

Real Property (MBE) - 赤字は過去問 -

<初めに>この MBE 知識集は、筆者が2回の California Bar 受験を通じて Kaplan (青本 600 問)、Barbri (2000 問)、Adaptibar (過去問 1350 問) を問題演習した結果、獲得したときの知識を整理したものです。Barbri の講義内容に沿ったノートに記載されている基本的知識、要件等は掲載していませんので、必ず、ノート読みを終了し、MBE 問題演習を開始後に活用して下さい。本試験直前の知識確認アイテムとしても有用です。

< PRESENT ESTATES >

Defeasible Fees

用語 「issue」 ～子、子孫 (widow は含まない)

☆譲渡時” for the purpose of ~” と付記しても、単なる motive に過ぎないから、譲受人は fee simple absolute を取得する。

用語 “possibility of reverter” → Fee simple determinable の条件が成就すれば、戻ってくる権利

用語 “reversion” → life estate が (必ず) 戻ってくる権利

※ 「To A, understanding that A shall construct ~」という Deed は、～の建築義務を課しているに過ぎず、後に～を A が取り壊したからといって、D に戻るわけではない。

↳ grantor に” possibility of reverter” を残さない。

↳ 尤も、grantor に義務を課すから、A が建築をしなければ、A に対し Damages を請求できる。

☆A の生存中は、” A’ s heirs” は存在しないから、A の推定相続人は entitled to possession は ×。

↳ ” To A for life then to A’ s heirs” なら、A の推定相続人は Contingent remainder である。

tip 不動産の「権利移転の絶対禁止」は ×。

↳ ☆fee simple のみならず、life tenancy の remainder も同じ。

↳ life tenancy の remainder に 25 年間売却禁止とすると、禁止条項が無効になるが、remainder の権利は有効。

※First Refusal の約束が無期限で invalid でも、当事者間では、損害賠償請求できる。

The Life Estate

※O が A に遺贈する約束 (convey it to A “from and after O’ s death”) をすると、O は” life estate” を有する。→ (O は waste が禁止される)

※” Life Estate” も、解除条件付きの場合は、” life estate subject to an executory interest” である。

・remainder が存在する場合 (then to B) 、B の取得に条件は×。(B の取得後、消滅条件を付すことは OK)

※Life Estate に年数制限を併記することは×。

☆Life Estate は、原則として譲渡 OK !!

↳譲渡人 (譲渡前の Life tenant) の生存期間内のみ、譲受人は土地を占有できる。(remainder の同意不要)

↳注 fee simple absolute として譲渡するには、remainder を有する者が参加する必要あり。

・Life tenancy の権利は、基準となる人物が死亡すると自動的に終了する。

↳対象不動産を lease していたとしても、死亡後は invalid。(賃借人は、居住する権利を失う)

☆”to A, but if A dies and is not survived by B then to C” は、Life Tenant でない。

↳A は”defeasible fee simple” を有する。

☆Will で”to A for life, then to B”としたが、本人の死亡前に A が死亡すると、B が fee simple を得る。

引っかけ”defeasible fee simple” を有する者は、Open Mines Doctrine は不要。

↳ex) “to A; if she should die without producing issue, then to B” というパターンでは、A は”defeasible fee simple” (life estate でない)

☆remainder の interest は、相続可能。(remainder は、Life tenant より長生きする必要はない)

↳remainder が life tenant より先に死亡した場合、相続人が remainder になる。

※Life tenant は、税金、費用、担保権の利息等を負担する。

↳remainder は、担保権の元本を支払う個人的責任を負う訳ではないが、支払わないと foreclosure 手続を経て権利を失う怖れがある。

※life tenant の義務の程度は小さい。→屋根の穴は直すべきだが、屋根を新たに追加する必要はない。

※life tenant は、橋が古くなって安全でなくなっても、修理する義務はない。

※〈改良行為による waste〉→住居用建物をリゾートマンションに建て替えると、経済的価値が上がっても waste になりうる。→remainder の同意が必要。

※life tenant が資源を浪費した場合、remainder は、①差止+②損害賠償請求 OK (将来の移転時に受領する)

< FUTURE INTERESTS >

MBE 頻出 ☆contingent remainder が存在する場合 (subject to open の場合)、現在の関係者だけでは、marketable title を移転することができない。(↳ex) children, nephews, nieces が存在する場合)

※vested remainder (subject to open) は、全て involuntary transfer の対象だから、債権者の申し立てた judge lien の引きあてにされる。(↳subject to open であっても同じ!!)

☆” To A for life, then to A’ s children” の場合、A 及び A の唯一の子供のみでは、marketable title を提供できない。（A が生存中であり、未だ妊娠していなくても unborn child が interest あり）

☆” To A’ s life, then B if B is 21 or alder at A’ s death” の場合、B は、

↳①21 歳未満のときは、contingent remainder である。

↳②21 歳になると、vested remainder になる。

☆” To A’ s life, then to B if survives A” の場合、B は contingent remainder である。

（↳B が A より長生きすることが黙示の条件でも同じ。）

☆ “contingent remainder” は、条件等の不確定要素がある場合の remainder。ex) surviving children、unborn children, heirs。→条件成就時に未存在だと class が close されて権利なし!!（注the womb の例外）

☆” To A for life, then A’ s children ; provided that if A stops painting, to B” の場合、A’ s children の interest は、「A vested remainder subject to open and to total divestment」

☆” to A’ s life, then B’ s heirs” で A が死亡し、B 及び B の子供が生存中だと、権利は一旦 G に戻り、B が死亡後に B の子供が取得する。（理由）B が死亡するまで” heir” は存在しないから、B の子供は依然 contingent remainder であり、条件成就（B の死亡）を待たなければならない。

☆” to A, if used for～, then to B” の場合、RAP 違反で、B は” void executory interest” である。

（↳注 “contingent remainder” は、life tenancy の残りだから×!!）

“to A for life, then to my grandchildren in fee simple” の場合、A が死亡時に” subject to open” が close されるから、A 死亡時に既に誕生していたか胎児であった者までが権利を取得する。

用語 「subject to open」= 「subject to partial defeasance」

“to A for life, then to B’ s children” で、A 死亡時に B の子供（又は胎児）が存在しない場合、Grantor（又は Grantor の heir）に戻る。

<THE RULE AGAINST PERPETUITIES (“RAP”)>

※” to A, if B shall be living 30 years～, then to B ” は有効（RAP 違反なし）。（時効との無関係）

※first refusal は、基本的に RAP 違反。（賃貸権の終了時、for life、21 年以内文言付きなら OK）

☆” 譲渡後 25 年間は特定用途しか使ってはならない” 旨の条件は、RAP 違反にならない。

- ・「譲渡」を禁止している場合は、条件自体が無効となり、fee simple absolute になる。
- ・” to A for so long as the property is used for residential purpose, but if not ～ to Charity B” は、RAP 違反。Charity の例外もなし。→Grantor が reverter である。

・ “to A for life, than to B for life, then to A’ s sons for life, then to A’ s grandchildren for life, then to C in fee simple” の場合、RAP により A’ s grandchildren は × であるが、C は vested remainder in fee simple であり OK!!

☆” to A; but if B shall be living 30 years from the date of this deed, then to B ” →Valid(有効) because the interest of B will vest, if at all, within a life in being.

(↳A は、” fee simple subject to a shifting executory interest in B”)

☆「条件」は RAP 違反になりやすい!!

☆” open class” で、生存者 21 歳超の条件は、必ず RAP 違反!!

↳ex) 子供が 30 歳になったら取得という条件は RAP 違反!! (9 歳になる前に子供が全員死亡する可能性あり)

引っかけ “to Widow for life, then to A’ s children” を Will で設定した場合は、RAP 違反にならない!!

↳ “vested interest” は、RAP の対象外。

☆” to such of my grandchildren who shall reach the age of 21: and by this provision I intend to include all grandchildren whenever born.” は、

↳①Will なら OK。 (children の最終生存者の life が基準になる)

↳②inter vivos なら RAP 違反。 (新たな child が産まれる可能性)

注 Grantor に戻る future interest には、RAP の適用なし。

例外 Charity から Charity への移転では、RAP の適用なし。途中に一般人を挟むと、RAP 適用有り。

< CONCURRENT ESTATES (共有) >

Joint Tenancy

※ (vested) remainder の” joint tenancy” もあり。

↳ “to A for life, then to B and C as joint tenants with the right of survivorship” の場合において、B→A→C の順序で死亡した場合、C の heir が全て取得する (0 の heir ではない)

※ (Joint Tenancy であっても、) Co-tenant は、土地を改良 (Improve) する義務はなく、1 人が改良しても reimburse する義務はない。 (cf. Co-tenant は、Repair の義務がある)

※Joint Tenancy を口頭で終了する (Tenancy in Common にする) ことはできない

↳but estoppel により、終了してない峰の主張ができなくなる可能性あり。

↳尤も、口頭で合意した者は、estoppel により合意を否定できない。

(ex)相手の持分 (半分) にアパートを建てることを、口頭で合意した場合)

・” straw” を使わなくても、Tenancy in Common の共有者間で (SOF を満たして) Joint Tenancy に変更する旨の合意をすれば、Joint Tenancy を作れる。(単独所有から Joint Tenancy を作るには、” straw” が必要)

☆Joint Tenancy を Severance する合意も SOF。(尤も、estoppel の余地はある。)

※他の権利者に秘密で売却 OK。→単に売却の契約をただけで、joint tenancy は終了する(実効日ではない)

※3 人のうち 1 人が売却した場合、買主は tenant in common、残り 2 人は joint tenancy のまま。

(↳cf. 3 人のうち 1 人が死亡した場合は、残り 2 人の joint tenancy になる。)

※死亡の先後は、1 分差でも OK。

・各共有者は、他の共有者が不動産を利用して loss を出しても責任はないが、cost of necessary repairs、taxes、mortgages 等は負担する。

・多数州は、担保提供で joint tenancy は終了しない。

☆損害賠償請求の statutory lien の場合、title theory では、担保権設定時に分割されて tenant in common。

☆損害賠償請求の statutory lien の場合、Lien theory では、非担保権者死亡時には担保権は消滅してしまい他方生存者が担保権の負担がない土地を習得する。

↳担保権者は、死亡者の estate に請求するしかない。

↳尤も、死亡前に担保権者が foreclose 手続を行えば、非担保権者の title を処分できる。

※A が” A 及び B” に不動産の title を譲渡することも可能であり、A 及び B の共有となる。

Tenancy by the Entirety

・未婚のカップルの場合は、joint tenancy になる。

※片方だけの債権者は、tenancy から回収できない。

※片方のみでは、譲渡できない。担保提供も不可。(他方に秘密で売却できない)

↳一方の持分について担保権を設定して無権利。

☆” cotenancy in equal shares and with the right of survivorship ” が形成された場合、” tenancy by the entirety” の可能性もある!!

☆共有の土地を分譲請求し、J による judicial sale が行われる場合、共有者の 1 人に対する判決による lien を有する者を被告に入れておけば、その者の取り分は売却代金のうち債務者の取り分のみ。(lien は消滅する)

Tenancy in Common

※Tenant in common は、常に分譲請求できる。→費用負担について清算する。

※譲渡可能、遺贈も OK。

※各共有者が、全体を占有できる。

※単独利用者の収益分配も請求できない。→任意に不在の共有者は、他の共有者に対して rent を請求不可。

↳ **Cf.** 不法に占有を奪われた共有者は、持分に応じた割合の rent を recover できる。

☆共有者の1人は賃貸できる。→rent は、持分比率で分配する。（「単独利用者の収益分配」と異なる）

< LANDLORD/TENANT LAW >

Leasehold (不動産賃借権)

・A 及び B が賃借人のとき、契約書に **assignment** 禁止事項があった（**void & null** と記載あり）場合においても、A が **assign** しても、B は無効主張できない。（B は、**non-assignment provision** の **beneficiary** でないから）

☆債権（賃借権）の譲渡禁止特約が付いている場合、譲渡しても **void** ではないが、契約違反になる。

↳ “**void**” と契約書に記載されていれば、債権譲渡自体が **void** になる。

※1 年を超える場合は、**writing** が必要。（SOF）

☆rent が月払いでも、終期が定まっていれば、**Tenancy for years** である。

☆期間満了前に、賃貸人が賃料 UP を通告しており、賃借人が退去しなければ、高くなった賃料が適用される。

★期間満了後の占有について **rent** 受領。renew の合意が成立しない場合、①**Commercial** の場合は、（元が1年以上なら）「年決め（**year to year**）」になる。②**Residential** の場合は、「月決め」になる。

↳ **注** 従前の取り決めとは無関係に、期間満了後は上記★の期間設定になる。

↳ **business** で月決めで貸していた者が数日退去が遅れただけでも、**year to year** になってしまう。

↳ **business** の場合、期限終了後に月決めの **rent** を受領してしまっても、**year to year** である。

・ホテルの **stay** でも、交渉して「週 \$ 700」と合意すれば、**periodic tenancy** になる。

↳ 3W と 3day で退去する場合、その週の残り4日分と次の **period**（週）の7日分で \$ 1100 支払義務あり。

Tenant's Duties

※賃借人が、賃貸借契約（**lease**）を **assign** した場合、付帯条件（**tax** を支払うなど）も移転する。賃借人が付帯条件について告知しなくても同じ。（債権として一体的）

※**Tenant** は、自らが、**invite** した第三者の損傷を修繕する義務あり（L が全て修繕すると約束していても、責任を免れない。）

☆ (SOF の例外である) part performance Rule は、賃借人が買い取る口頭約束をした場合で、占有、支払、改良 (のうち 2 つ) をした場合も適用あり。→ 割賦払いの月々の支払額が従来の賃料と同じだからといって、当然に still tenant とされる訳ではない。

※ Tenant は、自らが設置した場合でも、fixture (定着物) を撤去しては ×。

・ 賃借人のアーティストが設置した ”entertainment wall unit” は、fixture に該たらない。

↳ 同 unit が担保に入っている状態で不履行になると、担保権者が所得する。

・ bench は removal であるが、壁に埋め込まれたパイプオルガンを統一基調で作られている場合は “fixture” になる。(intent to permanently improve the realty)

・ (土地のためでなく、) tenant の趣味のために設置したものは、fixtur でない。→ 撤去 OK。

☆ 「賃貸借契約終了時に全て撤去できる」旨の契約があれば、賃借人は fixture も撤去できる。

※ 合意により、「fixture」になる。

・ fixture でない場合は撤去 OK だが、賃借期間の終了前に撤去すべき。賃借期間終了後は、owner 所有に帰する。

・ ”trade fixture” は撤去 OK だが、賃借期間の終了前に撤去すべき。賃借期間終了後は、owner 所有に帰する。

“bricks” で窓を埋めた場合のように、不動産 (建物) の一部になっている場合は撤去 ×。

※ 撤去の際に建物に damage を与えた場合、Tenant は LandOwner に対し、損害賠償すべき。

※ 不法占拠者は、何も撤去できず、全て失う。(主観は無関係)

☆ 賃貸人が付随義務違反をしても、duty を免れない。

↳ 賃料は支払った上で、damages 請求可。

↳ quiet enjoyment を妨げるとしても、退去しないと終了は主張不可。

※ 賃料不払を理由に裁判所を通じて立ち退き請求をしても、賃料支払を請求できる。

※ 自力救済 (self-help) は ×。

☆ 賃料支払義務が賃貸借契約の assignment に伴って移転することは、債務の内容である以上当然である!!

Landlord's Duties

・ 〈通説〉賃貸人 (L) は、賃借人 (T) に 現実の 占有を与える義務がある。

↳ 不法占拠者が居て、現実の 引渡しが遅れた場合、賃借人は損害賠償請求 OK。

※ L の占有移転義務違反は、T から終了事由にはならない。

“quiet enjoyment” とは、title を主張する者から法的主張を受けないこと。

↳ 不法占拠者が居ても、無関係。

・住宅用建物の賃貸借で、habitability に関する基本的は施設修繕義務の違反は、（黙示の）修繕義務違反であるから、賃借人は、退去しなくても主張 OK!!

・賃貸借契約中の「24h 適温に保つ」約束が守られなくても、賃借人が終了させるためには退去する必要あり。

↳cf. 「トイレのパイプが壊れたまま」という事情は、“habitability” だから退去しなくても主張できる。

Essay Retaliatory は、evict に対し常に抗弁となり得る!!

Assignment、Sublease

☆☆☆（日本と異なり、）特約が無い限り、貸借権も自由に assign、sublease して OK。

用語 assignment～残り期間全部を譲渡。sublease～残り期間全部のうち一部のみ

※assign、sublease 禁止特約があっても、L が一旦同意すると、（保留していない限り、）終了する権利を失う。

☆sublease 禁止特約があっても、assign は当然には禁止されない。

↳” any attempted assignment without consent is grounds for terminating the lease” という文言が入っていれば、enforceable!! → assignee に退去請求できる。

・L が、T が優良な賃借人であることを理由に安く賃貸し、sublease を禁止していたとしても、T が sublease したとき、L は退去も賃料増額も主張できない。

☆L→T1→T2→T3 の順序に従って譲渡 (assign) された場合、L は T1 に対し privity of contract に基づいて、T3 に対し privity of estate に基づいて賃料請求できるが、T2 に対しては請求できないのが原則。

↳この場合、T2 の強い議論は、L との間に privity が存在しないこと。

↳T2 が T1 に対し、T3 の支払能力について保証していると、third party beneficiary として請求 OK。

・sublease の場合、（covenant で明示的に assume しない限り、）転借人は地主（賃貸人）に対し、直接責任を負わない。（privity of contract、privity of estate とともに存在しないから）

※賃貸借している土地について Taking が行われた場合、Taking された土地の占有は継続できない。（just compensation の一部を受領する）→全て Taking されると、賃料支払義務が消滅する。一部 Taking されると、賃料は満額支払義務あり（just compensation の一部を受領する）

↳「一部でも taking されると、賃貸借は終了し、Landowner が compensation を全て取得する」旨の合意は有効。

<SERVITUDES (用益権)>

Easements

注 easement の範囲に注意!! →通行地役権 (for ingress and egress) で、fruit stand を設置するのは×。

・deed において地役権の対象になる部分が定まっていなくても、path を創って使用しており、owner が異議を述べなければ、対象の部分は確定する。（→各当事者は、一方的に変更できなくなる。）

・設定者の「purpose」をより良く実現する手段としては、leasehold より easement の方が better。

・土地にパイプを埋める easement の場合、landowner は地上を使える。（植林など）

↳ easement owner は、パイプを交換するために掘り起こして OK だが、landowner に damages を払う必要あり。

・地役権者は、owner に不当な損害を生じさせないように設置物の管理・検査等に責任を負う。

☆地役権者の義務 duty to maintain the easement so as to avoid unreasonable interference with the use of the servient tenement by its lawful possessor.

・囲繞地を売る場合、seller は、複数の road のうち easement を設定する方を選択できる。

↳ buyer は、勝手に他の road を通行不可。

※共有状態では、互いに地役権を設定できない。→ 一旦分割した上で、地役権を設定すべき。

・地役権者は、承役地上の通路が崩壊した場合、repair する権利あり。（この場合、「承役地」が崩壊した訳ではないから、easement は消滅しない）

☆easement が発生する 4 つの原因

①許可（Grant）

・特に定めが無ければ、無期限。

☆1 年を超える場合は、writing 必要（SOF）。〈SOF 違反は、単なる license になる〉

②黙示（Implication）

ex) 土地を二筆に分けて売る場合に、片方は、他方の下水道が通っている。

ex) 送電線が通っている。

③必要性（Necessity）

注同一人が分筆した場合のみ。異なる者から各々譲り受けても×。

ex) 土地を二筆に分けて売る場合に、片方は、他方を通らないと出れない。

・他の手段が狭い道のみで、再開発に多大な費用がかかるとしても×。注 quasi-easement がある）

・共通の売主から買った場合 or 囲繞地を譲渡した場合のみ。注別々の owner から譲渡された場合は×）

・”light, air, view” の地役権は、分筆に伴って当然には発生しない。

④時効取得（Prescription）

・他人の土地を oral で許可を得て使うと、地役権×（SOF）、かつ、時効取得も×（Hostile use でない）。

☆同一の owner が家 1 及び 2 と駐車場 1 及び 2 を有しており、Tenant に家 1 及び駐車場 1 を賃貸したが、Tenant は駐車場 2 を使っていた。この場合、Owner が両方の所有者である間は、駐車場 2 の easement を取得できない。（Owner が家 2 及び駐車場 2 を売却した後は可能）

・使用頻度の増加によって、easement は必ずしも否定されない。→（landowner が計画を知っていた場合、）ホテルを建設した結果、利用客が通行するようになって、easement は有効。

※地役権設定後に、地役権者が隣接地を購入しても、地役権の範囲（ここでは承役地の範囲）は広がらない。

※「住民に 20 年間リクリエーション広場として使わせる」という目的を最も良く達成できるのは、Easement。

↳cf. covenant は、土地の使用権を発生しない。

↳cf. leasehold は、用途を制限する力が弱い。

The License

☆年間シートを購入しても、特定の期間だけ入場を許される license に過ぎず、何らの property right もない。

↳主催者側がキャンセルしても、契約違反（損害賠償請求）の問題のみ。

☆口頭で easement を許可しても、単なる license。（1 年以上だと SOF だから）

Profit

・「採掘権」（profit a prendre）は、license より強く、record 可能な不動産権である。

↳due process により保護されており、収用時には、告知・聴聞の機会あり。

・要役地の owner（地役権者）は、承役地から産出される果実（profit）享受する。

↳10 年契約の途中で承役地が収用されたときは、正当補償の一部を受領する権原あり。

The Covenant

☆Covenant に基づく損害賠償請求は、only if he paid consideration。

【注】Covenant は、土地と離れて” promise” の意味では使われない。

↳土地を使わせる約束は、easement、license 又は lease 等になる。（lease にすると、自らが使えなくなる）

・A→A1→A2 と譲渡された場合、A2 と A は” privity” の関係にあり、A が A1 に対して負う義務のうち” future covenant” を主張できる。

・警備員費用は、土地の価値を高めるから、Touch and Concern the land の要件 OK。

※電気を売主指定の電力会社から購入する旨の Covenants は、土地に touch and concern でない。

【Cf.】土地の移転ではなく、債権（ex）賃借権等の移転の場合、WITHN を満たさなくても、当然に契約内容が移転する。→ex)rent 支払義務のみならず、café を建てる義務を継承する。譲渡人も責任を免れない。

・life estate は、” vertical privity” が無いから、covenants の義務を承継しない。

・共有持分に損害賠償請求の lien が登記されていると、譲受人に負担が継承される（constructive notice）

↳債権者は、売主から代金を回収した上、（残額があれば）譲受人の持分に対する lien も残せる。

※修繕費負担の covenants が存在しても、支出額が reasonable and customary でないと抗弁できる。

Equitable Servitude

☆Equitable Servitudes は、2 人の間でも成立する!! (規模は要件でない)

・ lot 所有者が commercial purpose で利用できることを確認する訴訟を提起する場合、全ての lot 所有者を当事者（被告）とする必要あり。

☆当該地域の各 owner が権利を有するのであって、全員で sale right を有する訳ではない。

※通行地役権で driveway があると、少なくとも Inquiry notice になる。

(買主が現地を確認しなかったことは、弁解にならない)

☆最初の土地移転時に deed に記載が無かった以上、後に common scheme を知ったとしても、拘束されない。

注「Changed Condition」の抗弁は、一旦は servitude が完成した場合のみ。

↳途中で計画が変更されて、当初から shopping mole が建築されたような場合は、” abandoned” である。

・ 事情変更による Covenants の終了は、全ての Lots において妥当しなければならない。

↳一部の Lots では影響が実質的でない場合、何れの Lots については消滅しない。 (all- or- noting)

<ADVERSE POSSESSION>

・ 偶々、license と不法占拠者が居て、不法占拠者が作った dock を licensee が使っていた場合、licensee の占有は自主占有でないから、代理占有にならない。不法占有者が死亡して相続人が他所に居た場合、不法占拠者の占有は途切れてしまう。

・ 5 年間居住した後、他の場所に転居して 5 年経過した場合、占有期間は前半（5 年間）だけ。

☆Life tenancy 死亡後、相続人が占有開始すると、取得の時効の期間が進行する。

・ 土地の北半分を orchard として利用し、南半分は雑木林として放置していた場合、南半分に「占有」なし。

↳時効取得できるのは、北半分のみ。（南半分の雑木林をたまに散歩していただけでは×。）

※一部のみの占有であっても、①合理的な比率、②権利の概観 (color of title) があれば、全体を取得 OK。

・ 「死後に譲渡する」約束の下で占有していると、占有を許可されているので、hostile でない。

※占有者の主観は無関係。→許可ありと思っていたが、実は無許可だった場合は、時効取得 OK。

※占有が継続している限り、譲渡人（前占有者）の占有期間を加算できる。（Tacking）

☆（敵対的）占有開始時に、真の所有者が無能力者であった場合、無能力であった期間は、時効が進行しない。

↳注占有開始時に真の権利者が能力を有していたならば、その後に無能力となっても時効は進行する。

< LAND CONVEYANCING >

Land contract

※liquidated damages として、売買代金の 50%は、unenforceable。

☆一般に、不動産の譲渡において、建物自体の quality or fitness for the purpose intended は保証されない。
(ex) 基礎のコンクリートが不適切で弱かった) → 売主が builder である場合は、保証される。 (新築物件)

☆未成年への deed の移転は、親権者への移転で OK。

※Deed で「南西の 200feet の正方形で、隣人の John の土地の北端と接している土地」と示しても、too vague であり×。(Deed only needs to be specific enough to allow a party to identify and locate the property.)

※譲渡する土地が地番により特定されていれば、1acre と記載されていたが、実は 7/8acre しかなくても、not fatal であり OK。→代金減額請求の問題となる。

☆Deed の移転と契約は別問題である。

↳契約全額が支払われてなくても、Deed 移転証書 (instrument) が無効になる訳ではない。

※SOF の問題と、人間関係 (親族等) は無関係。相手が信じて費用を投入しても口頭は× (estoppel の問題)。

※土地を売却する代理権を与えても、deed を移転 (execute) する権原を含むかは、争いになりうる。

※契約書中の土地の広さが実測値より広がった場合→比率に応じて減額する (pro-rata reduction)

- ・ (参考) ” irreparable hardship ” という part performance exception の概念も存在する。
- ・ 契約時に、土地の所在権は移転して、代金請求権も発生する。→危険負担 (Risk of Loss) も移転する。

↳ex) 土地の売買契約締結後、買主が死亡して son が不動産、daughter が personal property を相続した場合、son は、seller に引渡しを請求でき、かつ、daughter に代金支払を請求できる。

注 marketable title の移転は、Closing までに必要。「closing を約束した日」までではない!!

↳ex) 2 ヶ月遅れても、遅れの合理性の問題であり、marketable title はある。

- ・ 契約後 closing 前に、占有が移転され、譲渡人が改良行為を行った場合。

↳①譲受人都合の場合、 → 改良費用の償還請求×。

↳②marketable title 取得不能の場合、 → 改良費用の実費を請求 OK (価値増加分でない)

- ・ 虚偽登記について過失がある原所有者は、転得者に対し主張×。(estoppel)

☆Doctrine of estoppel は、後の取得者も拘束する。この点に争いなし!!

- ・登記 (record) は、譲渡の有効性を保証しない。

☆quitclaim deed を deliver する合意があっても、marketable title の移転は implied promise である。

☆契約書において土地の quality について記載がなくても、売主は marketable title を (closing date に) 移転する義務を負う。

※ (一部分であっても、) 敵対的占有により入手した権原は、marketable でない。(時効が完成していても、譲受人は、訴訟を引受ける義務なし)

※future interest が付いていると、grantor の行為が必要でない限り、marketable でない。

☆売却代金により借金等を返済し、担保権等を解消できるときは、売主は売却手続の進行を期待して OK。

例外 “beneficial easement that is visible or known to the buyer” は、Encumbrances ならない。

- ・規制が適用されるか否か不明確な場合でも、marketable title なし。

※必要な government authorization の対象か不明確の場合、marketable title なし。

※賃借人が買い取りオプションを保有していると、marketable title が無い。

※土地の四方が他人の土地で行動に出る道が無かったとしても、covenant 違反はなし。

※トラックの通行規制は、土地そのものの規制ではなく、marketable title あり。

※ゾーニング条例に違反している場合は、marketable でない。(違反が僅かであっても×)

↳先行する Deed で定めた制約も同様。 **cf.** subdivision, housing, building code 違反は marketable あり)

- ・ひさしが 1.5 インチ侵食しても、” significant” でないから、market title あり。(zoning と異なる)

※” equitable conversion” の概念は、risk of loss の場面でのみ問題となる。

↳買主が specific act を請求できることとは無関係。

☆The validity of conveyance of land does not depend upon consideration being paid, whether recited or not. = Deed の移転 (登記により推定) により土地の所有権は移転する。対価 (consideration) の未払いは、契約違反の問題に過ぎない。

Closing

☆分割払い (Install payment plan) の場合、最終支払日が closing date である。

↳それまでは、地役権が付着したままであっても、買主は cancel できない。

※不動産の” sell and convey” を認める power of attorney が、Deed の” execute” を含むかは別問題。

- ・必要になったら返してもらう約束で deed を delivers した場合 (未登記) 、返してもらうときには、更に deed を作って deliver する必要あり。

↳最初の deed を焼却処分しても、無関係。(deed を破壊しても、譲渡は無効にならない。Will とは異なる)

・ deed に 200acres と記載されたが、実は 210acres であった場合、買主は 210acres を取得する。(deed は有効)

☆” check” に全額が書いてあっても、SOF 違反を治癒しない。(“earnest money” とメモされても×)

↳①property の特定 & ②全額の両方がメモされていれば OK。

※” deed” では、consideration を記載する必要なし (契約自体ではない)

↳「consideration の欠如」は、deed 移転無効の理由にならない。

※土地の記載は、特定可能であれば OK。→ “all of A’ s land” は OK。 “some of A’ s land” は×。

※Seller が Deed の一部を空欄のまま Buyer に交付すると、Buyer に空欄を埋める implied agency (黙示の代理権) を与えたことになりうる。

☆譲受人が不特定だと、Deed として不完全である。→ “delivery” の問題ではない。

※Deed の” delivery” が無い場合、それを Will と看做すことは×。

※Deed の” delivery” には deed の物理的移転は不要

☆Deed が登記されれば、譲受人が現実知らなくても、deliver されたことになる。

※譲受人 (recipient) による deed の明示的拒絶は、” delivery” を否定する。

↳ex) “Keep your forgiveness” は、明示的拒絶の一例。

※deed の文面上、完全な権利が移転されている場合、口頭で付けた条件は無効 (Void) 。

・ closing date に代金を提供できず数日遅れても、” time is essential” でなければ、minor breach だから cancel されない。

・ Deed の譲受人記載が、A’ s niece となっていたところ、A には niece が 2 人以上いた場合でも、弁護士の証言等で特定できるなら OK。(too indefinite ではない)

・ ” deed” を delivery する日時が contract で明記されていない場合は、買主が合理的な期間を与えて、期限を定めることができる。

・ Warranty は、title の保証のみ。→建物の瑕疵には及ばない。

↳売主が” builder of the house” でない限り、建物の瑕疵を主張×。

・ (要役権の存在等を理由に) 損害賠償請求する場合は、consideration を支払っていた場合のみ。

・ deed の記載にミスがあっても、譲渡の intent が認められれば有効。

※escrow から deed が delivery されるまで、title は移転しない。但し、title 移転は、deed が escrow に移転された日まで遡及する。(→will に優先する)

☆契約で general warranty deed と約束していても、Quitclaim Deed を受領してしまうと、easement の存在を理由に損害賠償請求できない。

※” gift” であっても、Covenants 違反があれば、債務不履行になる。

☆General warranty deed を差し出した者の損害賠償責任は、現実に受領した範囲に限定される。

↳より多くの金額を支払った転得者は、全て回収することはできない。

☆ “Covenant Of Warranty” は、権利移転時に defective が存在したか claim が発生していた場合のみ!!

↳権利移転後には隣人からクレームが発生したが、defective がなかった場合は、売主に責任なし。

※Seller が Abstract company に対し abstract of title を Buyer に送付させたところ、Abstract company が easement を見落とした場合、Buyer は SA 間の契約の third-party creditor beneficiary だから、Abstract company に損害賠償請求できる。（注 “abstract” 自体により、title の保証効果がある訳ではない。）

※土地の譲渡契約において、closing の約束日に支払いを用意できない場面では、①time is essential ②Parol Evidence Rule ③Statute of Fraud ④Specific Performance は全て関係がある。

※死者の deed 移転は無効。→AB 間の土地譲渡契約を B の母親が代わって進めていても、deed 移転前に D が死亡していたら、B への移転はない。（B の Will は無関係）→B の母親が土地の代金を支払っていた場合は、A が土地を所有しており、subject to lien to secure \$~ to B’ s estate となる。

☆土地の譲渡において、契約の内容は deed に merge される。marketable title を移転することは、implied obligation であるが、その義務自体が deed に吸収される。

↳最早、契約違反は存在せず、breach of contract a count では譲渡人に責任なし!!

↳譲渡人は、deed に基づいて請求できる。（quite-claim deed だと×。）

< RECORDING SYSTEM >

・「leasehold」も、対抗要件として登記が必要!!

☆RACE- NOTICE の場合、両者未登記の状態では、両者の権利が存在している。

※mortgage も、譲渡と同様の対抗関係。→lien theory、title theory の区別は無関係!!

☆何れにしても、A が先に登記していれば、A が勝つ（record notice）。

☆何れにしても、B が悪意であると A が勝つ（BFP）。

※何れの法制度か、「first recorded」の keyword で判断する!!

↳ひっかけ “unless it is recorded” は、Notice Statute。

☆” No unrecorded conveyance ~ shall be good against subsequent purchasers for value without notice, who shall first record” は、“race notice” である。

MBE 問題文に指示が無ければ” notice jurisdiction” と” race-notice jurisdiction” の両方を検討する。

↳MBE では、片方しか妥当しない肢は not best answer。

☐注第一譲受人 (A) は、donee でも OK。→B が悪意であれば、A の勝ち。

・ subsequent judgment creditor (ex) judgment lien) は、” for value” でなく、BFP として保護されない。

※売買価格は、市場価格の半分でも” for value” である。(nominal な価格は×)

※相続人、分筆者、受贈者は、” for value” 。

・ 譲渡する意思で deed を作成したが、意思を伝えず、登記もせず、机に保管していた場合、deed の delivery がない。→未だ owner の単独所有だから、他人に譲渡しても二重譲渡の問題は生じない。

※「UCC fixture filling rules」によれば、fixture の Seller は、登記が他者に遅れても、設置から 20 日以内に登記すれば、win する。

※buyer は、現地を調査する義務あり。→他人が占有していたら、inquiry notice あり。

※B が取得時に、A の取得が適切に登記されていれば、record notice あり。

↳ “Wild Dead” は、notice 機能なし。

↳不動産取得者は、” Grantor-Grantee Index” についても調査義務を負う。

・ 何れにしても、後の判決により lien を得た creditor は保護されない。(for value purchaser でないから)

☆ (日本と異なり、) 「時効取得と登記」の論点はない。

※Contract を登記するシステムがある場合は、これにより優先権を確保できる!!

※債権二重譲渡の事例では、interest を登記しておけば、mortgage 及び note の両方保全できる。(譲渡人の手元に note を置いておいたことは無関係)

※偽造の title の証書を信じて購入した者 (BFP) は保護されない。(ineffective だから)

↳抵当権の release 証書を偽造した場合も同じ。

☆” First Record” システムの場合、①借金が file ②土地を購入 ③ (土地と無関係に) 借金の順序でも、土地に対する担保権の優先順位は①の file が勝ち!!

< MORTGAGE >

・ security interest として” title” を移転した場合、担保権者は title を保有している。

↳担保権者は、形式上は、所有者と変わらない。

↳尤も、担保権者が占有取得するためには、” foreclosure proceeding” が必須!! (lien theory)

↳Creditor が善意の第三者に売却すると、Owner は第三者に対して権利主張×。この場合、Creditor に対して詐欺を主張できるだけ。

☆ “Due-on-sale clause”（所有者が担保物権を売却した場合、担保権者が直ちに全額請求可能であり、Foreclosure 手続 OK という合意）は有効。

☆土地所有者の責任が法定されている場合、title theory では担保権者も責任を負う。

↳mortgagee in possession も同様に責任を負う。

・担保権付きの不動産を購入した者は、原則としては債務返済の personal liable はないが、” assumption agreement” に sign した場合は返済義務を負う。（併存的債務引受）

・所有者、担保権者共に、権利移転 OK。（note の移転と共に、担保権も移転する）

債務者による担保目的不動産の譲渡は、担保権が適切に登記されている限り、伴って移転する。

①lien theory→債務返済 or foreclosed まで、title は mortgagor(debtor)に残る→foreclosure 前に占有×。

②title theory→債務返済 or foreclosed まで、title は mortgagee(lender)に移る→foreclosure 前に占有 OK。

※上位担保権の内容（金額、利率等）を increase すると、その変更は下位担保権者に対抗できない。（尤も、担保権の順位が下がる訳ではない）

↳下位担保権者が（上位担保権者を含めて）foreclose の手続をすると、original の文言で上位担保が残る。

↳下位担保権者が foreclose の手続時に上位担保権者を含めないと、modify された文言で残ってしまう!!

※債務者は、foreclose 手続における売却価格に文句言えない。

※foreclose 手続は、下位の担保権者の intent を終了させる。（後に設定された easement も終了する）

※foreclose 手続において、下位の担保権者は必要的当事者である。→当事者に含めないと、終了しない!!

※担保権が不足であり、deficiency judgment を求める場合、債務者も必要的当事者である。

※foreclose 手続は、上位の担保権者の interest には影響を与えない。

↳上位担保権者が foreclose 手続に参加しても同じ。（実務的には、上位担保権者が支払不能に対し執行する）

A

✓ ↘

① B ② C

担保権 譲渡 (innocent) + 直ちに登記

(②の後に登記) ↓

③ D

担保権

↳☆この事例の場合が、C が BFP なので、B の担保権は消滅する。（D の担保権に劣後するのではない!!）

※第2順位担保権者がいる状態で、第1順位担保権を順位を維持したまま譲渡することも OK。

※担保権の順位を下げる合意も OK。

☆受戻し (Redemption) は、foreclosure 手続を行った者のみならず、全ての担保権者の担保金額を満足（弁済）する必要がある。

注 「受戻し権」は放棄できない。

※債務者は、競売期日までは、未払分の支払い、利息、費用を提供して受け戻すことができる (equity)
↳ acceleration clause があると、全額の支払い、利息、費用を提供する必要がある。

※（半数程度の州においては、）債務者は競売期日後も 一定期間内 受戻しが認められている。
↳ 既に債権者が落札して取得していても、落札価格で redeem できる。 (注 reasonable price ではない!!)

注 “statutory redemption” は、競売期日後のみ。

<その他>

LATERAL SUPPORT

※P が建物を所有していたところ、隣接地の excavation により陥没した。

↳ ①原則として、過失責任

②P が、建物が無くても陥没が生じたことを立証すれば、strict liability。

※建物が無い状態で陥没すれば、strict liable。

・土地所有者は、natural condition で維持される権利あり。

WATER RIGHTS

☆Riparian doctrine (reasonable use theory)

↳ liable only if the purpose (of use water) is malicious or the water is simple wasted.

↳ 各水利権者は、他者の利用を不合理に妨げては ×。

↳ 家庭用（自然使用）は、農業など（工業使用）よりも優先される。

☆Prior appropriation doctrine = 水は原始的には、state に属するという理論→先着順に使用できる。

☆土地の所有者は、合理的に地下水を使用 OK。→その結果、地下水の水位が下がっても OK。

☆common enemy rule = 雪解け水を全て使ってしまった、下流の者が使えなくても malice がない限り OK。

※流去水は、原則として災害であり、被害を防ぐために水路を作って OK。 (common enemy rule)

↳ (多くの court では、) 他者に不合理な害悪を与えることを禁止している。

Others

- ・善意であっても、他人の土地にはみ出して建物を建ててしまうと remove できない。

↳土地に附合してしまう。更に rent を請求される。

- ・不動産購入のローンを月初めに支払う契約でも、15 日の支払いを異議なく受領していると、厳格な日付は放棄したと看做される。（”time is essential” と決めてあっても同じ。）

☆境界線を川と定めていた時に、川の流路が変化すると、accretion belongs to the riparian owner。

- ・stream を boundary として使う場合、sell & buyer は各々 one-half of the stream bed を有する。（deed に the upper portion of my land, from the northern boundary to the stream と記述されていても同じ）

※土地の trespass があると、現実の損害が発生していなくても ”nominal damage” を請求できる。

※Deed が移転され、登記された後でも、Trust である旨の合意は OK。

↳尤も、同意を登記しておかないと、BFP に対抗できない。

- ・無権利者からの BFP に対して、Construction Trust は主張できない。

※dedicate された土地について（広告済み）、譲受人が取得できない理由は「dedicate されたから」であって、constructive notice は無関係。

©HT 20110513