

はしがき

令和6年度の土地家屋調査士筆記試験の択一式民法については、例年どおり、司法試験及び司法書士試験における既出の問題が散見されています。すべての肢の記述において、あいまいなものではなく、正誤が判然としており、受験生の真の実力が試されたのではないかと考えられます。

また、単に法令を覚えているかを試すだけでなく、正確に解釈しているかを試す問題が出題されております。

本学院では、令和7年度の土地家屋調査士筆記試験の民法対策として、難易度が高めの問題群、全114問（総則23問、物権・担保物権59問、債権9問、親族7問、相続・民法全般16問）を集めてみました。過去に本学院の司法書士答練などで出題した民法の問題群を、土地家屋調査士の民法対策用に編集し直して、改変をいたしました。

「たかが3問、されど3問」。民法科目を1問も落とすことなく、出題される範囲、問われる内容を完全に把握し、絶好のタイミングのこの時期に民法を完全攻略しましょう。

令和7年3月
東京法経学院 編集部

目次

総則	問題編	5
	解説編	33
物権	問題編	85
	解説編	121
担保物権	問題編	195
	解説編	227
債権	問題編	293
	解説編	305
親族	問題編	327
	解説編	337
相続・民法全般	問題編	355
	解説編	373

総則

問題編

第1-23問

第1問

次の対話は、一物一権主義に関する教授と学生との対話である。教授の質問に対する次のアからオまでの学生の解答のうち、判例の趣旨に照らし誤っているものは、幾つあるか。

教授： 今日は一物一権主義について学習します。物は一定の基準でもって1個、2個と数えられますね。そして、所有権等の物権は、1個の物に対して1つの物権が対応する関係にあります。では、何を基準として1個と数えるのでしょうか。例えばマンションの場合はどうでしょうか。

学生：ア マンションの場合は、1棟の建物の中にある、構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所など建物としての用途に供することができるものごとに1個の所有権が成立すると思います。

教授： 一物一権主義は、分析すると、物の一部分や構成部分については独立の物権は成立しないということを意味しています。ということは、一筆の土地の一部についての時効取得は認められないということになりますか。

学生：イ いいえ、土地はあくまで人為的に区画割りされているにすぎませんので、一筆の土地の一部についての時効取得は認められると思います。

教授： そうですか。それでは、一筆の土地の一部の時効取得が認められるとして、時効取得を原因とする登記をするには公示の観点から何か手続を採る必要がありますか。

学生：ウ いいえ、登記をするについて、何か特別な手続を採る必要はないと思います。

教授： それでは、話を少し変えますが、一物一権主義は、分析すると、複数の物に対して1個の物権は成立しないということも意味していますね。この点につき例外は認められますか。

学生：エ はい、各種の財団抵当法により、企業を構成する多数の財産の集合体を全体として1つの担保物権の客体とすることが認められています。

教授： では、それらの特別法がない場合でも、判例でこの例外を認めたものがありますか。

学生：オ はい、判例は、構成部分の変動する集合動産の場合につき、その種類、所在場所及び量的範囲を指定するなどの方法により目的物の範囲が特定される場合には、1個の集合物として譲渡担保の目的となり得るとして、この例外を認めています。しかし、その目的物につき、具体的な居宅及び店舗兼住宅を指定し

て、「各建物内に存する債務者が所有する商品、運搬具、什器、備品、家財一切を目的とする」と定めた場合につき、「家財一切」と定めただけでは、目的物の種類についての特定としては不十分であり、また、「債務者所有の物」という限定を付していたとしても、債務者所有の物とそれ以外の物とを明確に識別する指標が示されるとか、その他適宜な措置が講じられていない限り、特定としては不十分だと思います。

1 0個

2 1個

3 2個

4 3個

5 4個

第2問

制限行為能力者に関する次のアからオまでの記述のうち、甲に対する乙の意見が誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア甲： 成年被後見人Aが成年後見人Bの同意を得ずに日用品を購入し、その支払のために必要な範囲内で自己の預金を引き出した場合は、Bは、預金を引き出す行為を取り消すことができない。

乙： そうとはいえない。預金を引き出す行為は、日用品の購入そのものではないから、Bは、預金を引き出す行為を取り消すことはできる。

イ甲： 被保佐人Aが保佐人Bの同意を得ずに自己の所有する土地をCに売却した場合、保佐開始の審判と同時に不動産の売買について代理権付与の審判がされていないときでも、Bは、当該売買契約を取り消すことができる。

乙： そうとはいえない。Bに不動産の売買について代理権付与の審判がされていないときは、Bは、当該売買契約を取り消すことができない。

ウ甲： 被保佐人Aが自己の所有する不動産を売却することについて保佐人Bに同意を求めたが、BがAの利益を害するおそれがないにもかかわらず同意しない場合、家庭裁判所は、Aの請求によりBの同意に代わる許可を与えることができる。これに対し、Aが自己の所有する不動産を売却することについて補助人Bの同意を要する被補助人の場合には、このような請求をすることはできない。

乙： そうとはいえない。Aがそのような被補助人である場合にも、家庭裁判所は、Aの請求によりBの同意に代わる許可を与えることができる。

エ甲： 精神上の障害により事理弁識能力が不十分であるAについて、その配偶者Bが補助開始の審判を家庭裁判所に申し立てれば、Aの同意がないときでも、家庭裁判所は、補助開始の審判をすることはできる。

乙： そうとはいえない。Aの同意がないときは、家庭裁判所は、補助開始の審判をすることはできない。

オ甲： Aに補助開始の審判があり、Bが補助人になった場合、家庭裁判所は、Bの請求により、Aが特定の法律行為をなすには、Bの同意を要する旨の審判をすることができるが、同意の対象となる法律行為に制限はない。

乙： そうとはいえない。同意の対象となる法律行為には制限がある。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第3問

下記の事例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AがAB間の売買契約を取り消すことができないものの組合せとして正しいものは、後記1から5までのうち、どれか。

なお、当該行為をするにつき、異議はとどめられていないものとする。

事例：16歳のAは、法定代理人の同意を得ずに、Bに自分のバイクを売却してしまった。

ア 1年後に、Aは、法定代理人の同意を得て、AB間の売買契約を追認してしまった。

イ 1年後に、法定代理人が、AB間の売買契約を取り消すことができることを知らずに、AB間の売買契約を追認してしまった。

ウ 3年後に、AがAB間の売買契約を取り消すことができることを知らずにBから売買代金を受領してしまった。

エ Aがバイクを引き渡さないまま4年が経過したので、Bは、Aに対してバイクの引渡しを請求した。

オ Aは、バイクを引き渡さないまま4年が経過した時に、AB間の売買契約を取り消すことができることを知らずに、バイクを引き渡す債務について示談を申し込んだ。

- 1 アウ 2 アオ 3 イエ 4 イオ 5 ウエ

第4問

錯誤による意思表示に関する次のアからオまでの記述のうち、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 意思表示は、意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、錯誤によって意思表示をした者又はその代理人若しくは承継人に限り、取り消すことができるが、錯誤による意思表示の取消しは、善意の第三者にも対抗することができる。
- イ 意思表示は、表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときも、取り消すことができるが、この場合は、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたことが必要である。
- ウ 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、相手方が表意者に錯誤があることを知らなかった以上、重大な過失によって知らなかったとしても、錯誤による意思表示の取消しをすることはできない。
- エ 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合に、相手方が表意者に錯誤があることを知らなかったとしても、相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、錯誤による意思表示の取消しをすることができる余地がある。
- オ 錯誤による意思表示の取消権は、行為の時から20年を経過する前であれば、行使することができる。

- 1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

総則

解説編

第1-23問

正解・出題テーマ

問題	正解	分野	出題テーマ
第1問	2	総則	一物一権主義
第2問	1		制限行為能力者
第3問	1		取り消すことができる法律行為の追認
第4問	3		錯誤による意思表示
第5問	3		民法上の能力
第6問	2		意思能力
第7問	2		無権代理と相続
第8問	2		不在者の財産管理
第9問	2		制限行為能力
第10問	3		時効の援用・放棄等
第11問	2		代理
第12問	2		条件
第13問	3		無効又は取消し
第14問	5		取得時効
第15問	3		民法第94条第2項の第三者
第16問	4		代理
第17問	2		失踪宣告
第18問	4		果実
第19問	3		時効の完成猶予・更新
第20問	2		未成年者
第21問	2		虚偽表示
第22問	3		取消し
第23問	3		消滅時効

第1問

一物一権主義

正解2

ア 正しい。

建物については、原則として「1棟の建物」をもって1個とされるが、マンションなどの「区分建物」(不登2②)のときは、1棟の建物の中にある、構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの(専有部分、区分所有2Ⅲ)ごとに1個の所有権が成立するとされている(区分所有1、2Ⅰ)。したがって、本肢の学生の解答は正しい。

イ 正しい。

土地はあくまで人為的に区画割りされているにすぎないので、判例(大連判大正13・10・7)は、一筆の土地の一部は、分筆の手続をしなくても占有が可能であるから、時効による所有権取得の対象となるとしている。土地につき一物一権主義が適用される主たる根拠は、公示(登記)の混乱防止にあるが、我が国の取得時効制度は占有のみを基礎としており(民162)、公示方法たる登記とは無関係に認められているからである。したがって、本肢の学生の解答は判例の趣旨に照らし正しい。

ウ 誤り。

一筆の土地の一部は、分筆の手続をしなくても占有が可能であるから、時効による所有権取得の対象となる(大連判大正13・10・7)が、時効取得を原因とする「登記をする」には、公示の観点から、実体に合わせて「分筆の手続」をしなくてはならないとされている(不登令20④)。したがって、登記をするについて「何か特別な手続を採る必要はない」とする本肢の学生の解答は、誤っている。

エ 正しい。

各種の財団抵当法(工場抵当法、鉄道抵当法など)により、企業を構成する多数の財産の集合体を全体として1つの担保物権の客体とすることが認められている。したがって、本肢の学生の解答は正しい。

オ 正しい。

判例(最判昭和54・2・15)は、構成部分の変動する集合動産の場合につき、その種類、所在場所及び量的範囲を指定する方法により目的物の範囲が特定される場合には、1個の集合物として譲渡担保の目的となり得るとしている。そこで、本肢の譲渡担保契約についても目的物の範囲が特定しているといえるかが問題となるが、判例(最判昭和57・10・14)は、譲渡担保契約において、その目的物につき「家財

一切」と定めただけでは、目的物の種類についての特定としては不十分であり、また、「債務者所有の物」という限定を付していたとしても、債務者所有の物とそれ以外の物とを明確に識別する指標が示されるとか、その他適宜な措置が講じられていない限り、譲渡担保契約の成立要件である目的物の外部的・客観的な特定を欠くとしている。したがって、本肢の学生の解答は判例の趣旨に照らし正しい。

各肢の解説より、学生の解答のうち判例の趣旨に照らし誤っているものはウの1個であるから、2が正解となる。

第2問

制限行為能力者

正解1

ア 誤り。

成年被後見人が成年後見人の同意を得ずにした法律行為であっても、「日用品の購入その他日常生活に関する行為」については、取り消すことはできないとされている（民9ただし書）。日用品の購入その他日常生活に関する行為については、本人の自己決定権を尊重し、その残存能力を有効に活用する趣旨である。そして、「日用品の購入のために必要な範囲内で預金を引き出す行為」も、ここにいう「日常生活に関する行為」に当たる。したがって、Bは、行為能力の制限を理由に、日用品の購入契約を取り消すことのみならず、預金の引出し行為を取り消すこともできないので、本肢の乙の意見は誤っている。

イ 誤り。

保佐人は、同意権を有する行為については取消権も認められている（民120Ⅰ）。保佐人の権限を実効性あるものとするためである。保佐人には代理権付与の審判により特定の法律行為について代理権を付与することができる（民876の4）が、代理権の付与に関係なく保佐人には取消権が認められる。したがって、代理権付与の審判がされているか否かに関係なく、保佐人Bは当該売買契約を取り消すことができるので、本肢の乙の意見は誤っている。

ウ 正しい。

保佐人の同意を要する行為について保佐人が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意しないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求により保佐人の同意に代わる許可を与えることができるとされている（民13Ⅲ）。これは被保佐人の自己決定権の尊重という趣旨である。この趣旨は被補助人の場合にもあてはまるから、被補助人も同様に家庭裁判所に請求をすることができる（民17Ⅲ）。したがって、本肢の乙の意見は正しい。

エ 正しい。

「本人以外の者の請求」によって「補助開始の審判」をするには、「本人の同意」を要するとされている（民15Ⅱ）。本人に一定の判断能力があるので、その自己決定権を尊重する趣旨である。したがって、本人Aが希望しないときは、家庭裁判所は補助開始の審判をすることはできないので、本肢の乙の意見は正しい。

オ 正しい。

家庭裁判所は、本人、配偶者、補助人などの請求によって、被補助人が特定の法律行為をなすには、補助人の同意を要する旨の審判をすることができる（民17 I 本文）。よって、家庭裁判所は、Bの請求により、Aが特定の法律行為をなすには、Bの同意を要する旨の審判をすることができる。しかし、同意の対象となる法律行為は、**民法第13条第1項に定めた行為の一部**に限られている（民17 I ただし書）。したがって、同意の対象となる法律行為には制限があるとする本肢の乙の意見は正しい。

各肢の解説より、甲に対する乙の意見が誤っているものはア及びイであるから、1が正解となる。

第3問

取り消すことができる法律行為の追認

正解1

ア 取り消すことができない。

Aは1年後の「17歳」の時に追認しているので、まだ未成年である(民4参照)。取り消すことができる行為の追認は、取消しの原因となっていた状況が消滅した後にしなければ、その効力を生じない(民124 I 前段)が、令和2年4月1日施行の改正(以下、単に「改正」という。)により、「制限行為能力者(成年被後見人を除く。)が法定代理人、保佐人又は補助人の同意を得て追認をするとき」は、取消しの原因となっていた状況が消滅した後にすることを要しないとの明文の規定が置かれたことに注意しておく必要がある(民124 II ②)。したがって、1年後であるとしても、Aは、「法定代理人の同意を得て」、AB間の売買契約を追認したというのであるから、Aの追認は有効であり、AはAB間の売買契約を「取り消すことはできない」ということになる(民122)。

イ 取り消すことができる。

「法定代理人又は制限行為能力者の保佐人若しくは補助人」が取り消すことができる行為の追認をするときは、「取消しの原因となっていた状況が消滅した後」(民124 I 前段)にすることを要しないとされている(民124 II ①)が、取消権を有することを知った後にする必要があることに注意しておく必要がある(民124 I 後段)。追認は取消権の放棄を意味するから、法定代理人も、制限行為能力者が取り消すことができる行為をしたという事実を了知したうえで、追認しなければならないからである。したがって、法定代理人が、AB間の売買契約を取り消すことができることを「知らずに」、AB間の売買契約を追認してしまった場合は、法定代理人の追認は有効とされないから、AはAB間の売買契約を「取り消すことができる」ということになる。

ウ 取り消すことができない。

本肢においては、3年後には、Aは「19歳」で成年になっている(民4)ので、取消しの原因となっていた状況が消滅している。法定追認事由の「全部又は一部の履行」(民125 ①)につき、判例(大判昭和8・4・28)は、取消権者が「債務者」として自ら履行する場合に限らず、「債権者」として相手方の履行を受領する場合も含むと解している。そこで、本肢においては、Aが取り消すことができることを知らなかった場合にも、法定追認の効力が生じるかが問題となる。この点、判例(大判大正12・6・11)は、民法第125条の規定は取消権者が取消権の存否を知っていると否と

を問わずその適用があるとしている。したがって、法定追認の効力が生じるので、AはAB間の売買契約を「取り消すことができない」ということになる。なお、改正により、追認の要件に関する民法第124条第1項が、「取り消すことができる行為の追認は、①取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、②取消権を有することを知った後にしなければ、その効力を生じない。」と②の要件を明示する改正がなされたことから(民124 I)、法定追認に関する第125条も「前条の規定により追認をすることができる時以後に、取り消すことができる行為について次に掲げる事実があったときは、追認をしたものとみなす」との規定から、「前条の規定により」の文言が削除された(民125 柱書本文)。これは、「前条の規定により」と規定しておくで改正で追加された②の要件も満たしていることが法定追認の要件になることになってしまうことから、上記の判例(大判大正12・6・11)の見解を維持するために削除されたものと解される。

エ 取り消すことができる。

法定追認事由の「履行の請求」(民125②)につき、判例(大判明治39・5・17)は、取消権者が「債権者」としてする場合に限り、「債務者」として相手方から「履行の請求を受けた」場合は含まれないとしている。したがって、Aは成年に達した後にBから履行の請求を受けても法定追認とはならないから、AはAB間の売買契約を「取り消すことができる」ということになる(民126)。

オ 取り消すことができる。

Aは、取り消すことができる契約によって生じた債務について「示談」を申し込んでいる。これが法定追認となるかが問題となる。この点、判例(大判大正5・12・28)は、法定追認事由は「限定列举」と解すべきであるから、ある法律行為を取り消すことができることを知らないで、債務を承認し又はその債務について「示談の申込み」をしたとしても、直ちに追認があったということとはできないとしている。したがって、Aの示談の申込みは法定追認とはならないから、AはAB間の売買契約を「取り消すことができる」ということになる。

各肢の解説より、判例の趣旨に照らしAがAB間の売買契約を取り消すことができないものはア及びウであるから、1が正解となる。

■ 本書に関するお問い合わせについて

本書の内容に関するご質問は、書面にて下記の送付先まで郵送もしくはFAXでご送付ください。なお、その際にはご質問される方のお名前、ご住所、ご連絡先電話番号（ご自宅/携帯電話等）、FAX番号を必ず明記してください。

また、お電話でのご質問はお受けいたしかねます。あらかじめご了承くださいませようお願い申し上げます。

■ ご送付先

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町3-22ナカバビル1階

東京法経学院

「土地家屋調査士 Top of the 民法ハイレベル問題集 [響]^{とどろき}」編集係宛

FAX : 03-3266-8018

土地家屋調査士 Top of the 民法ハイレベル問題集 [響]^{とどろき}

令和7年3月21日 発行

編者 東京法経学院 編集部

発行者 立石寿純

発行所 東京法経学院

〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町3-22ナカバビル1F

TEL 03-6228-1164 (代表)

FAX 03-3266-8018 (営業)

郵便振替口座 00120-6-22176

著作権所有
不許複製

*落丁、乱丁の場合はお取り替えいたします。

7304098-2503