

# 宅建試験 権利関係 図の書き方・考え方

著：宅建おおたけ塾代表 大竹勇介

## 【目次】

|                 |    |
|-----------------|----|
| 0. まえがき         | 2  |
| 1. 図を書くメリット     | 3  |
| 1. 事例を正確に把握できる  |    |
| 2. 視覚的に知識を記憶できる |    |
| 2. 図を書く基本ルール    | 4  |
| 1. 人間関係の基本図     |    |
| 2. 時系列          |    |
| 3. キーワード        |    |
| 3. 図の書き方・考え方    | 8  |
| 1. 意思表示         | 9  |
| 2. 代理           | 12 |
| 3. 時効           | 15 |
| 4. 物権変動         | 18 |
| 5. 相続           | 22 |
| 6. 賃貸借・借地借家法    | 25 |
| 7. 債務不履行・契約解除   | 32 |
| 8. 抵当権          | 34 |

## 0. まえがき

権利関係の勉強をする上で、  
特に事例問題を考えるうえで「図を書いて考える」ということは必須のスキルと言えます。

しかし、試験対策の本や動画でも民法の勉強法として「図を書いて考えよう」と主張するだけで、  
肝心の「**図の書き方**」を紹介しているところは少ないように感じます。

この教材は、「**文章を読み取って、それを図で表す方法**」を解説したものになります。

この教材で図を書く方法を習得し、  
**テキストの読み込み**や**事例問題の演習**などの自学自習に是非活用してください。

### 【本教材の使い方】

※本教材は「宅建おおたけ塾 権利関係」のテキストの補助教材として活用して下さい。

1. この教材を読みながら、**自分で図を書いてみる**
2. テキストをよみながら、記載してある**図を真似して書いてみる(できれば何も見ないで)**
3. 過去問を解く際は、面倒くさがらず**図を描いてみる**。

**手を動かして考える**ということが何より重要です。

実際に、紙とペンを用意して、図を書きながら読むようにして下さい。

# 1. 図を書くメリット

図を書いて学習することのメリットは次の2つです。

1. 事例を正確に把握できる
2. 知識を視覚的に記憶できる

## 1 事例を正確に把握できる

権利関係の事例は、登場人物が多く、条件が複雑に絡み合うものが多いです。  
 このような事例を文章のみで把握しようとすると、読解に時間がかかるだけでなく、  
 事例を誤って把握してしまうこともあります。  
 こうなってしまうと、問題が解けるようにならないのはもちろん、  
 テキスト等のインプットも正確に行うことができません。

文章を図で表現する方法を身に着ければ、  
**登場人物の人間関係**や、**時系列**などを早く正確に把握することができるようになります。  
 さらに、自分で**考える術が身につく**ので自学自習もより捗っていくと思います。

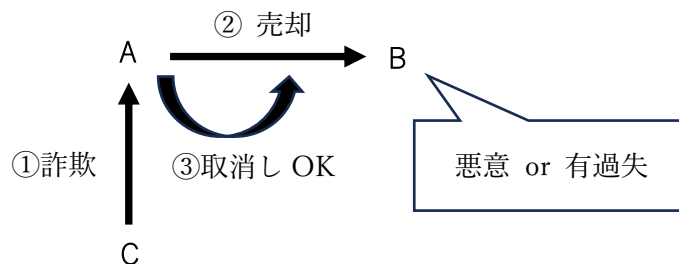
## 2 視覚的に知識を記憶できる

図を書くことで、事例を視覚的にとらえることができます。  
 たとえば、民法の条文で次のようなものがあります

96 条

2 項 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。

意思表示の分野で重要な論点「第三者の詐欺」の条文です。これを図で表現すると下になります。



条文そのままか、図で表現した場合、どちらの方が覚えやすそうですか？

図で表現することで、文章を正確に理解するだけでなく、**視覚的に事例を記憶**することができます。  
 問題を解く際も、図を書けば「あ、この事例は見たことあるぞ」となって、  
**記憶も引き出しやすくなる**わけです。

このように、図を書いて考えることは、  
 事例が複雑である権利関係で得点するための必須のスキルになるというわけです。  
 初めて宅建の勉強をする方にとっては面倒な作業になるかと思いますが、急がば回れです。  
 文章を図に起こすという訓練を積み、是非得点アップにつなげてください。

## 2. 図を書く基本ルール

ここでは、図を書くための3つの基本ルールを解説します。

1. 人間関係の基本図
2. 時系列
3. キーワード

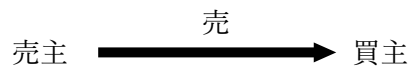
### 1 人間関係の基本図

権利関係では、宅建業法などの問題と違い、一つの事例にたくさんの登場人物が登場します。もちろん、登場人物がどういう関係にあるのかを読み取らないと問題が解けるようにはなりません。詳細な書き方は、各章で解説しますので、ここでは人間関係を図で表す大前提を紹介します。

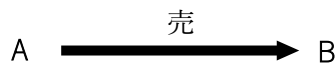
**事例1** AはBに対して、自己所有の土地を売却した

売買の場合、「AはBに、〇〇を売った」、「BはAから、〇〇を買った」を、この教材では以下のように統一して書きます。

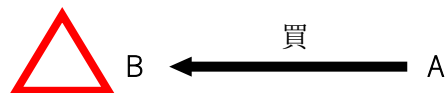
【図の基本形】 売買契約



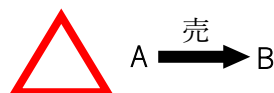
文中から「**誰が売主で、誰が買主か**」を読み取り、「**売主**」を左側、「**買主**」を右側に書きます。事例の場合、以下のように書きます。



もし、「BはAから、A所有の土地を**買い受けた**」と書いてあっても、意味は間違っていないですが、以下のように書かないでください。



また、書き込みをする場合があるので、矢印を書くときはあらかじめ長めに書いておきましょう。小さく・狭く書いてしまうと、追加の情報を書き込めず、ごちゃごちゃしてわかりにくくなります。



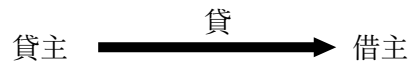
売買の図は、意思表示、代理、物権変動など多くの分野で書くことになります。  
上記の基本形をしっかりと押さえてください。

次は、お金の貸し借りの表現方法です。

**事例 2** A は B に対して 100 万円を貸し付けた。

貸借の場合、「A は B に、〇〇を貸した」、「B は A から、〇〇を借りた」を、  
以下のように統一して表現します。

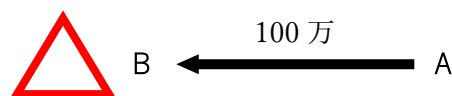
**【図の基本形】貸貸借契約**



文中から「**誰が貸主で、誰が借主か**」を読み取り、「**貸主**」を左側、「**借主**」を右側に書きます。  
事例の場合、以下のように書きます。※金額があるときは、数字を書きましょう。



売買と同様に、「B は A から、100 万円借りた」と書いてあっても、  
次のようには書かないようにして下さい。



お金の貸し借りの図は、抵当権、保証・連帯債務などで登場します。

**【ルール 1】 人間関係の基本図**

売買の場合 **売主(左側) ⇒ 買主(右側)**

貸借の場合 **貸主(左側) ⇒ 借主(右側)**

○広く・ゆとりをもって書く。

## 2 時系列

誰が「いつ」何をしたのかによって、状況が動き、結果も当然変わります。  
時系列を正確に把握することも、問題を解く上で必要不可欠な技術です。

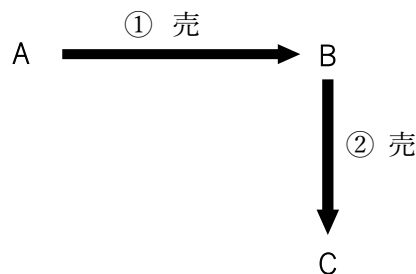
**事例 3** A は B に甲土地を譲渡した後、B は C に甲土地を転売した。

「譲渡、転売」という言葉は、本質的に「売却・売る」ということです。  
文中から、「A が B に甲土地を売った」、「B は C に甲土地を売った」と 2 回の売買があることがわかります。

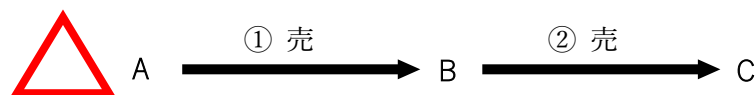
さらに「A は B に甲土地を譲渡した後」とあるので、時系列は、

- ①「A は B に甲土地を譲渡した」
- ②「B は C に甲土地を転売した」

という流れになります。これを図に書くと以下の通りです。



以下のように書いても間違いではないですが、  
横長になってしまい、**視点を左右に移動させるのが煩わしい**のであまりお勧めしません。  
取引が複数出てくる場合は、途中で下方向に書くのが良いでしょう。



重要なことは、「**何が先・後に起きたことか**」を、**番号で明確に書く**ということです。  
事例は単純な例ですが、本試験問題ではより複雑な事例が出てきますので、  
事例を正確に理解するためにも時系列を常に意識してください。

### 【ルール 2】時系列

「～の後、」や「～の前」などの表現に気を付け、  
人間関係の図に、**①、②、③・・・と順番を振る**。

### 3 キーワード

問題を解く上で必要な言葉を探し出し、図に書き込みます。

各分野で特有のキーワードがありますが、頻繁に出てくるキーワードは次の2つです。

- ① 「善意・悪意」、「無過失・有過失」
- ② 登記

① 誰が「善意・悪意」、「無過失・有過失」なのかを図に書き足していきます。

「善意・悪意」なのか、「無過失・有過失」で結論がまるっきり変わります。

文中でこれらの言葉が出てきたら、**すぐに図に書き込むようにして下さい。**

詳しい解説は、各章でたっぷり行います。

② 誰が登記を具備しているかによっても、大きく結論が変わります。

文中から、**誰が、いつ登記しているかを読み取って、時系列で表現してください。**

これも、各章で解説します(特に物権変動は必須の知識です)

ほかにも、分野ごとのキーワードがありますから、各章でその都度紹介していきます。

#### 【ルール3】キーワード

文中からキーワードを読み取り、もれなく書き込む。

特に「善意・悪意」、「無過失・有過失」、「登記」の有無は確実に拾う。

以上の3つのルールをベースにして、各分野の図の書き方を詳しく解説していきます。

### 3. 図の書き方・考え方

ここから、分野ごとの詳細な図の書き方を紹介していきます。

図の書き方はもちろん、[文章の読み方](#)、[問題の考え方](#)なども併せて解説していきます。

この教材では以下の頻出分野の図の書き方を紹介していきます。

1. 意思表示
2. 代理
3. 時効
4. 物権変動
5. 相続
6. 賃貸借・借地借家法
7. 債務不履行、契約解除
8. 抵当権

区分所有法、不動産登記法などの事例の読み取りが少なく、暗記色の強い分野や、相殺、弁済、債権譲渡などの出題頻度の低い分野はここでの解説はしていませんが、テキストに図を掲載しておりますので、自分で図を書いて練習してみてください。



# 1 意思表示

## 【意思表示でのポイント】

- 取引・取消しなどの時系列を①、②、③・・・と正確に書く。
- 第三者が「善意・悪意」、「無過失・有過失」のどれかを書く

上記のポイントに気を付けながら、事例で解説していきます。

ここでは、「詐欺」を例に図の書き方を解説していきます。

A が B に甲土地を売却し、B が所有権移転登記を備えた場合において、以下の記述を図示せよ。

(1) A が B との売買契約を B の詐欺を理由に取り消した後、C が B から甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた。

(2) A が B との売買契約を B の詐欺を理由に取り消す前に、B の詐欺について悪意の C が、B から甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた。

(2019 年)

事例問題は「前文」と「選択肢」で構成されています。

前文では、問題の前提が与えられ、

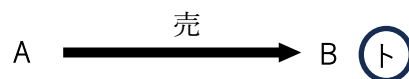
選択肢では、「こんな時はどうなりますか」と具体的な問いかけがされます。

よって、「前文」を正確に把握することが問題考察の大前提となるわけです。

では、事例の前文を見ていきましょう。

**前文** A が B に甲土地を売却し、B が所有権移転登記を備えた場合において、・・・

事例 1 の前文を基本ルールに従って図で表すと次のようになります。



A が売主なので左側、B が買主なので右側に来ます。

売却を「売」と書いて、どんな取引があったのかを一目でわかるようにします。

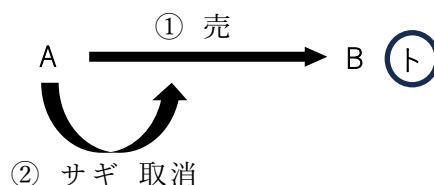
また、「B が所有権移転登記を備えた」とあるので、甲土地の名義は B に移っていることになります。

それを表現するために「登記(トウキ)」の「ト」の字で、「○ト」と B 付近に書きます。

この前文の図をベースして、選択肢ごとに図を追加していくことになります。

(1) A が B との売買契約を B の詐欺を理由に取り消した後、C が B から甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた。

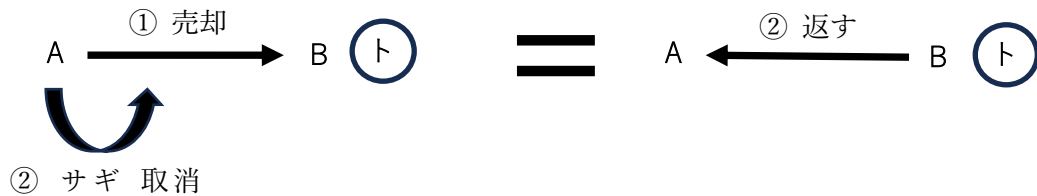
前半の、「A が B との売買契約を B の詐欺を理由に取り消した」を、次のように書きます。



A が売買契約を取り消したことを表現するため、A から矢印を出し「②サギ取消」と書きます。取消しの理由は「詐欺」ですが、漢字で書くのは手間なので、カタカナで「サギ」と書きます。

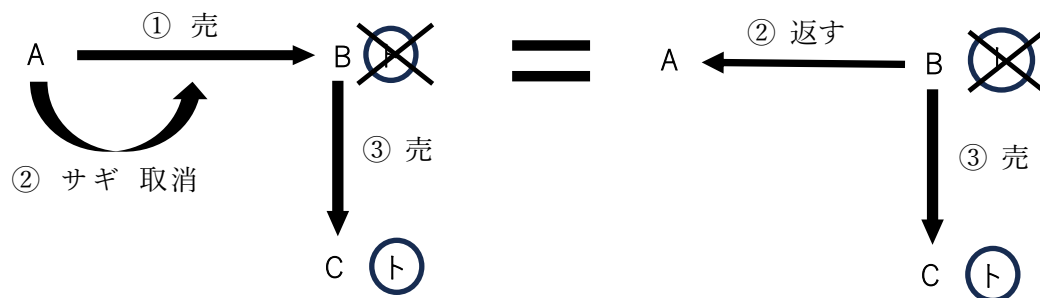
取消しをした段階で、

原状回復義務として B は A に甲土地を返し、登記も A に戻さなければいけませんので、上の図は次のように書き換えることもできます。



慣れないうちは、右図に書きなおして考えるのもいいかもしれません。

次に後半「～取り消した後、C が B から甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた。」を次のように書き加えます。右図は同じ状況を書き直したものです。



A が取消しをした後に、

「C が B から甲土地を買い受けている」＝「B が C に甲土地を売った」ということですから、B→C に「③ 売」と書きます。

また、「C が～所有権移転登記を備えた」とあるので、C の付近に「○ト」と書き、B の登記がなくなったことを示すため付近の「○ト」に×をつけます。

(消しゴムで消す時間をもったいないので、×印を書きましょう)

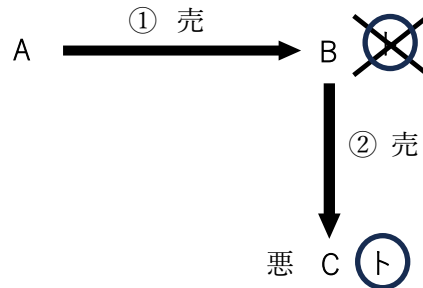
図からわかるように、A と C は二重譲渡のような関係(上図の右側)に立ちますから、

**どちらかが先に登記を備えた方が勝ち**です。いわゆる「取消し後の第三者」という論点です。

事例では、C に登記がありますから C が甲土地の所有権を主張できることになります。

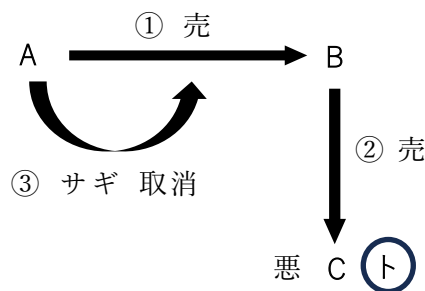
(2) A が B との売買契約を B の詐欺を理由に取り消す前に、B の詐欺について悪意の C が、B から甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた。

図に書き込む際は、文章の頭から図で表現するのではなく、**時系列を把握しながら図に落とし込む**のが良いでしょう。この問題の場合、「B の詐欺を理由に取り消す**前に**」とありますから、先に「B の詐欺について悪意の C が、B から甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた。」を図で表現します。次のように書きましょう。



「B の詐欺について悪意の C」ということを示すため、C の付近に「悪」と書きます。また、「B から甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた」ことを表すため、B の「(ト)」に×をつけ、「② 売」と C 付近に「(ト)」を書きます。

この後、A が B の詐欺を理由に取消しをしているので、以下のように図を書き足します。



図はこれで完成です。

ここで「詐欺による取消しは**善意無過失の第三者に対抗できない**」を思い出します。もし第三者 C が B の詐欺について善意無過失であれば、A は C に取消しを対抗できません。つまり、A は「AB 契約を取り消して甲土地を返してください」と C に主張できません。

一方、この問題で第三者 C は詐欺に関して悪意ですから、A は詐欺による取消しを悪意の第三者 C に対抗できる、いいかえれば、A は契約を取り消して、C から甲土地を返還することができるということです。

この場合、A、B、C は**当事者の関係に立ちます**から、C が登記を備えていようと関係ありません。A に取消された場合は、原状回復として登記も甲土地も A に返還しなければなりません。

## 2 代理

### 【代理でのポイント】

- 誰が「本人」、「代理人」、「相手方」なのかを明記する
- 代理権の有無を書く

実際の過去問を使って、図を書いてみましょう。

A が、B の代理人 C との間で B 所有の甲土地の売買契約を締結する場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) C が B の代理人であることを A に告げていなくても、A がその旨を知っていれば、当該売買契約により A は甲土地を取得することができる。
- (2) B が従前 C に与えていた代理権が消滅した後であっても、A が代理権の消滅について善意無過失であれば、当該売買契約により A は甲土地を取得することができる。
- (3) C が B から何らの代理権を与えられていない場合であっても、当該売買契約の締結後に、B が当該売買契約を A に対して追認すれば、A は甲土地を取得することができる。

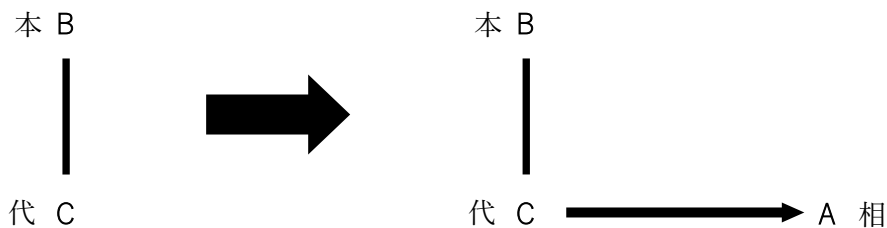
(2005 年問 3 改題)

代理の事例を読み解くには、

まずは誰が「本人」、「代理人」、「相手方」に当たるのかを正確に把握することが重要です。

**前文** A が、B の代理人 C との間で B 所有の甲土地の売買契約を締結する場合、

図に起こしやすいところから攻めます。「B の代理人 C」とありますので、下の左図のように書き、「A が、・・代理人 C との間で・・売買契約を締結する」のだから、下の右図のように書き加えます。



本人 B の近くに「本」、代理人 A の近くに「代」と書き、A と B を線で結びます。

代理人 C が相手方 A と売買契約を結ぶので、両者を矢印で結び、相手方 A の近くに「相」と書く。

代理の問題は、必ず「本人」、「代理人」、「相手方」の三者が登場します。

登場人物の正確な把握が、問題を解く大前提となります。

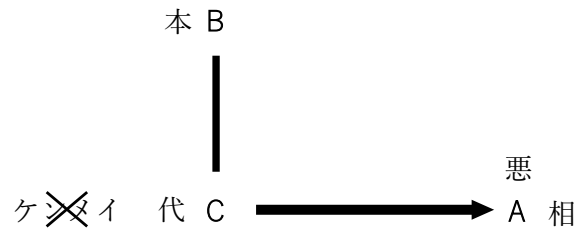
(1) CがBの代理人であることをAに告げていなくても、Aがその旨を知っていれば、当該売買契約によりAは甲土地を取得することができる。

「CがBの代理人であることをAに告げていない」＝「Cが顕名をしていない」ということです。

その旨をAが知っているということは、

「CがBの代理人だ」ということについてAが悪意ということなのです。

「Cが顕名をしていない」、「Aがその旨を知っている(悪意)」を次のように図に書き入れます。



Cが顕名をしていなくとも、Aが「CがBの代理人」ということを知っているということは、ACのやり取りの効果が本人Bに行くことがAには分かっているという状態です。

よってCの代理行為は有効となり、Aは甲土地を取得できます。よって(1)は正しい記述です。

もし、Aが「CがBの代理人である」ことを、過失なく知らない(善意無過失)場合、

AがCのことを「契約当事者＝本人」と思うのは自然なことですから、

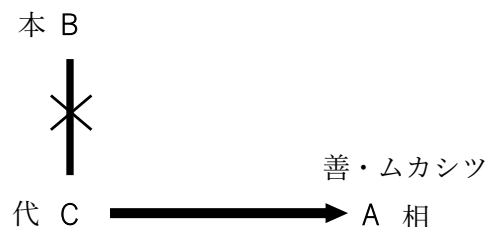
AとCが契約したことになります。

(2) Bが従前Cに与えていた代理権が消滅した後であっても、Aが代理権の消滅について善意無過失であれば、当該売買契約によりAは甲土地を取得することができる。

「代理権が消滅した後」というフレーズが来たら、無権代理・表見代理と考えてください。

「Bが従前Cに与えていた代理権が消滅した」はBC間の線に×をつけることで表現し、

「Aが代理権の消滅について善意無過失」は、A付近に「善・ムカシツ」と書き込みます。



代理権が消滅したことについて、相手方Aは過失なく何も知らないのですから、それを信じたAを保護してやる必要があります。

よって、このときは表見代理が成立し、Cの無権代理行為は有効となります。

Aは甲土地を取得できるということになるので、(2)の記述は正しいです。

(3) C が B から何らの代理権を与えられていない場合であっても、当該売買契約の締結後に、B が当該売買契約を A に対して追認すれば、A は甲土地を取得することができる。

「C が B から何らの代理権を与えられていない場合」とあるので、無権代理の話です。

「代理権がないこと」は BC 間に×を振ります。



無権代理の場合、本人 B ができることは無権代理行為を「[追認する・追認拒絶する](#)」の 2 択です。つまり、無権代理人 C が勝手にやった代理行為を「有効にするか・無効にするか」B が決めます。本人が追認をすれば、それは代理行為を**有効**で確定します。

よって、契約の効果は AB 間で生じ、A は甲土地を取得できることになるので(3)は正しいです。

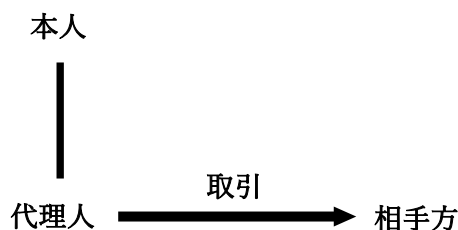
繰り返しになりますが、

代理の事例問題は下の図のような

「**本人**」、「**(無権)代理人**」、「**相手方**」の**三角関係**をつくることから始まります。

その後で、無権代理なのか、善意・悪意なのかなどの情報を書き込んで考えていくことになります。

**【図の基本形】代理の三角関係**



### 3 時効

#### 【時効でのポイント】

- 所有者、占有者が誰なのかを把握する
- 誰がどの時点で「善意・悪意」、「無過失・有過失」なのかを書く

事例問題のほとんどが取得時効ですから、取得時効の問題で解説していきます。

A が甲土地を所有している場合に関して、次の記述を図示せよ。

- (1) B が甲土地を所有の意思をもって平穏かつ公然に 17 年占有した後、C が B を相続し甲土地を所有の意思をもって平穏かつ公然に 3 年間占有した場合
- (2) D が、所有者と称する E から、E が無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穏かつ公然に 3 年間占有した後、甲土地が A の所有であることに気づき、そのままさらに 7 年間甲土地の占有を継続した場合

(2020 年問 10 改題)

取得時効という制度は、時間の経過によって他人の権利が自分の権利になるというものです。

よって、取得時効の問題では、必ず「もともとの所有者」と、

その所有権を時効でゲットしようとする「占有者」が出てきます。

問題の前文で、最初は誰の所有物かということを確認すべきです。

**前文** A が甲土地を所有している場合に関して、

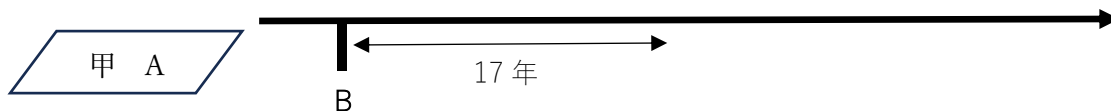
甲土地の所有者は A ということを次のように明記しておきます。



- (1) B が甲土地を所有の意思をもって平穏かつ公然に 17 年占有した後、C が B を相続し甲土地を所有の意思をもって平穏かつ公然に 3 年間占有した場合

「B が甲土地を所有の意思をもって平穏かつ公然に 17 年占有した」とあるので、

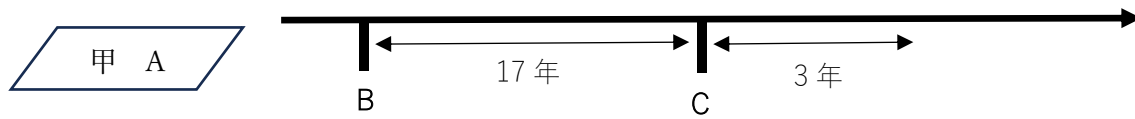
次のように書き込みます。



B が甲土地を占有していることを示すため甲土地の横に、直線で表現していきます。

17 年占有していることを示すため、矢印と「17 年」と書きます。

次に、「C が B を相続し甲土地を所有の意思をもって平穏かつ公然に 3 年間占有した」とありますから、次のように書き込みます



このケースで、C は相続により **B の占有を引き継いでいます**から、

B の 17 年と自分の 3 年を合わせた 20 年で、甲土地を時効取得することができます。

※(1)の文中で、善意無過失と指定されていないので、取得時効の期間は原則通り 20 年を使うことになります。

(2) D が、所有者と称する E から、E が無権利者であることについて善意無過失で甲土地を買い受け、所有の意思をもって平穏かつ公然に 3 年間占有した後、甲土地が A の所有であることに気づき、そのままさらに 7 年間甲土地の占有を継続した場合

「D が、所有者と称する E から、E が無権利者であることについて善意無過失で・・・」

は、表現がややこしいので次のように順を追って考えてみましょう。

D は、E が無権利者であるということを過失なく知らない(善意無過失)

⇒D は、「甲土地の所有者は E だ」ということを信じている状態

⇒D は「その E から甲土地を購入したのだから、甲土地は自分の所有物だ」と信じている状態

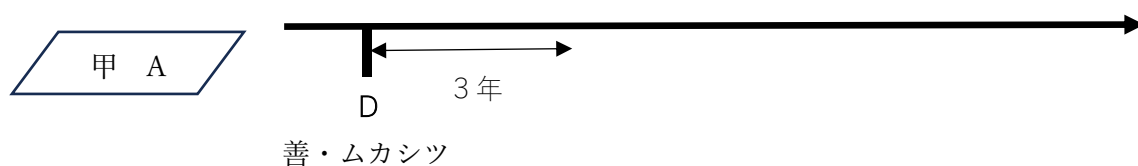
しかし、E は甲土地の所有権をもたない無権利者ですから、

その無権利者から甲土地を買った D も当然、無権利者です。

そんな「甲土地は自分のモノで間違いない」と信じている D が

「甲土地が A のモノであること」を過失なく知らないで 3 年間占有したということです。

この状況を次のように表現します。

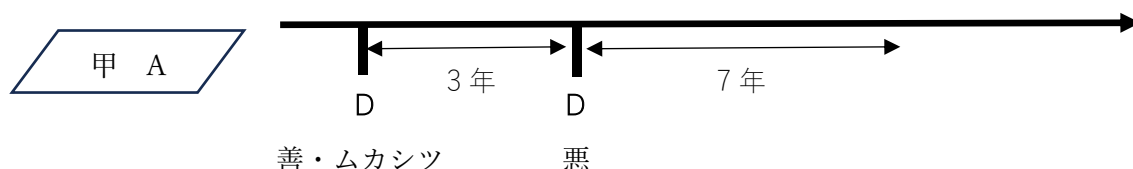


占有開始時に「**善意無過失**」なので、取得時効の **10 年ルール** が使えることを思い出しましょう。

善意無過失と漢字で書くと大変なので「善・ムカシツ」と書き、3 年占有を矢印で書きます。

後半、「～後、甲土地が A の所有であることに気づき、

そのままさらに 7 年間甲土地の占有を継続した場合」とあるので、次のように書き込みます。





D が「甲土地が A の所有であることに気付き」ということは、  
D が「A の土地を占有しているということ」について**悪意になった**ということです。

しかし、取得時効は「**占有開始時に**」善意・悪意、無過失・有過失を判断します。  
**途中で悪意に転じても関係なし**です。

D は占有開始時に「善意無過失」なので、短期取得時効の 10 年を使って取得時効の援用ができます。

時効の場合は直線を書いて時系列を追うことで、**占有開始時の状態、経過年数**が判断できます。  
また、誰が所有者か、誰が占有者をしっかり把握し、問題文を読みましょう。

## 4 物権変動

### 【物権変動でのポイント】

○取引・取消しなどの時系列を①、②、③・・・と書く

○登記が誰にあるのかを明記する

物権変動は事例を読み解く問題がほとんどです。

ここでは、図を書きながら実際の問題を解くことにしましょう。

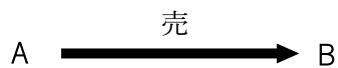
A は自己所有の甲土地を B に売却した。この場合に関する次の正誤を判断せよ。

- (1) 甲土地を何ら権限なく不法占有している C がいる場合、B が C に対して甲土地の所有権を主張して明け渡し請求をするには、甲土地の所有権移転登記を備えなければならない。
- (2) B が甲土地の所有権移転登記を備えていない場合、A から建物所有目的で甲土地を賃借して甲土地の上に D 名義の登記ある建物を有する D に対して、B は自らが甲土地の所有者であることを主張することができない。
- (3) B が甲土地の所有権移転登記を備えないまま甲土地を E に売却した場合、E は甲土地の所有権移転登記なくして、A に対して甲土地の所有権を主張することができる。
- (4) B が甲土地の所有権移転登記を備えた後に甲土地につき取得時効が完成した F は、甲土地の所有権移転登記を備えなくとも、B に対して甲土地の所有権を主張することができる。

(2019 年問 1)

この問いの前文は短いですが、前文の読解を誤ると意味がないので油断してはいけません。

**前文** A は自己所有の甲土地を B に売却した。

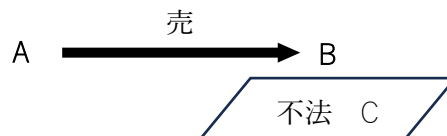


前文の段階では登記が誰にあるかは読み取れないので、「○ト」は書かないでおきます。

この図をベースに各選択肢を見ていきます

- (1) 甲土地を何ら権限なく不法占有している C がいる場合、B が C に対して甲土地の所有権を主張して明け渡し請求をするには、甲土地の所有権移転登記を備えなければならない。

「甲土地を何ら権限なく不法占有している C がいる」とあるので次のように図示します。



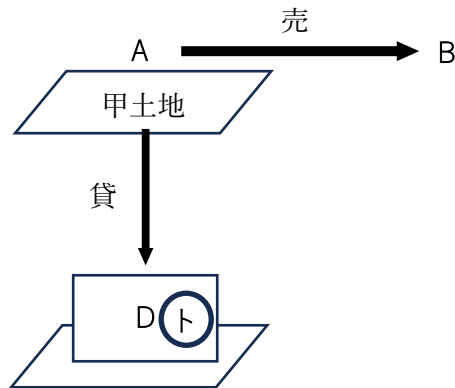
あえて図を書くまでもないと思いますが、**不法に占拠**しているヤツを保護する必要はありません。

B は**登記がなくとも**、自分に所有権があるということを C に主張して、甲土地の明け渡し請求ができます。よって(1)は誤り。

(2) B が甲土地の所有権移転登記を備えていない場合、A から建物所有目的で甲土地を賃借して甲土地上に D 名義の登記ある建物を有する D に対して、B は自らが甲土地の所有者であることを主張することができない。

この肢は結構難しいので、まず、どういう状況なのかを図を書いて考えていきます。

「A から建物所有目的で甲土地を賃借して甲土地上に D 名義の登記ある建物を有する D」とは次のような状況です。

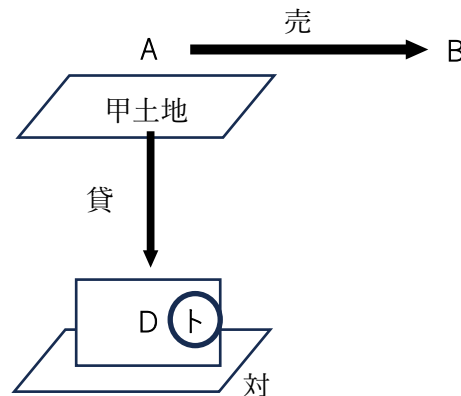


ここから、D が「A の土地を借りて、そこに建物を建て、自身の建物の登記をしている」ということを読み取ります。ここで、借地借家法の知識を思い出しましょう。

#### 【借地権の対抗要件】

- 土地の賃借権の登記
- 借地上に借地権者が自己を所有者として登記している建物の所有していること

今、甲土地の貸主は A、借主は D ですから、借地権者は D、借地権設定者は A という関係です。借地権者 D は借地である甲土地上に **D 名義の登記ある建物を有している**ので、D は甲土地の借地権の対抗要件を備えていることになります。



甲土地上の建物は D 名義なので、建物の図の中に「○ト」と書きます。  
(ちゃんと、建物に登記が付いているんだぞと視覚的にわかるために、建物の中に書きます)  
甲土地の賃借権(借地権)に対抗力が備わっていることを示すため、「対」とふっておきます。

AB の売買、AD の賃貸借の時系列は問題文から読み取ることはできませんが、物権変動の原則「**先に登記(対抗要件)を備えた方が勝ち**」を思い出しましょう。

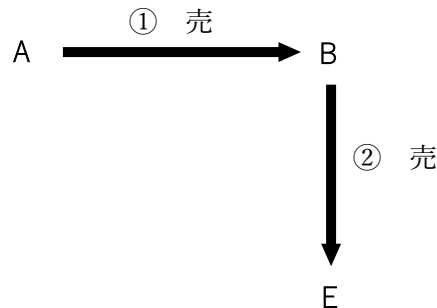
D には甲土地の賃借権の登記はありませんが、**借地上に登記ある建物を所有**しているので、甲土地の借地権の対抗要件を備えています。

一方、Bは「甲土地の所有権移転登記を備えていない」とあるので、甲土地に関して対抗要件を備えていません。

以上、Dの勝ちとなり、Bは所有権の登記をしていない以上、Dに対してBの甲土地所有権を主張することはできません。よって(2)は正しい記述です。

(3) Bが甲土地の所有権移転登記を備えないまま甲土地をEに売却した場合、Eは甲土地の所有権移転登記なくして、Aに対して甲土地の所有権を主張することができる。

前半「Bが甲土地の所有権移転登記を備えないまま甲土地をEに売却した」とあるので、素直に図に書き込みます。



この図からわかることは、ただ単にAがBに売った後、BがEに売ったということです。

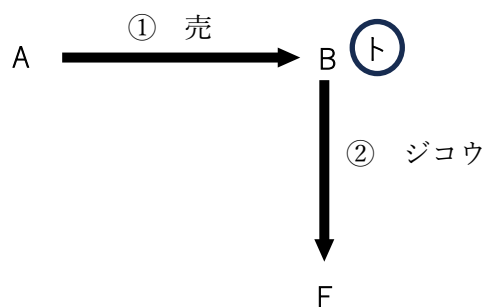
このときのA、B、Eは当事者の関係になりますから、AとEは**対抗関係に立ちません**。

対抗関係に立たない以上、登記のある・なしは関係ありませんから、

Eは登記がなくともAに甲土地の所有権を対抗できます。(3)は正しいです。

(4) Bが甲土地の所有権移転登記を備えた後に甲土地につき取得時効が完成したFは、甲土地の所有権移転登記を備えなくとも、Bに対して甲土地の所有権を主張することができる。

「Bが甲土地の所有権移転登記を備えた後に甲土地につき取得時効が完成したF」を図に起こすと次のようになります。



Bが所有権移転登記を備えたことを「○ト」と記入し、

その後にFが時効取得をしたことを示すために「② ジコウ」と矢印を書きます。

図で表せば、非常にシンプルで、(3)と同じような状態です。

① AがBに甲土地を売って、登記も移した

② その後、Fが取得時効で甲土地を手に入れた。

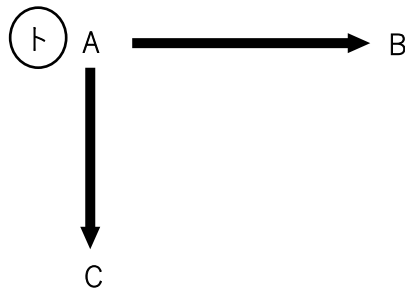
つまり、A、B、Fは互いに「**当事者の関係**」になりますから、

Fは登記なくしてBに所有権を主張できるということになります。(4)は正しいです。

【対抗関係と当事者関係の違い】超重要な考え方

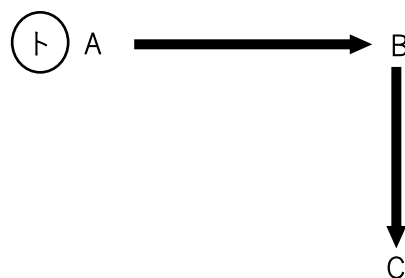
対抗関係は「二重譲渡」や「取消し後の第三者」に出てくるような関係です。

以下の図のように、対抗関係の時は、一人から矢印が二本出るような状態になります。



この場合、B と C のどちらか先に登記を得た方が勝ちです。

一方、当事者関係の場合、矢印は一方向のみとなります。分岐しません。



当事者関係の場合、対抗関係に立たないですから、  
登記を持っている方が勝ちという話にはならないのです。

B は契約の結果、A に対して当然に「登記を私に移転しろ(名義変更しろ)」と請求できるし、  
C は契約の結果、B に対して当然に「登記を私に移転しろ(名義変更しろ)」と請求できます。

このように図を書くことで、対抗関係なのか、当事者関係なのかが一目瞭然となります。

## 5 相続

### 【相続でのポイント】

- 家系図を正確に書く
- 書いた家系図にキーワードを書き込む

相続の事例問題は、法定相続人・法定相続分がどれくらいになるかを問うものがほとんどです。家族関係の図(家系図)を書かないと問題が解けませんので、しっかり練習していきましょう。

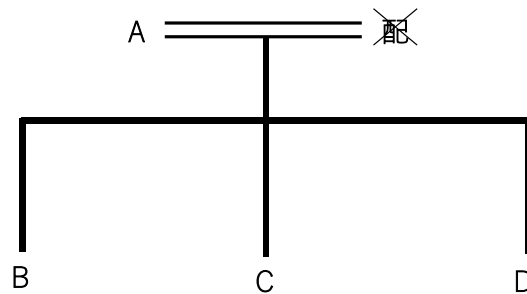
1.2億円の財産を有するAが死亡した。Aには、配偶者はなく、子B、C、Dがあり、Bには子Eが、Cには子Fがいる。Bは相続を放棄した。また、Cは生前のAを強迫して遺言作成を妨害したため、相続人となることができない。この場合の法定相続人、法定相続分はどのようなになるか。

(2017年 問9 改題)

相続の事例問題を解くときは、まず家族関係をしっかり図に起こすことから始めましょう。どんな家族構成なのかがわからないと、その後の議論が進まないからです。

### ① 家系図(家族構成の図)を書く

「Aには、配偶者はなく、子B、C、Dがあり」を図に書くと次の通りです。



「Aには配偶者がなく」とは、すでに死亡しているか、離婚しているかということですが、本問においてその理由はわかりません。

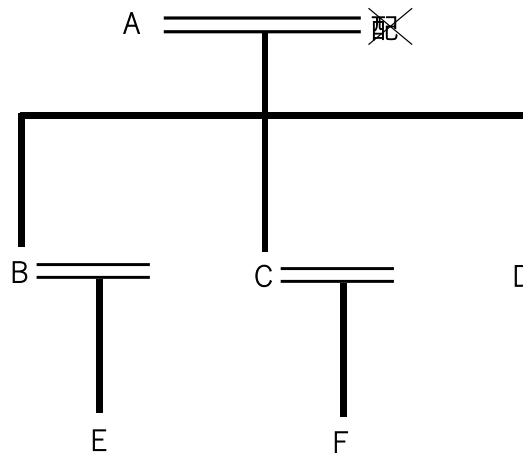
いずれにせよ、配偶者がいないことを示すため、「配」に×印をつけます。

婚姻関係にある・あった者同士は「＝」二重線で結び、それらの間の子は図のように書きます。

※家系図を書く際、登場人物の関係が複雑になる場合もあるので、

スペースにゆとりをもって書くといいです。(本試験では余白が小さい場合もあるので注意！)

次に「Bには子Eが、Cには子Fがいる。」を図に書き込みます。

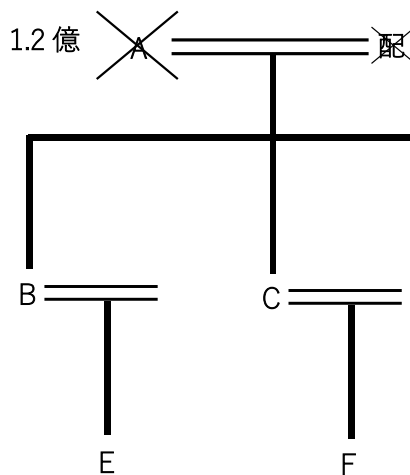


Bの配偶者とCの配偶者がいようといまいと、Aの相続には関係ないので「配」とは書きません。ただし、Bの子、Cの子は相続に関係してくるので、「＝」二重線を書いて、上のように入ります。

問題文を見渡しても、これ以上の登場人物はないので、家系図が確定します。  
この家系図をもとに、各登場人物に何が起きたかを書き込んでいきます。

② 何が起きたかのキーワードを書き込む

まず、「1.2億円の財産を有するAが死亡した」とあるので、次のように入ります。

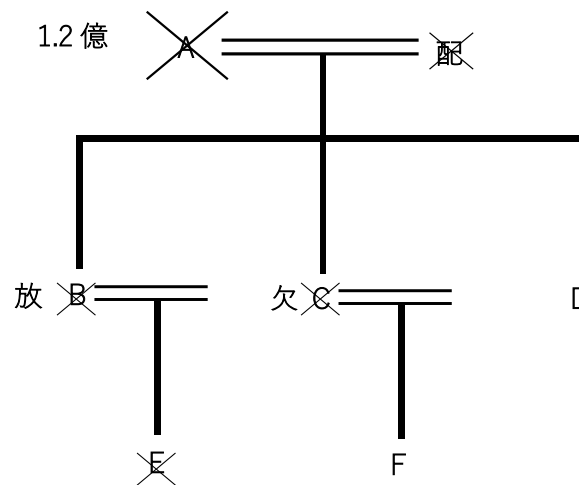


Aが死亡したことを表すためにAに×印を書き、遺産の額「1.2億」を書きます。

被相続人であることを強調するため、×印を大きく書きましょう。

相続人が死亡していた場合、同じサイズのバツだと誰が被相続人かわからなくなってしまいます。

次に、「B は相続を放棄した。また、C は生前の A を強迫して遺言作成を妨害したため、相続人となることができない。」を書き込んでいきます。



B は相続放棄をしたので、B の近くに「放」と書きます。

放棄すると、**初めから相続人ではないという扱い**になるので、E に**代襲相続されません**。

相続人でないことを示すため、B と E に×印を書きます。

(放棄は代襲相続なしという知識は頻出です。確実に覚えてください)

C の「生前の A を**強迫して遺言作成を妨害した**」は相続の**欠格事由**に当たりますから、

「欠」と書きます。

欠格になった C は相続人になりませんが、**代襲相続はされます**ので、F が相続人となります。

(この知識も必須です)

以上より、バツ印の付いていない D、F が A の相続人となります。

A には配偶者がいないので、この 2 人で 1.2 億円を等分することになります。

相続の事例問題は、家計図を正確に書くこと自体が正解に直結します。

問題練習をする際は必ず家系図を書いて考えるようにして下さい。



## 6 賃貸借・借地借家法

### 【賃貸借・借地借家法でのポイント】

- 誰が土地・建物の**賃貸人・賃借人**かを明記する
- 誰が土地・建物の**転貸人・転借人**かを明記する

誰が誰に土地・建物を貸しているのかを正確に把握することが重要です。

A が B 所有の建物について賃貸借契約を締結し、引渡しを受けた場合に関する次の記述を図示せよ。

- (1) A が B の承諾を受けて D に対して当該建物を転貸した後、AB 間の賃貸借契約が A の債務不履行を理由に解除された。
- (2) A が E に対して賃借権の譲渡を行った。 (2006 年 問 10)

まずは前文の確認です。

**前文** A が B 所有の建物について賃貸借契約を締結し、引き渡しを受けた場合

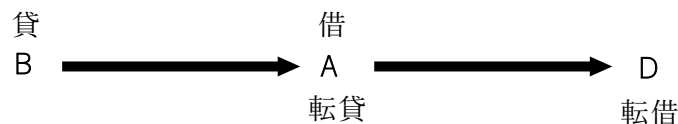
「B 所有」とあるので、B が賃貸人、A が賃借人ということがわかります。



貸している・借りていることを明示するため、B の上に「貸」、A の上に「借」と書きます。

- (1) A が B の承諾を受けて D に対して当該建物を転貸した後、AB 間の賃貸借契約が A の債務不履行を理由に解除された。

まず「A が B の承諾を受けて D に対して当該建物を転貸した」を、次のように書き足します。



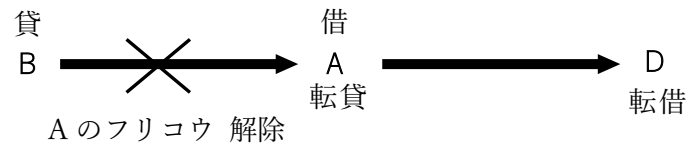
「A が・・・D に対して当該建物を転貸した」より、  
A が転貸人、D が転借人であることを明示するため、「転貸」、「転借」と添え書きします。  
(このとき、賃貸借・転貸借を分けて表現するため、やむを得ず図を横に広げて書きます)

誰が転貸人か、転借人かを把握していないと、問題文を正確に読むことができないので、  
慣れないうちは以下の転貸借の基本形を書いてから考えるようにしましょう。

### 【図の基本形】転貸借



次に、「AB 間の賃貸借契約が A の債務不履行を理由に解除された。」を次のように表現します。



契約が解除されたことを示すため、×印と「A のフリコウ 解除」と書きます。

この場合、**A の債務不履行が原因で** AB 契約が解除されましたから、

賃貸人 B は転借人 D に対して建物を明け渡すように請求できます。いいかえると

**賃貸人 B は AB 賃貸借契約の終了を転借人 D に対抗できる**ということになります。

(2) A が E に対して賃借権の譲渡を行った。

賃借権を図示するためには、賃借権の意味を正確に把握しておかなければいけません。

賃借権とは、賃貸借契約に基づく**賃借人の権利**、

つまり、賃料を支払って**借りた物を使用することができる権利**を指します。

貸主に「この部屋を使わせてくれ」と請求できる権利でもありますから、賃借権は債権の一種です。

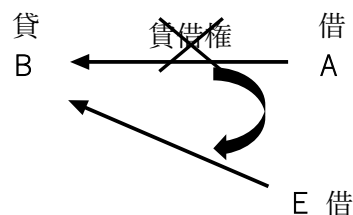
賃貸借契約を結ぶということは、

以下の図のように賃借人 A が B に賃借権を有することと同じことになります。



この A が B に対して持っている賃借権を、A が E に譲渡するということは、

**AB の契約が終了し、新たに BE が賃貸借契約を結ぶ**ということです。図は次の通りになります。



賃借権が E に譲渡されたことを表すため矢印を書き、AB の契約がなくなったことを示すために、

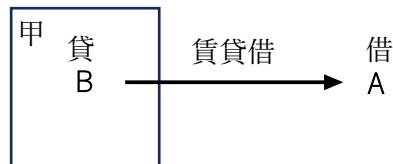
B←A の賃借権に×印を書きます。

続いて、借地借家法の借家の例題です。

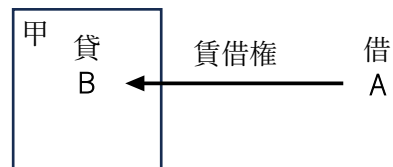
A は、B 所有の甲建物につき、居住を目的として、期間 2 年、賃料月額 10 万円と定めた賃貸借契約を B と締結して建物の引き渡しを受けた。この契約期間中に B が甲建物を C に売却した場合、A は甲建物に賃借権の登記をしていなくても、C に対して甲建物の賃借権があることを主張できるか。(2010 年 問 12)

まずは、貸し借りの関係を把握しましょう。

「A は、B 所有の甲建物につき・・・・・・賃貸借契約を B と締結して建物の引き渡しを受けた。」より、B が所有者＝貸主、A＝借主と確定します。この時点で図は以下の通り。



賃貸借契約を結ぶことは、賃借人 A は賃貸人 B に対して賃借権(建物の賃借権を特に借家権といいます)をもつことになりますから、上図は下のように表現することもできます。



問題文前半で、「**建物の引き渡しを受けた**」という記述は見逃してはいけません。

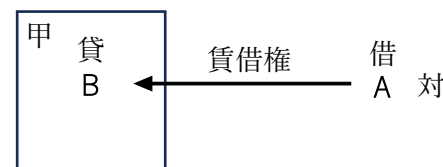
#### 建物の賃借権の対抗力

「**賃借権の登記**」または「**建物の引き渡し**」

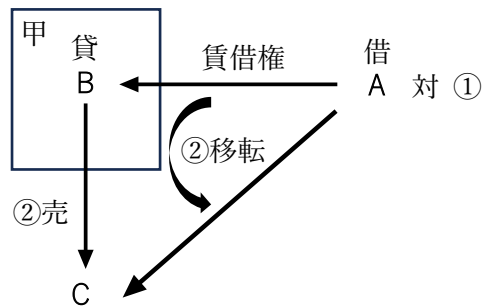
借地借家法の超重要ルールですので、確実に押さえましょう。

A は建物の引き渡しを受けているので、第三者に甲建物の賃借権を対抗できるようになります。

A が対抗力を持ったことを示すために、以下のように「対」と書き込みます。



文の中盤、「この契約期間中に B が甲建物を C に売却した場合」を図に書き込みます。



A は先に甲建物の引き渡しを受けているので、「対」のところに①を振ります。

その後に、B が C に甲建物を売却しているので矢印を書いて「②売」とふります。

借主 A に対抗力がある状態で所有者が替わると **貸主の地位** は B から C に **当然移る** ことになります。

仮に、B が A から敷金を預かっていた場合、それは C に引き継がれることになります。

A には「建物の引き渡し」により甲建物の賃借権の対抗力がある状態ですから、

**賃借権の登記をせずとも、新たな貸主 C に対して当然に賃借権を主張することができます。**

C が「俺が新しいオーナーだ！ここを出て行け」と A に主張しても、

A の賃借権には対抗力があるので無駄です。

A は「オレは家賃を払ってここを使う権利があるんだ」と C に主張することができるのです。

なお、新しい所有者 C が、賃貸人の地位を A に主張するためには、

B から所有権移転登記を受ける必要があります。

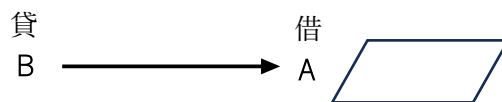
最後に借地の例題です。実際の問題で図を書いていきましょう。

A が B の所有している土地を賃借し、その土地上に建物を建てて登記をしている場合、次の記述の正誤判断をせよ。

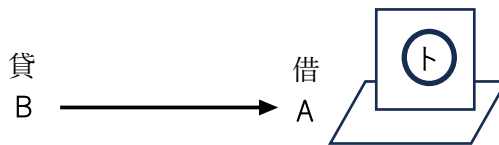
- (1) B がその土地を C に譲渡する場合、賃貸人の義務の移転を伴うので、B はその譲渡について A の承諾を必要とする。
  - (2) A がその建物を D に譲渡する場合、特段の事情がない限り、A は D に対する敷地の賃借権譲渡について B の承諾を得る必要がある。
  - (3) E が B からその土地の譲渡を受けた場合、E は、登記を移転していなくても賃貸人たる地位の取得を A に対抗することができる。
  - (4) F が A からその建物を賃借する場合、特段の事情がない限り、F はその賃借について B の承諾を得なければならない。
- (1995 年改題)

**前文** A が B の所有している土地を賃借し、その土地上に建物を建てて登記をしている場合

「A が・・・土地を賃借し」とあるので、A は賃借人、B は賃貸人という関係です。  
次のように図を書きながら、文章を読んでいきます。



次に「その土地上に建物を建てて登記をしている」とありますから、次のように書き足します。



この段階で、次のことが思い出せれば勉強が進んでいる証拠です。

「借りている土地上」に「登記のある建物」・・・借地権の対抗要件の話だ！！

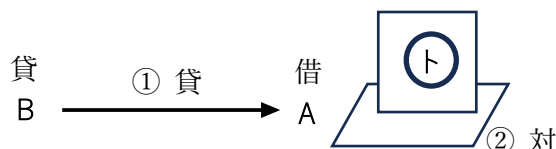
#### 【借地権の対抗要件】(再掲)

- 土地の賃借権の登記
- 土地上に借地権者が自己を所有者として登記している建物の所有していること

よって前文の段階で、借地権者である A の借地権に対抗力があることが確定しています。

時系列を明確にするために、次のように番号を振っておきましょう。

「②対」は借地権に対抗力が備わったことを表します。

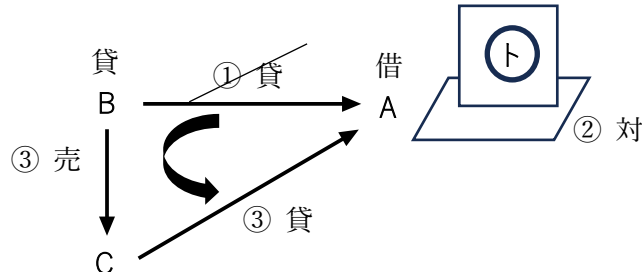


(1) B がその土地を C に譲渡する場合、賃貸人の義務の移転を伴うので、B はその譲渡について A の承諾を必要とする。

「B がその土地を C に譲渡する場合」から、A の借りている土地の所有者が替わる、つまりオーナーチェンジの話だということを思い出しましょう。

A に土地賃借権の対抗力がある状態で、土地の所有権が  $B \Rightarrow C$  に移転すると、

B の土地の**賃貸人の地位**は、当然に、買主である **C に移転**します。図に表すと次の通りです。



「譲渡」＝「売る」ということなので、「③ 売」と書きます。

賃貸人の地位が移転するので、AB の契約はなくなり、AC 間の契約となります。

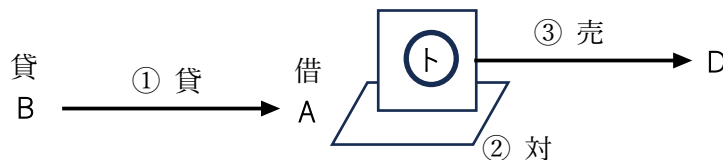
A には土地賃借権の対抗力がありますから、

土地の所有者が B から C に代わってもなんら不都合はありません。

よって、 $B \Rightarrow C$  の土地の譲渡について、土地の賃借人 A の承諾は不要です。(1) は誤りです。

(2) A がその建物を D に譲渡する場合、特段の事情がない限り、A は D に対する敷地の賃借権譲渡について B の承諾を得る必要がある。

「A がその建物を D に譲渡する場合」とあるので、以下のように書き足します。



借地上の建物の所有者が A から D に代わりました。

ここで問題が起きます。

今、この土地を使っていいのは、B から土地を借りている A ですが、

そこに、D の建物が建っている状態になってしまいます。D の不法占拠状態です。

これを回避するために、D は B から土地を使う権利を得なければなりません。

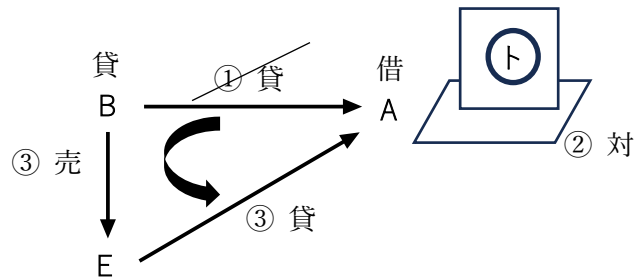
具体的には、「土地を A から転貸してもらう」、「土地の賃借権を A から譲り受ける」の 2 択です。

どちらの場合においても、土地を使う人が A から D に代わるわけですから、

**土地を貸している B の承諾が必要**になります。よって(2)の記述は正しいです。

(3) E が B からその土地の譲渡を受けた場合、E は、登記を移転していなくても賃貸人たる地位の取得を A に対抗することができる。

(1)と同じ状況です。



土地の賃借人 A は、土地賃借権の対抗力を得ている状態です。

B の土地の賃貸人の地位は、当然に、買主である C に移転しますが、

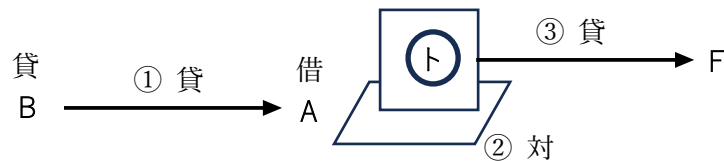
その地位を、対抗力ある土地賃借人 A に主張するには、E は**所有権の登記を備えることが必要**です。

登記をしないと、A からしたら誰が賃貸人か確認できません。

よって、E が移転登記をしていなければ、賃貸人の地位を A に主張できず、(3)は誤りとなります。

(4) F が A からその建物を賃借する場合、特段の事情がない限り、F はその賃借について B の承諾を得なければならない。

「F が A からその建物を賃借する」とありますから、建物から矢印を伸ばし、F に貸したということを表すため「③ 貸」と振ります。



(2)との違いは、借地上の**建物の所有者は A のまま**ということです。

A は建物の所有者なのだから、その建物をどう使おうと A の自由です。

もちろん、建物を誰かに貸すことも自由ですから、

土地の賃貸人 B の承諾は不要です。よって(4)は誤り。

## 7 債務不履行・契約解除

### 【債務不履行・契約解除でのポイント】

- どの債権の債権者・債務者なのかを明記する
- 帰責事由が誰にあるのかを明記する

この分野の事例問題は契約不適合責任の論点と重複します。

事例の債権債務の関係を正確には把握するためにも、図を正確に書くようにしましょう。

A が B から B 所有の土地付中古建物を買って引き渡しを受けたが、建物の主要な構造部分に欠陥があり、契約内容に適合しない物であった。この場合、次の記述の正誤判断をせよ。

- (1) A の責めに帰すべき事由によってこの契約不適合が生じた場合、A は、契約不適合責任を追及して、契約の解除をすることができる。
- (2) A が、この契約不適合を知らないまま、契約を締結した場合、契約締結から1年以内にその旨を売主に通知しなければ、原則として、A は B に対して契約不適合責任を追及することができなくなる。
- (3) AB 間の売買契約が、宅建業者 C の媒介により契約締結に至ったものである場合、B に対して契約不適合責任が追及できるのであれば、A は C に対しても契約不適合責任を追及できる

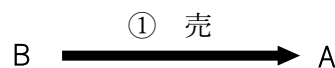
(2003 年改題)

まずは全文を正確に把握することから始めましょう。

**前文** A が B から B 所有の土地付中古建物を買って引き渡しを受けたが、

「A が・・・買って」なので、A が買主、B が売主と確定します。

原則通り、売主⇒買主と書き、とりあえず「① 売」と振ります。

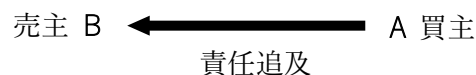


今、このセクションでは「債務不履行・契約解除」の勉強をしているので、債権債務の図を書くことが重要だとわかりますが、

試験本番では、**問題文から何の論点を聞かれているのか自分で判断しなければなりません。**

ここで前文を見てみると「主要な構造部分に欠陥」とか「契約内容に適合しない」とありますから、契約不適合責任、さらに損害賠償請求、契約解除の話だなということを判断します。

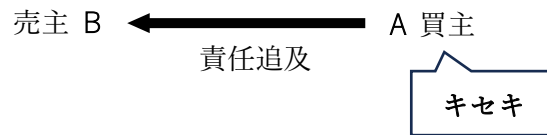
この契約不適合の話題が来たら、とりあえず下の図で書くようにします。





(1) A の責めに帰すべき事由によってこの契約不適合が生じた場合、A は、契約不適合責任を追及して、契約の解除をすることができる。

「A の責めに帰すべき事由によって」とあるので、以下のように書き込みます。

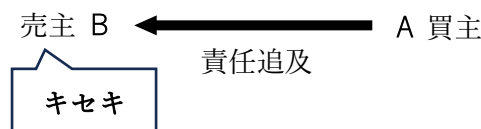


「責めに帰すべき事由」(帰責事由)があることを表現するため、A のところに「キセキ」と振ります。責任追及する側に帰責事由がある場合、「どの口が責任追及しているんだ」となりますから、契約解除することはできません。(1)は誤り。

※買主に帰責事由がある場合、追完請求、代金減額請求、契約解除ができません。

売主・買主の帰責事由があるか・ないかで、

A の責任追及の方法が変わってきますから、上の図のように「キセキ」を書き込むようにしましょう  
もし、下図のように**売主に帰責事由があった場合、買主 A は損害賠償請求できる**ということも  
確実に押さえておきましょう。



(2) A が、この契約不適合を知らないまま、契約を締結した場合、契約締結から1年以内にその旨を売主に通知しなければ、原則として、A は B に対して契約不適合責任を追及することができなくなる。

買主⇒売主の通知は、契約の不適合を「**知った時**」から**1年以内**にすればよい。

「契約締結時」から1年以内ではありません。(2)は誤り。

本番では、瞬時に誤りだと判断してほしい問題です。

(3) AB 間の売買契約が、宅建業者 C の媒介により契約締結に至ったものである場合、B に対して契約不適合責任が追及できるのであれば、A は C に対しても契約不適合責任を追及できる

これも頻繁に出題される問題です。

契約不適合責任は、**売主が負う責任**です。

「媒介」＝「間をとりもつ」だけの宅建業者 C に売主の責任が及ぶはずありません。

よって、A は C に責任追及できません。(3)は誤り。

## 8 抵当権

### 【抵当権でのポイント】

- **抵当権設定者、抵当権者**は誰かを明記する
- 抵当権が**どの不動産に掛かっているか**を明記する

抵当権は、権利関係の中でも最も難解な分野の一つです。

難解な理由は「用語が難解」ということが挙げられます。

用語を正確に把握していないと、抵当権の様々なルールが理解できませんから、次の事例で図を使い、用語の確認を行います。

### 【事例】

A は B から 2000 万円を借り入れて土地とその上の建物を購入し、B を抵当権者として当該土地及び建物に 2000 万円を被担保債権とする抵当権を設定し、登記した。 (2010 年 問 5)

抵当権が出てくるときは、**前提として「カネの貸し借り」があると思ってください。**

この事例でも「A は B から 2000 万借り入れて」とあるので、まず下の図を書くことになります。



A はカネを借りている方、B はカネを貸している方なので、**貸主を左側、借主を右側**に書きます。債権の額「2000 万」と記入します。

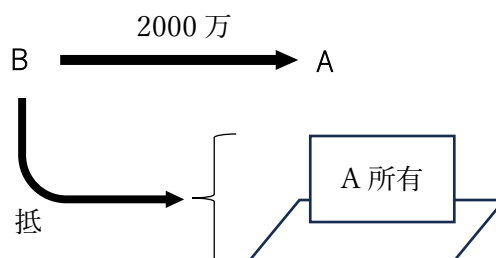
この 2000 万円の金銭債権について、**貸主 B は債権者、借主 A は債務者**になります。

抵当権の議論は、全てこの債権・債務の関係図からスタートします。

債権者 B としては、A に万が一のことがあって 2000 万が返せなくなったときに、A の土地と建物を売り払って、その代金から 2000 万を回収できれば安心です。

このとき、土地・建物を売り払って B が**優先的にカネを回収できる権利**が抵当権です。

抵当権で B は優先的に回収できることを表現するため、次のように図を書き足します。



事例では、抵当権の対象は「土地及び建物」となっているので、カッコでまとめて、ここに抵当権がかかっているということを明記します。

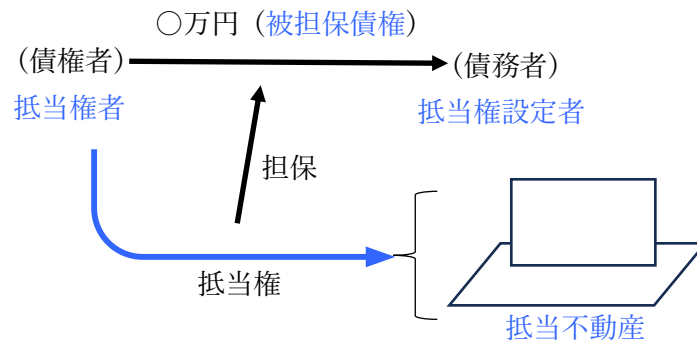
ここで、用語の確認です。

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| <b>被担保債権</b>  | 抵当権によって担保されている債権                          |
| <b>抵当権者</b>   | 抵当権によって優先弁済をうける立場にある者。つまり <b>債権者</b> のこと。 |
| <b>抵当権設定者</b> | 担保を差し出した者。                                |
| <b>抵当不動産</b>  | 抵当権が設定された不動産。担保。                          |

事例においては、

被担保債権：「2000 万」、抵当権者：「B」、抵当権設定者：「A」、抵当不動産：「A の土地及び建物」ということになります。

#### 【図の基本形】 抵当権



抵当権の議論は、上の図をベースとして展開していきますので、

まずは図の形を頭に入れるようにして下さい。何も見ないで上の図が書けるか練習しましょう。

#### 【事例】

A は、B から借り入れた 2000 万の担保として抵当権が設定されている甲建物を所有しており、抵当権設定後に、甲建物を賃借人 C に対して賃貸した。C は甲建物に住んでいるが、賃借権の登記はされていない。  
(2008 年 問 4)

このような事例は、図を書かないと、どういう状況だか全くわからないと思います。

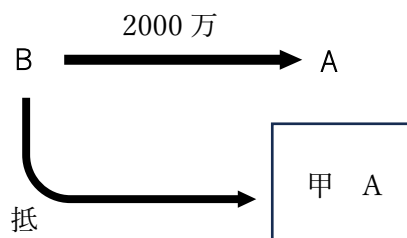
順番に図を書いていき、状況を整理していきましょう。

まず、「A は、B から借り入れた 2000 万の・・・」とありますから、カネの貸し借りを図示します。



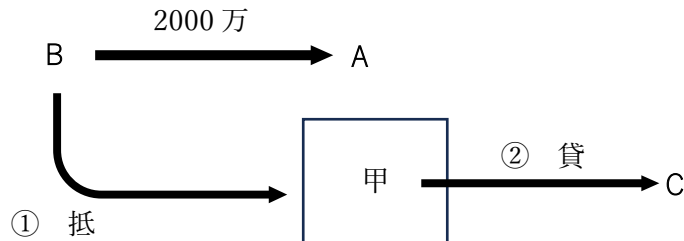
B が債権者、A が債務者です。

次に「A は、・・・2000 万の担保として抵当権が設定されている甲建物を所有しており、」とありますから、「A は、甲建物を所有している」ということと、「その甲建物に抵当権が付いている」ことが読み取れます。以下のように図に書き足します。



甲建物が A の所有物であることを示すため「甲 A」と書き、  
その甲建物が抵当権が掛かっていることを示すため、矢印を書き抵当権の「抵」と書きます。  
抵当不動産である甲建物を、その所有者 A の真下を書くのもポイントです。  
真下を書くことで、その抵当不動産が、債務者 A の所有物であることを視覚的に表現できます。

次に「抵当権設定後に、甲建物を賃借人 C に対して賃貸した。」を次のように書き込みます。



抵当権の設定、賃貸の時系列を明確にするために、「① 抵」、「② 貸」と番号を振ります。

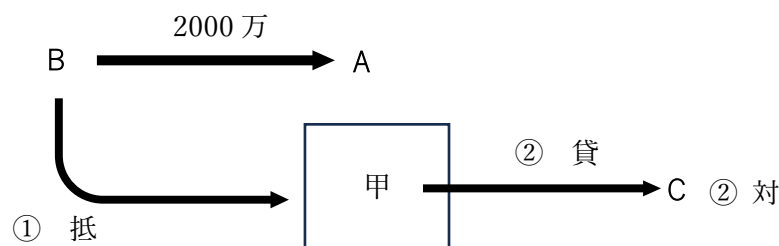
最後の「C は甲建物に住んでいるが、賃借権の登記はされていない。」ですが、  
借地借家法の超重要知識、建物の賃借権の対抗力を思い出してください。

#### 建物賃借権の対抗力（再掲）

「[建物賃借権の登記](#)」または「[建物の引き渡し](#)」

建物賃借権の登記はされていなくとも、「C は甲建物に住んでいる＝引き渡しを受けている」ので、  
C は甲建物の賃借権の対抗力を持つことになります。

賃貸したタイミングで、対抗力を備えたことを示す「② 対」を図に書き込みます。



図からもわかるように C が甲建物に住む前に、すでに B の抵当権が甲建物に設定されています。

物権変動の重要知識、「[先に対抗力を備えたものが権利を主張できる](#)」ですから、  
この場合は、先に対抗力を備えている B の抵当権が勝ちます。

B の抵当権が勝つということは、

もし抵当権が実行されて、甲建物の買受人(競売で落札した人)が C に出ていけと言っても、  
C は賃借権を主張できず、出ていかないとはいけないということです。

(買受時から 6 か月は引越しの準備期間として立ち退かなくてよいという特別ルールがあります)

実際の問題で図を書く練習をしましょう。

A 所有の甲土地に B の C に対する債務を担保するために C の抵当権(以下、本件抵当権)が設定され、その旨の登記がなされた場合に関する次の記述の正誤を判断せよ。

- (1) A から甲土地を買い受けた D が、C の請求に応じてその代価を弁済した時、本件抵当権は D のために消滅する。
- (2) C に対抗することができない賃借権により甲土地を競売手続の開始前から使用する E は、甲土地の競売における買受人 F の買受時から 6 か月を経過するまでは、甲土地を F に引き渡すことを要しない。
- (3) 本件抵当権設定登記後に、甲土地上に乙建物が築造された場合、C が本件抵当権の実行として競売を申し立てるとき、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てなければならない。
- (4) B が A から甲土地を買い受けた場合、B は抵当不動産の第三取得者として、本件抵当権について、C に対して抵当権消滅請求をすることができる。

(2022 年 問 4 改題)

**前文：**A 所有の甲土地に B の C に対する債務を担保するために C の抵当権(以下、本件抵当権)が設定され、その旨の登記がなされた場合、

繰り返しになりますが、抵当権の問題は**カネの貸し借りが発生していると考えてください**。

問題を解く大前提は、**誰が誰にカネを貸しているか**を読み取ることです。

前文に「・ ・ B の C に対する債務を ・ ・ 」とあります。

ここから、B が債務者、C が債権者ということを読み取ります。



債権債務の関係を上図のように書きます。(債権者：左、債務者：右)

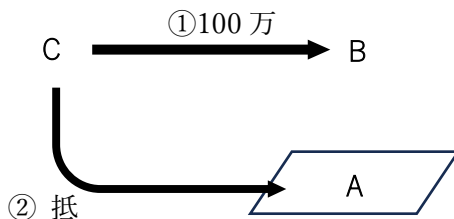
金額については問題文に書いてませんが、書かないと気持ち悪いのでとりあえず 100 万と振ります

債権者 C は B に貸したカネを確実に回収するために、不動産に抵当権をつけるわけですが、

「A 所有の甲土地に ・ ・ ・ ・ ・ C の抵当権が設定され、その旨の登記がなされた」とあります。

本問で抵当権が設定されているのは「A 所有の甲土地」です。

カネを貸した B の不動産でないことが注目ポイントです。この状況を素直に図に起こしてみます。



時系列を明確にするために、①カネを貸した、②抵当権の設定登記をしたことを図に振ります。

債権者かつ抵当権者は C、債務者は B、抵当権設定者は A、抵当不動産は A 所有の甲土地です。

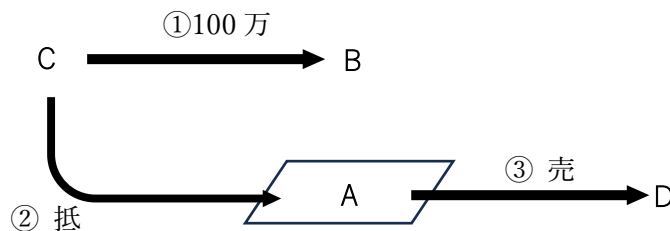
A は他人である B の債務を担保するために、A 自身の不動産に抵当権を設定しました。

(このときの A を**物上保証人**といいます。)

この図をベースに各選択肢を検討していきます。

(1) A から甲土地を買い受けた D が、C の請求に応じてその代価を弁済した時、本件抵当権は D のために消滅する。

「A から甲土地を買い受けた D が・・・」を先ほどの図に書き足します。



抵当不動産を取得した D のことを「抵当不動産の**第三取得者**」といいます。

抵当権者 C と第三取得者 D の関係は以下のことを覚えておきましょう。

**抵当権者から**の請求 ⇒ 代価弁済

**第三取得者から**の請求 ⇒ 抵当権の消滅請求

どちらも抵当権を消滅させるための手続きです。誰が請求する人かを押さえましょう。

抵当権者 C の請求に応じて、第三取得者 D が代価弁済をした場合、

抵当権は D のために消滅するので、(1)は正しいです。

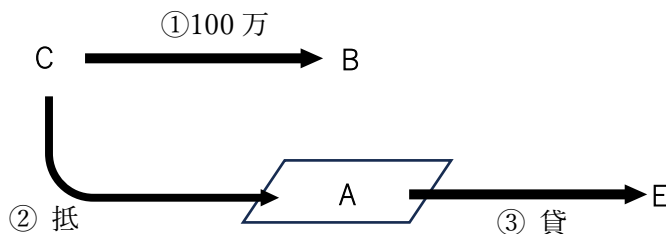
(2) C に対抗することができない賃借権により甲土地を競売手続の開始前から使用する E は、甲土地の競売における買受人 F の買受時から 6 か月を経過するまでは、甲土地を F に引き渡すことを要しない。

この選択肢は非常に難解なので、細かく砕いて見ていきましょう。

① E は誰か？

「賃借権により甲土地を・・・使用する E」とありますので、  
E は A から甲土地を借りている賃借人ということがわかります。

このことを前文の図に書き足すと以下ようになります。



「C に対抗することができない賃借権により・・・」とは

E の甲土地の賃借権が対抗力を備える前に、C の抵当権が先に対抗力を備えたことを意味します。

つまり、AE の賃貸借契約より前に、C が抵当権の設定登記をおこなっているということです。

E が甲土地の賃借権の対抗力を備えるためには以下の要件が必要ですが、

先に C が抵当権の登記を行っている以上、C に甲土地の賃借権を主張することはできません。

**【借地権の対抗要件】(再掲)**

○ **土地の賃借権の登記** or

○ 土地上に借地権者が自己を所有者として**登記している建物の所有**していること

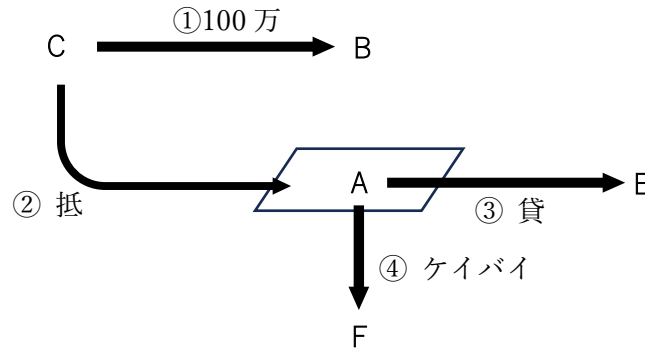
② Fは誰か？

「甲土地の競売における買受人Fの買受時から」とあります。

これは債務者Bがカネを返すことができなくなった場合、甲土地は競売(オークション)に掛けられ、競売の結果、一番高値を付けた買受人Fが甲土地をゲットすることになります。

このとき買受人Fの支払う甲土地の代金が、抵当権者である債権者Cに優先的に支払われます。

競売の結果、買受人Fに甲土地が渡ったことを以下のように書き足します。



「競売」は画数が多いので、カタカナで「④ ケイバイ」と書きます。

甲土地の所有者が、AからFに代わりました。

甲土地の賃借人であるEは、甲土地の賃借権の対抗力を備えていませんから、

抵当権の実行の結果で、甲土地の所有権を得たFに対し賃借権を主張することができません。

よって、甲土地の所有者Fが「甲土地から出ていけ」といえば、

Eは甲土地から出ていかなければなりません。

(2)の「買受時から6か月は引き渡さなくてもよい」というのは、

「**建物**」の賃借権に対抗力がない場合の話です。よって(2)は誤りです。

建物の場合は、買受人に「出てけ」と言われた場合、引っ越しをする準備期間として

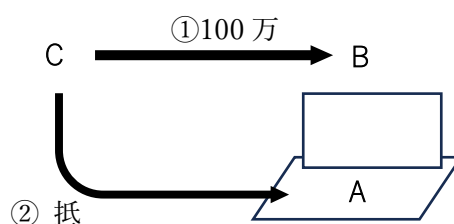
6か月の猶予が与えられています。

以上、問題を解くだけだったら、「買受時の6か月の猶予期間は建物の時だけ」で

解決できてしまいますが、この問題で、物権変動、賃貸借、借地借家法など様々な分野の知識をいっぺんに学習できます。難しいですが非常にいい問題です。

(3) 本件抵当権設定登記後に、甲土地上に乙建物が築造された場合、Cが本件抵当権の実行として競売を申し立てるとき、甲土地とともに乙建物の競売も申し立てなければならない。

「本件抵当権設定登記後に、甲土地上に乙建物が築造された場合」を前文の図に書き足します。





ここで注意すべきなのは、

抵当権が掛かっているのは甲土地だけであり、乙建物にはかかっていないということです。

抵当権設定当時、甲土地には何も建物がない更地の状態ですから、

債権者 C としても、甲土地を更地として評価し、それをもとに B にカネを貸すわけです。

C が抵当権を実行する場合、甲土地は競売に掛けられるわけですが、

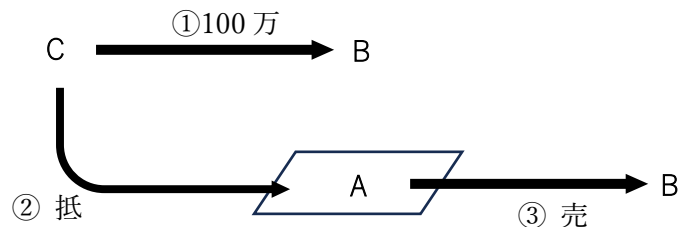
抵当権の設定の登記後に建物が建てられた場合、その建物も一緒に競売に掛けることが「できます」

これは、抵当権者の任意であり、義務ではありません。

よって、「甲土地とともに乙建物の競売も申し立てなければならない。」としている(3)は誤りです。

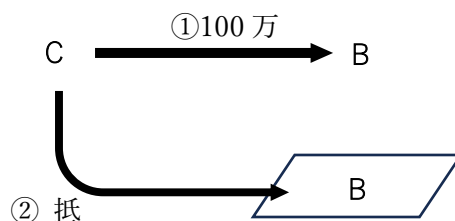
(4) B が A から甲土地を買い受けた場合、B は抵当不動産の第三取得者として、本件抵当権について、C に対して抵当権消滅請求をすることができる。

「B が A から甲土地を買い受けた場合、」とあるので、前文の図に以下のように書き足します。



抵当不動産の所有者が B になりました。これは、債権者 C が B に対する債権を担保するため、

B 所有の甲土地に抵当権をつけたことと同じ状況になります。つまり以下の状況と同じです。



B は自身の債務のために、自身の不動産に抵当権をつけたことになるので

第三取得者とはなりません。消滅請求は、第三取得者が抵当権者にするものですから、

(4)は誤りとなります。

B が抵当権を消したければ、自身の債務の弁済を行えばよいだけの話です。