

試験の達人×合格コーチ 対談シリーズ

具体⇄抽象

第5回

を变幻自在に操って

サクッと解答

～民法③～



リーダーズ総合研究所

1

総論のおさらい

1

2

1

☞ 総論編のおさらい①

受験勉強における基本知識の操縦法を2つの視点から把握し、具体⇔抽象を必要とする意義を理解する

① (使える化) 具体⇒抽象

総論①

(市販の) テキストや問題集は数多く存在するが、資格試験においてそれらの教材を使ってどのように基本知識(=使える知識)を習得すべきかについて理解する

⇒ 最初に使える知識の作られ方(=受験指導校のノウハウ)を把握した上で、試験合格に必要なとなる基本知識を記憶

② (解ける化) 抽象⇒具体

総論②

試験問題を解くに際し、記憶した基本知識をどのように操って問題(特に具体的事例問題)を解くべきかについて理解する

⇒ 問題文中の(隠された)テーマ・論点を検索し、当該テーマ等に関連する知識を脳内から正確かつ迅速に引き出して解答

2

3

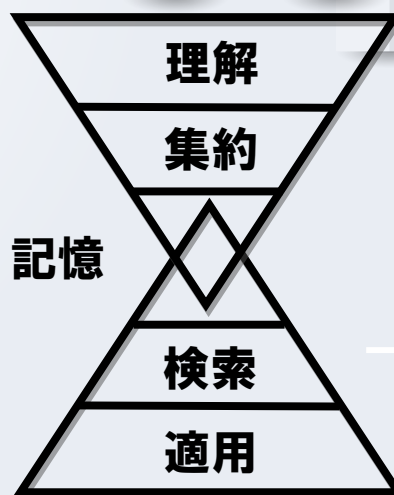
☞ 総論編のおさらい②

総論①
で扱う

使える化

解ける化

総論②
で扱う



具体

帰納法

抽象

演繹法

具体

3

4



👉 出題傾向① (制限物権)

		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
用益物権								●				
担保物権	留置権	●		●						●		
	先取特権				●							
	質権							●				
	抵当権		●				●					○
	根抵当権				●				●		●	
	非典型担保 (譲渡担保・所有権留保)											

● : 行政書士試験 (択一式問題) ○ : 行政書士試験 (記述式試験)



👉 留置権① - 1 (条文・判例別出題状況)

(要件①)

19-01 司法試験 平成21年	Q 留置権者は、留置権の目的物が第三者に譲渡された場合でも、目的物に関して生じた債権の全部の弁済を受けるまでは、当該第三者に対して留置権を主張することができる。 ☛ ○ (最判昭47.11.16)
19-02 行政書士試験 令和3年	Q Aが自己所有建物をBに売却し登記をB名義にしたものの代金未払のためAが占有を継続していたところ、Bは、同建物をCに転売し、登記は、C名義となった。Cが所有権に基づき同建物の明渡しを求めた場合、Aは、Bに対する売買代金債権を被担保債権として当該建物を留置することはできない。 ☛ × (最判昭47.11.16)
19-03 司法書士試験 平成27年	Q Aからその所有するカメラをBが借りていた場合において、CがBからそのカメラの修理を有償で依頼され、その引渡しを受けたときは、Cは、Bに対する修理代金債権に基づくそのカメラについての留置権を主張して、AのCに対するカメラの引渡請求を拒むことができない。 ☛ × (最判昭47.11.16)
19-04 司法書士試験 平成22年	Q Aが所有者Bから借りていた自動車について、AがCに対して有償で修理を依頼し、これを引き渡した場合において、BがCに対して当該自動車の引渡しを要求したときは、Cは、Aに対する修理代金債権に基づいて、当該自動車について留置権を主張することができない。 ☛ × (最判昭47.11.16)

(要件②) - 造作買取請求権

19-05 司法試験 令和3年	Q 建物の賃借人は、造作買取請求権の行使によって生じた賃借人に対する代金債権を被担保債権として、建物について留置権を行使することができる。 ☛ × (最判昭29.1.14)
19-06 司法書士試験 平成17年	Q AがBに対して甲建物を賃貸している場合に、A及びBは、賃貸借契約を合意解除した。この場合において、Bが解除前にAの承諾を得た上で甲建物に造作を施していたときは、Bは、造作の買取請求権に基づき甲建物を留置することができる。 ☛ × (最判昭29.1.14)
19-07 司法書士試験 平成22年	Q AがB所有の家屋をBから賃借中に、AがBの同意を得て当該家屋に造作を加え、当該賃貸借契約が終了した後、AがBに対して当該造作を買取るべきことを請求した場合において、BがAに対して当該家屋の引渡しを要求したとき、Aは、Bに対する造作買取代金債権に基づいて、当該家屋について留置権を主張することができない。 ☛ ○ (最判昭29.1.14)
19-08 司法書士試験 平成27年	Q Aからその所有する甲建物を賃借していたBが、Aの同意を得て甲建物に造作を設置し、賃貸借契約終了後、Aに対してその造作を買取るべきことを請求した場合、Bは、Aに対する造作買取代金債権に基づく甲建物についての留置権を主張して、AのBに対する甲建物の明渡し請求を拒むことができない。 ☛ ○ (最判昭29.1.14)

留置権①－２ (条文・判例別出題状況)

(要件②)－敷金返還請求権

19-09
司法書士試験
平成17年

Q AがBに対して甲建物を賃貸している場合に、Bは、賃貸借契約締結の際に、Aに対して敷金を交付していたが、賃貸借の終了後の敷金返還時期に関する特別の約定はなかった。この場合において、Bは、敷金返還請求権に基づき甲建物を留置することはできない。

☐ ○ (最判昭49.9.2)

19-10
司法試験
平成29年

Q AがBから甲建物を賃借し、Bに敷金を交付していた場合において、その賃貸借契約が終了したときは、Aは、敷金が返還されるまで甲建物を留置することができる。

☐ × (最判昭49.9.2)

19-11
宅建士試験
令和3年10月

Q 賃借人の家屋明渡債務が賃借人の敷金返還債務に対し先履行の関係に立つと解すべき場合、賃借人は賃貸人に対し敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地はない。

☐ ○ (最判昭49.9.2)

(要件②)－二重譲渡事例

19-12
行政書士試験
令和3年

Q Dが自己所有建物をEに売却し引渡した後、Fにも同建物を売却しFが所有権移転登記を得た。FがEに対して当該建物の明渡しを求めた場合、Eは、Dに対する履行不能を理由とする損害賠償請求権を被担保債権として当該建物を留置することができる。

☐ × (最判昭43.11.21)

19-13
司法書士試験
平成22年

Q AがB及びCに対して土地を二重に譲渡し、Bに当該土地を引き渡したが、Cに登記名義を移転した場合において、CがBに対して当該土地の引渡しを要求したときは、Bは、Aに対する損害賠償請求権に基づいて、当該土地について留置権を主張することができる。

☐ × (最判昭43.11.21)

19-14
旧司法試験
平成11年

Q Bが不動産をA及びCに二重譲渡し、Aに目的物の占有を移転したが、Cに登記名義を移転し、CがAに引渡しを請求した場合、AはBに対する損害賠償請求権を根拠とする留置権をもって引渡しを拒絶することができる。

☐ × (最判昭43.11.21)

19-15
司法試験
令和元年

Q Aがその所有する甲建物をBに売却して引き渡した後、Aが甲建物をCに売却してその旨の登記をした場合において、CがBに対して甲建物の明渡し請求をしたときは、Bは、Aの債務不履行に基づく損害賠償請求権を被担保債権として、甲建物を留置することができる。

☐ × (最判昭43.11.21)

19-16
行政書士試験
平成27年

Q Aが自己所有の建物をBに売却し引き渡したが、登記をBに移転する前にCに二重に売却しCが先に登記を備えた場合、Bは、Cからの建物引渡請求に対して、Aに対する損害賠償債権を保全するために留置権を行使することができる。

☐ × (最判昭43.11.21)

8

9

留置権①－３ (条文・判例別出題状況)

(要件②)－他人物売買事例

19-17
司法書士試験
平成22年

Q Aが、BからC所有の土地を買い、その引渡しを受けたが、Bが当該土地の所有権をAに移転することが不能となった場合において、CがAに対して当該土地の引渡しを要求したときは、Aは、Bに対する損害賠償請求権に基づいて、当該土地について留置権を主張することができる。

☐ × (最判昭51.6.17)

19-18
司法書士試験
平成27年

Q A所有の甲土地をBがCに売却して引き渡した後、甲土地の所有権を移転すべきBの債務が履行不能となった場合、Cは、履行不能による損害賠償請求権に基づく甲土地についての留置権を主張して、AのCに対する甲土地の引渡請求を拒むことができる。

☐ × (最判昭51.6.17)

19-19
行政書士試験
平成27年

Q AがC所有の建物をBに売却し引き渡したが、Cから所有権を取得して移転することができなかった場合、Bは、Cからの建物引渡請求に対して、Aに対する損害賠償債権を保全するために留置権を行使することはできない。

☐ ○ (最判昭51.6.17)

(要件②)－譲渡担保事例

19-20
司法書士試験
平成22年

Q Aが所有し占有する土地について譲渡担保権の設定を受けたBが、当該譲渡担保権の実行として当該土地をCに譲渡し、Aに対して清算金支払債務を負っている場合において、CがAに対して当該土地の引渡しを要求したときは、Aは、Bに対する清算金支払請求権に基づいて、当該土地について留置権を主張することができる。

☐ ○ (最判平9.4.11)

9

10

留置権①－4 (条文・判例別出題状況)

(要件③)

19-21 司法試験 平成21年	Q 留置権は、担保されるべき債権が弁済期にないときは、成立しない。 ● ○ (民法295条1項)
19-22 司法試験 令和3年	Q 建物の賃借人が、賃貸借終了後、有益費の償還請求権を被担保債権として留置権を行使している場合において、賃貸人の請求により裁判所がその償還について期限を許したときは、留置権は消滅する。 ● ○ (民法299条2項、295条1項ただし書)

(要件④)－最判昭33.3.17

19-24 司法試験 令和3年	Q 賃借物について賃貸人Aの負担に属する必要費を支出した賃借人Bは、賃貸借終了後、その償還請求権を被担保債権として留置権を行使している間に、更にAの負担に属する必要費を支出した場合には、更に支出したものを含めた必要費全額の弁済を受けるまで、留置権を行使することができる。 ● ○ (最判昭33.1.17)
19-26 司法試験 平成28年	Q 必要費償還請求権を被担保債権として建物を留置している留置権者は、その建物のための必要費を更に支出した場合、後者の必要費償還請求権を被担保債権として留置権を行使することはできない。 ● × (最判昭33.1.17)

10

11

留置権①－5 (条文・判例別出題状況)

(要件④)－最判昭46.7.16

19-27 行政書士試験 令和3年	Q 建物賃借人が賃料不払いにより賃貸借契約を解除された後に当該建物につき有益費を支出した場合、賃貸人による建物明渡請求に対して、賃借人は、有益費償還請求権を被担保債権として当該建物を留置することはできない。 ● ○ (最判昭46.7.16)
19-28 行政書士試験 平成27年	Q Aが自己所有の建物をBに賃貸したが、Bの賃料不払いがあったため賃貸借契約を解除したところ、その後も建物の占有をBが続け、有益費を支出したときは、Bは、Aからの建物明渡請求に対して、Aに対する有益費償還請求権を保全するために留置権を行使することはできない。 ● ○ (最判昭46.7.16)
19-29 司法書士試験 平成17年	Q AがBに対して甲建物を賃貸している場合に、Aは、Bの債務不履行を理由に賃貸借契約を解除したが、Bは、その後も、甲建物を使用する権限のないことを知りながらこれを占有していた。この場合において、Bが解除後に甲建物につき有益費を支出したときであっても、Bは、この有益費の償還請求権に基づき甲建物を留置することはできない。 ● ○ (最判昭46.7.16)
19-30 司法書士試験 平成27年	Q Aを賃貸人、Bを賃借人とする甲建物の賃貸借契約がBの債務不履行を理由に解除された場合において、Bが占有権原がないことを知りながら引き続き甲建物を占有し、有益費を支出したときは、Bは、Aに対する有益費償還請求権に基づく甲建物についての留置権を主張して、AのBに対する甲建物の明渡請求を拒むことができる。 ● × (最判昭46.7.16)

(解法ナビゲーション講座肢別ドリルより抜粋)¹⁾

12

留置権②-1 (まとめ表=使えるツール)

	成立要件	内容
要Ⅰ	①留置権者が他人の物を占有していること	他人の物とは、被担保債権の債務者の所有物に限らず、第三者所有物でも良い(最判昭47.11.16) ⇒ 過去3回出題されている重要判例
要Ⅱ	②物に関して生じた債権であること(牽連性)	留置権によって保全される債権は、その物に関して生じたものでなければならない。これを、債権と物の牽連性(けんれんせい)という。
要Ⅲ	③留置権者の被担保債権が履行期にあること	有益費償還請求について、裁判所が期限の利益を許与した場合(196条2項)には、弁済期が到来していても占有者は留置権を失うことになる
要Ⅳ	④占有が不法行為によって始まったものではないこと	判例は、留置権者は、留置権が発生した後に299条に基づいて発生する費用償還請求権を被担保債権として、留置権を主張することができるとしている(最判昭33.1.17) 判例は、当初適法に有していた占有権原を後に失って、もはや占有すべき権利のないことを知りながら、他人の物を占有する場合も、本条2項が類推適用されるとしている(最判昭46.7.16)
効	効果 ①弁済を受けるまでは目的物を留置することができる(295条1項)。 ②一部弁済の場合には、全部が弁済されるまで目的物の全部を留置することができる(不可分性、296条)。 ③目的物に果実が生じたときは、果実を収受して優先弁済に充てることことができる(297条1項)。 判例 訴訟において、原告からの物の引渡請求に対し、被告が抗弁として留置権を主張した場合、原告敗訴判決ではなく、引換給付判決がなされる。(最判昭33.3.13) =請求棄却判決	

13

留置権②-2 (まとめ表=使えるツール)

要件②(牽連性)に関する判例	
判例が肯定したもの(=留置できる)	判例が否定したもの(=留置できない)
① 費用償還請求権 (最判昭14.4.28) ⅡA 賃借人が借りている建物に必要な費・有益費を加えた場合、費用のみならず建物全体を留置することができる。	① 造作買取請求権 (最判昭29.1.14) ⅡD 造作買取請求権に基づく代金債権を被担保債権として建物を留置することはできない。
② 建物買取請求権 (大判昭18.2.18) ⅡB 建物買取請求権に基づく代金債権を被担保債権として、建物を留置し、その反射的効果として土地も留置することができる。	② 敷金返還請求権 (最判昭49.9.2) ⅡE 敷金返還請求権を被担保債権として建物を留置することはできない。 ※次頁に補足
③ 譲渡担保事例 (最判平9.4.11) ⅡC 譲渡担保権設定者は、譲渡担保権の実行として譲渡された不動産を取得した者からの明渡請求に対し、譲渡担保権者に対する清算金支払請求権を被担保債権とする留置権を主張することができる。	③ 二重譲渡事例 (最判昭43.11.21) ⅡF 不動産が二重売買され、第二買主が先に所有権移転登記を経由したため、第一買主が所有権を取得できなくなったことにより、売主に対し取得した履行不能による損害賠償請求権を被担保債権として不動産を留置することはできない。
	④ 他人物売買事例 (最判昭51.6.17) ⅡG 他人の物の売買による買主が、その物の真の所有者から返還請求を受けた場合に、売主の債務不履行に基づく損害賠償請求権を被担保債権として他人の物を留置することはできない。

(重要ポイントノートより抜粋) 13

14

☞ 留置権②－ 3 (まとめ表補足)

敷金の返還時期については、賃貸借契約の終了時か、賃借物の返還時か、学説上争いがあったが、判例は敷金返還債務と家屋明渡債務との同時履行の抗弁権あるいは留置権の成立を否定している（最判昭48. 2. 2、最判昭49. 9. 2）。

この点、平成29年債権法改正において、賃貸人は、「賃貸借が終了し、かつ、賃借物の返還を受けたとき」精算後の敷金を返還しなければならない旨を規定しており、判例の立場（返還時説）を採用している（＝判例法理の明文化）。

◎民法（明治29年法律第89号）

第622条の2 賃貸人は、敷金（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

一 賃貸借が終了し、かつ、賃借物の返還を受けたとき。

二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

2 (略)

15

☞ 留置権③－ 1 (変換不要型【問題編】)

<平成29年司法試験問題>

第11問 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正しい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。

ア. AがBから甲建物を賃借し、Bに敷金を交付していた場合において、その賃貸借契約が終了したときは、Aは、敷金が返還されるまで甲建物を留置することができる。

イ. AからB、BからCに建設機械が順次売却され、BがAに対して代金を支払っていない場合に、Cが提起した所有権に基づく建設機械の引渡請求訴訟においてAの留置権が認められるときは、Cの請求は棄却される。

ウ. AがBから甲建物を賃借していたが、Aの賃料不払によりその賃貸借契約が解除された後、明渡しの準備をしている間にAが甲建物について有益費を支出した場合、Aは、Bに対し、その費用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はできない。

エ. 甲土地の借地権者であるAが甲土地上にある建物について買取請求権を行使した場合、Aは、甲土地の賃貸人であるBに対し、その買取代金債権を被担保債権とする留置権を行使して甲土地の明渡しを拒むことはできない。

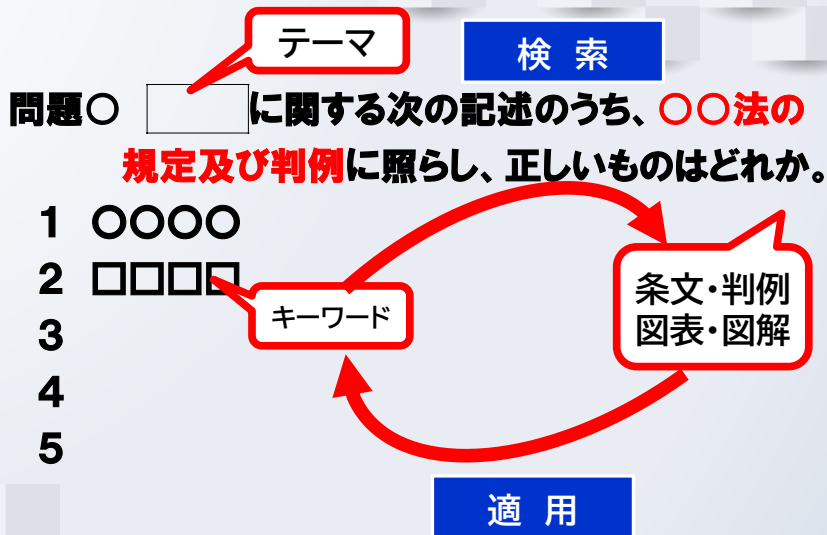
オ. 甲建物の賃貸人Aが、賃借人Bに対して賃貸借契約の終了に基づき甲建物の明渡しを請求したのに対し、Bが賃貸借の期間中に支出した有益費の償還請求権に基づいて留置権を行使し、従前と同様の態様で甲建物に居住した場合、Bは、Aに対し、その居住による利得を返還する義務を負う。

1. アイ 2. アエ 3. イオ 4. ウエ 5. ウオ

15

16

👉問題を解く際の「正しい」思考プロセス



17

👉留置権③－2 (変換不要型【解説編】)

<平成29年司法試験問題>

第11問 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正しい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。

ア. AがBから甲建物を賃借し、Bに敷金を交付していた場合において、その賃貸借契約が終了したときは、Aは、敷金が返還されるまで甲建物を留置することができる。(ⅡE)

イ. AからB、BからCに建設機械が順次売却され、BがAに対して代金を支払っていない場合に、Cが提起した所有権に基づく建設機械の引渡請求訴訟においてAの留置権が認められるときは、Cの請求は棄却される。(要I・効【判例】)

ウ. AがBから甲建物を賃借していたが、Aの賃料不払によりその賃貸借契約が解除された後、明渡しの準備をしている間にAが甲建物について有益費を支出した場合、Aは、Bに対し、その費用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はできない。(要IV【2つ目の判例】)

エ. 甲土地の借地権者であるAが甲土地にある建物について買取請求権を行使した場合、Aは、甲土地の賃貸人であるBに対し、その買取代金債権を被担保債権とする留置権を行使して甲土地の明渡しを拒むことはできない。(ⅡB)

オ. 甲建物の賃貸人Aが、賃借人Bに対して賃貸借契約の終了に基づき甲建物の明渡しを請求したのに対し、Bが賃貸借の期間中に支出した有益費の償還請求権に基づいて留置権を行使し、従前と同様の態様で甲建物に居住した場合、Bは、Aに対し、その居住による利得を返還する義務を負う。(大判昭13.12.13)

1. アイ 2. アエ 3. イオ 4. ウエ 5. ウオ

16

18

☞ 留置権③－3 (変換不要型【解説編】)

<合格者の思考プロセス>

I. 問題処理力 (正確性・迅速性)

●表示されたテーマから (法律構成を行い、) 関係する諸法令の要件・効果に当てはめて解答を導く

⇒ **留置権**に関する基本条文・判例について、脳内の記憶を想起し、図表のいずれに当てはまるか判断した上で、各肢の適否を判断する (肢ア・エは一見事例問題【変換型】のように思えるが、実は単に判例の結論を問われているに過ぎない！)

(ワンポイント)

●本問は「組合せ問題」であることから、肢アを正しくないと判断した段階で正解は3・4・5に絞られるが、4及び5には肢ウが含まれており、肢ウから先に検討する。肢ウが正しいと判断し、続いて肢エが正しくないと判断できることから「5」を選択する (肢イ・オを“保険”として確認するほどの時間的余裕はない。そもそも肢オはテキストに記載がない)

<解答> 「5」

17

19

☞ 留置権④－1 (変換型・テーマ検出【問題編】)

<平成27年度行政書士試験第29問肢ア(改題)>

問 Aは自己所有の建物甲(以下、「甲建物」という。)をBに売却する旨の契約(以下、「本件売買契約」という。)を締結し登記をBに移転したが、甲建物の引渡しは後日、売買代金と引換えにする約定であった。その後、Bは、履行期を徒過したにもかかわらず、Aに対して売買代金を支払わないばかりか、Cに対して甲建物を転売した上で登記を移転してしまった。

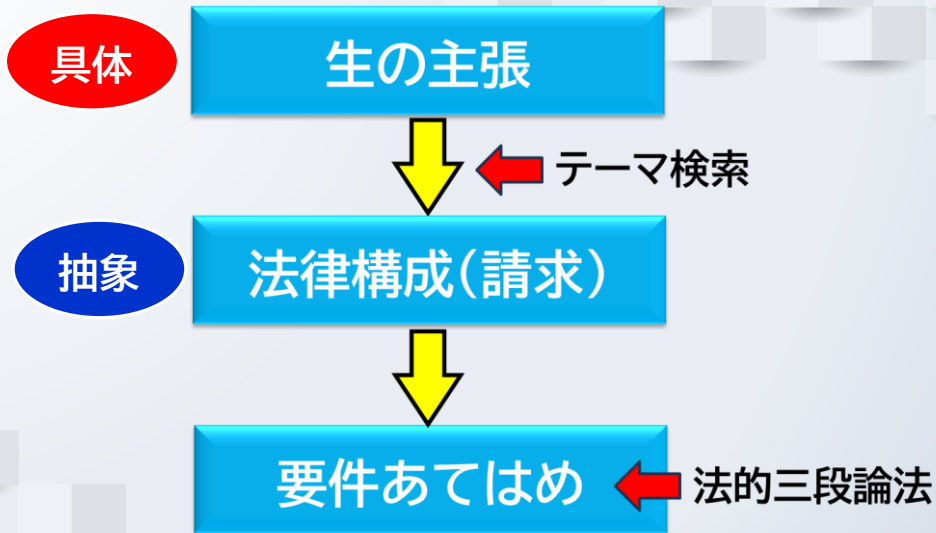
Aは甲建物をBにまだ引き渡していない場合において、Cが、Aに対し、甲建物の所有権に基づいて引き渡しを求めてきた。このような状況で、Aは、Cへの甲建物の引渡しを拒むために何か反論したいと考えている。Aは、どのような権利を保全するために、どのような法的主張(反論)をすべきか。なお、記述に当たっては、「Aは、Cに対し、」から始めることとし、文字数に含めなくてよい。



18

20

☞ 記述式の思考フレームワーク (3段階モデル)



20

21

☞ 留置権④-2 (変換型・テーマ検出【解説編】)

<平成27年度行政書士試験第29問肢ア(改題)>

問 Aは自己所有の建物甲(以下、「甲建物」という。)をBに売却する旨の契約(以下、「本件売買契約」という。)を締結し登記をBに移転したが、甲建物の引渡しは後日、売買代金と引換えにする約定であった。その後、Bは、履行期を徒過したにもかかわらず、Aに対して売買代金を支払わないばかりか、Cに対して甲建物を転売した上で登記を移転してしまった。

Aは甲建物をBにまだ引き渡していない場合において、Cが、Aに対し、甲建物の所有権に基づいて引き渡しを求めてきた。このような状況で、Aは、Cへの甲建物の引渡しを拒むために何か反論したいと考えている。Aは、どのような権利を保全するために、どのような法的主張(反論)をすべきか。なお、記述に当たっては、「Aは、Cに対し、」から始めることとし、文字数に含めなくてよい。



19

22

👉 留置権④－3 (変換型・テーマ検出【解説編】)

(生の主張)
Cへの甲建物の引渡しを拒むために何か反論したい

※3人が登場する場合の視点
= 1人の悪人 (B) に対して、2人の善人 (A・C) が存在するとして、ACのいずれを勝たせるべきかという利益衡量の問題 (行政書士試験で頻出)



① 売買契約

Aの反論



登記所有者B



② 売買契約



甲建物を引き渡せ!

登記所有者C

買主兼転売人B

転買人C

20

23

👉 留置権④－4 (変換型・テーマ検出【解説編】)

<合格者の思考プロセス>

I. 具体⇒抽象の変換力・テーマ検索力

- テーマ候補から迅速かつ正確に本問に適したテーマを絞り込んで法律構成を行う
⇒ 問題文に記述の情報から選択し得るAの反論を検討する (民法の横断的知識を問う難問ですが、GW中、民法を復習する際に御活用下さい)。

① Bの代金未払いにつき同時履行の抗弁権を主張 (533条)

- ⇒ 「Aは自己所有の建物甲・・・をBに売却する旨の契約・・・を締結 (=双務契約)」「甲建物の引渡しは代金と引換えにする約定」と記述されていることから「同時履行の抗弁権」を検討する。同時履行の抗弁権は本件売買契約の当事者 (買主) であるBに対しては主張できるものの、Bからの譲受人Cに対しては主張できないことから、選択することはできない。

c f. 動産売買における同時履行の抗弁権の行使に関し、平成25年度行政書士試験問題29肢2参照

21

24

候補

留置権④－５（変換型・テーマ検出【解説編】）

②Bに対して留置権を主張（295条）

⇒ 「Aは自己所有の建物甲・・・をBに売却する旨の契約・・・を締結」「甲建物の引渡しは代金と引換えにする約定」「Bは、Aに対して売買代金を支払わない」と記述されていることから「留置権」を検討する。留置権は物権であり、いったん成立した以上、留置権者は譲渡人Cを含む全ての人の対して主張できるため、反論候補として選択し得る。

現時点ではここまで検討できただけで十分（特に初学者）

③Bに対して不動産売買の先取特権を主張（325条・328条）

⇒ 「Aは自己所有の建物甲・・・をBに売却する旨の契約・・・を締結」「Bは、Aに対して売買代金を支払わない」と記述されていることから「不動産売買の先取特権」を検討する。「不動産の売買の先取特権の効力を保存するためには、売買契約と同時に、不動産の代価又はその利息の弁済がされていない旨を登記」する必要があるところ（340条）、問題文中、そのような事実の記述はないことから、選択することはできない。
c f. 動産売買の先取特権（311条・321条）として、平成25年度行政書士試験問題29肢1参照

22

25

留置権④－６（変換型・テーマ検出【解説編】）

④Bの債務不履行を原因とする契約の解除を主張（540条）

⇒ 問題文中、「Bは、Aに対して売買代金を支払わない」と記述されていることから「（債務不履行の基づく）契約の解除」を検討する。解除の効果として「当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う。ただし、第三者の権利を害することはできない。」とされているところ（545条）、「Bは、・・・、Cに対して甲建物を転売した上で登記を移転」しており、Cは権利保護要件としての登記を備えていることから、選択することはできない。
c f. 動産に関し債務不履行に基づく契約の解除として、平成25年度行政書士試験問題29肢5参照

その他として、⑤Bの詐欺による本件売買契約の取消し（96条）や、⑥BがAを害することを知ってCとの売買契約を締結した場合の詐欺行為取消権の行使（424条）が考えられるが、いずれも問題文中にこれらに関する事実は記述されておらず、選択することはできない。

c f. 詐欺による取消しについて、令和2年度行政書士試験問題45を参照
詐欺行為取消権について、平成26年度行政書士試験問題45を参照

23

26

👉 留置権④－7 (変換型・テーマ検出【解説編】)

II. 問題処理力 (正確性・迅速性)

●表示されたテーマから (法律構成を行い、) 関係する諸法令の要件・効果に当てはめて解答を導く

⇒ I で検討した留置権の成立について、脳内の記憶を想起 (あの図表ね!) し、要件に当てはめる。

- ①留置権者Aが他人C所有の甲建物を占有している
「Aは甲建物をBにまだ引き渡していない」 (= Aは甲建物を占有)
- ②本件売買契約に関して生じた債権 (Bに対する代金支払債権) である
「Aは自己所有の建物甲・・・をBに売却する旨の契約・・・を締結」
⇒ 本件売買契約の効果として、Aに代金支払債権が発生
- ③留置権者AのBに対する代金債権 (被担保債権) が履行期にある
「履行期を徒過」
- ④占有が不法行為によって始まったものではない
「甲建物の引渡しは後日、売買代金と引換えにする約定」
⇒ AはBから売買代金の支払いがあるまで甲建物を適法に占有

24

27

👉 留置権④－8 (変換型・テーマ検出【解説編】)

<解答>

「Aは、Cに対し、」本件売買契約に係るAのBに対する代金支払債権を保全するため、留置権を主張する。(39字)

➡ 16頁の「平成29年司法試験問題」肢イ (前段) と同一判例に関する問題だと気付きましたか? (同一性の認識)

(参考) 留置権と同時履行の抗弁権の比較

	留置権	同時履行の抗弁権
権利の性質	物権 (担保物権)	双務契約の効力 (債権法上の権利)
牽連関係	被担保債権と物との牽連関係	双務契約における両債権の牽連関係
効力	第三者に対しても主張可	債務者に対してのみ主張可
不可分性	○ (296条)	×
代担保請求	○ (301条)	×
引換給付判決	○ (最判昭33. 3. 13)	○

(重要ポイントノートより抜粋)²⁵

28

☞ 基本知識を使い熟せるようになるには・・・

ゼミが最適!

リーダーズゼミ 9期生

辰巳・東京本校 LIVE/ オンライン LIVE (Zoom)

- ① 双方向による事例問題の解き方・アプローチ法を伝授!
- ② リーダーズ式☆総整理ノートによる記憶の選択と集中
- ③ 合格後の開業に向けた人脈づくりの「場」



リーダーズ総合研究所
山田 斉明 講師

リーダーズゼミ説明会 YouTubeにて配信予定 (約20分) 担当: 山田 斉明 講師

● プレゼミ (無料)

オンラインLIVE 4/7 (日)

● 東京LIVE&オンラインLIVE

4/21 (日)

GW 特訓 1Day ☆ゼミ

短期集中 1日完結 東京 LIVE & オンライン同時中継 [Zoom]
大阪 LIVE

フレームワークで整理する民法



● 東京LIVE&オンライン同時中継

4/29 (月・祝)

● 大阪LIVE

5/6 (月・祝)

各日 10:00 ~ 17:00

※途中1時間休憩

記述式に強くなる!
**リーダーズゼミ
9期生**
web講座説明会
リーダーズ総合研究所
山田 斉明

講座説明会動画を配信中!

(試験の達人の受講雑感)

当初は抵抗感があったが、実際にゼミを受講することで、

- 学習が脇道(③④の知識)に逸れることがなくなり、優先学習範囲を重点的に学習できるようになった
- 事例問題に対する分析力や解法を習得でき、抵抗感がなくなった。(最終的には事例問題を図を書かなくても解けるレベルまで・・・)

26

29



27

30

☞ 本試験における時間戦略①

行政書士試験は「**実務家登用試験**」

⇒ 全問正解する必要はなく、**合格点をクリアするための事務処理能力が試される試験**

【理想的な時間戦略（例）】

○13:00 択一式問題を解く（マークシートを塗りつぶす時間含）
 2.3分/問 * 54問 ≒ 125分
 ※試験制度の改正により、不確定要素を有する
 ⇒マイナー論点に関する問題や問題文が長いものは後回しにするなどの工夫が必要

○15:05 多肢選択式問題を解く（同上）
 8分/問 * 3問 ≒ 25分
 ⇒最近の多肢選択式は難化傾向にあって相当の解答時間を要する

↓
 択一式問題（及び多肢選択式問題）で可能な限り時間的アドバンテージを作出！

●15:25 **記述式問題を解く**（答案を作成する時間含）
 10分/問 * 3問 = 30分

記述式問題は20点/問と配点が大きく（=択一式問題の5問分）、白紙答案では採点されない

○15:55 最終チェック

○16:00 試験終了

28

31

☞ 本試験における時間戦略②（試験制度の改正）

<「行政書士試験の施行に関する定め」（告示）に係る改正概要>

累次の行政書士法改正や行政書士に期待される役割の拡大等を踏まえ、毎年の行政書士試験において、「行政書士法等行政書士業務と密接に関連する諸法令」及び行政手続のデジタル化に関連する「情報通信・個人情報保護」等の各分野について、それぞれ1題以上出題するよう明記するものです。

なお、本改正は現行試験の内容及び出題範囲を変更するものではありません。

新	旧
第二 試験科目 [一 略] 二 行政書士の業務に 関し必要な基礎知識（一般知識、行政書士法等行政書士業務と密接に関連する諸法令、情報通信・個人情報保護及び文章理解の中からそれぞれ出題することとし、法令については、試験を実施する日の属する年度の4月1日現在施行されている法令に関して出題するものとする。）	第二 [同左] [同左] 二 行政書士の業務に関連する一般知識等（政治・経済・社会、情報通信・個人情報保護、文章理解）
第三 試験の方法 [一 略] 二 試験問題については、行政書士の業務に 関し必要な法令等から46題、行政書士の業務に関し必要な基礎知識から14題を出題する。 三 出題の形式については、行政書士の業務に 関し必要な法令等は択一式及び記述式とし、行政書士の業務に関し必要な基礎知識は択一式とする。	第三 [同左] [同左] 二 試験問題については、行政書士の業務に 関し必要な法令等から46題、行政書士の業務に関連する一般知識等から14題を出題する。 三 出題の形式については、行政書士の業務に 関し必要な法令等は択一式及び記述式、行政書士の業務に関連する一般知識等は択一式とする。

（一般財団法人行政書士試験研究センターHPより抜粋）²⁹

32

👉 本試験における時間配分③ (解答時間の節約)

<令和4年度行政書士試験問題>

第27問 虚偽表示の無効を對抗できない善意の第三者に関する次の記述のうち、民法の規定および判例に照らし、妥当でないものはどれか。

- 1 AはBと通謀してA所有の土地をBに仮装譲渡したところ、**Bは当該土地に建物を建築し、これを善意のCに賃貸した。**この場合、Aは、虚偽表示の無効をCに**對抗できない。**
- 2 AはBと通謀してA所有の土地をBに仮装譲渡したところ、Bが当該土地を悪意のCに譲渡し、さらにCが善意のDに譲渡した。この場合、Aは、虚偽表示の無効をDに對抗できない。
- 3 AはBと通謀してA所有の土地をBに仮装譲渡したところ、Bは善意の債権者Cのために当該土地に抵当権を設定した。この場合、Aは、虚偽表示の無効をCに對抗できない。
- 4 AはBと通謀してA所有の土地をBに仮装譲渡したところ、Bの債権者である善意のCが、当該土地に対して差押えを行った。この場合、Aは、虚偽表示の無効をCに對抗できない。
- 5 AはBと通謀してAのCに対する指名債権をBに仮装譲渡したところ、Bは当該債権を善意のDに譲渡した。この場合、Aは、虚偽表示の無効をDに對抗できない。

本試験は肢2以下を
検討する時間的余裕
はない！

肢1は行政書士試験に何度か出題された重要判例に関する問題であり、**合格者はすぐに妥当ではない肢(=本問で選択すべき肢)と判断し、肢2~5は検討せず次の問題へ進む**(肢別本を何度繰り返し解いても、このような実践的訓練はできない点がデメリット)

30

33

👉 本試験における時間配分④ (解答時間の節約)

<民法94条2項の第三者>

第三者にあたる者	第三者にあたらぬ者
①不動産の仮装譲受人からの譲受人(最判昭28.10.1)	①債権の仮装譲受人から取立てのために債権を譲り受けた者(大判大9.10.18)。
②不動産の仮装譲受人から抵当権の設定を受けた者(大判大4.12.17)	②土地の賃借人が借地上の建物を仮装譲渡した場合の土地賃借人(最判昭38.11.28)
③仮装債権の譲受人(大判昭13.12.17)	③ 土地の仮装譲受人からその土地の建物を賃借した者(最判昭57.6.8)
④虚偽表示の目的物に対して差押えをした仮装譲受人の債権者(最判昭48.6.28)	④一番抵当権が仮装で放棄された場合の二番抵当権者(大判明33.5.7)
⑤仮装譲受人が破産した場合の破産管財人(大判昭8.12.19)	⑤一般債権者(大判大9.7.23)

- 黄色マーカー：過去問既出題 ⇒ 基本知識(次スライド中、①)
- それ以外：過去問未出題 ⇒ 周辺知識(次スライド中、②)

行政書士試験では、

- ・令和4年度
- ・平成27年度
- ・平成15年度、の計3回出題された重要判例知識!

04-17 行政書士試験 令和4年	Q AはBと通謀してA所有の土地をBに仮装譲渡したところ、Bは当該土地に建物を建築し、これを善意のCに賃貸した。この場合、Aは、虚偽表示の無効をCに對抗できない。 ✖ × (最判昭57.6.8)
04-18 行政書士試験 平成27年	Q 土地の仮装譲渡において、仮装譲受人が同地上に建物を建設してその建物を他に賃貸した場合、建物賃借人において土地譲渡が虚偽表示によるものであることについて善意であるときは、土地の仮装譲渡人はその建物賃借人に対して、土地譲渡の無効を理由として建物からの退去および土地の明渡しを求めることができない。 ✖ × (最判昭57.6.8)
04-19 司法書士試験 平成15年	Q AとBとが通謀して、A所有の土地をBに売却したかのように仮装したところ、Bは、その土地に建物を建築してその建物を善意のCに賃貸した。この場合、Aは、Cに対し、土地の売却が無効であるとして建物からの退去による土地の明渡しを求めることはできない。 ✖ × (最判昭57.6.8)

(解法ナビゲーション講座肢別ドリルより抜粋)³¹

34

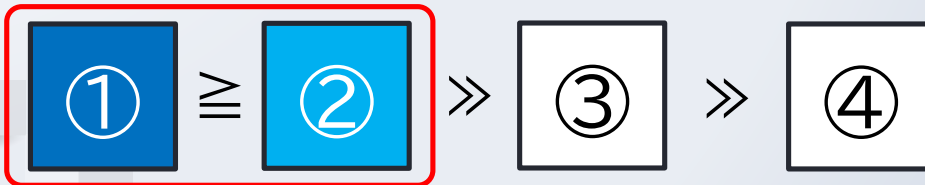
📖 本試験における時間配分⑤ (優先学習範囲)

(学習の重要度・優先度)

	テキスト掲載	テキスト未掲載
過去問既出題	①	③
過去問未出題	②	④

優先学習範囲

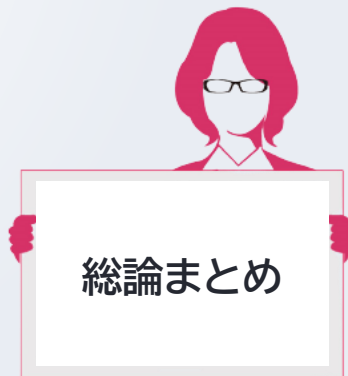
※最後まで決して忘れないように！



※最近の行政書士試験では、①②が同程度に重要！

32

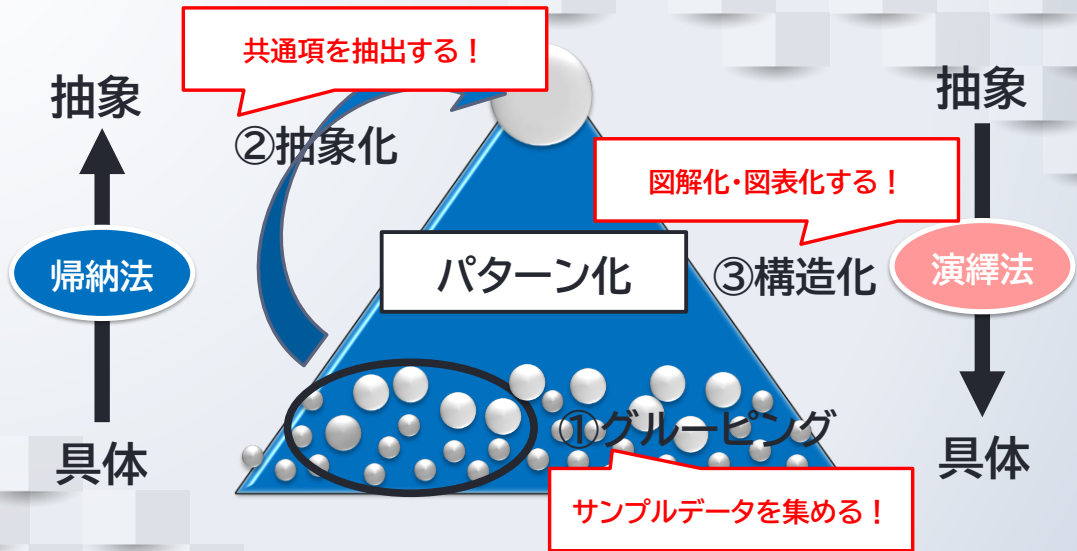
35



33

36

👉 具体⇔抽象まとめ (帰納法・演繹法)



34

37

👉 具体⇔抽象をもっと学ぶには・・・

リーダーズ式 **解法ナビゲーション講座** 待望の憲法と商法も実施!

約 3,000 肢の肢別ドリルで過去問の穴をカバーし、
出題パターンと解法パターンを徹底マスターしながら、
キーワード反応で問題がサクサク解けるようになる!

Web 講座説明会
解法ナビゲーション
講座の効果的活用法



講座仕様

回数・時間

- 全 28 回 (1 回 2 時間)
- ① 民法 10 回
- ② 憲法 4 回
- ③ 行政法 10 回
- ④ 商法 4 回

教材

- ① 解法ナビゲーション
肢別ドリル集
- ② 重要ポイントノート
- ③ 図解カード集



講座ガイダンス動画を配信中!

35

38

試験の達人×合格コーチ 対談シリーズ

具体⇄抽象

第5回

を变幻自在に操って

サクッと解答

～民法③～



リーダーズ総合研究所