

Chapter1

民法の学習にあたり

宅建士の試験では民法が一番難しい。

試験では14問出るがボーダーラインは7～9問で半分ちょっとである。

民法の学習を一通り終わらせないとわからない問題も多い。

問題集はテキストに載っていない内容も多い。

外国語の学習に似ているかもしれない。最初はよくわからなくても、そのうちだんだんわかってくるので、根気強く続けてほしい。

民法の知識はとても役に立つ。トラブルがあっても法的にどうなるのか判断できるので、ビジネスや日常生活でも安心できるようになる。

民法を極めるには数千時間かかるが、宅建士合格レベルならこの教材で十分である。枝葉末節な部分は気にせず、教材に載っている内容を中心にしっかり覚えていく。

Section 1 契約ってなんだろう

1-4 質権以外の要物契約（参考）

契約書類がない場合の消費貸借契約(例えば金銭消費貸借契約)がある。

簡単にいうとお金の貸し借り契約で書類がないなら、お金を実際にやりとりしない限り契約が成立していないということ。

なお書類のやり取りがあれば要物契約にはならない。

1-5 公序良俗

公の秩序または善良の風俗

秩序 混乱・対立・破綻などの目立った懸念がなく全体が整った安定した状態を維持しているさま

風俗 衣・食・住や行事など、その社会集団の生活の上のさまざまな仕方やしきたり。性風俗店の意味ではない。

1-6 相手の利益を害する具体例

父は成人した息子との間で、息子が半年後に実施される宅建士試験に合格したら、父所有の自宅を息子に贈与する旨を書面で約束した。その後父が息子と喧嘩してむしゃくしゃして故意に自宅をわざと壊すことなどが、相手方の利益を害する行為となる。

ちなみにこの場合、息子は宅建試験に合格した後、父に対し、不法行為(後日学習)に基づく自宅の価額相当分の損害賠償を請求することができる。

1-6 処分・保存・担保

「処分」とは、譲渡・放棄することなどをいう。

「保存」とは、登記や第三者に対する取得時効の中断などをいう。

「担保」とは、条件付義務に保証人を立てることなどをいう。

なお条件付権利は「相続」の対象となる。

1-6 故意に条件の成就を妨げたときの具体例

山林売却のあっせん契約において、一定の条件に従い報酬を支払う旨の停止条件があった場合に、委任者A(売主)が受任者B(媒介者)を介さずに直接第三者(買主)に売却したときは、委任者A(売主)による条件成就の妨害があったものとされた(最高裁判決)。

1-6 不正にその条件を成就させたときの具体例

櫛歯(くしば)ピンを付着した部分かつらを製造販売しない旨、これに違反した場合には違約金 1,000 万円を支払う旨の裁判上の和解がなされているところ、アデランスが取引先に指示をして、通常の客を装ってアートネイチャーの店舗に赴き、従業員はその強い要求を拒み切れず、契約の変更を承諾した上、櫛歯ピンを付着した部分かつらを引き渡した。最高裁判所は故意に約束を破らせる行為に対しては、条件不成就とみなすとして、アートネイチャーは違約金を支払わなくてよいとした。

1-7 期間の計算

(1)起算点

もし「時間」によって期間を定めた場合

「チケットの申し込みは本メール受領後 12 時間以内にお支払いをお願いします。」といった請求がある場合、この請求は、メールを受けた時刻から 12 時間以内の代金支払いを求めている。

「日・週・月または年」によって期間を定めたとき。

例えば「請求があった日から3日」という場合、起算日は原則として「請求があった日の次の日」。

令和 6 年 1 月 10 日に請求があった場合、11 日が起算日となり、11 日、12 日、13 日と期間を計算する。

例えば、ある週の木曜日に、「車を今から 1 週間だけ貸す」約束をした場合、初日は算入されないので、翌日の金曜日から 1 週間を数えることになる。そして翌週の金曜日が起算日に相当する日となり、その前日である翌週の木曜日に期間満了となる。

(2)暦に従って計算

暦法的計算方法という。カレンダー通りに計算する。

1週は7日、1か月は30日、1か月は365日というように時間や日に換算して計算せずに、暦に従って計算するため、月の日数が、30日であろうと、31日であろうと、期間の計算には関係ない。

自然的計算方法の場合(採用されていない)

1 月 12 日 13:00 から1週間を期間とすれば、起算点は 1 月 12 日正午で、満了は 1 月 19 日 13:00

(3)満了日

月又は年の初めから計算する場合

例えば、「4月1日(0時0分)から1か月」の場合、期間の末日は、5月31日となる。

月又は年の初めから期間を計算するのではない場合

例えば、「1月2日から3か月間」という期間の場合、1月3日が起算日であり、4月3日が最後の月の応当日にあたり、期間の末日は4月2日となる。

例えば 4 月 20 日に期間が 1 ヶ月間の契約が「起算」した場合は、期間の満了日は、1 ヶ月後の 5 月 20 日の前日の 4 月 19 日ということになる。

週、月、年の初めから期間を計算しないとき→火曜から、1 月 15 日からなど。

最後の月に応答する日がないとき

例えば 1 月 30 日に 1 ヶ月間の契約が発効した場合は、2 月 30 日がないので、2 月 28 日(閏年の場合は 2 月 29 日)が期間の満了日になる。

Section 2 相手が未成年なら

1-1 権利能力・意思能力・行為能力

権利能力

権利能力とは、権利を有し義務を負う地位または資格をいう。

つまり、物を売ったり買ったりできるという権利。自然人(人間)であれば誰もが当然に持つ能力である。

自然人は出生により権利能力を取得し、死亡により消滅する。(生まれたばかりの赤ん坊が地主になることも可能だし、死者に権利能力はない。)

自然人以外に、法人(株式会社や財団法人、財団法人など)にも権利能力が認められる。株式会社名義で取引ができて、不動産の所有権者として株式会社名義で登記もできるということ。法人ではない団体には権利能力はない。(法人ではない町内会の名義で土地、建物の登記はできない)

意思能力

意思能力とは、自分の行為の結果を判断できる能力をいう。

例えばモノを買ったり、売ったりするということの意味が理解できる能力で、年齢による明確な線引きはないが、だいたい10才前後で備わる能力とされている。

意思能力のない者のした契約は「無効」となる。

意思能力があるかないかは、それぞれの人で個別に判断されるが、例えば3才の子供には明らかに意思能力はないので、3才の子供と契約をした場合、その契約は無効となる。

行為能力

行為能力とは、単独で有効に契約できる能力をいう。

行為能力が制限された者、つまり一人では有効な契約ができない者を「制限行為能力者」といい、成年被後見人、被保佐人、被補助人、未成年者の4種類がある。

制限行為能力者がした契約は「取り消すことができる契約」となり、取り消すまでは一応有効な契約となる。

意思無能力者がした行為は無効となることと区別すること。3才の子供がした契約は無効であり、取り消すまでもなく無効。17歳の高校生が単独でした契約は、取り消すまでは、一応有効である。

制限行為能力者かどうかの判断(参考)

制限行為能力者であることは法務局に登録されるが、プライバシーの問題もあり、制限行為能力者の契約の相手方は、その登記事項の証明書の交付を請求できないことになっている。(制限行為能力者本人やその関係者はできる。)

つまり、制限行為能力者の契約の相手方は、制限行為能力者の側に対して登記事項の証明書の提示を求めることによってしか、相手方が行為能力者か、それとも制限行為能力者か判断できない。

このように、制限行為能力者との契約は、非常にリスクが高い。このため、行為能力に制限があると疑われる相手方(特に未成年者や高齢者など)との契約は、特に慎重に検討すべきである。

したがって、不安な場合は、「自分は後見登記されていない」旨の証拠(法務局で可能)を作成して提出してもらうことになる。

意思無能力と、無効・取消 (参考)

無効と取消しの要件をいずれも満たす場合には、いずれかを選択的に主張することができると解するのが通説である。これを無効と取消しの二重効と呼ぶ。ただ、取消は制限能力者であることを立証すればよく容易であるのに対して、意思無能力の立証は少々困難である。なお、成年被後見人の法律行為が意思無能力により当然に無効となることもある。

1-1 法律行為と事実行為

「土地売ります。」「お金借ります。」とかの意思表示を原因として所有権移転などの「法律効果」が生じる原因になる行為のことを「法律行為」という。これに対し、演説するとか、マラソンするというのは事実行為。

2-1.未成年後見人

未成年後見人とは、未成年者に代わって契約などの法律行為をしたり、未成年者の監護養育や財産管理などを行ったりする人。このような役割は通常親権者が担うが、親権者が不在となった際には選任された未成年後見人がこれらの役割を担う。未成年後見人になるのは、通常、未成年の祖父母等や兄弟姉妹などの親族。ただし後見人として適切な親族がない場合には、弁護士や司法書士などの専門職が選任される。

2-1.後見 保佐 補助の違い

	後見	補佐	補助
誰を守るか	被後見人	被保佐人	非補助人
	↑ 支援	↑ 支援	↑ 支援
誰が守るか	後見人	保佐人	補助人

被後見人 常に判断能力を欠いている方。例：重度の認知症や知的障害・精神障害を患っている方など

被保佐人 判断能力が著しく不十分な方。例：日常の買い物程度ならできるが、大きな財産を購入したり、契約を締結したりすることは難しい方、中度の認知症・知的障害・精神障害の方など。

被補助人 判断能力が不十分な方。例：日常の買い物はひとりでも問題なくできるが、援助者の支えがあったほうが良いと思われる方、軽度の認知症・知的障害・精神障害の方など。

2-4 追認の効力発生要件(未成年の場合)

取り消し原因となっていた状況が消滅し

未成年者が成年になること

(詐欺の場合は詐欺に気づいた後、強迫の場合は強迫状態が終わった、錯誤による意思表示をした者が錯誤に気づいた後)

取り消し権がある事を知った後

未成年者が成人後に取り消すことができることを知らずに追認のような行動をとった場合について、安易に追認として確定的に有効にするのは未成年者の保護に反する。そこで、取消権を有することを知った後に追認したことも要件とされている。

なお「取消権を有することを知った」といえるためには、正確な法的知識までは不要であり、法律行為の効力を否定する権利を有していることを知っていることで足りるとされている。

3-2 制限行為能力者が法定代理人になる場合

親権者である親(未成年の法定代理人である親)が、認知症等で保佐開始の審判を受けたときなどが考えられる。

3-2 保佐人に代理権が与えられない理由

被保佐人は被後見人と異なり、原則として自ら法律行為ができる。保佐人はあくまでサポート役だから。ただし特定の行為については家庭裁判所の審判により保佐人に代理権が与えられる。

参考 成年被後見人と親権

民法第818条

1. 成年に達しない子は、父母の親権に服する。
2. 子が養子であるときは、養親の親権に服する。
3. 親権は、父母の婚姻中は、父母が共同して行う。ただし、父母の一方が親権を行うことができないときは、他の一方が行う。

成年後見人は親権を行うことができないと考えられている。試験範囲外なので触れなくてよい。

Section 3 だまされて契約したら

1-2 反対解釈とは

反対解釈とは、ある事項について法律の規定があるとき、それ以外の事項については、その規定は適用されないと解釈すること。例えば車馬の通行を禁止するという規定で、人は通行してもよいと解釈する場合など

民法第96条

1. 詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。
2. 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、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。
3. 前二項の規定による詐欺による意思表示の取消しは、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。

民法96条3項を反対解釈すると、詐欺取消しは善意第三者には対抗できないが、強迫による取消しの場合は、善意の第三者にも取消しの効果を主張できることになる。
なお反対解釈は条文の不備などを補い、裁判で妥当な結論を導きだすため、裁判官などがするものであり、一般人が勝手にするものではない。

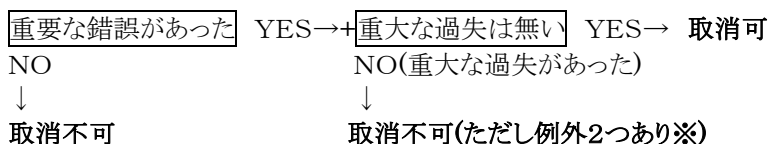
3-3 類推適用とは

事案の解決にぴったりの法律がない場合で、しかもある法律が想定した場面によく似ているものがあるときに、その法律を事案の解決に応用させること。裁判官が裁判で行うので、やたら勝手に自作の類推適用をしてはならない。

3-3 判例とは

裁判の先例で、類似の事件や同じ法律上の問題点について、同趣旨の判決が繰り返されているなど、先例として一般性をもつもの。

5-3 錯誤フローチャート



※重大な過失があっても取り消しできる例外の場合2つ

1. 相手方が表意者に錯誤がある事を知り、または重大な過失によって知らなかったとき
または
2. 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていた時(お互い勘違いしていた場合。例えばX不動産屋所有のAビルという建物をAB間で売買しようとしたら、お互い勘違いして同じくX不動産屋所有のαビルという建物の方をAB間で売買してしまった場合。)

5-3 動機の錯誤

動機の錯誤とは、表意者が**法律行為の基礎**とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤をいう。

例えば早川町の近くにリニア駅が新設されると思い込んだ(法律行為の基礎的前提)。

早川町の甲土地(時価 600 万円)をえらい割高で(1,000 万円)買いたいと意思表示した。

リニアの駅は新設されなかった場合、「駅が新設される」という動機について勘違いをしている。

これが動機の錯誤。新駅開設の事実がないと分かっていたら買わなかったので、動機の部分で錯誤(勘違い)があったことになる。

このような動機の錯誤により錯誤の取り消しを認めると、相手方は不測の損害を被ってしまう。

「勘違いだったので、契約を取り消してください。」と常に認めてしまうと相手方はたまったものではない。

そこで判例では「動機が(黙示または明示に)表示され、法律行為の内容となった時に限り法律行為の内容の錯誤となる(場合がある)」とした。つまり、動機の錯誤はその動機の(明示するか黙示)表示がなければ、錯誤取り消しを主張できないことになる。

5-3 黙示の表示

A(夫・銀行勤務)とB(妻)は夫婦、子どもも3人。新宿区に一軒家

↓

Aが勤め先の女子社員Cと浮気(本気)⇒結婚から22年でAとBは離婚。

↓

家をB(妻)に渡して離婚⇒AはCと婚姻

Aは「財産分与契約の際、財産分与のBに課税されることを心配してこれを気遣う発言をした」

Aに課税されることは話題にならなかった。

このようなケースで実際に課税されるのはBではなくAとなる。買った時よりはるかに値上がりしていた土地や建物を時価で売却して儲かった(←ここに課税される)、それを元妻に渡したと考える。

課税総額は2億円だということが判明した⇒Aはやっぱなしにしてくれと思った。

Aは「本件財産分与契約の際、これにより自己に譲渡所得税が課されないことを合意の**動機**として表示したものであり、二億円を超える課税がされることを知っていたならば右意思表示はしなかったから、右契約は要素(重要な部分)の錯誤により無効である旨主張」しBに対して、「本件建物につき所有権移転登記の抹消登記手続を求め」して裁判を起こした。

判例

「本件財産分与契約の際、少なくともAにおいて右の点を誤解していたものというほかはないが、Aは、その際、財産分与を受けるBに課税されることを心配してこれを気遣う発言をしたというのであり、記録によれば、Bも、自己に課税されるものと理解していたことが窺われる。そうとすれば、Aにおいて、右財産分与に伴う課税の点を重視していたのみならず、他に特段の事情がない限り、自己に課税されないことを当然の前提とし、かつ、その旨を黙示的には表示していたものといわざるをえない。」

「本件財産分与契約の目的物はAらが居住していた本件建物を含む本件不動産の全部であり、これに伴う課税も極めて高額にのぼるから、Aとすれば、前示の錯誤がなければ本件財産分与契約の意思表示をしなかったものと認める余地が十分にあるというべきである。Aに課税されることが両者間で話題にならなかったとの事実も、Aに課税されないことが明示的には表示されなかったとの趣旨に解されるにとどまり、直ちに右判断の妨げになるものではない。」

Aは自分に課税されないと考えたからこそ自分名義の土地や建物を財産分与としてBに譲渡することを決意したのであり、Bが課税されることを気遣う発言をしていたということから、「自分には課税されない」ということを**示している(黙示の表示)**ということができる。ということになる。

原状回復義務(参考)

無効や取り消し行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、相手方を原状に復させる義務を負うが、民法上、原状回復の具体的な内容は規定せず、解釈に委ねることとなっている。

問題集 9-2

(まだ勉強してない論点でかなり難しいです。民法を一通り勉強してから見てください。)

まず、錯誤による取消の制度は、錯誤に陥った表意者を保護する制度である。したがって、取消権を有するのも表意者に限られ第三者が取り消すことはできない。

しかし第三者が表意者に対する債権を保全(確保)する必要がある場合において、表意者がその意思表示の要素(重要な部分)に関し錯誤のあることを認めているときは、表意者自らは該意思表示の取消を主張する意思がなくても、第三者は、表意者の意思表示の取り消しを主張して、その結果生ずる表意者の債権を代位行使することが許される。

事例 A 買主 B 売主 絵画

A は B から絵画を買った→C に転売した→実は偽物だった。本物と勘違いしていた。

偽物なら買わなかったはず(錯誤があった)

AC間にも錯誤があり、ここはCが取消しの主張をした。

しかし A は勘違いを認めているもののBに錯誤取消を主張しなかった(C に返す金もないくせに)

金を返してほしい C は、A に代わってAの位置から B に錯誤取消を主張した。(これを債権者代位権という)

A の錯誤(勘違い)について、Cは表意者 A ではないが、C がAの位置になりBに対して A の錯誤を主張することは裁判で認められた。(当時錯誤は「無効」だったがプリントでは「取消」に変更した。)

絵画(偽物だった)

B → A → 転売 C
売主 買主 買主

問題集 11-2

一般承継

包括承継とも呼ばれる。一般承継人とは、相続における相続人や、会社の合併によってほかの会社を引き継いだ会社をいう。

特定承継とは

一般承継以外の承継取得を特定承継と言う。売買などで特定の物や権利のみを受け継ぐ。

Section 4 人に契約を結んでもらう

1-4 代理権の範囲

例えば父親が息子に、「1年間ハワイに行ってくるからこの賃貸用建物と土地の管理をお前に任せる。」と言った場合、息子はどこまで代理していいのかわからない。

保存行為

財産の現状価値を維持する行為。例えば建物の雨漏りを治す事や、変な奴が勝手に居座ったら追い出すなど。

物や権利の性質を変えない範囲での利用・改良行為

利用行為

財産の性質を変えずに、財産を使って「収益」を上げる行為。例えば空き地を駐車場として賃貸すること。

改良行為

財産の性質を変えずに、「財産自体の価値」を高める行為。例えばボロボロの壁にペンキを塗ってきれいにする。

1-6 代理権消滅自由の理由

	本人	代理人
法定代理	死亡(当然消滅する) 破産(継続する) 報酬関係なく本人を守るため 後見開始(継続する) 本人を守るため	死亡(当然消滅する) 破産(消滅する) 代理人できる状況じゃないから※ 後見開始(消滅する) 代理人できる状況じゃないから
任意代理	死亡(当然消滅する) 破産(消滅する) 報酬がもらえなくなるから 後見開始(継続する) 本人を守るため	死亡(当然消滅する) 破産(消滅する) 代理人できる状況じゃないから 後見開始(消滅する) 代理人できる状況じゃないから

※片方の親が破産した倍は片方の親のみが法定代理人となる。両親がともに破産した場合、または片親しかおらずその片親が破産した場合は、未成年後見人が家裁により付される(841条)。
ただし、法定代理権は免責を受け復権すればまた戻る(早ければ3~4か月)。

1-7.裁量の余地のない債務の履行

弁済期が到来している債務の支払い。

A 売主 B 買主(職業は司法書士だった)

A 所有の土地を A→B へと売却された。A は B へ登記を移転する義務(債務)を負うのだが、A は登記がよくわからない。そこでたまたま司法書士だったBを代理人としてAの義務の履行をBに任せた。この場合自己契約になってしまうが、これは金額決定の権限もないし問題ないからOKということになっている。

1-7 双方代理が許される場合

債務の履行

債務の履行は、弁済期の到来した代金の支払いを代理する場合など。

登記の申請

近所に住む A と B が土地の売買契約を結んだ。A と B は売買にともなう登記変更手続事務を同じ司法書士に依頼した。これは双方代理にあたる。しかしこの場合双方代理について事前の同意があるか、または債務の履行(登記手続きを実行するだけで、売買価格などは関係ない)に準ずるものとして許されることになる。

1-9 特定の法律行為の委託

抽象的→どこかのちよどよい家を買ってきてくれ

特定→D さんの家を買ってきてくれ

特定されると実質的に本人が意思決定をして、代理人はそれに従って動くだけになる。代理人の意思が介在する余地が小さくなるため、本人側の事情を基準に、「善意」「無過失」等を判断する。

1-10 やむを得ない場合

代理人が代理行為を行おうとして「自動車移動中」に交通事故で入院してしまったり、大渋滞などに巻き込まれて、約束を履行できないような場合など。

1-10 法定代理人と復代理人の違い

任意代理→代理する範囲が狭い

法定代理→代理する範囲が広い

法定代理人が一人ですべての仕事をするのは大変。

したがって復代理人を選びやすいようにしている。民法は、「法定代理人は、自己の責任で復代理人を選任することができる。」と規定している。これは復代理人をいつでも選任してよいことになる。

1-10 法定代理人が復代理人を選任した時の責任

法定代理人にやむを得ない事由があつて復代理人を選任したときは、その選任及び監督についてだけ本人に対してその責任を負えばよいことになっている。きちんとした人を選んだならそれ以上責任をとらないということである。これはただでさえ大変な法定代理人が、やむを得ない事由で復代理人を選任しているので、復代理人の行為の結果について、何でもすべて責任を負わせるのは酷だからである。なお任意代理にはこのような規定はない。

2-1 代理関係用語補足

代理権の範囲が定められていない代理人

「しばらくハワイに行っているの、留守の間、財産の管理をよろしく頼む。」と言われて代理権が授与された場合。この場合は、具体的にどこまでの範囲の代理権が与えられたかわからない。

表見代理が成立しなかった事例

会社の経理担当者が、取締役から預かっていた職務上の印鑑などを使って、取締役"個人"の代理人として保証契約をむすんだ場合について、経理担当者は会社のためその職務を行うことを認められていたものであり、取締役個人を代

理する権限は与えられたことはなかったので、これにつき表見代理の成立する余地は存しない」としている(最判昭34.7.24)。

本当は代理権が与えられていなかった委任状

例えばある判例では、A が土地に担保権を設定する代理権を B に与え、B に白紙委任状を交付したが、B は当初予定された C ではなく、D との間で担保権を設定したという事例について、B には「D との間で担保権を設定する権限がない」との理由で有効な代理権が存在せず、白紙委任状の空欄が代理権授与表示に該当するとされている。

白紙委任状

委任事項など委任状中の一部を記載せず空欄のままにしておき、相手方またはその他の者にその補充をゆだねた委任状。

2-2 委任条 サンプル

見本		委任状	
		年 月 日	
台東区長 殿			
代理人 住所			
氏名		生年月日	
私は、上記の者を代理人として 注1 に関することを委任します。			
委任者 住所			
氏名 (自署)		印 (印鑑登録の際は実印)	
電話			

2-4 「契約の効力否定(2)」と、「無権代理人としての責任(3)」

相手方が「善意無過失であれば」責任を負うので、無権代理人が本人を相続した場合のように、「当然に有効」とは異なる。