の制限はなく、最短30年以上となっている。
イ譲渡性について、Ａは自由に譲渡でき、Ｂは譲渡には賃貸人の承諾が必要、そして、Ｃについても地主の承諾が必要であるが、それに代わる裁判所の許可制度がある。
ウ対抗力について、Ａは登記が必要で地上権者には登記請求権があり、Ｂ・Ｃも登記が必要であるが借主に登記請求権はない。ただし、Ｃについては借地人保護の観点から建物に関する登記にも対抗力が認められている。
①一つ　②二つ　③三つ　④なし

【問題２－７】
債権者（Ａ）は、自己の債権（被保全債権）を保全するため必要があるときは、債務者（Ｂ）に属する債権（被代位権利）を第三債務者（Ｃ）に対して行使することができる。この債権者代位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。
①Ａの被保全債権は金銭債権であることを要するが、債権者代位権を行使する時に存在していればよく、被代位権利の成立前に存在している必要はない。
②Ａの債権者代位権の行使の要件として、民法は、「Ｂが未だ権利を行使していないこと」を明文で規定している。
③ＣはＢに対して有するすべての抗弁をＡに対して主張できるので、仮装売買における売主は、善意の第三取得者による所有権移転登記請求権の代位行使に対して、売買契約の無効を主張できる。
④Ａは、被代位権利が金銭の支払いを目的とするものであるときは、Ｃに対して、自己に支払うよう請求することができ、その支払いがなされると被代位権利は消滅する。

【問題２－８】
甲（注文者）乙（請負人）間で建物の建築を目的とする請負契約が締結され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甲は、建物が完成する前であれば損害を賠償して乙との請負契約を解除することができるが、その場合、仕事の内容が可分であるときには、報酬の支払い義務が発生することもある。
②甲乙間の請負契約において、乙が建築材料のすべてを提供していた場合でも、甲が建物の完成前に工事代金の全額を支払っていたときは、乙は自己の名義で所有権の保存登記をすることができない。
③甲に引き渡された建物が契約内容に適合しない品質であった場合、それが甲の提供した材料等に起因しないものである限り、たとえ修補可能でも、甲は、直ちに一定額の報酬減額を請求できる。
④甲に引き渡された建物が契約内容に不適合であった場合、甲は、その不適合を知った時から１年以内にその旨を乙に通知しないと、注文者としての権利を喪失する。

【問題２－９】
ある事業のために他人を使用する者（Ａ）は、被用者（Ｂ）がその事業の執行について第三者（被害者・Ｃ）に加えた損害を賠償する責任を負う。この使用者責任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。
①Ａが使用者責任を負うためには、ＡＢ間に使用関係があることが必要であるが、この関係は、実質的な指揮・監督関係があればよく、暴力団の組長と組員、依頼者と弁護士との間に認められる。
②Ａが使用者責任を負うためには、Ｂの加害が事業の執行についてなされることが必要であるが、行為の外形から事業執行中と見えても、Ｃが、「Ｂは事業の執行中でないこと」を知っていた場合には、Ａの責任を問えない。
③Ａが法人である場合、その代表者甲がＡ法人の代表機関の権限行使にとどまらず、現実にＢの選任・監督を担当していたとしても、甲の責任はＡの使用者責任に含まれており、甲個人が責任を負うことはない。
④Ａの使用者責任は、Ｃが損害及び加害者を知った時から一定期間経過すると時効により消滅するが、その「加害者を知った」とは、ＣがＡとＢとの間に使用関係がある事実を認識したことを意味する。

【問題２－10】
相続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相続債権として普通預金債権があっても、相続開始と同時に当然に分割されるものではなく、相続人は単独でその権利を行使することは一切できない。
②相続させる旨の遺言による権利の移転は、法定相続分の相続の場合と本質的に異ならないので、遺言によって権利の移転を受けた者は、その不動産の登記なくして対抗することができる。
③配偶者居住権（長期）を有する生存配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、当該居住権の譲渡、居住建物の増改築及び第三者に居住建物を使用させることができない。
④相続人によって遺留分を侵害された遺留分権利者は、受遺者等に遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求できるが、この請求により遺言の一部が無効になるわけではない。

正解と解説

【問題２－６】　正　解　②
アは誤り。
不動産賃借権の存続期間は、50年を超えることができない（民法604条１項）。改正前は最長20年であった。地上権の存続期間を定める場合には、最長・最短の制限はない。普通借地権については借地借家法３条の通り。
イは正しい。
なお、Ａについては譲渡禁止の特約も有効であるが、特約を登記する制度がないので、第三者に対抗できない。Ｂは賃貸人の承諾が必要（民法612条）。Ｃについても、地主の承諾が必要であるが、それに代わる裁判所の許可制度がある（同法612条、借地借家法19条）。
ウは正しい。
地上権を対抗するためには登記が必要である（民法177条）。借主には登記請求権がある。Ｂ・Ｃも登記が必要である（同法605条）が、借主に登記請求権はない。ただし、Ｃについては借地人保護の立場から、建物登記に対抗力が認められている（借地借家法10条）。
正しいものはイとウの二つであり、正解は②である。

【問題２－７】　正　解　④
①は誤り。
被保全債権は、原則として、金銭債権であることを要する（民法423条１項）が、金銭債権以外でも債権者代位権の行使が認められる（判例、転用型）。改正法は、登記又は登録の請求権を保全するための債権者代位権を明文化している（同法423条の７）。被保全債権の成立時期に関する記述は正しい。
②は誤り。
明文規定はない。なお判例は、「Ｂが権利を行使している場合には、その結果の良否にかかわらず、もはやＡは代位権を行使できない」（最判昭28.12.14）とする。
③は誤り。
相手方は、債務者に対して主張できる抗弁をもって、債権者に対抗できる（同法423条の４）。しかし、虚偽表示の表意者は、善意の第三者に対して無効主張が制限されている（同法94条２項）ので、善意の第三取得者は所有権移転登記請求権を代位行使できる。
④は正しく、正解。
債権者は、被代位権利につき自己への支払いを求めることができ、相手方が債権者に支払ったときは、被代位権利は、これによって消滅する（同法423条の３）。

【問題２－８】　正　解　③
①は正しい。
仕事を完成しない間は、注文者はいつでも損害を賠償して請負契約を解除できる（民法641条）。そして、仕事の結果のうち、可分な部分の給付によって注文者が利益を受けるときは、その部分を仕事の完成とみなし、請負人は、注文者が受ける利益の割合に応じて報酬を受けることができる（同法634条２号）。
②は正しい。
完成した建物の所有権は、材料の提供者に帰属する（大判明37.6.22）。しかし、工事完了前に代金が全額支払われている場合には、工事完成と同時に、注文者の所有とする旨の特約の存在が推定される（大判昭18.7.20）。したがって、乙名義の所有権保存登記は認められない。
③は誤りで、正解。
契約内容の不適合が修補可能である場合には、注文者は相当な期間を定めて目的物の修補を請求しなければならない。修補請求をせずに、直ちに報酬額の減額請求はできない（同法559条、563条１項）。
④は正しい。
請負人の担保責任の存続期間に関する規定である（同法637条１項）。

【問題２－９】　正　解　②
①は誤り。
暴力団の組長と組員との間には使用者関係や事業執行性を認めた判例がある（民法715条１項、最判平16.11.12）。しかし、弁護士や公認会計士は独立して業務を行っており、原則として、指揮・監督関係は認められない。
②は正しく、正解。
「事業の執行について」の判断は、客観的に行為の外形を標準として判断される（外形標準説、最判昭40.11.30）。しかし、外形標準説は被害者の信頼を保護する趣旨であるから、被害者が悪意又は善意・重過失の場合には、使用者責任を追及できない（最判昭42.11.2）。
③は誤り。
法人の代表者が法人の代表機関としての権限にとどまらず、現実に被用者の選任・監督を担当しているときは、代理監督者としての責任を負う（同法715条２項）。
④は誤り。
「加害者を知った」というのは、ＡＢ間に使用関係があり、かつ、Ｂの行為が事業の執行についてなされたものであると判断できる事実を認識したことを意味する（最判昭44.11.27）。

【問題２－10】　正　解　④
①は誤り。
普通預金債権等は、相続開始時に当然に分割されるものではなく、遺産分割の対象となる（最判平28.12.19）。しかし、各共同相続人は、相続開始時の債権額の３分の１に法定相続分を乗じた額については、単独の権利行使が可能である（民法909条の２）。
②は誤り。
このような見解の下では、遺言の有無等を知り得ない相続債権者等の利益を害することになる。そこで、改正法は、相続による法定相続分を超える権利の承継については、対抗要件を備えなければ第三者に対抗できないとしている（同法899条の２第１項）。
③は誤り。
配偶者居住権は譲渡することができない（同法1032条２項）。そのほかの記述は正しい（同条３項）。
④は正しく、正解。
民法改正前の遺留分減殺請求権については、その行使により、減殺の対象となる遺贈等は遺留分を侵害する限度で無効とされた。しかし、改正により、遺留分減殺請求権は遺留分侵害額請求権に代わり、その物権的効果もなくなった（同法1046条１項）。

資格・実務・総合

ADRの現場から　112

不動産会社が知っておくべきトラブル解決ノウハウ

ADR（裁判外紛争解決手続）は裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟さをもったトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず、不動産・建築事業者にとっても有益な制度であるといえる。また、トラブル解決の手助けは、消費者からの信頼獲得にもつながる。今回から、地域で活躍する不動産会社のADR等を活用したトラブル解決事例を紹介する。

日本不動産仲介機構

民泊問題でマンション全体から信頼獲得

日本政府観光局（ＪＮＴＯ）によると、新型コロナウイルスの影響で20年２月に日本を訪れた外国人旅行者の数は約１０８万人であり、前年同月比でマイナス58・３％となっています。同年４月現在、このウイルスの猛威は勢いを増すばかりですが、収束した折は、以前と同様に日本に多くの外国人旅行者が訪れることが望まれます。しかし、その際でもやはりトラブルは避けたいものです。今回は、仲介した物件において民泊トラブルが発生してしまった東京都中野区の不動産会社Ｆ社の事例を紹介します。

Ｆ社はＡ氏に中古分譲マンションの購入を仲介しましたが、約３か月後、Ａ氏から「購入したマンションで民泊トラブルがあり、このままでは資産価値が低下するのではないかと悩んでいる」と相談をされました。起こっているトラブルとは「区分所有者の親戚や友人のために用意されているゲストルームに見知らぬ外国人が頻繁に宿泊している」というものです。

区分所有者間では、①特定の人物が予約を繰り返しているためゲストハウスの予約が人が相次げば、資産価値の低下まで招いてしまいます。

Ｆ社はまず大手民泊仲介サイトを閲覧してこのマンションのゲストルームと思われる部屋の貸出状況を確認。すると、確かに掲載が確認できました。次にマンションの管理組合に、サイト上のメッセージで物件のホストであるＢ氏まで、「物件掲載取り下げ依頼」を送るようＡ氏にアドバイスをしました。Ａ氏がマンション内で問題になっていること」を伝えると、すんなりと物件はサイトから取り下げられました。

次にＦ社はマンションエントランス内掲示板に「民泊禁止」の張り紙を掲示し、再発と他の人の民泊運営の防止に努めると共に、マンションの管理規約を改正して民泊を抜本的に禁止する旨を明記するようにアドバイスをしました。結果、Ａ氏と管理組合はこれを実行し、民泊運用を防止することができました。

マンションの民泊トラブル防止に一役買ったＦ社ですが、これをきっかけにＡ氏以外の区分所有者とも親しくなり、売却相談も受けるようになりました。また、最近ではマンション管理員さんとも親しくなり、管理員さんづてで売却希望者が紹介されるケースもあるということです。

今回のトラブルでは、消費者に対するアドバイスという形で不動産会社Ｆ社が活躍しました。そもそも、このトラブル解決にＦ社が乗り出したのは、顧客であったＡ氏の不安を取り除くためであり、決して自社の利益を考えてはいなかったとのこと。しかし、「トラブルの解決」というものは、人の信頼を得る大きなきっかけとなるため、結果的にはＦ社は実質的な利益を手にすることができたのです。

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構　電話03（3524）8013

既存杭問題をマンガで

日本杭抜き協会（東京都目黒区）は、敷地に残り土地活用を阻害する既存杭を分かりやすく社会に問題提起しようと、『マンガ大地を継ぐもの１』（写真）を５月１日に発刊する。同協会ＨＰで４月１日に購入予約を開始した。

同協会代表理事の稲積真哉氏（芝浦工業大学教授）が監修し、原作者で同協会専務理事の桑原秀一氏（マルシン社長）が長年現場で蓄積した知見を基に、建設会社の新入社員が衝撃の事実を聞く物語の展開から、既存杭の引き抜き工事の重要性などを解説する。Ａ５版カラー１０４ページ、１冊１０００円（税込み）。

相続財産管理人制度は民間事業者も利用できる？

不動産取引現場での
意外な誤解
売買編134

地域福利増進事業では、民間事業者も利用できるようにすべきです

Ｑ　前回出ていた相続財産管理人制度（民法９５１条以下、特措法38条）は、その制度利用を国や地方公共団体に限定せずに、「特定所有者不明土地」において民間業者が行う地域福利増進事業（特措法６条以下）の際にも利用できるようにしたらよいと思うのですが。

Ａ　良いご意見だと思います。当職も、ご指摘のように地域福利増進事業を行う民間事業者については、やり方次第で利用可能だと思っています。その方法として考えられるのは、その事業者が、特措法38条の規定を根拠に、その事業の計画段階から知事に対し家庭裁判所への財産管理人の選任請求をするように働きかけるという方法です。これは、不在者財産管理人制度（民法25条）の場合にもいえると思います。そのように考えていかないと、例えば所有者不明土地の中で相続人の一部が判明している土地の場合には、その分かっている相続人自らが、「利害関係人」として自らの意思で所有者不明土地をなくしていこう、積極的に土地活用をしていこうという意思をそいでしまいかねないからです。

Ｑ　これは、大手ディベロッパーなどが自治体と基本協定を締結し、地方創生の一環として地域活性化策を促進させていることとも関係がありそうですね。

Ａ　大いにあります。これからはこの特措法の運用当局としても、このような既存の相続関係制度も活用した積極的な土地活用の促進策を、公的情報の利用の円滑化（特措法39条②）や相続登記の無償化とともに積極的に推進していく必要があると思います。

Ｑ　相続財産管理人制度の家庭裁判所への申立権者は、現行民法では利害関係人と検察官だけですよね。

Ａ　その通りです。しかし、従来から租税徴収目的や公共事業における用地買収目的で行う国や地方公共団体も「利害関係人」とされてきましたので（昭和38年12月28日最高家二第163号家庭局長回答）、特措法がこれを明文化しました。これに合わせて、所有者不明土地の「適切な管理のために特に必要がある場合」に、国や地方公共団体の長も申立てをすることができるというように定めたわけです（特措法38条）。なお、一般に「利害関係人」とされない者は、受遺者、特別縁故者、相続債権者、担保権者、事務管理者などです。

渡邊不動産取引法実務研究所
代表　渡邊　秀男

◎住宅新報 宅建通信講座
～期間限定！受講料の割引キャンペーン実施中～
［選べる2コース、いずれも特典付き！］
No.101 宅建DVD付通信講座【公開模試付】
■受講料：定価44,000円（税込）→38,500円
No.102 宅建通信講座【公開模試付】（DVDなし）
■受講料：定価35,200円（税込）→33,000円
【受講特典】
「公開模試」に無料ご招待!!
（通常受験料 5,500円（税込））
☆講座の詳細、お申込みは住宅新報から
住宅新報 通信講座　検索
■お問合せは ☎03-6403-7810（平日9：30～17：30）

住宅新報アプリ
最新ニュースをスマホでゲット！
バックナンバーも単品購入できます
住宅新報アプリ
不動産ビジネスの最新ニュースをアプリでお届けします。
App Store からダウンロード
住宅新報アプリ動作環境
iOS11 以降（Apple 社 iPhone、iPad 対応）

買い続けて15年、全国のお困り不動産買取専門。
再建築不可、契約不適合（法律）、瑕疵（物理・環境・心理）
庭地・借地・事故・事件・既存不適格・違反建築・連棟式（店舗・テラスハウス）・狭小（土地・建物）変形（土地・建物）・古アパート（風呂無）・古（貸家・ホテル・ビル）・倉庫・工場・持分（共有）・区分（管理費・修繕金無・EV無）・旧耐震（昭和初期～40年代）・立ち退き・オーナーチェンジ・リゾート（マンション・別荘）・地方（古民家）・その他訳あり・トラブル・ファイナンス付かない・他社で買わないありとあらゆる不動産買います。遠慮なくご相談下さい。
★エリア問わず。住居用・事業用・収益用・リゾート・地方まで★ 秘密厳守致します。
【今週のお薦め売主物件】
【戸建て】
所在地／練馬区土支田4丁目
交通／大江戸線「光が丘」駅 バス9分 徒歩4分
建物構造／木造2階建て
土地面積／129.00㎡
建物面積／49.00㎡
築年月／昭和49年築
用途地域／第一種低層
現況／空　引渡し／即
その他／再建築不可・リフォーム済 南約2.7m通路に間口約6m接する。
販売価格：1,550万円
・他にも多数有ります。お問い合わせ下さい。
東京都知事免許(4)第84221号　代表取締役：高橋 博
(旧住所) 〒168-0082 東京都杉並区久我山2-25-19　携帯 090-1503-9417
有限会社ヒロプロモーション
下記の住所に業務拡張の為移転しました。勝海舟邸跡
〒107-0052 東京都港区赤坂6-10-39
TEL 03-6435-5556　FAX 03-6435-5557
mail h.p@mf.point.ne.jp
HP www.hiropromotion.com
手数料5%（業法に従って下さい）