2026年9月12日

令和８－１０，予備令和８－４

所有権の取得に関する次のアからオまでの各記述のうち，判例の趣旨に照らし誤っているものを組み合わせたものは，後記１から５までのうちどれか。（解答欄は，［№１０］）

ア．所有者のない不動産は，所有の意思をもって占有することによって，その占有者がその所有権を取得する。

イ．Ａの所有する船舶（時価５００万円）に，Ｂの所有する発動機（時価５００万円）が取り付けられた場合において，損傷しなければこれらを分離することができず，かつ，その船舶とその発動機について主従の区別をすることができないときは，発動機付きの船舶は，１対１の割合でＡとＢが共有する。

ウ．建物の賃借人が建物の増築をした場合において，その増築部分について構造上及び利用上の独立性が認められるときは，その増築について建物の所有者である賃貸人の了承を得ていなくても，その増築部分の所有権は，賃借人に帰属する。

エ．Ａの所有する液体甲（５０立方メートル）が，Ｂの所有する液体乙（１立方メートル）と混和して識別することができなくなり，液体丙（５１立方メートル）となった場合において，Ａが液体丙の所有権を取得したときは，ＢはＡに対し，不当利得の規定に従い，その償金を請求することができる。

オ．主従の区別をすることができない甲建物と乙建物にそれぞれ抵当権が設定されていた場合において，これらの建物が工事により一棟の丙建物となったときは，それぞれの抵当権は，丙建物のうち，甲建物と乙建物の価格の割合に応じた持分を目的とするものとして存続する。

１．ア　イ　　２．ア　ウ　　３．イ　エ　　４．ウ　オ　　５．エ　オ

正解　２

肢ア　×

所有者のない不動産は国庫。民法２３９条１項

もし「誰もいない不動産なら、見つけたもん勝ち・占拠したもん勝ちで自分のものにできる」というルールにしてしまったら、相続人がいない孤独な高齢者の不動産や、所有者が亡くなって管理が行き届いていない土地を狙って、悪しき意図を持った人間が次々と不法占拠して荒らし回る「ハイエナ状態」になってしまいます。

肢イ　○

イについて、動産の付合（民法243条）の規定において、主従の区別ができず、かつ分離に過多な費用等を要する場合や損傷しなければ分離できない場合の共有の割合は、付合当時の価格の割合によることとされている。Ａの船舶（500万円）とＢの発動機（500万円）は価値が１対１であるため、共有の割合も１対１となり、この記述は正しい。

管理上は，単一がのぞましい。主従が区別できない以上，強制的に権利を消すのは公平でない。したがって，価格割合にならざるをえない。

肢ウ　×

２４２条ただし書

権限がないとだめ，建物を増築する権限は，賃借人にはない。

建物所有権を害するから。了承を得ていないのは，権限逸脱。独立性があっても，賃借人に帰属しない。

なお，性質上，ただし書が適用されるには，別途，物権を認める必要性から，独立性がいる。

肢エ　○

混合（民法 245 条により動産の付合の規定が準用される）により一方が主たる動産として全体の所有権を取得した場合、他の動産の所有権を失った者は、不当利得の規定に従い、その償金（価格の償還）を請求することができる（民法 248 条）。本問では液体甲（50 立方メートル）と液体乙（1 立方メートル）の価値や量の差から甲が主たる物として液体丙の所有権を取得するため、ＢはＡに対して償金を請求することができ、この記述は正しい。

動産共有だと，譲渡際に，支障が出る。取引上，単一。公平の見地から，償金請求可。

肢オ　○

民法 247 条（※改正前は 248 条。物の付合等の場合の償金等に関する規定、または共有に関する規定）の類推適用により処理される。
最判平成 6 年 1 月 25 日

もしこのルールを認めず「建物が一体化したのだから古い抵当権は消える」としてしまうと、勝手に建物を増改築・合体させるだけで、担保権者が持っていた大切な担保価値が吹き飛んでしまうという大穴（金融秩序の崩壊）が空いてしまう。
それを防ぐ必要がある

令和８－１１

Ａ，Ｂ及びＣが各３分の１の割合で甲建物を共有している場合に関する次のアからオまでの各記述のうち，判例の趣旨に照らし誤っているものを組み合わせたものは，後記１から５までのうちどれか。（解答欄は，［№１１］）

ア．台風により甲建物の窓ガラスの一部が破損し，Ａがその修繕のため工事費用３万円を負担したときは，Ａは，Ｂ及びＣに対し，その工事費用について各１万円を負担するよう請求することができる。

イ．Ａの所在を知ることができないときは，裁判所は，Ｂ及びＣの請求により，Ｂ及びＣにＡの共有持分の各２分の１を取得させる旨の裁判をすることができる。

ウ．ＡがＢ及びＣに無断でＤに依頼して甲建物の形状の著しい変更を伴う増改築工事をしようとしたときは，Ｂ又はＣは，単独で，Ｄに対し，その工事の禁止を請求することができる。

エ．Ａ，Ｂ及びＣが甲建物の賃貸を禁ずる旨を決定した場合において，甲建物について選任された共有物の管理者であるＥが，その決定に違反して甲建物を期間を３年と定めてＦに賃貸したときは，Ｆは，その決定がされた事実を知らなかったとしても，Ａ，Ｂ及びＣに対し，甲建物の賃借権を主張することができない。

オ．Ａの共有持分についてＡからＧへ不実の持分移転登記がされたときであっても，Ｂ又はＣは，単独で，Ｇに対し，その持分移転登記の抹消登記手続を請求することができない。

１．ア　イ　　２．ア　ウ　　３．イ　エ　　４．ウ　オ　　５．エ　オ

正解　５

肢ア　○

共有物の管理に関する費用の負担（民法第 253 条第１項）として、各共有者はその持分の割合に応じて管理費用を負担するため、3 分の 1 の割合で共有するＡは、Ｂ及びＣに対し、それぞれ負担割合に応じた１万円ずつの請求をすることができます。

趣旨は共有者間の公平

肢イ　○

近時の民法改正（令和 3 年改正）で新設された「所在不明共有者の持ち分の取得」に関する規定（民法第 262 条の 2）において、他の共有者が知れない等の要件を満たす場合、裁判所は、他の共有者の請求により、その者に共有持分を取得させる裁判をすることができるとされている。

Ａの所在がわからないときは，不在者の財産管理人と協議することとなる。もっとも，管理上の不都合が生じる。特に変更するような場合，１０３条の権限を越えるので，家裁の許可を得て承諾となる（２８条，２５１条)。このように，共有者の権利が不在者によって，害される。そこで，法は，新たに，裁判所は、他の共有者の請求により、その者に共有持分を取得させる裁判をすることができるとする本制度を創設した。

なお，持分権を失った不在者の財産管理人は，案分して得た額を請求できる（２６２条の２　４項)。これにより，不在者の財産権は守られる。

肢ウ　○

A は，単独で D に依頼しているが，変更行為は全員の承諾が必要。

権限外で，D は，甲建物の形状の著しい変更を伴う増改築工事をしようとしているので，BC は，直ちに権利保全の必要性がある。

法は，２５２条５項で，保存行為について，各共有者の単独で請求を認める。

早期に原理保全を認める必要がある。単独で認めても，共通の利益が図られる以上，他の共有者の合理的意思に反しないからである。

肢エ　×

２５２条の２　４項

違反した場合であっても，善意の第三者の取引の安全は図られえる。

内部のトラブルに外の者は巻き込まない。

肢オ　×

持分権は関係ないが，共有権が害されます。誰と共有となっているかは，管理行為や変更行為を行う点で問題がある。９４条１項で無効である移転登記を抹消して，権利保全できる。保存行為として B,C は単独で権利行使できる。

令和８－１２　予備 令８－６

留置権に関する次のアからオまでの各記述のうち，判例の趣旨に照らし誤っているものを組み合わせたものは，後記１から５までのうちどれか。（解答欄は，［№１２］）

ア．賃貸人による建物明渡請求に対し，賃借人は，敷金返還請求権を被担保債権とする留置権を行使して建物の明渡しを拒むことができない。

イ．建物明渡請求訴訟において，原告の主張する請求原因が全て認められるものの，被告の留置権の抗弁が認められるときは，原告の請求は棄却される。

ウ．甲建物の賃借人Ａが賃料を滞納し，賃貸人Ｂにより賃貸借契約が解除された後，Ａが甲建物について有益費を支出したときは，Ａは，Ｂによる甲建物の明渡請求に対し，その有益費の償還請求権を被担保債権とする留置権を行使して甲建物の明渡しを拒むことができる。

エ．留置権者は，債務者の承諾を得て留置物を第三者に賃貸したときは，その賃料を留置権の被担保債権の弁済に充当することができる。

オ．留置権者が善良な管理者の注意義務に違反したことにより留置物である時計を壊したときは，債務者は，留置権の消滅を請求することができる。

１．ア　ウ　２．ア　エ　３．イ　ウ　４．イ　オ　５．エ　オ

正解　３

肢ア　○

敷金返還請求権の弁済期は建物明渡しの「後」であるため、そもそも被担保債権が弁済期に達しておらず、留置権の成立要件（民法第 295 条第 1 項）を満たさない。したがって、賃借人は留置権を主張して明渡しを拒むことはできない（**正しい**）。

いろいろな人が賃借人になる。賃貸人が安心して貸せるように担保のために預かるのが敷金。目的がわかれば，原状回復まで担保の必要があることは明らか。実際，契約の切れ際は，トラブルの恐れがある。

肢イ　×

留置権の抗弁が認められた場合、原告の請求を丸ごと棄却するのではなく、「引換給付判決（物体の引渡しと引き換えに弁済を命ずる判決）」が下される（最高裁の確立した判例）。

同時履行とすることが，当事者間の公平となる。留置権は，被担保債権が回収するための担保物権である。物権的請求を拒めるのは，目的以上の役割を認めることとなり，所有者である賃貸人が害され不当である。

肢ウ　×

賃貸借契約解除後に賃借人が支出した有益費についても、その物に関して生じた債権といえるため留置権の被担保債権となり得るが、判例（最高裁判決）によれば、契約解除後に不法占有状態となった賃借人が支出した有益費については、当事者間の公平や契約関係の清算の趣旨から、留置権の行使が否定される。したがって、留置権を行使して明渡しを

拒むことはできない。

留置権が認められたら，賃貸人の予定がくるってしまう。濫用して賃借人が居座れたら，賃貸人が害されます。留置権を猶予する規定６０８条2項ただし書も参考になる

肢エ　○
留置権者は債務者の承諾を得て留置物を第三者に賃貸した場合、その果実（賃料）から優先的に弁済を受ける（法定果実の充当・民法第 297 条第 2 項）ことができる（**正しい**）。

留置権は，担保物権である。本来であれば，留置して，消極的に相手の弁済を促すにとどまる。法定の権利なので，強力な権利を認めることは法秩序の関係での問題と思われる。
もっとも，担保である以上，被担保債権を回収するために，収益から回収できれば便利である。一方で，勝手に占有を移されると，弁済後に物の回復の際に所有者に不利益が生じる。そこで，賃貸するには，債務者（所有者）の承諾を要する。
承諾があれば，手続保障が図れているので，担保の実効性を図るため，果実を弁済にあてられる（法定果実の充当・民法第 297 条第 2 項）。

肢オ　○
留置権者が善良な管理者の注意義務（善管注意義務）に違反して留置物を滅失・損傷させたときは、債務者は留置権の消滅を請求することができる（民法第 308 条・第 198 条）。

所有者を害するような，留置をしたものは，債務者への信義則上の義務を果たしていない。そこで，法は，制裁規定として債務者は留置権の消滅を請求することができるとする。