

補正情報

2020年3月5日

肢別過去問（権利関係）に誤りがありました。つきましては、下記の通り訂正するとともに、深くお詫び申し上げます。

記

P7 第5節 錯誤 問4の解説

修正前

- 4 × Bは甲土地の「地価が高騰する」と思い込んでおり、その事情はBが売買契約を締結する基礎となる事情と言えるが、地価は高騰しなかったため、その認識は真実に反しており、Bには動機の錯誤が認められる。**動機の錯誤は、その事情が法律行為の基礎であること（＝動機）が相手方に表示されている場合にのみ無効の主張ができる。**本問では、Bが動機を相手方に表示したかどうかは明らかではない。したがって、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができるとは言い切れない。

修正後

- 4 × Bは甲土地の「地価が高騰する」と思い込んでおり、その事情はBが売買契約を締結する基礎となる事情と言えるが、地価は高騰しなかったため、その認識は真実に反しており、Bには動機の錯誤が認められる。**動機の錯誤は、その事情が法律行為の基礎であること（＝動機）が相手方に表示されている場合にのみ取り消すことができる。**本問では、Bが動機を相手方に表示したかどうかは明らかではない。したがって、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができるとは言い切れない。

P83 第4節 金銭債務の特則 問4の解説

修正前

- 4 × 民法は、利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、**その利率は年3%とすると旨規定している。**

修正後

- 4 ○ 民法は、利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、**その利率は年3%とすると旨規定している。**

P157 第7節 特殊な借地契約 問5の解説

修正前

- 5 × 事業用定期借地権は、公正証書で契約が締結されたことを要する。したがって、借地権者Bが建物を所有して小売業を行う目的で借地権設定者Aと公正証書によらずに土地の賃貸借契約を締結しても、事業用定期借地権としては無効であり、普通の借地契約が成立する。普通の借地契約においては、存続期間は30年以上であればよく、当事者で30年より長い存続期間を定めた場合は、その期間が存続期間となる。よって、借地契約は約定の期間（35年間）存続する。したがって前半は正しい。

これに対して、Bが建物を建築せず駐車場用地として利用する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、借地借家法は適用されない。**借地借家法の借地に関する規定は、建物所有を目的とした土地の賃借権または地上権に適用されるからである。**したがって、民法の賃貸借に関する規定が適用される。**民法では、賃貸借の存続期間20年が上限であり、それより長い期間を定めた場合、存続期間は20年となる。**それゆえ、AB間で存続期間を35年と定めた場合、存続期間は20年となるのであって、期間を定めなかったものとみなされるわけではない。よって後半は誤っている。

修正後

- 5 × 事業用定期借地権は、公正証書で契約が締結されたことを要する。したがって、借地権者Bが建物を所有して小売業を行う目的で借地権設定者Aと公正証書によらずに土地の賃貸借契約を締結しても、事業用定期借地権としては無効であり、普通の借地契約が成立する。普通の借地契約においては、存続期間は30年以上であればよく、当事者で30年より長い存続期間を定めた場合は、その期間が存続期間となる。よって、借地契約は約定の期間（35年間）存続する。したがって前半は正しい。

これに対して、Bが建物を建築せず駐車場用地として利用する目的で土地の賃貸借契約を締結する場合には、借地借家法は適用されない。**借地借家法の借地に関する規定は、建物所有を目的とした土地の賃借権または地上権に適用されるからである。**したがって、民法の賃貸借に関する規定が適用される。**民法では、賃貸借の存続期間は50年が上限だが、それより短い期間を定めた場合は、その期間が存続期間となる。**したがって、AB間で存続期間を35年と定めたのであれば、存続期間は35年となるのであって、期間を定めなかったものとみなされるわけではない。よって後半は誤っている。

以上

タキザワ宅建予備校
講師 瀧澤 宏之

補正情報

2020年3月19日

肢別過去問（権利関係）の解説に不要な記述がありました。つきましては、下記の通り訂正するとともに、深くお詫び申し上げます。

記

P109 第3節 債務者の抗弁権 問2の解説

マーカーの部分を削除してください。

修正前

- 2 × BのAに対する債権は、AのBに対する賃料債権と相殺適状になっていたのであるから、AがBに賃料を請求しても、BはAに対する債権との相殺によりAの請求を拒めたはずである（相殺の抗弁権）。そして、**譲渡された債権の債務者は、異議をとどめない承諾をしていない限り、譲渡人に主張できた抗弁権を譲受人にも主張できる。**本問では、**Aは賃料債権をFに譲渡した旨、Bに通知しただけであり、Bは異議をとどめない承諾をしていない。**したがって、BはAに主張できた相殺の抗弁権を、譲受人Fに対しても主張できる。よって、Bは通知後に自己の債権と譲渡された賃料債務とを相殺できる。

修正後

- 2 × BのAに対する債権は、AのBに対する賃料債権と相殺適状になっていたのであるから、AがBに賃料を請求しても、BはAに対する債権との相殺によりAの請求を拒めたはずである（相殺の抗弁権）。そして、**譲渡された債権の債務者は、譲渡人に主張できた抗弁権を譲受人にも主張できる。**したがって、BはAに主張できた相殺の抗弁権を、譲受人Fに対しても主張できる。よって、Bは通知後に自己の債権と譲渡された賃料債務とを相殺できる。

以上

タキザワ宅建予備校
講師 瀧澤 宏之

補正情報

2020年9月24日

肢別過去問（権利関係）に誤りがありました。つきましては、下記の通り訂正するとともに、深くお詫び申し上げます。

記

P115 第2節 契約不適合責任 問17の解説

修正前

- 17 ○ 本問では、建物引渡しから3ヵ月を経過すると契約不適合責任を負わない旨の特約が付されているが、このような特約が付されていても、**売主が知りながら買主に告げなかった事実については、売主は責任を負わなければならない。**本問では、売主Aは契約不適合を知っていながら買主Bに告げていないため、Aは建物引渡しから3ヵ月経過後も契約不適合責任を負わなければならない。もっとも、**本問は目的物の品質に関する契約不適合であるため、Bが契約不適合責任を追及するためには、契約不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知する必要がある。**以上から、本問は正しい。

修正後

- 17 × 本問では、建物引渡しから3ヵ月を経過すると契約不適合責任を負わない旨の特約が付されているが、このような特約が付されていても、**売主が知りながら買主に告げなかった事実については、売主は責任を負わなければならない。**本問では、売主Aは契約不適合を知っていながら買主Bに告げていないため、Aは建物引渡しから3ヵ月経過後も契約不適合責任を負わなければならない。また、**目的物の品質に関する契約不適合責任は責任追及期間が制限されるが、売主が目的物の引渡し時に契約不適合を知っていた場合は、責任追及期間の制限は適用されない。**本問では売主Aが契約不適合を知っており、**責任追及期間の制限は適用されない。**よって、Bは、当該契約不適合を知った時から1年以内にその旨をAに通知しなくても、Aに対して契約不適合責任を追及することができる。以上から、本問は誤っている。