

書の効力は失われな
 (3) 正しい。前の部分については、後される(民法1023条)。
 (4) 誤り。民法1023条相続人の1/2につい

【問題10】 正解、(1)
 (1) 誤り。民法606条動産質貸借とて違い、意だけで成立する。
 (2) 誤り。質貸人は義務を負う。これはある(民法606条1項)。
 (3) 正しい。借地質貸借契約は、期間法同条2項により、いては適用されない。ては、動産質貸借契約
 (4) 誤り。民法611条は適用されない。

(4) 誤り。買主が売主に手付を交付したときは、売主は、買主が売買契約の履行に着手した場合には、解除できない(民法557条、最判昭40.11.24民集19-8-2019)。

【問題8】 正解、(1)
 (1) 誤り。土地の工作物に設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、第一次的には占有者は損害の発生を防止するために注意をしていなければ責任を負うが、必要な注意をしていれば占有者は責任を負わず、第二次的には無過失でも所有者がその損害を賠償しなければならない(民法717条1項)。しかし、その場合でも、損害の原因について他に責任を負う者がいる場合は、占有者又は所有者は、その者(本問では請負業者B)に対して求償権を行使することができる(同条3項)。従って、本問において所有者Aは、いったんDに対して損害を賠償した上でBに求償できるだけであり、Dからの損害賠償請求を免れるものではない。
 (2) 正しい。請負業者Dに不法行為が成立すれば、BはDに対して損害賠償をしなければならないが、Bが瑕疵を作り出したことに故意又は過失がなければDに対して責任を負わない。
 (3) 正しい。占有者Cが損害の発生を防止するのに必要な注意をしていた場合、責任を負うのは所有者Aであり、Cは

認められない。すなわち、留置権には同条の規定は適用されないため物上代位することはできない。

【問題5】 正解、(2)
 (1) 誤り。弁済は、債権の内容を実現させる債務者又は第三者の行為をいう。ただし、利害関係のない第三者の弁済は債務者の意思に反して有効な弁済とすることができない(民法474条2項)。本肢の借地上の建物の賃借人は、その敷地の地代の弁済について、法律上の利害関係を有するので、CはAの意思に反しても、債務を弁済することができる(最判昭63.7.1判時1287-63)。
 (2) 正しい。債権の準占有者(表見受領権者)への弁済は、弁済者が善意でかつ無過失であれば有効である(民法478条)。なお、判例では債権者の代理人と称して債権を行使する者に対して弁済をした場合でも、弁済者が代理人と称する者に代理権がないことを過失なくして知らなかった場合は、その弁済は有効となる(最判昭35.11.21民集16-9-1809)。
 (3) 誤り。銀行の自己宛振出小切手ではなく、単なる個人振出の小切手を提供しても、債務の本旨に従った適法な弁済の提供とはいえない(最判昭35.11.22民集14-13-2827)。
 (4) 誤り。供託するためには、弁済者が適法な弁済の提供をしたにもかかわらず、債権者が弁済の受領を拒み、又はこれを受領することができないときのほか、弁済者が過失なく債権者が誰か確認することができないことが必要である(民法494条)。特段の理由がなくとも供託できるものではない。

【問題6】 正解、(1)
 (1) 誤り。不動産に関する物権の得喪及び変更は、登記がなければ第三者に対抗できない(民法177条)が、当事者の一方の相続人は、原則として被相続人に属した一切の権利義務を承継する者であり、「第三者」には当たらない。従って、CとBは甲地の売買契約の当事者の関係であり、第三者の対抗関係は生じない。Bは登記なしにAの相続人Cに対抗できる。
 (2) 正しい。この場合、CはAと同視されるが、BとDの関係はいわゆる二重譲渡関係に立つものであり、Bは第三者であるDに対しては登記なくしては所有権を対抗できない。
 (3) 正しい。解除権は不可分性を有し、複数の当事者がいる場合、解除権は、その全員から又はその全員に対してのみすることができる(民法544条1項)。本肢ではBに解除権が発生しているので、Bの相続人E・Fも解除権を相続するため、EはFと、共同して行わなければならない。
 (4) 正しい。上記(3)と反対の立場であるが、解除権の考え方は同じである。すなわち、この場合も解除権を行使する者

宅建ポイントアドバイザー



士 代表
 行政書士事務所
 玉井 健裕氏

五十問中三十点を 目指そう!!

よく聞く話で、「三十五点獲得できるよう訓練すればいい」と言われているようですが(決して間違っているわけではありませんが)、これは七割以上の正解率です。これに加えて、各種宅建試験向け参考書の分厚いこと分厚いこと。大手書店で宅建試験コーナーを見るとき、正直うんざりしますよね。分厚い本が、各出版社から何種類も……テキストとはどれがいいか、スクールに通う必要があるか、どこから・どのよう学習すればいいのかわり、ますます気が滅入ることもあるでしょう。

で、本題ですが、私が相談を受けた場合「三十点」が合格ラインなので、六割少々の自己正解率でいいと返答します。それだけ得意分野で得点を絞って要領よく合理的にやればいという意味です。

宅建試験の正解率を見る(例外として平成十七年②肢110%)、バランスよく正解肢が散っていることがわかります。大体二十点を①④のいずれかの肢に統一すると四・五点は確率上確保できます。もうピンときましたか?

すなわち自力で三十点確保します。残り二十点はオール3肢(①④のうちどれかを統一して)という具合です。とすると三十四点以上確保できます。かなり勝負できる点数ですね。注意点は、チョイスする統一肢番号は、三十点分の自己解答中で一番少なかった肢番号を選択すること。すると、残り二十点中の正解率がより向上しますよね。

【今号の「金言」】
 全範囲均一学習は結構つらい。まず得意分野、得点を確保しよう。三十点確保を意識して。

者の居住の用に供する建築物)は除外されている(同法43条1項)

(4) 正しい。用途地域の定められていない土地の区域の建築物の制限である。すなわち、都道府県知事建築物の建ぺい率、高さその他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる(同法41条1項)。

【問題5】 正解、(2)

(1) 正しい。建築物の敷地が2以上の用途地域の異なる地域にわたる場合の取扱い、敷地の過半に属する地域内の用途制限が適用される。従って、カラオケボックスは近隣商業地域で建築できる(建築基準法91条)。

(2) 誤り。建築物の敷地が2以上の地域にわたる場合、高さ制限(隣地・北側斜線制限)の取扱いは上記1と異なり、敷地の過半の属する地域とされない(同条カッコ書)。本肢の場合は、第二種低層住居専用地域内の建築物の部分は、北側斜線制限が適用される(同法56条5項別表第三備考)。

(3) 正しい。本肢の記述は、容積率が異なる地域にまたがっている場合の「加重平均方式」の計算による(同法52条6項)。すなわち、容積率の限度は、それぞれの地域の属する敷地部分の割合に応じて按分計算で算出された数値となる。

管理することになるので、従前の宅地の所有者の同意を得る必要はない(同法80条、100条の2)。

(4) 正しい。組合施行の土地区画整理事業の施行地区内の所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員となる(同法25条1項)。

【問題8】 正解、(2)

(1) 正しい。宅地以外の土地を宅地にするため、又は宅地において行う土地の形質変更を宅地造成という(宅地造成等規制法2条2号)。従って、宅地を宅地以外の土地(例えば宅地を農地、採草放牧地、道路等にする)ために行う土地の形質の変更は宅地造成に該当しない。

(2) 誤り。都道府県知事が許可するときに条件を付すことができる場合は、工事の施行に伴う災害の防止のためであり、良好な都市環境の形成のために必要な条件は付することはできない(同法8条3項)。

(3) 正しい。宅地造成工事は宅地以外の土地を宅地にするためであり、造成主が許可を受ける場合は、切土は2m、盛土は1m、土地の面積は500㎡を超える場合である(同法2条2号、同法施行令3条)。従って、本肢の場合は宅地造成に該当しない。

宅建ポイントアドバイス



玉井行政書士事務所 代表 玉井 健裕氏

「いぎ、学習開始!」
マーカーを持って
カッターを持って

宅建参考書を一ページ目から順次読み込んでいる人を目にします。一読目は相対時間がかかるでしょう。で、二読目のリーディング(インプット)を開始して愕然とします。「ほとんど覚えていない!。早い人?」

はここで宅建受験をあきらめます。
私自身、まず覚えている自信はないです。三ページ読み進めれば三ページ前の記載は忘れてますよ。

あくまで私見ですが、マーカー片手に、過去問等の問題(アウトプット)を同時並行処理したほうが良いと思います。机上に参考書と問題集を同時に開いて、

「今読んだ部分の参考書内容がいかなる形式・表現で出題されているか」↓「問題から逆読みし参考書中のどこがポイントか」↓「参考書の同ポイント点にマーカー」↓「同ポイントが問題肢に表現されている部分

にマーカー(キーワードのあぶり出し)の作業をします。
狙いは①単調な学習の回避②ポイントを絞る③ビジュアルとして記憶に残す④試験直前期に最善のまとめ本となる⑤キーワードに反応できるようにするといった点です。

【今号の「金言」】
試験なるもの「アウトプット」、同じ問題は出題されにくい。ただし、同じキーワードは繰り返し返される。

私の場合、過去問集や問題集を購入したら、決まっています。全問題をカッターで一枚に切り離す。加えて、「一回処理目からどんどんマーカーを入れる」。一度マーカーを入れたら二度と問題集の意味を失うとは思えません。むしろ切り離れた問題を数部ずつ常時携帯し、ちらちらチェックします。で、キーワードをすり込みます。

問題肢に表現されている部分