

2022
年度版

TACマンション管理士
管理業務主任者講座編

マンション管理士 管理業務主任者

総合テキスト

上

民法／区分所有法等

TAC出版
TAC PUBLISHING Group



はじめに

「マンション管理士」は、マンションにかかわる専門的知識をもって、管理組合の運営や建物の構造上の技術的問題等、マンションの管理に関して、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言・指導・援助を行うことを業務とします。

これに対し、「管理業務主任者」は、管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェックやその報告まで、マンション管理のマネジメント業務を担うものです。マンション管理業者は、事務所ごとに30組合につき1名以上の専任の管理業務主任者を設置するという義務づけがされています。

つまり、「マンション管理士」は管理組合側において、「管理業務主任者」は管理業者側において、それぞれ管理の適正化を図るという立場上の違いがあり、本試験実施機関も別々になりますが、マンション管理運営というしくみの中では、共通して使う知識がたくさんあります。実際、両資格の本試験出題内容は、ほとんど重なっています。

そこで、TAC刊の本シリーズは、両資格の本試験出題内容とされる共通分野を中心として、合格に必要な知識を要領よくまとめています。

本シリーズを“知識のベース”として、ぜひ合格を勝ち取られ、多くの方々がマンション管理運営においてご活躍されることを願ってやみません。

2022年1月

TACマンション管理士・管理業務主任者講座

本書は、2021年12月現在施行されている法令等（2022年4月1日までの施行が明らかなものを含む）に基づいて執筆されています。法改正等については、『法律改正点レジュメ』をWeb登録で無料でご提供いたします（2022年9月上旬頃発送予定）。

【登録方法】お手元に本書をご用意の上、インターネットの「情報会員登録ページ」からご登録ください（要・パスワード）。

TAC 情報会員

検索

【登録用パスワード】 025- 2022- 9920- 25

【登録期限】 2022年11月1日まで

1 マンション管理士になるには

令和3年度の第21回マンション管理士試験は、受験申込者数が14,562人、受験者数が12,520人（受験率86.0%）であり、受験者数は昨年度（令和2年度）よりわずかに増加しました。問題全体の難易度は、不動産登記法等を除き目立った難問は少なく、昨年度より解答が出しやすかった印象を受けました。また、例年のように、素直で解答しやすいサービス問題や過去問の繰返し論点を使用した問題が多く存在していました。

マンション管理士になるには、国土交通大臣等の実施するマンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録することが必要です。

1. マンション管理士試験の内容

	試験項目	試験内容	本書での呼称
(1)	マンションの管理に関する法令および実務に関すること	民法（取引・契約等マンション管理に関するもの）、区分所有法、被災マンション法、マンション建替え等円滑化法 マンションの管理に関するその他の法律など 不動産登記法 都市計画法、建築基準法、消防法、水道法、警備業法など	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 マンションの維持・保全等
(2)	管理組合の運営の円滑化に関すること	区分所有法 など 標準管理規約（単棟型・団地型・複合用途型）、管理組合の会計、法人税法、消費税法 など	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(3)	マンションの建物および附属施設の構造および設備に関すること	維持保全 など	マンションの維持・保全等
(4)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること	マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針 など	マンション管理適正化法

2. 試験実施時期 → 令和3年度は11月28日（日）

3. 受験料 → 9,400円（令和3年度）

2 管理業務主任者になるには

令和3年度の第21回管理業務主任者試験は、受験申込者数が19,592人、受験者数が16,538人（受験率84.4%）であり、受験者数は近年、増加傾向にあります。問題全体の難易度は、昨年度と比較すると、科目によっても異なりますが、所々に難問が目立ち、組合せ問題や個数問題も多く、多少解答を出しにくかったのではないかと印象を受けました。

管理業務主任者となるには、管理業務主任者試験に合格し、管理業務主任者として登録し、管理業務主任者証の交付を受けることが必要です。

1. 管理業務主任者試験の内容

	試験項目	試験内容	本書での呼称
(1)	管理事務の委託契約に関する事	民法（「契約」および契約の特別な類型としての「委託契約」を締結する観点から必要なもの）、区分所有法 標準管理委託契約書 など	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(2)	管理組合の会計の収入および支出の調定ならびに出納に関する事	民法 民事訴訟法、標準管理規約（単棟型）、標準管理委託契約書、貸借対照表、仕訳 など	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(3)	建物および附属施設の維持および修繕に関する企画または実施の調整に関する事	建築基準法、維持保全、消防法、長期修繕計画作成ガイドライン など	マンションの維持・保全等
(4)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関する事	マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針 など	マンション管理適正化法
(5)	(1)から(4)に掲げるもののほか、管理事務の実施に関する事	民法、区分所有法 など 標準管理規約単棟型・団地型・複合用途型、消費者契約法、個人情報保護法、借地借家法、宅建業法 浄化槽法、景観法、賃貸住宅管理業法、動物の愛護及び管理に関する法律、分譲マンションの新規供給戸数及びストック戸数の推計	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 マンションの維持・保全等

2. 試験実施時期 → 令和3年度は12月5日（日）

3. 受験料 → 8,900円（令和3年度）

※ 本書の構成 ※

本テキストは各節ごとに Introduction を設け、その節で何を学習するのかを把握したうえで、本文に入っていく構成になっています。また、重要語句はゴシック体（太字）で、特に重要な語句は色ゴシック体で表記していますので、メリハリのきいた学習が可能です。

❖ Introduction ❖

これから学習する内容が明示されています。ここで何を学ぶのか、何に重点をおいて学習したらよいのかを自分ではっきりと確認して取り組んでください。

重要度 **マ** **B** **主** **特A**

各節の見出しに、**両資格の重要度**が示してありますので、学習する際の目安にしてください。マンション管理士を**マ**、管理業務主任者を**主**と表記しています。

特A → 最重要論点。毎年のように出題の対象となりますので、絶対にマスターしてください。

A → 重要論点。ここはしっかりおさえておいてください。

B → 比較的重要論点。合格ラインをクリアするためには理解しておくべき論点です。

C → 重要度はそれほど高くありませんが、時間が許せば目を通しておきたい論点です。

なお、学習を進めるうえで、特に重要な論点となる箇所は、のようにグレーの“アミ”がかかっています。



本文の内容についての補足説明です。より細かな知識に触れています。特に重要な箇所は、赤いアミがかかっています。



ケーススタディ 00

わかりづらい箇所は「事例」を使って具体的に解説してありますので、無理なく理解することができます。

↑Step Up

出題頻度はやや低いですが、知識の幅を広げたい方はぜひ一読してみてください。

整理

各節の重要ポイントをまとめてあります。知識の再確認に使用してください。

Contents

第1編 民法

第1章 民法

第1節 契約	4
① 契約の成立・効果	4
② 契約の種類	4
③ 契約の分類	5
④ 契約の無効・取消し	6
第2節 制限行為能力者	9
① 制限行為能力者制度	9
② 未成年者	9
③ 成年被後見人	11
④ 被保佐人	12
⑤ 被補助人	14
⑥ 制限行為能力者の取消しとその効力	15
⑦ 取引の相手方の保護および法律関係安定のための制度	16
第3節 意思表示	21
① 契約の有効性と意思表示の欠陥	21
② 心裡留保（意思の不存在）	22
③ 通謀虚偽表示（意思の不存在）	23
④ 錯誤（意思の不存在・問題ある意思表示）	23
⑤ 強迫（問題ある意思表示）	24
⑥ 詐欺（問題ある意思表示）	24
⑦ 取消しと追認	25
第4節 代理制度	27
1 代理	27
① 代理の仕組み	27
② 代理の種類	28
③ 代理権の発生と範囲	28
④ 代理人の資格	29

⑤ 代理権の消滅……29	
⑥ 自己契約・双方代理の禁止……30	
⑦ 代理行為……31	
⑧ 復代理……32	
⑨ 代理権の濫用……33	
2 無権代理…………… 34	
① 無権代理と表見代理……34	
② (狭義の) 無権代理……34	
③ 表見代理の成立……36	
④ 表見代理と無権代理……37	
第5節 時効…………… 38	
① 時効制度……38	
② 取得時効……38	
③ 消滅時効……39	
④ 時効の完成猶予・更新……40	
⑤ 時効完成の効力……42	
第6節 所有権と共有…………… 43	
① 所有権の性質……43	
② 相隣関係……43	
③ 共有……45	
第7節 占有権…………… 50	
① 占有権の性質と占有訴権……50	
② 即時取得……50	
③ 占有訴権……50	
第8節 担保物権の性質…………… 52	
① 担保物権の種類……52	
② 担保物権の性質……53	
③ 担保物権の対抗要件……54	
第9節 担保物権の内容…………… 55	
1 抵当権…………… 55	
① 抵当権の設定……55	

② 抵当権の効力……	56
③ 抵当権の実行……	58
④ 抵当目的物の自由な処分……	60
⑤ 第三取得者の保護……	61
⑥ 賃貸借の保護……	62
2 先取特権等……………	64
① 先取特権……	64
② 先取特権の第三取得者への追及力……	66
③ 質 権……	67
④ 留置権……	69
第10節 売買契約 ……………	71
1 債務不履行……………	71
① 契約成立の効果……	71
② 債務不履行……	72
③ 損害賠償の範囲と予定……	75
④ 金銭債務の特則……	76
2 契約の解除……………	79
① 解除権の発生……	79
② 解除の方法……	79
③ 解除の効果……	80
④ 解除権の消滅……	81
3 定型約款……………	82
① 定型約款の合意……	82
② 定型約款の内容の表示……	83
③ 定型約款の変更……	83
4 手 付……………	84
① 手付の性質……	84
② 解約手付による解除……	85
5 契約不適合責任……………	86
① 契約不適合責任の性質……	86
② 契約不適合責任の内容……	86

	③ 契約不適合に関する特約……89	
	⑥ 債務者の危険負担等……………90	
	① 債務者の危険負担等……90	
第11節	債権の譲渡・消滅等……………92	
	① 債権の譲渡……92	
	② 債務引受……95	
	③ 債権の消滅……96	
第12節	債権者の保護……………104	
	① 債権者代位権……104	
	② 詐害行為取消権……106	
第13節	人的担保……………107	
	① 連帯債務……………107	
	① 連帯債務……107	
	② 連帯債務の効力……108	
	② 不可分債権・不可分債務……………112	
	① 不可分債権……112	
	② 不可分債務……114	
	③ 保証と連帯保証……………116	
	① 保証人……116	
	② 保証債務の性質……118	
	③ 連帯保証……120	
	④ 共同保証……120	
	⑤ 保証人の求償権……121	
第14節	不法行為等……………123	
	① 一般の不法行為……123	
	② 特殊の不法行為……124	
	③ その他の不法行為……126	
	④ 不法行為による損害賠償請求権の消滅時効……127	
第15節	委任……………129	
	① 委任……129	
	② 受任者の義務と権利……129	

	③ 委任契約の終了事由……132	
	④ 委任契約解除の効果……133	
第16節	寄 託 ……………	135
	寄 託……135	
第17節	請 負 ……………	138
	① 請負契約……138	
	② 契約不適合による請負人の担保責任……139	
第18節	相 続 ……………	142
	① 相 続……142	
	② 法定相続人と法定相続分……142	
	③ 欠格と廃除……144	
	④ 相続の承認と放棄……145	
	⑤ 遺留分……146	
	⑥ 遺 言……147	
	⑦ 相続財産の帰属……149	
第19節	贈 与 ……………	153
	贈与契約の性質……153	
第20節	物権変動の対抗要件 ……………	155
	① 物権変動の対抗要件……155	
	② 第三者の範囲……156	
	③ 登記が必要な物権変動……158	
第21節	賃貸借契約 ……………	163
	① 賃貸借契約……163	
	② 存続期間と更新等……166	
	③ 賃借権の譲渡・転貸……167	
	④ 敷金等……169	
第22節	使用貸借契約 ……………	172
	① 貸主の義務……172	
	② 借主の義務……172	
	③ 第三者の使用収益……173	
	④ 終 了……173	

第2編 区分所有法等

第1章 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

第1節 区分所有建物	178
① 建物の区分所有	178
② 専有部分	179
③ 共用部分	180
④ 先取特権	188
⑤ 建物の設置または保存の瑕疵に関する推定	189
⑥ 区分所有権売渡請求権	190
⑦ 敷地・敷地利用権	191
第2節 管理者・管理組合法人	197
① 管理者	197
② 管理組合	202
③ 管理組合法人	203
第3節 集会および規約	211
① 集会	211
② 規約	220
第4節 義務違反者に対する措置	228
① 区分所有者の権利義務等	228
② 義務違反者に対する措置の内容	229
③ 措置の方法	232
④ 弁明の機会	233
第5節 区分所有建物の復旧・建替え	235
① 復旧	235
② 建替え	239
第6節 団地	247
① 団地建物所有者の団体	247
② 団地管理と区分所有に関する規定との関係	251
③ 団地共用部分の諸規定	253
④ 団地規約の設定の特例	254

⑤ 団地内建物の建替え承認決議……	257
⑥ 団地内の建物の一括建替え決議……	259
第7節 罰 則 ……………	261
罰則の種類とその適用……	261

第2章 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法 (被災マンション法)

第1節 被災マンション法……………	264
1 総 則……………	264
① 法の目的……	264
2 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置……………	265
① 敷地共有者等集会等……	265
② 敷地共有者等集会に関する区分所有法の規定の準用等 ……	266
③ 再建決議等……	267
④ 敷地売却決議等……	270
⑤ 敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例 ……	270
3 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置……………	272
① 区分所有者集会の特例……	272
② 区分所有者集会の招集通知に関する特例……	272
③ 建物敷地売却決議等……	273
④ 建物取壊し敷地売却決議等……	274
⑤ 取壊し決議等……	275
⑥ 建物の一部が滅失した場合の復旧等に関する特例……	276
4 罰 則……………	277
① 罰 則……	277

第3章 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 (マンション建替え等円滑化法)

第1節 総 則	280
① 目 的.....	280
② 定 義.....	280
③ 国および地方公共団体の責務.....	281
④ 基本方針.....	281
⑤ 施行者.....	281
第2節 マンション建替事業	282
① 個人施行者の認可までの手続.....	282
② マンション建替組合の認可までの手続.....	284
③ 事業認可の公告～権利変換計画の認可・公告.....	293
④ 権利変換計画の認可の公告～工事完了.....	297
⑤ 除去の必要性に係る認定等.....	302
第3節 マンション敷地売却事業	305
① 敷地売却決議.....	305
② マンション敷地売却組合.....	307
③ 分配金取得手続.....	309
④ 売却マンション・敷地の登記.....	310
第4節 敷地分割事業	311
① 敷地分割事業.....	311
② 敷地分割組合.....	313
③ 敷地権利変換手続等.....	316
④ 審査委員.....	320
⑤ 技術的援助の請求.....	321
⑥ 代位による分筆又は合筆の登記の申請.....	322

Index	323
-------------	-----

中 巻

第1編 管理委託契約書・規約・その他関連知識

- 第1章 不動産登記法
- 第2章 借地借家法
- 第3章 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- 第4章 宅地建物取引業法
- 第5章 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- 第6章 消費者契約法
- 第7章 個人情報保護に関する法律
- 第8章 アフターサービス
- 第9章 標準管理委託契約書
- 第10章 標準管理規約

第2編 管理組合の会計・財務等

- 第1章 管理組合の会計知識
- 第2章 管理組合の財務等

下 巻

第1編 マンションの維持・保全等

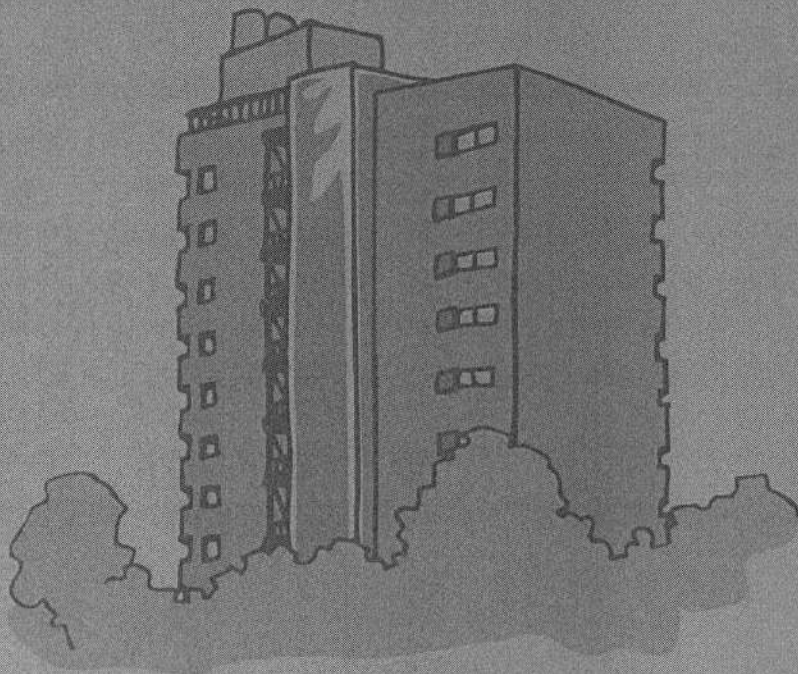
- 第1章 都市計画法
- 第2章 建築基準法（一般規定）
- 第3章 維持・保全等

第2編 マンション管理適正化法

- 第1章 マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 第2章 マンションの管理の適正化に関する指針

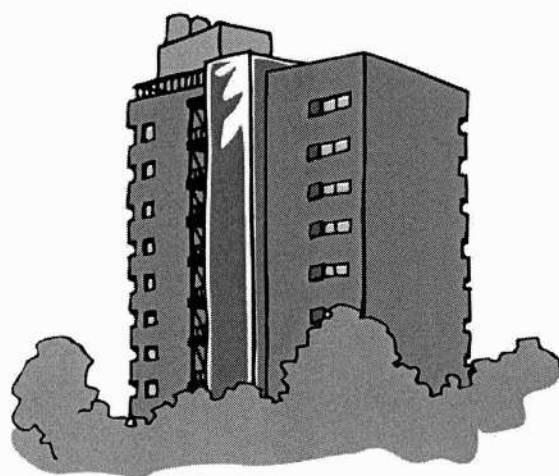
第 **1** 編

民 法



第 1 章

民 法



❖ Introduction ❖

まずは、契約の成立・効果、種類、分類について、言葉の意味を中心におさえておこう。

1 契約の成立・効果

契約とは、簡単にいうと「約束」のことである。売買契約を例にとってみよう。

Aは区分所有する中古マンションを1,000万円でBに売る売買契約を締結した。

これはAを売主、Bを買主とする売買契約である。売買契約は、「買ってください」という「申込み」と「買いましょう」という「承諾」（逆に、「売ってください」という「申込み」と「売りましょう」という「承諾」）の2つが一致すること（合意）によって成立する。つまり、契約は、原則として、「申込み」と「承諾」という当事者の意思表示の合致によって成立する（522条1項）。また、契約書の作成は、契約の成立とは関係がない（同2項）。

AとBがこの契約を締結することによって、AはBに、区分所有するマンションを引き渡さなければならず、他方、BはAに、代金を支払わなければならなくなる。このようにして、契約というものが成立すると、契約をした当事者（双方の者）間にいろいろな権利や義務が発生することになる。

なお、契約の成立のためには、契約書の作成は不要であるが、後のトラブルを防止するために契約書を作成する場合が多い。契約書には印紙を貼り付ける等、費用がかかる場合があり、このような費用は、当事者間で取り決めがない場合は双方が半分ずつ負担する（558条）。契約によって、双方ともに利益を受けるのが通常だからである。

2 契約の種類

民法で名称を定めている契約を「典型契約」という。その中でも、主なものは次のとおりである。なお、典型契約に該当しない契約も、法令の制限内において、その内容を自由に決定できる（521条2項）。

契約の種類	内 容	分類・補足
売 買 契 約	財産権を相手方に移転することを約束し、相手方がそれに代金を支払う契約	諾成、双務、有償契約
交 換 契 約	財産権を相互に交換する契約	諾成、双務、有償契約
贈 与 契 約	財産権を無償で与える契約	諾成、片務、無償契約
賃 貸 借 契 約	物を使用収益させることを約束し、相手方がそれに賃料を支払う契約	諾成、双務、有償契約
使用貸借契約	無償で使用収益をした後に返すということを約束し、貸主から借りる物を受け取る契約	諾成、片務、無償契約
消費貸借契約 (書面とする 契約を除く)	種類、品質および数量の同じ物を返すことを約束して、相手方より金銭その他の物を受け取る契約。借主は、借りた物をいったん使ってしまう、それと同じ物を返す	要物、片務、原則無償 特約で有償
委 任	法律行為をすることを相手方に委託し、相手方が承諾する契約	諾成、片務、原則無償 特約があれば有償で後払い ➡ この場合は双務
寄 託	保管することを約束して、物を受け取る契約	諾成、片務、原則無償 契約 特約で有償 ➡ この場合は双務
請 負	仕事を完成することを約束して、相手方がその仕事の結果に対して報酬を与える契約	諾成、双務、有償契約
和 解	法律関係について存する紛争をその当事者が互いに譲歩して解消することを目的とする契約	諾成、双務、有償契約
雇 用	被用者が労務に服することを約し、使用者がこれに報酬を支払うことによって成立する契約	諾成、双務、有償契約
組 合	数人の者が出資して共同事業を遂行することを約することによって成立する契約	諾成、双務、有償契約

③ 契約の分類

1. 諾成契約・要物契約

	諾 成 契 約	要 物 契 約
内 容	当事者の合意だけで成立する契約	合意の他に物の引渡し等の行為がないと成立しない契約
【例】	売買契約・賃貸借契約等（ほとんどの契約は諾成契約）	質権設定契約等

2. 双務契約・片務契約

	双 務 契 約	片 務 契 約
内 容	契約の当事者双方がそれぞれ義務を負う契約	契約の当事者の一方だけが義務を負う契約
【例】	売買契約・賃貸借契約・請負契約等	贈与契約・使用貸借契約等

3. 有償契約・無償契約

	有 償 契 約	無 償 契 約
内 容	契約の内容に対価等の支払いのあるもの	契約の内容に対価等の支払いのないもの
【例】	売買契約・賃貸借契約・請負契約等	贈与契約・使用貸借契約等

4 契約の無効・取消し

1. 無効^①・取消し^②の意味

①法律上、「無効」とは、その法律上の行為から、**当事者の望んだ効果が生じない**ことを意味する。無効はだれでも主張できる。

②「取消し」とは、法律上、**行為者に法律上の行為の効力を否定することを認める**ものである。これは、**取り消すまで一応有効とされ、取り消してはじめて、最初にさかのぼって無効とされる**。主張できる者は限られており、放置しておく**と確定的に有効になる**。また、追認によって**確定的に有効とすることもできる**。

2. 公序良俗違反^{こうじょうりょうぞくいはん}の契約

契約の内容が、公の秩序または善良なる風俗に**反する契約は無効**である（90条）。これは、社会的な妥当性がないからである。要するに、常識に反する契約の効力は認めないということである。

また、この契約は**絶対的な無効**であり、善意^{※1}の第三者^{※2}にも**対抗**^{※3}できる。

- ※1 善意：ある事実や事情を知らないこと。物にキズがあることを知らないで買った買主を「善意の買主」という。
- ※2 第三者：当事者以外の者。ただし当事者の包括承継人（相続人等）は該当しない。
- ※3 対抗：自分の権利であること、自分のものであることを主張すること。

↑Step Up 申込み・承諾の効力等

1. 申込みの効力

(1) 申込みの効力の発生

「申込み」は、その通知が相手方に**到達**することによって効力が生じ（「到達主義」97条1項）、申込みの効力が生じている間に「承諾」があると契約が成立する。承諾があることによって契約を成立させることのできる申込みの効果のことを、**承諾適格**という。

(2) 申込みの拘束力

① 承諾期間を定めた場合（申込みの相手方が隔地者・対話者）

(ア) たとえばAに対して、Bが、「あなたのマンションを売ってくれませんか。返事は今月末までにください。」という申込みをしたような場合である。この場合、Bの申込みがAに到達したときから今月末までが承諾期間となる。そして、この**承諾期間内**は、Bは**撤回をする権利を留保**した場合を除き、申込みを**撤回できない**（523条1項）。

(イ) **期間内に承諾の通知を受けないと、申込みの効力が失われる**（523条2項）。

② 承諾期間を定めなかった場合（申込みの相手方が隔地者）

申込者が、承諾の通知を受けるために通常要すると考えられる**相当の期間**を経過するまでは、**撤回をする権利を留保**した場合を除き、申込みを**撤回できない**（525条1項）。

③ 承諾期間を定めなかった場合（申込みの相手方が対話者）

(ア) **対話が継続している間の申込みは、いつでも撤回できる**（525条2項）。

(イ) **対話が継続している間に申込者が承諾の通知を受けなかったときは、申込みの効力が失われる**。ただし、申込者が対話の終了後もその**申込みが効力を失わない旨を表示したときは、申込みの効力は失われない**（525条3項）。

2. 承諾の効力等

(1) 承諾の効力の発生

承諾は、申込みに対応してなされ、契約を成立させるためになされる意思表示である。承諾としての効力を持つためには、**申込みの効力が生じている間（申込みに承諾適格がある間）**に行うことが必要である。そして、契約の成立は、**承諾が申込者に「到達」した時に成立するが**、承諾の意思表示が到達する前に申込みの撤回の意思表示が到達した場合には、申込みは効力を失い、契約は成立しない。

(2) 遅延した承諾の効力（524条）

承諾期間を定めた場合、その期間内に到達しない承諾は効力を生じないが、申込者は、**遅延した承諾を新たな申込みとみなすことができる**。そして、さらにこれに対する承諾があれば、契約は成立する。

(3) 承諾の通知を必要としない場合における契約の成立時期（527条）

申込者の意思表示または取引上の慣習により承諾の通知を必要としない場合、承諾の意思表示と認めるべき事実があった時に、契約は成立する。

.....

制限行為能力者(4条～21条)

重要度 マ B 主 B

❖ Introduction ❖

「制限行為能力者の保護」と、制限行為能力者と取引をした「相手方の保護」を、どのように調整しているか、という点について注意しながら学習しよう。

① 制限行為能力者制度

民法では、「法律行為」(契約など)に関して一人歩きのできない者を「制限行為能力者」とし、その者が単独で行った法律行為について、画一的に「取消しができる行為」としてその者たちの財産保護を図っている。

ただ、人間なら自分の考えどおりに行動したいものである。そこで、特に認知症や知的障害などのある成年者について、判断能力の程度に応じて、本人の自己決定を尊重する必要もあるので、本人の保護とその自己決定の尊重との調和を図るために、**成年後見制度**(成年被後見人、被保佐人、被補助人)が成立した。

制限行為能力者には保護者がつけられるが、それぞれの保護者の果たす役割も類型によって異なる。

② 未成年者

1. 未成年者とは

満18歳未満の者である(民法4条)。なお、婚姻は、18歳にならないと、することはできない(731条)。

2. 未成年者の保護者

親権者または未成年後見人である。これらの者を法定代理人という。

3. 法律行為の効果

未成年者が法定代理人の同意を得ず単独で法律行為をした場合、原則として取り消すことができる（5条2項・1項）。ただし、次の3つの行為については単独で行っても取り消すことはできない。

① 単に権利を得または義務を免れる行為（5条1項ただし書） 【例】単なる贈与を受けたり、借金をタダにしてもらう行為
② 法定代理人が処分を許した財産（目的が定められていなくても財産さえ一定していれば足りる）の処分行為（5条3項） 【例】おこづかい、旅費、学費を処分する行為
③ 許可された営業に関する行為（6条1項） 【例】法定代理人から管理業を営むことを許可された未成年者が、業として行う管理行為

未成年者は、法定代理人の同意を得て、または法定代理人が未成年者を代理して行うことにより有効な法律行為ができる。

また、未成年者の保護者が親権者である場合は、原則として父母両方の同意が必要である（818条3項）。

4. 保護者の権限

同意権、代理権、取消権、追認権^①



①「追認」とは、取り消すことのできる行為について、取消権を放棄して、完全に有効にすることである。追認は、「取消しの原因」ごとに、原則として、それが解消された後にすることができる。たとえば未成年者なら成年後に、法定代理人なら常にできる。

5. 取り消すことができる者

未成年者本人、法定代理人、行為能力者になった本人。

③ 成年被後見人

1. 成年被後見人^②



②成年後見制度に関する3種類の制限行為能力者の中で、一番判断能力の程度が低い者が対象である。

(1) 成年被後見人とは

精神上の障害によって事理を弁識する能力を欠く常況にあるもので、一定の者（本人・配偶者・四親等内の親族・未成年後見人・未成年後見監督人・保佐人・保佐監督人・補助人・補助監督人・検察官）の請求によって家庭裁判所より後見開始の審判を受けた者をいう（7条、8条）。

(2) 後見開始の審判の取消し

家庭裁判所より「後見開始の審判の取消し」を受けることにより、行為能力者になる（10条）。

2. 成年被後見人の保護者

成年後見人である。未成年者の保護者と同様、法定代理人である。

3. 法律行為の効果

(1) 成年被後見人が有効な法律行為を行うには、成年後見人が代理して行わなければならない（859条1項）。

ただし、成年後見人が、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物またはその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除または抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（859条の3。なお、この制約は、保佐人・補助人についても、代理権が付与されているときには準用される）。

(2) 成年被後見人が単独で行った行為は、取り消すことができる（9条）。

ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、取り消すことができない（9条ただし書）。

後見人の同意を得て行った行為も、取り消すことができる。

4. 保護者の権限^③

代理権、取消権、追認権



③成年後見人には、同意権はない。

5. 取り消すことができる者

成年被後見人本人、成年後見人、行為能力者になった本人。

④ 被保佐人

1. 被保佐人

(1) 被保佐人とは

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分な者で、一定の者（本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・補助人・補助監督人・検察官）の請求によって家庭裁判所より保佐開始の審判を受けた者をいう（11条、12条）。

(2) 保佐開始の審判の取消し

家庭裁判所より「保佐開始の審判の取消し」を受けることにより、行為能力者となる（14条）。

2. 被保佐人の保護者

保佐人という。

3. 法律行為の効果

- (1) 重要な財産上の行為のみ（ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については除く）保佐人の同意^④を必要とする（13条1項・2項）。それ以外の行為は単独で有効な法律行為を行うことができる。

重要な財産上の行為
① 利息・賃料などを生ずる財産の返還を受け、またはさらに元本として貸与すること ② 借財・保証をすること ③ 直接間接に 不動産 （土地・建物）または 重要な財産 （自動車や電話加入権）を得たり、手放したりすることを目的とする行為 ④ 民事訴訟において原告となって訴訟を遂行する一定の行為 ⑤ 他人に物を贈与すること、和解契約・仲裁契約をすること ⑥ 相続を 承認 （資産・負債をそっくり引き継ぐこと）し、もしくは相続を 放棄 すること、または 遺産の分割 をすること ⑦ 他人から贈与・遺贈を受けることを拒絶し、または負担の伴う贈与もしくは遺贈を受けること ⑧ 新築・改築・増築 または 大修繕 を目的とする契約をすること ⑨ 土地（山林を除く）について 5年を超える 、建物について 3年を超える賃貸借 をすること（いいかえれば土地について5年以内、建物について3年以内の賃貸借は同意は不要である） ⑩ 上記①～⑨の行為を制限行為能力者（未成年者・成年被後見人・被保佐人・審判を受けた被補助人）の法定代理人としてすること ⑪ その他、家庭裁判所が一定の者の請求により特に保佐人の同意を必要とする旨の審判をした行為（日常生活に関する行為を除く）



- ④保佐人の同意を必要とする行為について、保佐人が、その行為が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求に基づいて、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる（13条3項）。

- (2) 保佐人の同意を必要とする行為で、その**同意**（またはこれに代わる許可）を得ないでしたものは、取り消すことができる（13条4項）。

4. 保護者の権限^⑤

(重要な財産上の行為について) 同意権、取消権、追認権



⑤代理権は一般的には認められていないが、家庭裁判所は、本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・補助人・補助監督人・検察官・保佐人・保佐監督人の請求による審判（本人以外の者の請求のときは本人の同意が必要）により、特定の法律行為について、保佐人に代理権を付与できる（876条の4第1項・2項）。

5. 取り消すことができる者

被保佐人本人、保佐人、行為能力者になった本人。

⑤ 被補助人

1. 被補助人

(1) 被補助人とは

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な者で、一定の者（本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・保佐人・保佐監督人・検察官）の請求（本人以外の者の請求のときは本人の同意が必要）によって家庭裁判所より補助開始の審判を受けた者（15条）。通常は大丈夫だが不安が残るという程度の判断能力の人が対象^⑥。



⑥家裁の審判が必要と判断した「特定の法律行為」についてのみ補助される（17条、876条の9）。その行為は、④「3. 法律行為の効果」(1)の「重要な財産上の行為」の範囲内から選択される。たとえば「不動産の処分」は含まれているが日常生活に関する行為は除かれることになる。

(2) 補助開始の審判の取消し

家庭裁判所より「補助開始の審判の取消し」を受けることにより、行為能力者となる（18条）。

2. 被補助人の保護者

補助人という。

3. 法律行為の効果

「特定の法律行為」に関して補助人に同意権（補助人は、同時に取消権・追認権を取得。120条1項、122条）ないし代理権の一方または双方が与えられたときに、その行為についてのみ補助人の同意（被補助人の不利益になるおそれがないのに同意しないときは裁判所の許可）ないし補助人の代理が必要である。

同意を得なければならないにもかかわらず、同意（または許可）を得なかったときは、取り消すことができる（17条4項、120条1項）。

4. 保護者の権限

本人の希望により、次のいずれかのタイプがある。

① 審判※により与えられた「特定の法律行為」についての代理権

※ 家庭裁判所は、本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・保佐人・保佐監督人・検察官・補助人・補助監督人の請求による審判（本人以外の者の請求のときは本人の同意が必要）により、代理権を付与できる。

② 審判により与えられた「特定の法律行為」についての同意権・取消権（追認権）

③ 上記①②の双方

5. 取り消すことができる者

被補助人本人、補助人、行為能力者となった本人。

⑥ 制限行為能力者の取消しとその効力

1. 遡及効

契約が取り消されると、契約をしたときにさかのぼって無効とみなされる（121条）。つまり、その行為は取消しによって全く契約がなされなかったことになる。

2. 原状回復の義務（121条の2）

（1）原則

無効な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^⑦。

（2）例外

- ① 無効な無償行為に基づく債務の履行として給付を受けた者は、給付を受けた当時その行為が無効であること（給付を受けた後に、初めから無効であったものとみなされた行為にあっては、給付を受けた当時その行為が取消しできるものであること）を知らなかったときは、その行為によって「現に利益を受けている限度」において、返還の義務を負う。
- ② 行為の時に意思能力を有しなかった者は、その行為によって「現に利益を受けている限度」において、返還の義務を負う。行為の時に制限行為能力者であった者についても、同様である。



⑦ここでいう「121条の2に基づく原状回復義務」と第14節の「不当利得返還義務」とは別のものである。「不当利得」によれば、悪意の受益者でない限りは、利益の存する限度でしか返還をしなくてもよい。

3. 第三者との関係

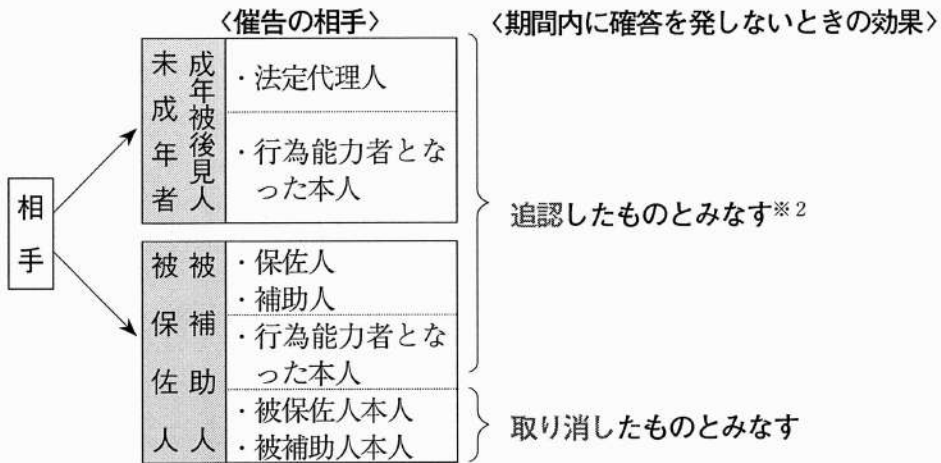
制限行為能力者の取消しは、善意の第三者にも対抗できる。

⑦ 取引の相手方の保護および法律関係安定のための制度

1. 相手方の催告権

相手方は、1ヵ月以上の期間を定めて、「取り消すのか、追認するのか」を制限行為能力者側に催告^{※1}ができる（20条）。

ここでは、誰に対して催告をするのか、期間内に返事がなかった場合の効果について注意を要する。



※1 催告：催促すること。

※2 みなす：法がそのように決めてしまうこと（たとえ反対の証拠の提出があったとしてもその判断を覆すことができない）。

2. 詐術等を行った場合（21条）

制限行為能力者が、自分を行為能力者であると信じさせるため詐術を用いた場合は、その行為を取り消すことができない。単に制限行為能力者であることを黙秘しているだけでは詐術にあたらないが、黙秘していたことが他の言動と相まって、相手方を誤信させ、または誤信を強めたものと認められる場合には、詐術にあたり、制限行為能力者はその行為を取り消すことができない（判例）。

3. 取消権の時効消滅（126条）

追認できる時から（たとえば行為能力者になってから）5年、または行為の時から20年（いずれか早いほう）が経過すると、もはや取り消すことができなくなる。取消権が消滅すれば、契約は完全に有効となり、法律関係を安定化させることができる。

4. 法定追認（125条）

「追認」という意思表示をしなくても、追認をすることができる時以後に、追認権を有する者が、異議をとどめることなく、追認をしたと思わせるような行為をすることによって、追認とみなされる。これを法定追認という。これも法律関係の安定を目的とす

る。法定追認となる事由は、次のとおりである。

- ① 債務^{※1}の一部または全部の履行^{※2}
- ② 相手方に履行を請求した場合
- ③ 担保を提供したり担保の提供を受けた場合
- ④ 取得した権利の一部または全部の譲渡をした場合
- ⑤ 更改をした場合
- ⑥ 強制執行をした場合

※1 債務：履行しなければならない義務。

※2 履行：実際に行うこと、実行すること。

↑Step Up 能力とは.....

契約を完全に有効に行うためには一定の能力が必要である。この能力には、次の3つがある。

1. 権利能力……権利や義務の主体となりうる資格である。

人は出生により権利能力を取得し（3条1項）、死亡によって失う。

これに対し、胎児は原則として権利能力を有しないが、次の権利については認められている。

- ① 相続・遺贈を受ける権利（886条、965条）
- ② 不法行為に基づく損害賠償請求権（721条）

2. 意思能力……法律行為（たとえば契約など）を行うために必要な判断能力である。

意思表示をした時に意思能力のない者（たとえば、泥酔者・精神病者等）の行った法律行為は、意思能力がなかったことが立証されることにより無効となる（3条の2）。

3. 行為能力……単独で完全に有効な法律行為を行うことができる能力である。

弱者救済のため、民法で一定の者の行為能力を制限し、保護するための規定を定めている。

一般に能力とは行為能力のことであり、本文で学習したように、行為能力の制限されている者を「制限行為能力者」という。

整 理**① 制限行為能力者の4つの類型**

	単独で有効にできる 行為	取り消すことができる 行為	保護者	
			代理権者	同意権者
成年被後見人	日常生活に関する行為	自ら行った（法定代理人の同意の有無にかかわらず）すべての行為	法定代理人（成年被後見人）	
未成年者	① 単に権利を得または義務を免れる行為 ② 法定代理人が処分を許した財産の処分行為 ③ 営業の許可がある時は営業に関する行為	法定代理人の同意を得ないで行った行為（左の行為は除く）	法定代理人（親権者→通常父母両方、未成年被後見人）	法定代理人
被保佐人	右の行為以外の行為	重要な行為のうちで、民法が定めるものにつき、保佐人の同意を得なかった行為（重要なものは、5年を超える土地（山林を除く）の賃貸借、3年を超える建物の賃貸借、不動産の取得・処分、相続の承認・放棄、遺産分割）	保佐人（特定の行為について審判があるとき）	保佐人
被補助人	右の行為以外の行為	審判で定められた特定の行為	補助人（特定の行為について審判があるとき）	補助人（特定の行為について審判があるとき）

② 制限行為能力者の権利

制限行為能力者	取消権	追認権
成年被後見人	○	
未成年者	○	△※2
被保佐人	○	△※2
被補助人※1	○	△※2

※1 審判で定められた特定の法律行為のみ補助される。

※2 保護者の同意を得れば追認できる。

③ 制限行為能力者の保護者の権限

保 護 者	取消権	追認権	同意権	代理権
成年被後見人の成年後見人	○	○		○
未成年者の法定代理人	○	○	○	○
被保佐人の保佐人 * 重要な財産上の行為のみ	○	○	○	△※
被補助人の補助人	△※	△※	△※	△※

※ 審判で定められた特定の法律行為。

意思表示 (93条～96条)

重要度 マ B 主 特 A

❖ Introduction ❖

法律上の行為（特に契約）は、意思表示を中心的な要素として含む。

契約は当事者間の合意であるから、意思表示は契約にとって重要な位置を占める。そこで、契約が有効とされるためには、完全な意思表示が必要である。この完全な意思表示とは、自由な意思に基づいた真意と一致する意思表示である。

① 契約の有効性と意思表示の欠陥^{けっかん}

民法では、意思表示の欠陥を、次のように2つに分けて、契約の効果がどうなるかを規定している。

(1) 真意と意思表示が食い違っている場合

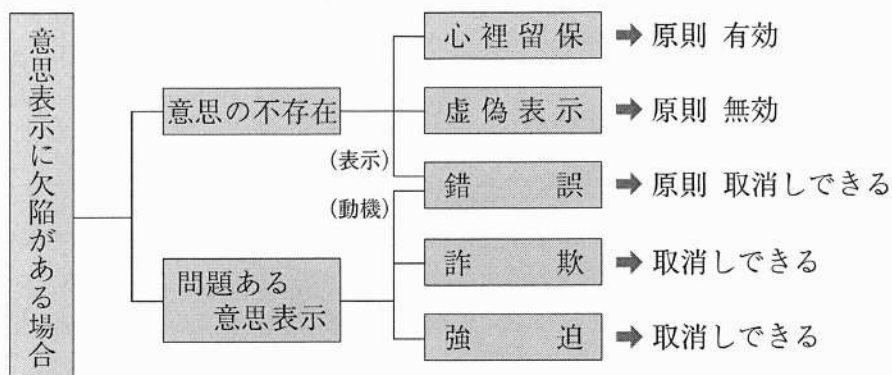
その意思表示の効力は、心裡留保^{しんりりゆうほ}は有効、通謀虚偽表示^{つうぼうきょぎひようじ}は無効、表示錯誤^{さくご}は取消しできる^①としている。

(2) 完全に自由な意思に基づいてなされたものでない意思表示

取消しができる^①としている。

先生からの コメント

①第三者等を保護するために、無効・取消しの主張が制限されることがある。



② 心裡留保（意思の不存在）

当事者の一方が、わざと真意と異なる意思表示を行った場合を心裡留保という。たとえば、冗談で「売るよ」と言った場合である。

- (1) 心裡留保による契約は、相手方の保護のため、**原則として有効**である。
- (2) 相手方が真意でないことを知っていた場合（**悪意※¹**）と注意すれば知ることができた場合（**善意・有過失※²**）は、**無効**となる（93条1項）。
- (3) 無効となるときでも、**善意の第三者に対して無効を主張できない**（93条2項）。

(1) $A \xrightarrow[\text{有効}]{\text{心裡留保}} B$ 善意・無過失

(2) $A \xrightarrow[\text{無効}]{\text{心裡留保}} B$ 悪意
善意・有過失

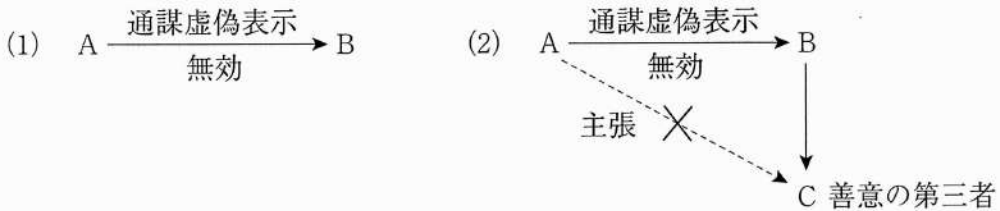
※1 悪意：ある事実や事情を知っていること。

※2 善意・有過失：知らなかったことについて落ち度があること。物の表面にキズがあり、注意すれば気づくことはできたが、気づかず知らないで買ったような場合。

3 通謀虚偽表示（意思の不存在）

当事者が通謀して、真意と異なる意思表示をした場合を通謀虚偽表示という。

- (1) 当事者間では無効となる（94条1項）。
- (2) 第三者保護の点から善意の第三者(C)^②に対して無効を主張できない(94条2項)。



②第三者は、善意であればよく、過失の有無は問わないし、登記※を備えている必要もない（判例）。

※ 登記：不動産の所在や権利関係（所有者は誰か、誰が使っているか、担保は付いているか等）を登記所（法務局）にある登記簿という帳簿に記録し、取引の安全を図るためのもの。

4 錯誤（意思の不存在・問題ある意思表示）

意思表示をした者の意図と表示に食い違いがあり、それを知らずに意思表示をした場合、これを錯誤（勘違い）による意思表示という。

- (1) 意思表示は、次の錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取消しできる（95条1項）。

- ① 意思表示に対応する意思を欠く「表示錯誤」
- ② 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「動機の錯誤」

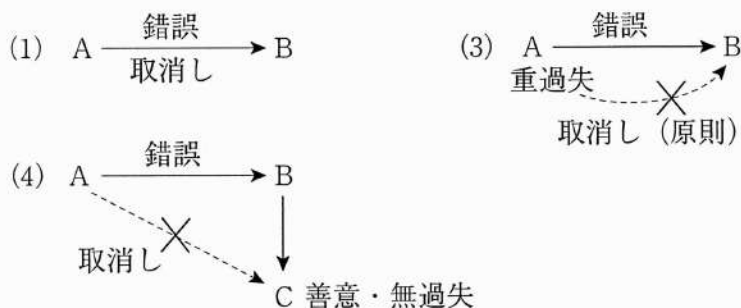
- (2) 「動機の錯誤」による取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限りできる（95条2項）。なお、この動機の表示に関しては、明示または黙示の表示でもよいとされている（判例）。

(3) 表意者^{*}に重大な過失（重大な不注意）がある場合、次の①②を除き、取消しを主張できない（95条3項）。

① 相手方が表意者に錯誤があることを知り（悪意）、または重大な過失によって知らなかったとき

② 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき

(4) 錯誤による取消しは、善意・無過失の第三者に対抗できない（95条4項）。



※ 表意者：意思表示をした者。

5 強迫（問題ある意思表示）^{きょうはく}

脅されてなした意思表示（強迫による意思表示）は、取り消すことができる（96条1項）。

強迫の場合は、取消し前に現れた者であれば、誰に対しても取消しをもって対抗でき、表意者の保護が徹底されている。

6 詐欺（問題ある意思表示）^{さぎ}

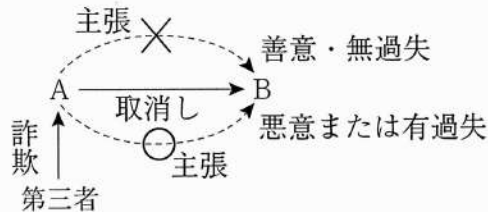
だまされた結果、思い違い（錯誤の場合と異なり、重要な思い違いでなくてもよい）をしてなした意思表示（詐欺による意思表示）は、取り消すことができる（96条1項）。

1. 相手方からの詐欺

相手方に対しては取消しを主張することができるが、取消し前に現れた、善意・無過失の第三者には取消しをもって対抗できない（96条3項）。

2. 第三者からの詐欺

第三者が詐欺を行った場合、相手方が善意・無過失であれば取り消すことはできないが、悪意や有過失であれば取り消すことができる（96条2項）。



7 取消しと追認

1. 追認

「取り消すことができる行為」は、**追認**することができる（122条）。

詐欺や強迫による意思表示も制限行為能力者と同様に、「**取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、取消権を有することを知った後***」であれば追認できる。

※ 取消しの原因である状況が消滅し、かつ、取消権を有することを知った後：詐欺の場合はだまされたことに気づき、かつ、取消権の存在を知った後、強迫の場合は強迫の状態が終わり、かつ、取消権の存在を知った後をいう（124条1項）。

2. 取消権の消滅時効

制限行為能力者制度と同様、取消権は、**追認できるときから5年、または行為のあったときから20年**（いずれか早いほう）経過すると、もはや取り消すことができなくなる（126条）。

↑Step Up 転得者がいる場合



虚偽表示に基づいて権利を取得した第三者（C）から、さらに権利を取得した者（D）を転得者という。

転得者に関する問題としては、次の2つのケースが考えられる。

① Cが悪意でDが善意の場合

Cが悪意である場合、AはCに対して虚偽表示の無効を対抗しうることはもちろんである。しかし、転得者Dが善意であれば、AはDに対して虚偽表示の無効を対抗しえない（判例）。

② Cが善意でDが悪意の場合

Cが善意である場合、AがCに対して虚偽表示の無効を対抗しえないのはいうまでもない。では悪意のDをどのように考えるかである。このような場合、善意者Cのところで虚偽表示の有効が確定したと考え、悪意者Dといえども保護されると考えられている。

整 理

意思の不存在・問題ある意思表示のまとめ

	原 則	無効・取消し	
		主張できる（主なもの）	主張できない（主なもの）
心裡留保	有 効	悪意または善意・有過失の場合の相手方・悪意の第三者に主張	善意・無過失の相手方 善意の第三者
虚偽表示	無 効	右以外の場合	善意の第三者
錯 誤	取消しできる	右以外の場合	表意者に重過失ある場合（原則） 善意・無過失の第三者
詐 欺	取消しできる	右以外の場合	善意・無過失の第三者・（第三者詐欺における）善意・無過失の相手方
強 迫	取消しできる	誰にでも	

1 代理（99条～108条）

重要度

マ

C

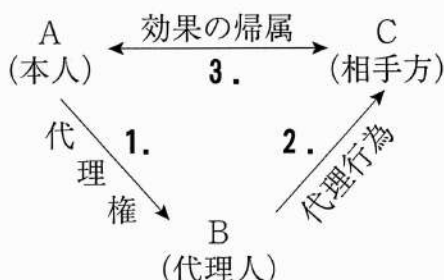
主

A

❖ Introduction ❖

代理制度は、簡単にいえば、他人が代わりにやってあげるが、本人がやったのと同じに扱われるというものである。ここでは、本人・代理人・相手方の三面関係をしっかりと整理していこう。

1 代理の仕組み（99条）



1. 代理権

AがBに代理権を与える。これは、書面によらず口頭でもよい（ただし、委任契約に基づく場合は、委任状を交付するのが一般的である）。なお、代理権を付与した後でも、本人が自ら行為をすることもできる。

2. 代理行為

BはAに代わって本人のためにすることを示して（^{けんめい}顕名という）契約等を行う。これを「代理行為」という。

3. 効果の帰属

Bが行った行為は、すべてAが行ったものとみなされる。したがって、BC間の合意によって、AC間に売買契約が成立（Aに効果が帰属）する。

② 代理の種類

代理には、「任意代理」と「法定代理」がある^①。「任意代理」というのは、本人の意思に基づいて代理権が与えられる場合であり、「法定代理」というのは、制限行為能力者の法定代理人のように、法律上代理権が与えられる場合である。



①任意代理と法定代理とでは規定に異なる点があるので注意すること。

③ 代理権の発生と範囲

1. 代理権の発生

- (1) 法定代理 ➡ 法律の規定による。
- (2) 任意代理 ➡ 本人が代理権を与える旨の意思表示をすることによって発生する。

2. 代理権の範囲

- (1) 法定代理 ➡ 法律の規定による。
- (2) 任意代理 ➡ 代理権授与の際に定められた範囲となる。

範囲が定められていない場合（権限の定めのない代理人という）、次の管理行為しか行うことができない（103条）。

- ① 保存行為 ➡ 現状を維持する行為

【例】マンションの修繕等

- ② 物または権利の性質を変えない範囲での利用行為 ➡ 収益をもたらす行為

【例】マンションの賃貸

- ③ 物または権利の性質を変えない範囲での改良行為 ➡ 価値を高める行為

【例】マンションの造作等

④ 代理人の資格

代理人は、誰でもなることができるのであろうか。

1. 法定代理

法定代理人の場合は、民法に欠格要件が規定されている。なお、**制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については、法律の規定で代理人とされたので、本人保護の必要性から、取消しできる（102条ただし書）。**

2. 任意代理

制限行為能力者が任意代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取消しできない（102条本文）。なぜなら、制限行為能力者にあえて代理権を与えた本人に対し、取消権による保護の必要性はないからである。

⑤ 代理権の消滅

本人、代理人に一定の事由が生じると代理権は消滅する（111条1項）。消滅事由は、法定代理と任意代理とは異なる（同2項）。

	本人	代理人
法定代理	死亡	死亡、破産手続開始の決定※、後見開始の審判
任意代理	死亡、破産手続開始の決定	死亡、破産手続開始の決定②、後見開始の審判②

※ 破産手続開始の決定：債務者がその債務を完済することができない場合に、債務者の総財産をすべての債権者に公平に弁済することを目的とする裁判上の手続。その手続は破産法という法律によって規定され、裁判所によって破産手続開始の決定を受けると「破産者」となる。



- ②任意代理の場合、成年被後見人等や破産手続開始の決定を受けた者を代理人に立てることはできるが、行為能力者だった代理人が、後見開始の審判を受けたり、破産手続開始の決定を受けたりした場合には代理権が消滅する。

6 自己契約・双方代理の禁止

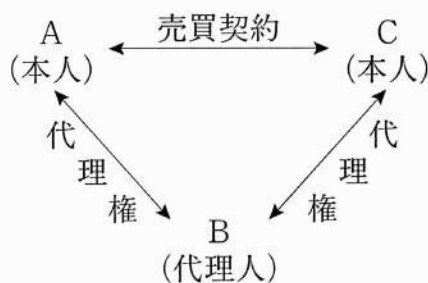
1. 自己契約

代理人が相手方になること。たとえば、Aからマンションの売却を依頼された代理人Bが自分を買主としてAB間に売買契約を締結させたケースなどである。



2. 双方代理

双方の代理人となること。たとえば、Aからマンションの売却を依頼された代理人Bが、Cからもマンションの購入の代理権を授与され、AC間に売買契約を締結させたケースなどである。



3. 自己契約・双方代理の原則禁止

(1) 自己契約や双方代理は、本人に不利益を与えるおそれがあるので原則として禁止されており、これに反して行った場合は無権代理行為とみなされるが、次の場合には例外的に行うことができる（108条1項）。

- ① 本人があらかじめ許諾している行為（判例：事後追認でもよい）
- ② 本人に不利益を生じさせるおそれのない単なる債務の履行

(2) 代理人と本人との利益が相反する行為

前記(1)のほか、代理人と本人との利益が相反する行為については、原則として無権代理行為とみなされるが、本人があらかじめ許諾している行為については、例外的に行うことができる(108条2項)。

7 代理行為

代理制度とは、実際に行動するのが代理人でありながら、その代理人の行為の結果はすべて本人に及ぶものである。

1. 顕名

代理人が代理行為を行うときは、相手方に「本人のためにする」ことを示して(これを顕名という)行う必要がある。これにより、その効果が「本人」に帰属することになる。

2. 代理行為の意思表示の瑕疵

(1) 代理人が相手方に対してした意思表示

この意思表示の効力が、意思の不存在・錯誤・詐欺・強迫または悪意、善意・有過失によって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人を基準に決めるものとする(101条1項)。

(2) 相手方が代理人に対してした意思表示

この意思表示の効力が、意思表示を受けた者が悪意、善意・有過失によって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人を基準^③に決めるものとする(101条2項)。

(3) 特定の法律行為を委託された代理人がその行為をした場合

本人が悪意であれば、代理人の善意を、本人に過失があれば、代理人の無過失を主張できない(同3項)。



③代理人が詐欺・強迫された場合の取消権は、本人が取得する。代理行為の効果は直接本人に帰属するからである。

8 復代理

復代理人というのは**代理人が選任する本人の代理人**のことである。たとえば未成年者の親権者（法定代理人）が病気のため、復代理人を選任し、復代理人が未成年者のために代理行為を行うと、その効果は本人である未成年者に帰属する（106条）。

1. 復代理人の選任と責任

復代理人を自由に選任できるかどうか、また、代理人が復代理人のした行為についての程度責任を負うかについては、法定代理と任意代理とで異なる。

(1) 法定代理

- ① 選任 ➡ いつでも自由に選任できる。
- ② 責任 ➡ 全責任を負う。この場合、やむを得ない事由があるときは、本人に対してその選任および監督についてのみ責任を負えばよい（105条）。

(2) 任意代理

- ① 選任 ➡ 原則として**選任できない**。信頼できると思った人をわざわざ代理人としたからである。ただし、次のいずれかの場合は選任できる（104条）。
 - (ア) **本人の許諾**があった場合
 - (イ) **やむを得ない事由**がある場合
- ② 責任 ➡ 代理権授与契約の債務不履行として、債務不履行の一般原則により責任を負うことになる。

2. 復代理人の立場

復代理人はあくまでも**本人の代理人**であって、**代理人の代理人**ではない。したがって、復代理人のした行為の効果は、**直接本人に帰属する**（106条1項）。復代理人の代理権の範囲は、**代理人の代理権の範囲を越えるものではない**。また、**代理人の代理権が消滅すると、復代理人の代理権も消滅する**。

なお、復代理人を選任しても、**代理人は代理権を失わない**。

9 代理権の濫用^④

代理人が自己または第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、または知ることができたときは、本人を保護する必要性から、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなされ、本人には効果が及ばないようにしている（107条）。

先生からの コメント

- ④土地の売却に関する代理権を授与されたBが、本人Aの名義で、B自身が売買代金を使い込む目的により、相手方Cと売買契約を締結するようなケースである。ただし、Cが当該契約を締結した時点で、B自身が使い込むことを知っていた場合や知ることができた場合には、当該契約の効果はAに及ばないことになる。

マンション管理士 管理業務主任者 ミニテスト

民法・区分 第1回 問題

民法の規定及び判例に基づき、次の記述の正誤（○・×）を判断しなさい。

契 約

- 【問 1】 契約は、申込みに対して相手方が承諾をしたときに成立し、原則として、契約書を作成することを要しない。
- 【問 2】 賃貸借契約や請負契約は有償・双務契約であるのに対し、贈与契約や使用貸借契約は無償・片務契約である。

制限行為能力者

- 【問 3】 未成年者がその法定代理人の同意を得ずに単独で行ったマンションの売買契約は、取り消すことができる。
- 【問 4】 成年被後見人が成年後見人の同意を得て行ったマンションの売買契約は、取り消すことができない。
- 【問 5】 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が所有する居住の用に供するマンションを売却する場合には、成年被後見人の同意を得なければならない。
- 【問 6】 被保佐人がその所有するマンションを保佐人の同意を得ずに売却した場合、当該売買契約を取り消すことができる者は、被保佐人に限られている。
- 【問 7】 被保佐人が単独で自己の所有するマンションを売却した場合、その相手方は、保佐人に対し、当該行為を追認するか否かを確答すべき旨を催告することができ、一定期間内に保佐人が確答しないときは、当該行為は追認されたものとみなされる。
- 【問 8】 法律行為をした時に意思能力を有しなかった者がした契約は無効となり、意思能力を有しなかった者は、相手方を原状に復させる義務を負う。
- 【問 9】 制限行為能力者が、自分を行為能力者であると偽って契約を締結した場合、制限行為能力者であることを理由として当該契約を取り消すことはできない。

意思表示

- 【問 10】 Aが、Bに対して、本心では売るつもりがないのに自己所有のマンションを売却する旨の意思表示をした場合、Aの意思表示が真意でないことをBが過失により知らなかったとしても、A B間の売買契約は有効である。

- 【問 11】 Aが、Bに対して、本心では売るつもりがないのに自己所有のマンションを売却する旨の意思表示をした場合、Aの意思表示が真意でないことをBが知っていたときは、A B間の契約は無効であり、この無効は善意の第三者に対抗することができる。
- 【問 12】 Aの所有するマンションに係るA B間の売買契約が通謀虚偽表示である場合、Bがそのマンションを善意のCに売却したとしても、Cに過失があるときは、Aは、A B間の売買契約の無効をCに対抗することができる。
- 【問 13】 Aは、B所有のマンションを購入したが、Aの意思表示には意思表示に対応する意思を欠く錯誤があった。この場合、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものでなくても、Aは、Bに対し、契約の取消しを主張できる。
- 【問 14】 Aは、B所有のマンションを購入したが、Aの購入の意思表示は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によってなされていた。この場合、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていなくても、Aは、Bに対し、契約の取消しを主張できる。
- 【問 15】 Aは、その所有するマンションをBに売却したが、Aの意思表示には錯誤があり、取り消すことができる場合、この取消しは、善意無過失でBからそのマンションを買い受けたCに対抗することができない。

代 理

- 【問 16】 代理人が本人のためにすることを示さないで代理行為をした場合、相手方が本人のためにすることを知っていたときに限り、当該行為の効果は、本人と代理人との間に直接生じる。
- 【問 17】 制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為は、その行為能力の制限を理由として、取り消すことができる。
- 【問 18】 任意代理の場合、本人に補助開始の審判があると、代理権は消滅する。
- 【問 19】 AがA所有のマンションの売買に関する代理権をBに与えた場合、Bは、Aの許諾がなくても、買主Cの代理人として有効に売買契約を締結できる。
- 【問 20】 特定の法律行為をすることを委託された代理人がその行為をした場合、本人は、自ら知っていた事情について代理人の不知を主張することはできないが、過失によって知らなかった事情については、その不知を主張することができる。

マンション管理士 管理業務主任者 ミニテスト

民法・区分 第1回 解答

総合テキスト
参照ページ

契 約

- 【問 1】○ 契約は、申込みに対して相手方が承諾をしたときに成立し（民法522条1項）、法令に特別の定めがある場合を除き、書面の作成その他の方式を具備することを要しない（同2項）。 4
- 【問 2】○ 契約の内容に対価等の支払いのあるものを有償契約といい、ないものを無償契約という。また、契約当事者双方がそれぞれ義務を負う契約を双務契約といい、一方だけが義務を負う契約を片務契約という。賃貸借契約・請負契約は有償・双務契約であり、贈与契約・使用貸借契約は無償・片務契約である。 5・6

制限行為能力者

- 【問 3】○ 未成年者が法定代理人の同意を得ずに単独でした法律行為は、原則として取り消すことができる（5条1項・2項）。 9・10
- 【問 4】× 成年後見人には同意権がないので、その同意を得て行った契約であっても、取り消すことができる（9条）。 12
- 【問 5】× 成年後見人が、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却等の処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（859条の3）。 11
- 【問 6】× マンションの売却は重要な財産上の行為として保佐人の同意を必要とし（13条1項3号）、同意がない場合は取り消すことができる（同4項）。そして、取消しは、本人である被保佐人だけでなく、同意できる者として保佐人もすることができる（120条1項）。 13・14
- 【問 7】○ 制限行為能力者の相手方は、法定代理人、保佐人又は補助人に対し、1ヵ月以上の期間を定め、その期間内に追認するか否かを確答すべき旨の催告をすることができ、催告を受けた者が、確答を発しないときには、「追認」したものとみなされる（20条2項）。 16～17
- 【問 8】× 意思能力を有しない者がした法律行為は無効となり（3条の2）、法律行為の時に意思能力を有しなかった者は、現に利益を受けている限度において返還の義務を負う（121条の2第3項）。 16
- 【問 9】○ 制限行為能力者が、自分を行為能力者であると信じさせるための詐術を用いた場合には、その制限行為能力を理由として、その行為を取り消すことはできない（21条）。 17

意思表示

- 【問 10】× 心裡留保による意思表示は、原則として有効であるが、相手方が真意でないことを知っていた場合、又は注意すれば知ることができた場合は無効となる（93条1項）。 22
- 【問 11】× 心裡留保による意思表示の相手方が悪意・有過失である場合、その意思表示は無効となるが（93条1項）、この無効は、「善意」の第三者に対抗することができない（同2項）。 22
- 【問 12】× 通謀虚偽表示による意思表示は無効であるが（94条1項）、この無効は、「善意」の第三者に対抗することができない（同2項）。 23
- 【問 13】× 意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づく意思表示は、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして「重要なものである」ときは、取り消すことができる（95条1項1号）。 23
- 【問 14】× 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（動機の錯誤）による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが「表示されていたときに限り」、することができる（95条2項・1項2号）。 23
- 【問 15】○ 錯誤に基づく意思表示は取り消すことができるが（95条1項）、この取消しは、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（同3項）。 24

代理

- 【問 16】× 代理人が本人のためにすることを示さずにした意思表示は、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、本人に直接効力を生ずる（100条、99条1項）。 31
- 【問 17】○ 制限行為能力者が任意代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができないが（102条本文）、制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については、この限りではない（同ただし書）。 29
29
- 【問 18】× 任意代理の場合、代理権の消滅原因は、本人については「死亡」「破産手続開始の決定」のみである（111条、653条）。 29
- 【問 19】× 同一の法律行為について、当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為とみなされるが、本人があらかじめ許諾した行為は、有効にすることができる（108条1項）。 30
- 【問 20】× 意思表示の瑕疵の有無等は、代理人を基準として判断されるが、本人から特定の法律行為をすることを委託されて行う代理人の代理行為については、本人の知・不知が反映され、過失によって知らなかった事情についても、その不知を主張することはできない（101条3項）。 31