

2021年度版

これで合格! 宅建士直前予想模試



Contents

はしがき
本書の利用法

巻頭特集

合格への最短アプローチ!! 令和3年度試験・本番直前

宅建本試験を見極める!!

Part 1

日建学院講師陣・座談会……………⑩

by 中山 猛士×伊東 貴浩×小野寺 南美子×宮崎 晋矢×吉野 哲慎

“高得点時代”をどう乗り切る!?

令和3年度本試験 合格・必勝対策

番外編 改正民法・未出題ポイントの「要点整理&出題大予想」……………⑮

Part 2

本試験はこう攻める……………⑳

徹底解剖! 令和3年度宅建本試験 項目別出題・詳細予想

I 本試験の概要

II 令和3年度本試験の出題予想・傾向と対策

Part 3

これだけはきっちり押さえておこう……………㉔

合格に直結! 法改正情報&最新統計データ

I 要チェック! 「法改正情報」

II これだけは押さえよう! 「最新統計データ」

付録

重要数字チェックドリル 絶対暗記しよう!!……………㉑

特典

「法改正データ解説」をWebで動画配信

<https://www.ksknet.co.jp/nikken/guidance/housing/road/book/>

<配信期間: 8月末日頃~本試験前日まで>

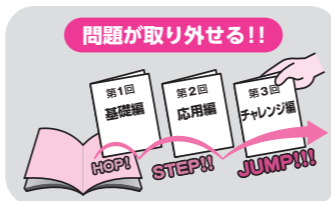
模試編

直前予想模試 [問題編]

第1回模擬試験 基礎編

第2回模擬試験 応用編

第3回模擬試験 チャレンジ編



直前予想模試 [解答・解説編]

第1回 解答・解説……………㉓

第2回 解答・解説……………㉔

第3回 解答・解説……………㉕

巻頭特集

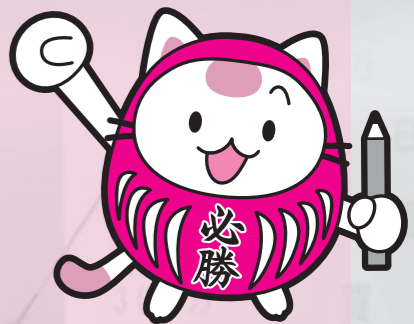
合格への最短アプローチ!!
令和3年度試験・本番直前

宅建本試験を見極める!!

いよいよ今年の宅建本試験が近づいてきました!

本書の巻頭では、昨年および近年の宅建試験の傾向を分析しつつ、昨年施行の民法改正が、今年度の本試験にどのように出題されるのかなどについて、日建学院講師陣が「座談会」を開催して討論を交わし、未出題論点についての出題予想を、「番外編」としてまとめました。さらに、過去の本試験の出題分析および今年度の出題の「詳細予想」、最新の「法改正情報・統計データ」や、付録として最重要数字をコンパクトにまとめた「重要数字チェックドリル」も収録しました。

合格率 15%~17%前後の難関を突破するための“使える情報”が満載です!ぜひフル活用して、確実な実力アップに役立ててください。



Part 1

日建学院講師陣・座談会

〈中山 猛士×伊東 貴浩×小野寺 南美子×宮崎 晋矢×吉野 哲慎〉

“高得点時代”をどう乗り切る!?

令和3年度本試験 合格・必勝対策

番外編 改正民法・未出題ポイントの「要点整理 & 出題大予想」

Part 2

本試験はこう攻める

徹底解剖! 令和3年度宅建本試験 分野別出題・詳細予想

I 本試験の概要

II 令和3年度本試験の出題予想・傾向と対策

Part 3

これだけはきっちり押さえておこう

合格に直結! 法改正情報&最新統計データ

I 要チェック! 「法改正情報」

II これだけは押さえよう! 「最新統計データ」

付録

重要数字チェックドリル

巻頭特集 Part1

史上最高の「合格ライン・38点」 “高得点時代”をどう乗り切る!? 令和3年度本試験 合格・必勝対策

どう乗り切るか??

日建学院 宅建講座講師陣・座談会

[中山 猛士×伊東 貴浩×小野寺 南美子×宮寄 晋矢×吉野 哲慎]



昨年の「令和2年度本試験」は、コロナ禍の影響により急遽「10月・12月の2回」で実施され、かつ、「民法大改正」施行後の「出題・初年度」という状況下で行われました。そして、さらに待っていたのは、前代未聞の「合格ライン・38点」……まさに“異例尽くし”でした。その大波乱の余波の中で行われる今年の本試験、その行方を日建学院・宅建講座講師陣が鋭く分析。どう乗り切るか、**攻略のカギ**について熱く討論を交わしました。是非、受験生の皆さんがこれから迎える「直前期」の参考としてください。

「令和2年度試験」勝利のカギは “改正民法の克服”だった

(中山講師) 昨年度の「10月試験」の合格点は、**史上初の38点!** 解答速報会で「合格推定点」を発表する時は、手が震えました(日建学院は「38点±1点」での中)。

(伊東講師) 10月試験は、受験生の学習レベルが上がっているのに比べて、出題が素直すぎでしたよね。(吉野講師) 特に「宅建業法」「法令制限」は、基本問題が多かったのは確かです。でも、「権利関係」で見れば、出題のされ方が読み切れなかった「改正民法」からの出題が**14問中8問**もありました。予想以上の改正点への踏み込み方でしたね。

(小野寺講師) でも、びっくりです。合格者は、改正民法、取れていたんですね! データで見ると、例年だったら、民法では合格者と不合格者の正答率に大して差がつかないのですが、10月試験は、それが大きく出ていましたね。

合格者・不合格者の「正答率の差が25%以上」の問題の割合 (令和2年10月試験)

出題・5分野	問題数(割合) / 各分野
権利関係	8問 (57.1%) / 14問
法令上の制限	4問 (50%) / 8問
税・価格の評定	1問 (33.3%) / 3問
宅建業法	7問 (35%) / 20問
5問免除科目	1問 (20%) / 5問

(日建学院独自のデータ分析より)

巻頭特集 合格への最短アプローチ!!
令和3年度試験・本番直前
宅建本試験を見極める!!



なかやま たけし
中山 猛士
やわらかい口調で、複雑な法律関係を一刀両断!“目からウロコ”が落ちるようなキレのある講義は、受験生から絶対の信頼を得ている。日建学院「チーム宅建」の屋台骨。



ニヤカヤマ先生



いとう たかひろ
伊東 貴浩
真摯かつ誠実な語り口とシャイな笑顔で、好感度・信頼感ともに絶大! ポイントを確実に絞り込んだ、超初学者にもわかりやすい講義展開が大好評。



TAKAHIRO 先生

(中山講師) もしかしたら、試験委員は「民法改正をこれだけ出せば点が取れないはず」という前提で、他の分野の出題を素直にして、それが、全体の合格点を押し上げた原因だったのかも…?

(宮寄講師) それにしても、今回の民法改正については、法改正の情報をしっかり集めて対策していれば、令和2年度は**合格!** 逆に、対策が甘かった受験生は、50問中の出だしの「権利」で既に試験が終わっちゃって、いくら他で頑張っても「権利」でのビハインドを挽回しきれなかった、ということでしたよね。

(伊東講師) その傾向は「改正民法・出題2年目」の今年も続くと、覚悟しないと。ですので、令和3年度も、改正点はしっかり学習すべきですね。そ

して、民法に限らず、法改正情報については、**適切な範囲でしっかり学習**することの重要性を、再確認させる試験だったといえそうですね。

“高得点化”の行方は…?

(中山講師) 今後も高得点が必要な傾向は続くと考えられますか?

(小野寺講師) やっぱり、民法の改正点の出題は、**まだまだ出尽くしていない**ですし、宅建業法・法令制限とかでは基礎をしっかり固めてくる受験生が増えますので、これからも全体的な高得点の水準が続くことは覚悟しなければならないのでは。



巻頭特集 Part2

本試験はこう攻める

徹底解剖! 令和3年度宅建本試験 項目別出題・詳細予想

I 本試験の概要

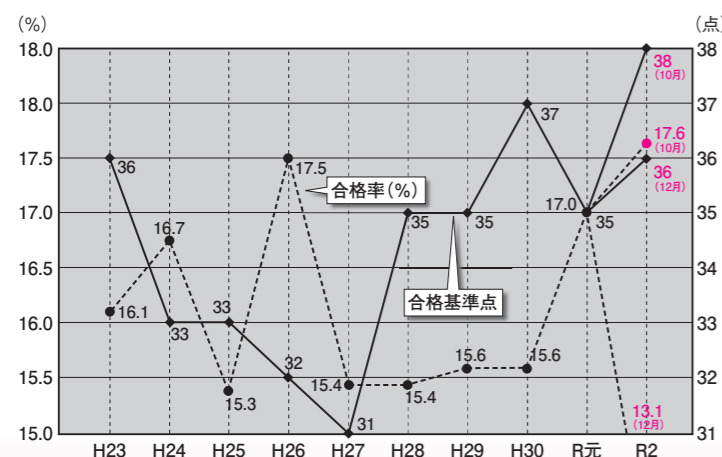
宅地建物取引士資格試験（以下「本試験」）は、毎年4月1日現在施行中の法令に基づいて出題されます。以下に、本試験の概要をまとめました。なお、詳細は必ず、試験実施機関等（下記⑧）のホームページをチェックしてください。

本試験の内容（予定）

- ① 本試験日 令和3年10月17日（日）（定員を上回った場合、追加試験として12月19日（日））
- ② 試験方式 4肢択一のマークシート方式、出題数は50問。試験時間は2時間（13:00～15:00）。ただし、登録講習修了者*は「5問免除」となるため、出題数は45問、試験時間も1時間50分（13:10～15:00）となる。
* 宅建業に従事している者で、国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関が行う講習の課程を修了した者のこと。なお、日建学院も登録講習機関です。
- ③ 受験資格 制限なし（年齢・学歴等は不問）
- ④ 受験手数料 7,000円
- ⑤ 受験申込書の配布期間 令和3年7月1日（木）～7月30日（金）
- ⑥ 受験申込みの受付
◆簡易書留による郵送の場合：
令和3年7月1日（木）～7月30日（金）
*期間内消印有効
◆インターネットの場合：
令和3年7月1日（木）9:30～
7月18日（日）21:59まで
- ⑦ 合格発表 令和3年12月1日（水）（12月の追加試験は、令和4年2月9日（水））
- ⑧ 問合せ先 一般財団法人 不動産適正取引推進機構 試験部
（TEL）03-3435-8181 （HP）<https://www.retio.or.jp>
及び宅建試験協力機関（各都道府県ごと）

合格基準点と合格率の推移

次の各表は、直近10年間（平成23年度～令和2年度）の本試験での「合格基準点」「合格率」です。合格ラインは31～38点、合格率は、ほぼ15～18%の間で推移しています。なお、過去で最も合格基準点が高かったのは令和2年度（10月）の「38点」、10年間で最も合格率が低かったのは令和2年度（12月）の「13.1%」でした。



年度	合格基準点	合格率(%)
H23	36点	16.1
H24	33点	16.7
H25	33点	15.3
H26	32点	17.5
H27	31点	15.4
H28	35点	15.4
H29	35点	15.6
H30	37点	15.6
R元	35点	17.0
R2(10月)	38点	17.6
R2(12月)	36点	13.1

II 令和3年度本試験の出題予想・傾向と対策

ここからは、近年の本試験の出題傾向を分析し、日建学院が保有するデータと照らし合わせた上で、令和3年度の出題を予想しました。また、項目ごとの攻略法についても解説しています。

以下、各表中の「○」印は1問（4肢全部）の出題、「△」は選択肢単位の出題がされたことを示します（例えば「○△」は、「1問（4肢全部）+選択肢単位」で出題された旨の表示です）。

そして、予想を立てた令和3年度（「R3」）に関しては、出題確率・重要度の高い順（＝学習の上で優先すべき順）に、上からAA・A・B・Cの4段階で表示しました。なお、「R2⑩」は「令和2年度の10月試験」、「R2⑫」は「令和2年度の12月試験」を表しています。

これらを活用して、優先順位をつけたメリハリのある学習を心がけてください。

権利関係

権利関係においては、2020年4月1日に施行された民法の大改正（債権・相続等）が、昨年度の宅建本試験に引き続き、今年の出題傾向にも大きな影響を与えることが予想されます。例えば、新しく設けられた規定によって、そのテーマの出題可能性が高くなったり、逆に、従来の頻出事項が削除されたことで、その可能性が低くなること等が挙げられます。

そこで、以下では、従来の出題傾向を基礎に、民法の改正内容も加味した出題予想・重要度を掲載しています。

民法総則の出題傾向

以下の6項目から、例年2～3問が出題されています。

出題項目	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2⑩	R2⑫	R3
①通則											C
②能力	△	○	○		○		△			△	B
③意思表示	○	△		○	△	△	○	○	○	△	AA
④代理	○○		○			○	○	○		○	AA
⑤時効	△		○	○		△	○	○	○	○	A
⑥条件・期限等							○				C

出題予想・重要度

各項目のPoint

①通則：

近年出題がないので、Cランクです。ただ、ここでの理解は民法全体への理解につながりますので、余裕があったら目を通しておきましょう。

②能力：

昨年の12月試験では「肢単位」での出題でした。まるまる1問単独で出題されることもありますので、基本事項は確認しておきましょう。今年度は、Bランクです。

③意思表示：

毎年のように出題されているので、AAランクです。近年では、物権変動との複合問題として、よ

く出題されます。

④代理：

昨年の12月試験で出題されましたが、毎年のように出題が予想される重要な項目ですので、当然AAランクです。しっかり準備しておきましょう。

⑤時効：

ひとたび出題されると丸々1問出題されるテーマです。単独1問では、ここ数年連続で出題されていますので、今年はAランクです。

⑥条件・期限等：

出題頻度が低いところに平成30年度で出題されていますので、令和3年度の出題はCランクです。

巻頭特集 Part3

これだけはきっちり 押さえておこう

合格に直結! 法改正情報&最新統計データ

I 要チェック! 「法改正情報」

宅建試験は、例年、その年の4月1日現在施行中の法令に基づいて出題されます。ここでは、令和3年度本試験に出題される可能性の高い「最新の法改正」と、昨年以前の改正であってもまだ出題されていない重要なものをご紹介します。特に、昨年施行された民法(債権等)の大改正については、昨年出題されなかったもののうち今年のねらい目となるポイントを予想して、列挙しました。昨年の令和2年度10月試験では、合格基準点が『38点』と史上最高を更新しました。このような「高得点下で多くの受験生が1点差で争っている状況」においては、効率よく的確に法改正情報を集めておくことは、合格に必須です。

なお、各改正点の重要度は、その高い順に「☆☆☆A」「☆☆☆B」「☆☆☆C」とマークを付けました。

権利関係—民法の債権・相続に関する改正 (令和2年4月1日施行)

1 意思表示

意思表示の改正点のうち、最も大きな変更があった「錯誤」については、令和2年度宅建本試験でほぼ出題されましたので、ここでは、「心裡留保」や「詐欺」について確認しておきましょう。もっとも、「錯誤」自体の重要性は、今後も変わらないと考えられます。

① 心裡留保

☆☆☆
重要度 B

従来は、善意の第三者を保護するための規定はあ

りませんでした。そこで、心裡留保による「意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない」旨の規定が、新たに設けられました。

② 詐欺

☆☆☆
重要度 A

従来は、「詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない」と規定されていました。これが、「善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない」と改正されました。

また、「第三者の詐欺」については、従来は「相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる」とされていましたが、

「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」と改正されました。

改正後

善意・無過失の第三者に対抗できない
(第三者の詐欺で取消しができる場合)
相手方が悪意・有過失のときに限り、

コメント いずれも、「過失」が要件として追加されたことが重要です。

た住居に居住する権利を取得することができる制度も創設されました。これが「配偶者居住権」です。

改正後

① 配偶者短期居住権

被相続人の配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に無償で居住していた場合には、最低6ヵ月は、その居住建物の所有権を相続または遺贈により取得した者に対し、居住建物について無償で使用する権利を有する。

② 配偶者居住権

被相続人の配偶者は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次のア)イ)のいずれかに該当するときは、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合を除き、その居住していた建物の全部について無償で使用および収益をする権利を取得する。

ア) 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき

イ) 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき

コメント

この「配偶者居住権・配偶者短期居住権」は、大きな注目を受けて創設された制度です。実務で、今後どの程度この制度が普及するかなどにもよりますが、いずれ宅建本試験でも出題される可能性は大きいと考えられます。

宅建業法

1 「水害ハザードマップ」に関する事項の重要事項の説明事項への追加

☆☆☆
重要度 A

(宅建業法施行規則の一部改正：令和2年8月28日施行)

重要事項の説明事項に、次の内容が追加されました。この事項の出題可能性はかなり高いといえます。

「水防法施行規則11条1号の規定により当該宅地・建物が所在する市町村の長が提供する図面(=いわゆる「水害ハザードマップ」)に当該宅地・建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地・建物の所在地」

また、上記改正を受け、国土交通省が公表している「宅建業法の解釈・運用の考え方」に、以下の内容が新規に追加されました。

- この重要事項の説明義務は、取引(売買・交換・貸借)の対象である宅地・建物が、「水防法に基づいて作成された水害(洪水・内水(雨水出水のこと)・高潮)ハザードマップ」(水害ハザードマップ)上のどこに所在するかについて消費者に確認させるものであり、取引の対象となる宅地・建物の位置を含む水害ハザードマップを洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地・建物の概ねの位置を示すことにより行うものとする。
- この重要事項の説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地・建物が存する市町村(特別区を含む)が配布する印刷物、または当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いることとする。
- 当該市町村に照会し、当該市町村が、取引の対象となる宅地・建物の位置を含む水害ハザードマップの全部または一部を作成せず、または印刷物の配布・ホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。そして、この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を行う必要がある。
- この説明義務については、水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅建業者に義務付

【問 1】 次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 債務者又は抵当権設定者でない者が抵当不動産について取得時効に必要な要件を具備する占有をしたときは、抵当権は、これによって消滅する。
- 2 債務者は、令和3年4月1日に生じた債務について、履行遅滞後は、その責めに帰することができない事由による履行不能については、責任を免れる。
- 3 買主が売主に令和3年7月1日に手付を交付したときは、契約の履行に着手した当事者は、その相手方が契約の履行に着手するまでは、当該手付により自ら契約を解除することができる。
- 4 名誉を違法に侵害された者は、人格権としての名誉権に基づき、侵害行為の差止めを求めることができる。

【問 2】 Aが、Bの代理人としてB所有の甲土地をCに売却した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 AがBから甲土地の売却の代理権を令和3年7月1日に授与された場合に、Bが後見開始の審判を受けた後、Aが甲土地をCに売却し、当該売買契約時にCはBが当該審判を受けたことを知っていたときは、Cは、甲土地を取得することができない。
- 2 Bから甲土地の売却の代理権を令和3年7月1日に授与されたAが、自己の利益を図る目的でBの代理人として甲土地をCに売却した場合、Cがその目的を知っていたときは、Aの代理行為は無権代理行為とみなされる。
- 3 Bから甲土地の売却の代理権を授与されていないAが甲土地をCに売却した場合において、CがBに対して相当の期間を定めて追認の諾否の確答を催告し、Bがその期間内に確答をしないときは、Cは、甲土地を取得することができる。
- 4 Bから甲土地の売却の代理権を授与されていないAが甲土地をCに売却した場合においては、Aは、自己の代理権を証明したとき、又はBの追認を得たときを除き、自らの選択に従い契約の履行又は損害賠償の責任を負う。

【問 3】 権利の取得及び消滅に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 A所有の甲土地についてのA B間の賃貸借契約が無効であった場合でも、賃借人Bは、平穩かつ公然と甲土地を20年又は10年間占有継続し、その間賃料を支払い続けていたときは、甲土地の賃借権を時効取得することができる。
- 2 甲土地をAが持分4分の3、Bが持分4分の1の割合で共有している場合において、Aがその持分を放棄したときは、Aの持分はBに帰属する。
- 3 留置権者が留置物を第三者に賃貸して引き渡した場合には、当該留置物の賃貸について所有者の同意を得ていても、留置権は消滅する。
- 4 A所有の甲土地について、Bが第一順位の抵当権、Cが第二順位の抵当権を有してそれぞれその旨の登記をし、他には抵当権者がいない場合において、CがAから甲土地を譲り受けたときは、Cの抵当権は消滅する。

【問 4】 抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 抵当権の目的不動産が賃貸された場合において、抵当権者は、目的不動産の賃借人が供託した賃料の還付請求権については抵当権を行使することができない。
- 2 抵当権の目的不動産が賃借地上の建物である場合、特段の事情のない限り、当該抵当権の効力は、その建物の敷地の賃借権にも及ぶ。
- 3 抵当権の被担保債権に関する主たる債務者は、抵当権消滅請求をすることはできないが、その主たる債務者の委託を受けて保証人となった者も、抵当権消滅請求をすることができない。
- 4 債務者の委託を受けてその債務を担保するために自己所有の不動産に抵当権を設定した者は、被担保債権の弁済期が到来しても、債務者に対しあらかじめ求償権を行使することはできない。

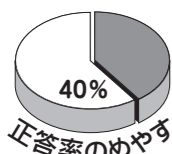
講師陣の
アドバイス

権利関係で出題の多い「事例型」の問題です。本問の事例はさほど複雑ではありませんが、面倒くさからず人物関係図を描きましょう。それが習慣になれば、手を動かさずに頭の中だけで解くほうがよほど難しいことがわかるはず！

問3 民法(総合問題)

正解

3



- 正しい。**賃貸借契約が無効であっても、不動産の賃借権の時効取得が可能。
土地の賃貸借契約が無効であった場合でも、賃借人は、平穩かつ公然にその土地を20年または10年間占有継続し、その間賃料を支払い続けていたときは、時効によって土地の賃借権を取得することができます。☞民法163条、判例
- 正しい。**共有者の1人がその持分を放棄すると、その持分は他の共有者に帰属する。
共有者の1人が、その持分を放棄したとき、または死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属します。☞255条
- 誤り。**留置権者が所有者の承諾を得て留置物を賃貸したときは、留置権は消滅しない。
留置権は、留置権者が留置物の占有を失うことによって消滅しますが、留置物の債務者(所有者)の承諾を得て賃貸したときは消滅しません。なお、承諾を得ずに賃貸しても、留置権は当然に消滅するものではなく、債務者(所有者)からの消滅請求を受けてはじめて消滅します。☞302条、298条
- 正しい。**同じ土地の所有権および抵当権が同一人に帰属すると、抵当権は消滅する。
同一物について所有権および抵当権が同一人に帰属したときは、原則として、抵当権は消滅します。そして、その抵当権が最後の順位のものであれば、この抵当権を存続させる必要はありませんから、混同によって消滅します。☞179条

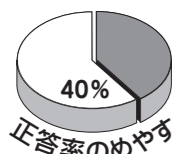
講師陣の
アドバイス

もし本番で出会ったら“捨て問”としてスキップしてもよい問題です。とはいえ、肢2は絶対に、肢1も、できれば「正しい内容」であると判断してほしいところ。この2肢を切り捨てて、残りの肢3・4で迷ったなら、上出来です！

問4 民法(抵当権)

正解

1



- 誤り。**抵当権者は、目的不動産の賃借人が供託した賃料の還付請求権に物上代位できる。
抵当権の効力は、目的不動産の賃料債権にも及び、抵当権者は、賃借人が供託した賃料の還付請求権についても物上代位権を行使することができます。☞民法372条、304条、判例
- 正しい。**賃借地上の建物を目的とした抵当権の効力は、建物の敷地の賃借権にも及び。
賃借地上の建物に抵当権が設定された場合、抵当権の効力は、その建物の敷地の賃借権にも及びます。☞370条、判例
- 正しい。**抵当権の被担保債権の主債務者・保証人は、抵当権消滅請求ができない。
抵当権の被担保債権の主たる債務者、保証人およびこれらの者の承継人は、抵当権消滅請求をすることができません。☞380条
- 正しい。**物上保証人は、被担保債権の弁済期到来後も、予め求償権を行使できない。
他人の債務を担保するため抵当権を設定した者(物上保証人)は、被担保債権の弁済期が到来しても、債務者に対し、あらかじめ求償権を行使することはできません。☞372条、351条、判例

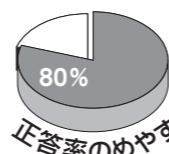
講師陣の
アドバイス

本問のような難問が連続すると、心が折れてしまいそうです。しかし、難問で合否は決まらないので、気分一新、次の問題に取り組みましょう。ちなみに本問では、肢2・3が正しいと判断ができれば、問題ありません。

問5 民法(相殺)

正解

3



本問の判決文は、最高裁平成25年2月28日判決によるものです。

- 正しい。**相殺の意思表示に条件・期限は付けられず、その効力は相殺適状時に遡及する。
相殺の意思表示には、条件・期限を付することができません。また、相殺の意思表示は、双方の債務が互いに相殺に適するようになった時にさかのぼってその効力を生じます。☞民法506条
- 正しい。**自動債権が時効消滅する以前に受働債権と相殺適状にあったことを要する。
時効によって消滅した債権がその消滅以前に相殺に適するようになっていた場合には、その債権者は、相殺をすることができます。☞508条、判例
- 誤り。**相殺適状には、自動債権と受働債権の弁済期が現実に到来することを要する。
相殺適状となるためには、「双方の債務が弁済期にある」ことを要します。したがって、弁済期にある自動債権に対して、弁済期の定めのある受働債権が相殺適状となるためには、期限の利益を放棄することができるだけでなく、その弁済期が現実に到来していることを要します。☞505条、判決文
- 正しい。**相殺適状には、自動債権と受働債権の弁済期が現実に到来していることを要する。
既に弁済期にある自動債権と弁済期の定めのある受働債権が相殺適状にあるというためには、受働債権につき、期限の利益を放棄することができるというだけでなく、期限の利益の放棄または喪失等により、その弁済期が現実に到来していることを要します。☞505条、判決文

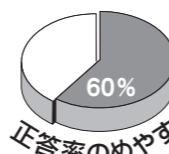
講師陣の
アドバイス

判決文問題は、2008年以来13年連続の出題。本問のように宅建試験としては一般的でない内容が問われた場合には、いわゆる「国語の読解問題」と同じ要領で解答しましょう。すなわち、判決文の内容を読み取り、これと各選択肢を照らし合わせて、現場思考で判断すればよいのです。本問では、肢1・2は判決文から判断できませんが、肢3・4は判決文の最後の部分で判断できるはず。

問6 民法(保証)

正解

2



- 正しい。**他に保証人があることは、当然には錯誤による取消しの原因とはならない。
保証契約は、保証人と債権者との間に成立する契約であって、他に保証人があるかどうかは、通常は保証契約をなす単なる縁由(理由)にすぎず、当然にはその保証契約の内容となるものではありません。したがって、当然には錯誤取消しの主張は認められません。☞民法446条、95条、判例
- 誤り。**保証人は、その保証債務についてのみ、損害賠償の額を約定できる。
保証人は、その保証債務についてのみ、違約金または損害賠償の額を約定することができます。保証債務は主たる債務とは別個の債務ですから、このような約定は、保証債務の付従性に反しません。☞447条、448条
- 正しい。**主たる債務者が時効の利益を放棄しても、保証人にはその効力が及ばない。
保証人は、主たる債務の消滅時効を援用することができます。主たる債務者が時効の利益を放棄しても、保証人にはその効力が及びませんから、保証人は、消滅時効を援用して、保証債務の履行を拒むことができます。☞145条、448条、判例
- 正しい。**事前通知なしに弁済した受託保証人に、債権者に対抗できた事由を対抗できる。
保証人が、主たる債務者の委託を受けて保証をした場合、主たる債務者にあらかじめ通知しないで債務の消滅行為(例えば、弁済など)をしたときは、主たる債務者は、債権者に対抗できた事由(例えば、相殺できたことなど)を保証人に対抗できます。なお、相殺をもって保証人に対抗したときは、保証人は、債権者に対し、相殺によって消滅すべきであった債務の履行を請求できます。☞463条