

民法等 Contents

目次 & 進度表

	基本講義	実力完成講義	チャレンジ講義	マスター講義
第1章／入門 1				
第1節 基本用語の意味 2				
第2節 契約 7	①			①
第2章／契約の有効要件 13				
第1節 意思表示 14				
第2節 行為能力 22				
第3章／売買契約 33	②			
第1節 債務不履行 34				
第2節 契約の解除 39				②
第3節 手付 42				
第4節 売買の契約内容不適合（売主の担保責任）等... 43				
第5節 危険負担等 48	③			
第4章／代理 57				
第1節 代理 58				
第2節 無権代理 65				③
第5章／時効制度 73	④			
第1節 時効 74				

	基本講義	実力完成講義	チャレンジ講義	マスター講義
第6章／債権の譲渡・消滅 …………… 83				
第1節 債権譲渡 …………… 84	P.91			
第2節 債権の消滅 …………… 88	まで			
第3節 債権者の保護 …………… 96			④	
第7章／連帯債務と保証債務 …………… 101	⑤			
第1節 連帯債務 …………… 102				
第2節 保証債務 …………… 106				
第8章／さまざまな契約・不法行為等 …………… 115				
第1節 委任 …………… 116				
第2節 請負 …………… 120			⑤	
第3節 贈与等 …………… 123				
第4節 不法行為等 …………… 124	⑥			
第9章／物権 …………… 133				
第1節 物権の特徴 …………… 134				
第2節 物権変動の対抗要件 …………… 136				
第3節 所有権と共有 …………… 143			⑥	
第4節 用益物権 …………… 147	⑦			
第5節 占有権 …………… 150				
第10章／担保物権 …………… 157				
第1節 担保物権の性質 …………… 158				
第2節 抵当権 …………… 161	⑧		⑦	
第3節 質権 …………… 174				
第4節 法定担保物権 …………… 176				

	基本講義	実力完成講義	チャレンジ講義	マスター講義
第 11 章／相続 …………… 183				
第 1 節 相続 …………… 184	⑦			
第 12 章／不動産の公示制度（不動産登記法） …… 197				
第 1 節 登記の仕組みと公開 …………… 198			⑧	
第 2 節 登記の手続き …………… 202	⑨			
第 3 節 さまざまな登記Ⅰ …………… 207				
第 4 節 さまざまな登記Ⅱ …………… 210				
第 13 章／賃貸借契約等・借地借家法 …………… 221				
第 1 節 賃貸借契約等（民法） …………… 222	⑩		⑨	
第 2 節 借地権 …………… 232				
第 3 節 借家権 …………… 240				
第 4 節 地代及び家賃 …………… 246				
第 14 章／建物区分所有法 …………… 257				
第 1 節 区分所有建物 …………… 258	⑪		⑩	
第 2 節 区分建物の登記（不動産登記法） …… 261				
第 3 節 集会の決議 …………… 264				

(注) ・基本講義・実力完成講義の④は、第 6 章第 2 節②の弁済までとします。
・基本講義・実力完成講義の⑦は、第 9 章第 3 節～第 5 節及び第 11 章となります。

検索用目次 (索引としてお使い下さい)

第1章／入門	1
第1節 基本用語の意味	2
第2節 契約	7
1 契約とは	7
2 契約の種類と分類	8
3 契約の有効・無効・取消し	9
POINT	11
第2章／契約の有効要件	13
第1節 意思表示	14
1 契約の有効性と意思表示の欠陥	14
2 心裡留保	15
3 通謀虚偽表示	16
4 錯誤	17
5 強迫	18
6 詐欺	19
7 追認	20
8 法律関係安定のための制度	21
第2節 行為能力	22
1 能力とは	22
2 制限行為能力者制度	23
3 未成年者	23
4 成年被後見人	24
5 被保佐人	25
6 被補助人	26
7 制限行為能力者の取消しと第三者	27
8 取引の相手方の保護のための制度	28
POINT	30
第3章／売買契約	33
第1節 債務不履行	34
1 契約成立の効果	34
2 債務不履行	35
3 損害賠償の範囲と予定	37
4 金銭債務の特則	37

第2節 契約の解除	39
1解除できる場合	39
2解除の方法	39
3解除の効果	40
4解除権の消滅	41
第3節 手付	42
1手付の性質	42
2解約手付による解除	42
第4節 売買の契約内容不適合（売主の担保責任）等	43
1売主の担保責任の性質	43
2売主の担保責任の内容	43
3担保責任に関する特約	45
4権利の全部が他人に属する場合	46
第5節 危険負担等	48
1危険負担	48
2履行遅滞中等の履行不能と帰責事由	49
3停止条件	49
4買戻し特約	50
POINT	52

第4章／代理	57
第1節 代理	58
1代理のしくみ	58
2代理権の発生と範囲	59
3代理人の行為能力	60
4代理権の消滅	60
5自己契約・双方代理・利益相反行為	61
6代理行為	61
7復代理	63
第2節 無権代理	65
1無権代理行為	65
2表見代理の成立	65
3（狭義の）無権代理	66
4表見代理と無権代理	67
POINT	69

第5章／時効制度	73
第1節 時効	74
1時効制度	74

2 取得時効	75
3 消滅時効	76
4 時効の完成猶予と更新	77
5 時効完成の効力	78
POINT	81

第6章／債権の譲渡・消滅	83
第1節 債権譲渡	84
1 債権の譲渡	84
2 債権譲渡の対抗要件	85
3 債務者の抗弁等	86
第2節 債権の消滅	88
1 債権の消滅	88
2 弁 済	89
3 相 殺	92
第3節 債権者の保護	96
1 債権者の保護規定	96
2 債権者代位権	96
POINT	99

第7章／連帯債務と保証債務	101
第1節 連帯債務	102
1 連帯債務とは	102
2 連帯債務の効力	103
第2節 保証債務	106
1 保証人とは	106
2 保証債務の性質	107
3 連帯保証	110
4 共同保証	110
POINT	113

第8章／さまざまな契約・不法行為等	115
第1節 委任	116
1 委任と準委任	116
2 受任者の義務と権利	116
3 委任契約の終了事由	118
4 解除の効果	119
第2節 請負	120
1 請負契約とは	120

2 契約内容不適合の場合の請負人の担保責任	120
第3節 贈与等	123
1 贈与契約	123
第4節 不法行為等	124
1 一般の不法行為	124
2 特殊の不法行為	124
3 不法行為による損害賠償請求権の消滅時効	126
POINT	129

第9章／物権	133
第1節 物権の特徴	134
1 物権の性質	134
第2節 物権変動の対抗要件	136
1 物権変動の対抗要件	136
2 第三者の範囲	137
3 登記が必要な物権変動	138
第3節 所有権と共有	143
1 所有権の性質	143
2 所有権と相隣関係	143
3 共有	144
第4節 用益物権	147
1 地上権	147
2 永小作権	148
3 地役権	148
第5節 占有権	150
1 占有権とは	150
2 占有訴権	150
POINT	153

第10章／担保物権	157
第1節 担保物権の性質	158
1 担保物権の種類	158
2 担保物権の性質	158
3 担保物権の対抗要件	160
第2節 抵当権	161
1 抵当権の設定	161
2 抵当権の効力	162
3 抵当権の実行	163
4 抵当目的物の処分	166

5 賃貸借の保護	167
6 根抵当権	168
第3節 質権	174
1 質 権	174
第4節 法定担保物権	176
1 留置権	176
2 先取特権	177
POINT	180

第11章／相続	183
第1節 相続	184
1 相続とは	184
2 法定相続人と法定相続分	184
3 欠格と廃除	187
4 相続の承認と放棄	187
5 遺 言	188
6 遺留分	189
7 相続財産の帰属	190
POINT	194

第12章／不動産の公示制度（不動産登記法）	197
第1節 登記の仕組みと公開	198
1 不動産登記法の目的	198
2 登記のしくみ	198
3 登記の公開	200
第2節 登記の手続き	202
1 登記手続の原則と例外	202
2 申請情報と添付情報等の提供	203
3 登記の受付と完了	205
第3節 さまざまな登記Ⅰ	207
1 表示に関する登記と権利に関する登記	207
2 土地の分筆・合筆の登記	207
3 建物の分割・合併の登記	209
第4節 さまざまな登記Ⅱ	210
1 登記の種類	210
2 仮登記	212
POINT	214
〔資料Ⅰ〕 登記記録・表題部（土地・建物）	217
〔資料Ⅱ〕 登記記録・権利部（建物・甲区）	218

〔資料Ⅲ〕 登記記録・権利部（建物・乙区）	219
〔資料Ⅳ〕 登記識別情報サンプル	220

第 13 章／賃貸借契約等・借地借家法	221
第 1 節 賃貸借契約等（民法）	222
1 賃貸借契約	222
2 存続期間と更新等	224
3 賃借権の譲渡・転貸	225
4 敷 金	226
5 使用貸借契約	228
第 2 節 借地権	232
1 借地権とは	232
2 借地権の存続期間	233
3 借地権の更新	233
4 裁判所による借地条件の変更及び増改築の許可	234
5 借地上の建物の再築	234
6 借地権の譲渡・転貸	235
7 建物買取請求権	236
8 借地権の対抗要件	237
9 定期借地権	238
10 強行規定	239
第 3 節 借家権	240
1 借家権とは	240
2 存続期間と更新等	240
3 借家権の譲渡・転貸	241
4 造作買取請求権	242
5 借家権の対抗要件	242
6 借地上の建物の賃貸借	243
7 居住用建物の賃貸借の承継	243
8 定期建物賃貸借等	244
9 強行規定	245
第 4 節 地代及び家賃	246
1 増減額請求	246
参考 借地・借家に関する法律の沿革と適用の関係	247
POINT	250

第 14 章／建物区分所有法	257
第 1 節 区分所有建物	258
1 区分所有建物	258

2 専有部分と共用部分	258
3 敷 地	259
第 2 節 区分建物の登記（不動産登記法）	261
1 区分建物の登記	261
2 区分建物の登記申請	262
第 3 節 集会の決議	264
1 区分所有者の意思決定の方法	264
2 規 約	268
3 義務違反者に対する措置	269
4 共用部分の管理等	270
5 区分所有建物の復旧・建替え	270
POINT	273
〔資料 V〕 一棟の建物の表題部	276
〔資料 VI〕 専有部分の表題部	277
〔資料 VII〕 敷地の権利部（甲区）	278

はじめに

■ 民法とは

民法とは我が国で生活する人が、「人」と「人」との間で争いがおこった場合の処理の仕方を定めたものである。また、争いが起こらないように、あらかじめ法律でルールを定めておいたともいえる。明治31年（1898年）から施行されて今日に至っているため、現在の我々の社会生活にとって合わないものは、少しずつ何度も改正されてきている。そして、今回、民法が122年ぶりに大改正され、令和2年（2020年）4月1日施行となった。

それでもなお、我々の生活は、民法の成立した当時とは全く違ってきており、民法だけではカバーしきれなくなっているのが現状である。そこで、この民法を、私法の考え方の基本となる一般法と呼び、民法の対応しきれない部分或いは個別の原因によって民法とは別の取扱いをしなければならないものについては、特別法を定めて対応している。ちなみに、代表的な民法の特別法としては商法があげられる。また、宅建士の本試験に直接登場する特別法としては、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律などがあり、いずれも民法の特別法である。

特別法と一般法の関係は、特別法に定められていることに関しては特別法が優先し、特別法で触れていないことについては一般法が適用されることになっている。

特別法は、一般法に優先する、と言われるのはこのためである。

■ 民法の構造

民法は総則・物権・債権・親族・相続の5編から成り立っている。総則編は社会生活の主人公としての人や法人が法律行為をすることにより、いろいろな権利を取得したり、消滅させたりするルールが示してある。また、権利の取得、消滅は時間の経過によっても生ずるので、時効制度を付け加えてある。

次に、権利といっても無数にあるので、民法は権利の性質によって、物権と債権に分類している。以上の総則・物権・債権を財産法といい、婚姻・相続等の家族等に関する定めである親族・相続、すなわち家族法と区別される。

■ 宅建士本試験における民法等

民法等は、宅建士の本試験に登場する科目のうちで、最もボリュームのある科目である。民法のみで1000条を超え、本試験の民法等という科目では、さらにこれに特別法等が加わることになる。これを全部マスターすることは、不可能であると言ってもよく、幸いにしてその必要も無い。というのは、とりあえず、本試験に出題される所は、不動産取引に何らかの関連を持つ部分に限られているため、ある程度出題範囲

が限定されているのである。ただし、近年になって、判例問題等が多く出題されるようになり、繰り返し出題されている分野では、かなりレベルが高くなってきていることに注意しなければならない。

■ 本書の特徴

このテキストは目次をみるとわかるように、民法の条文の順序にはなっていない。契約（とくに売買契約）を中心に章を進め、次に物権を説明している。こちらの方が初学者にとっては理解しやすいのではないかという配慮をしたつもりである。

■ 民法は何故必要か

民法が人と人との関係を規定した法律ならば、我々は民法を知らなくては困るはずである。しかし、大部分の人は民法を知らないし、知らなくても少しも困っていない。何故だろうか。その理由は「国民同士が決めたことに、国家は口出しをしない」からである。これを**私的自治の原則**という。お互いに納得して決めたことなら、当事者が守ってくれば、それでよいのである。

そうすると、民法は特に必要ないということになってしまうが、国民同士でどのようなことを決めていいといっても、決め忘れることもあるし、すべてを決めていない場合もある。また大人と子供で決めると子供にとって不利になることも多い。その他にも殺人契約のように、常識で考えてもあってはならないこともある。このように、民法には、国民同士で決め忘れた場合や、弱者を保護するため、また公序良俗に反する行為を許さない等のために、規定がおかれているのである。

■本書の利用の仕方■

- ① 本テキストは宅建士本試験の出題範囲の7項目のうち、「土地および建物についての権利および権利の変動に関する法令に関すること」を扱っています。

	試験の項目	T A C呼称
1	土地および建物についての権利および権利の変動に関する法令に関すること	民 法 等
2	土地および建物についての法令上の制限に関すること	法令上の制限
3	宅地および建物についての税に関する法令に関すること	そ の 他 関 連 知 識
4	宅地および建物の価格の評定に関すること	
5	宅地建物取引業法および同法の関係法令に関すること	宅 建 業 法
6	宅地および建物の需給に関する法令および実務に関すること	そ の 他 関 連 知 識
7	土地の形質、地目および種別ならびに建物の形質、構造および種別に関すること	

- ② 民法等を14の章に分けて、各章ごとに「学習項目と出題傾向」→「解説」→「ポイント整理」の構成になっていますので、単に暗記をするのではなく、問題提起→理解→記憶へと体系的に学習することができます。

本節での学習項目と本試験での出題傾向

これから学習する内容が「本節での学習項目」として明示されています。また、過去10年間の出題傾向をつかんでもらうために、「本試験での出題傾向」も掲載しています。今年の本試験での重要度を判断し、出題予測にお役立てください。

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、確認しながら取り組みましょう。

本文（理解）

- ① 各節の「見出し」に★★★→★★→★の重要度が示してあるので、学習する場合の目安にして下さい。最低限、★★★ランクはマスターすることです。★★ランクは合格するために理解しておきたいところです。

★★★ランク～ほぼ毎年出題される

★★ランク～2年から4年に一度出題される

★ランク～5年から10年に一度出題される

- ② 重要事項についてはゴシック体（太字）で記してあります。

POINT

章の**重要項目**や**ポイント**を公式化して箇条書きにまとめてあります。ここで取り上げた項目はすべて重要なものですから、章の内容を正しく理解し、記憶できているかどうか、ここでもう一度章の学習内容を振り返って復習をして下さい。

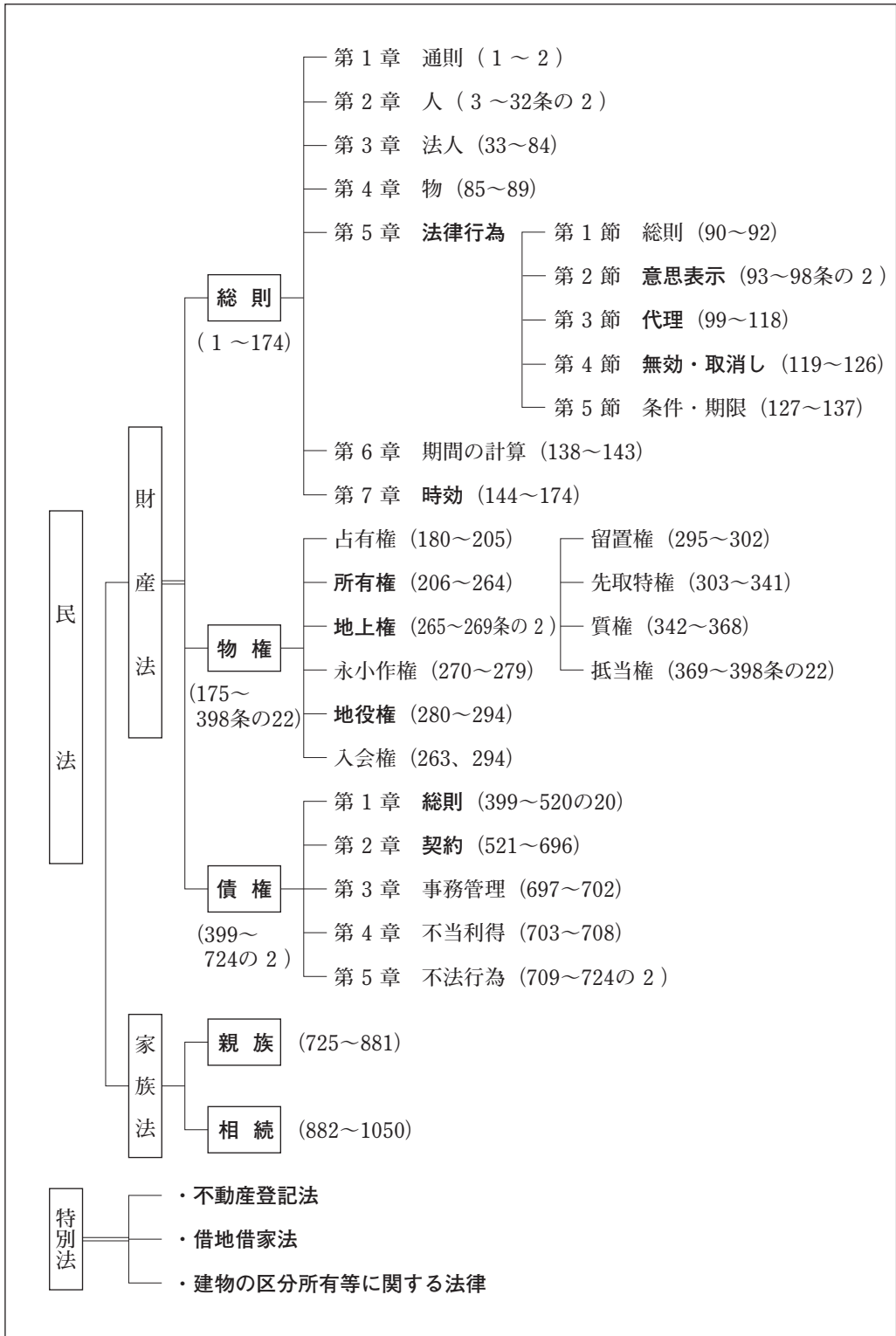
なお、本文の⇒の次の番号は、POINT 番号に対応しています。

Advanced Study

今まで出題されたことのある内容や、それに関連した内容で、**多少レベルの高い内容**や、判例等を解説しています。各項目毎に、★★★、★★、★のランクがついています。★★★ランクは、レベルの高い内容ではありますが、出題傾向から言って押さえておいていただきたいものです。★★ランクは過去において出題頻度は少ないものの出題可能性のある論点、★ランクはこれに対して出題が稀であると考えてもよいでしょう。短期決戦（速修等）の方は、時間の都合によって★ランクは省略してもかまいません。

民法等の体系

※数字は条文



第1章 入門

さあ、これから講義開始！

重要ポイントにカラフルなマーカーを引くなど、
この基本テキストを
皆さんオリジナルの学習アイテムにしていきましょう！

さて、いよいよ民法の学習がスタートします。民法は「人」と「人」
との関係を規定した法律ですが、大変古い法律ですから、中には普
段聞き慣れない言葉が多く出てきます。ここでは、民法に登場して
くるいろいろな用語を掲載していますので、辞書がわりに使ってく
ださい。

また、私達の社会ではさまざまな約束や取り決めが行われていま
す。これを「契約」といいますが、契約はどのように成立し、どん
な契約があって、その契約はどんな性質をもっているのでしょうか。

この章では、これから民法という法律を学んでいくにあたって、
基本的な知識を学習します。

第1節

基本用語の意味

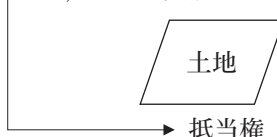
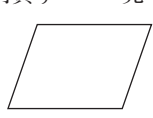
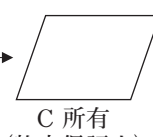
これから民法という法律を学んでいくが、民法の条文の中には我々の普段の生活では使われないような法律用語がたくさん登場してくる。ここではこういった用語の意味を一覧表にまとめたので、意味を確認しながら学習を進めていこう。

用 語	意 味
(1) 善 意	ある事実や事情を知らないこと。 例) 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) 悪 意	ある事実や事情を知っていること。
(3) 過 失	不注意、落ち度のこと。 過失には、軽過失と、重大な不注意である重過失（不注意の程度が著しい場合）とがある。
(4) 善意無過失	知らなかったことについて不注意・落ち度がないこと。
(5) 善意有過失	知らなかったことについて不注意・落ち度があること。 例) 物の表面にキズがあり、注意すれば気付くことはできたが、気付かず知らないで買ったような場合。
(6) 無 効	はじめから法律行為の効力が生じないこと。
(7) 取 消 し	取り消すまでは有効、取り消されてはじめて無効になる。
(8) 履 行	実際に行うこと、実行すること。
(9) 債 権	特定の人が特定の人に対し、一定の行為を請求する権利。
(10) 債 務	履行しなければならない義務。
(11) 債 権 者	契約した内容の履行を請求する権利をもつ者。
(12) 債 務 者	契約した内容を履行する義務を負う者。 例) 債務者——（物の引渡し）——→債権者 売主A —— 売買契約 —— 買主B 債権者←——（代金の支払い）——債務者 売買契約において、物の引渡しについては売主が債務者、代金の支払いについては買主が債務者となる。
(13) 当 事 者	契約をした場合であれば、契約をした双方の者。
(14) 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。
(15) 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。
(16) 対 抗 要 件	自分の権利・ものであることを主張する場合の根拠となるもの。
(17) 瑕 疵	種類又は品質に関して契約の内容に適合していないこと。欠陥。

第1節 基本用語の意味

(18) 遡 及 効	ある時点までさかのぼって効力を及ぼさせること。
(19) 条 件	到来することが不確実なもの。 例) 子供が生まれたら～、転勤が決まったら～
①停止条件	条件が成就することによって法律行為の効力が発生するもの。 例) 転勤が決まったら家を売る→停止条件付き売買契約
②解除条件	条件が成就することによって法律行為の効力が消滅するもの。 例) 子供が生まれたら借りていた家を明け渡す→解除条件付き賃貸借契約
(20) 期 限	到来することが確実なもの。
①確定期限	到来する時期が定まっているもの。 例) 10月15日に代金を支払う、1年後に借金を返す
②不確定期限	到来することは確実だが時期は未定のもの。 例) 祖父が死んだら代金を支払う
(21) 期限の利益	例えば、AがBへお金を貸し返済の日を10月20日と定めた場合、BはAに10月20日までお金を返さなくてよい。これを「期限の利益」という。期限の利益は放棄することができるが、相手方に不利益を与えることはできない。 また、債務者が破産手続開始の決定を受けたとき等は、期限の利益を主張できなくなる。
(22) 推 定 す る	当事者間に取り決めのない場合や反対の証拠がない場合に、ある事柄について法が一応の判断を下すこと（もし、反対の証拠の提出があればその判断を覆すことができる）。
(23) 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）。
(24) 追 認	行為のされた後でその行為を認めること。
(25) 催 告	催促すること。
(26) 不 動 産	土地及びその定着物（建物等）。
(27) 動 産	不動産以外の物。
(28) 特 定 物	土地や建物、中古車など、特定の取引において、当事者が物の個性に着目して取引した物。
(29) 不 特 定 物	本、新車など、特定の取引において、当事者が物の個性にこだわらないで取引した物。
(30) 天 然 果 実	物の用法に従って収取される、生み出された物をいう。 例) 農産物、鉱物、ニワトリの卵
(31) 法 定 果 実	物の使用の対価として受けるべき金銭等をいう。 例) アパートの家賃、地代等。

第1章 入門

(32) 表 意 者	意思表示をした者。
(33) 援 用	主張すること、その権利を使うこと。
(34) 保 存 行 為	財産の現状を維持する行為。
(35) 利 用 行 為	収益をもたらす行為。
(36) 改 良 行 為	価値を高める行為。
(37) 管 理 行 為	一般的には、保存行為、性質を変えない範囲内での利用・改良行為を総称するという。保存行為を除いて、利用・改良行為を指すこともある。
(38) 故 意	わざと。
(39) 善管注意義務	社会の一般人として取引上要求される程度の注意義務。これより程度の低い注意義務に「自己の財産に対するのと同じの注意義務」という注意義務もある。
(40) 差 押 え	裁判上の法的手続きで、債務者の財産を勝手に処分できないようにしてしまうこと。これにより借金を支払わざるを得なくなる。
(41) 抵 当 権	A → B 1,000万円貸す  → 抵当権 AがBに1,000万円貸し、その担保としてB所有の土地について抵当権の設定を受けた。もしBがAに1,000万円返済できなければ抵当権が実行され、それによってAが弁済を受けられるというシステムである。
(42) 第三取得者	A → B → C 1,000万円貸す 売却 (第三取得者)  Aの抵当権 抵当権付きの土地・建物を取得した者等をいう。
(43) 物上保証人	A → B 1,000万円貸す  → 抵当権設定 C所有 (物上保証人) 借金をしたのはBであるが、Cがその債務について所有地に抵当権を設定した場合、このようなCのことを物上保証人という。

第1節 基本用語の意味

(44)	競 売	売主が多数の者に対して買受けの申出を行わせて、最高価格の申出をした者に承諾を与える売買の方法。競り売り・入札等。競売手続きを国家（裁判所）が管理するのが一般的である。
(45)	破 産	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き。その手続き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がなされると「破産者」となる。
(46)	供 託	債権者が弁済を受領することができないような場合、供託所（法務局等）に現金等を預けること。これでお金等を支払ったことになる。
(47)	被担保債権	例えばAがBから1,000万円の金を借りA所有の土地に抵当権を設定したとする。この抵当権は何を担保しているのかというとBのAに対する債権である。このように抵当権や質権等によって担保されている債権のことを被担保債権という。
(48)	登 記	不動産の所在や権利関係（所有者は誰か、誰かが使用する権限を有しているか、担保は付いているか等）などを登記所（法務局等）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。
(49)	相 続	人が死亡した場合において、その者の生前の意思や法律の規定によって、その者が有していた財産上の権利や義務を特定の者に包括的に承継させる制度。
(50)	被 相 続 人	死んだ人、相続財産を承継される者。
(51)	直 系 尊 属	父母、祖父母、曾祖父母といった、自分より目上の直系の親族。
(52)	直 系 卑 属	子、孫、ひ孫、といった自分より目下の直系の親族。
(53)	嫡 出 子	法律上の婚姻関係にある男女を父母として生まれた子。
(54)	非 嫡 出 子	嫡出子以外の子。父子関係は認知が必要。
(55)	国 庫	国の財産を保管する機関。
(56)	代 襲 相 続	相続を受けるべき者が死亡等によりいない場合、その者の子が、親の受けるべき相続分を受けること。
(57)	包括承継人	相続、合併等によりその者の権利義務を一切承継する者。
(58)	特定承継人	売買等によりその者の権利義務の一部を承継する者。
(59)	転 貸	又貸しをすること。例えばAから家賃8万円でアパートを借りているBがこの部屋をCに10万円で貸したような場合。
(60)	任 意 規 定	法律上一応の定めはあるが、当事者の取り決めで異なる定めをした場合はその取り決めに従うことができる規定。

第1章 入門

(61) 強行規定	法律上の定めに従わなければならない規定。当事者が特約でそれに反する取り決めをした場合は、その特約は無効となる。
(62) 区分所有建物	1つの建物の中に複数の独立した所有権が存在する建物。分譲マンションが代表例。この独立した所有権を「区分所有権」、区分所有権を有する者を「区分所有者」という。
(63) 敷地利用権	マンション（専有部分）を所有するために、その敷地を利用するための権利。所有権と借地権がある。
(64) 管理者	管理組合の理事長等。管理人のことではない。

第2節

契約 ★★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年※
1 契約とは					○			○		
2 契約の種類と分類										
3 契約の有効・無効・取消し							○	○		

※ 令和2年10月実施分のみ（以下同様）

1 契約とは

契約とは、簡単に言うと「約束」である。売買契約を例に取ってみよう。

Aは、自己所有の土地を1,000万円でBに売る売買契約を締結した。

⇒1 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、「売りましょう」という「申込み」と「買いましょう」という「承諾」（逆に、「売って下さい」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（これを諾成契約という。522条1項）。契約書の作成は、契約の成立とは関係がない（522条2項）。

AとBがこの契約を締結することによって、Aは、Bに自分の土地を引き渡さなければならない、他方、Bは、Aに代金を支払わなければならないのである。このようにして、契約というものが成立すると、契約をした当事者間にいろいろな権利や義務が発生することになる。

⇒2 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、こういった費用は、当事者間で取り決めがない場合、双方が等しい割合で負担する（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 契約の種類と分類

1. 契約の種類

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 (書面でする消費貸借契約を除く)	種類、品質及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、借りたものをいったん使てしまい、それと種類・品質・数量の同じ物を返す。	要物、片務、原則無償。 特約で有償
委 任 契 約	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 契 約	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。 特約で有償→この場合は双務
請 負 契 約	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

2. 契約の分類

(1)

⇒1

	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・委任契約等（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
内 容	契約の当事者双方がそれぞれ対価的な義務を負う契約	契約の当事者の一方だけが義務を負う契約等
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
内 容	契約の内容に対価の支払いなどのあるもの	契約の内容に対価の支払いなどのないもの等
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 契約の有効・無効・取消し

1. 有効・無効・取消し

契約が“有効”、つまり、法律上の効力が認められた場合は、法律が、その契約の内容の実現に力を貸してくれたり、債務の履行を受けることを保護してくれる。

有効という言葉がある以上、無効という言葉もある。法律上、無効とは、その法律上の行為（たとえば、契約）から、何ら当事者の望んだ効果が生じないことを意味する。つまり、法律が、その契約の内容の実現には力を貸してくれないのである。

その結果、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、原則として、相手方を原状に復させる義務を負う（121条の2。ただし、後で学習する意思無能力者や制限行為能力者等は、現に利益を受けている限度で返還すればよい）。

これに対し取消しとは、法律上、行為者等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。取り消すまでは一応有効とされ、取り消してはじめて、最初にさかのぼって無効とされる（121条）。主張できる者は限られており、放置しておくとは自動的に有効になる。追認によって、自動的に有効とすることもできる。

第1章 入門

2. 契約の有効要件

法律の理念に反する場合や一方にとって不当な結果になるような場合、法律が、その契約の実現に力を貸すことには問題がある。そこで、法律上無効である、又は取り消しうるとされるのである。取り消しうる場合は、おおまかにいえば、一方にとって不当な結果になるような場合であり、その不利を甘んじて受けようとするのだったら、それはそれでよいというものである。無効は、法律の理念からみて、当事者の意思がどうであろうと効力を認めるべきでないと考えられる場合である。

法律上、契約が有効とされるのは、当事者が十分な能力をもって、真意にもとづいて意思表示をした場合であって、その契約の内容の実現可能性、確定性、適法性、社会的妥当性が満たされる場合である。

3. 公序良俗違反の契約

⇒3 契約の内容が「公の秩序、善良の風俗」に反する契約（例えば賭博、妾契約など）は無効である（90条）。このような契約には、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、この無効は絶対的な無効であり、善意の第三者にも対抗することができる。

※ 法律上ある事実を知らないことを「善意」という。逆に、知っていることを「悪意」という。「第三者」についても、第1章第1節「基本用語の意味」参照。



第2節 契約

1. 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（諾成契約）。契約書の作成は、契約の成立とは関係がない。
2. 契約費用は、当事者間で取り決めがない場合、双方が等しい割合で負担する。
3. 契約の内容が「公の秩序、善良の風俗」に反する契約は無効である。この無効は絶対的な無効であり、善意の第三者にも対抗することができる。

第2章

契約の有効要件

私たちの生活にはさまざまな契約が存在します。しかし、その法律的意义を無条件に認めてよいのでしょうか。

例えば、契約を締結するにあたって、相手方にだまされたり脅されたりすることがあります。また、大人と子供が契約を締結した場合、子供は世の中を知らない分ハンディを負うことになります。

このような場合、必ずしも自分の意思で契約を結んだとはいえないとも考えられます。

本章では、こうしたときのために民法が用意した救済措置について学習します。

第1節

意思表示 ★★★

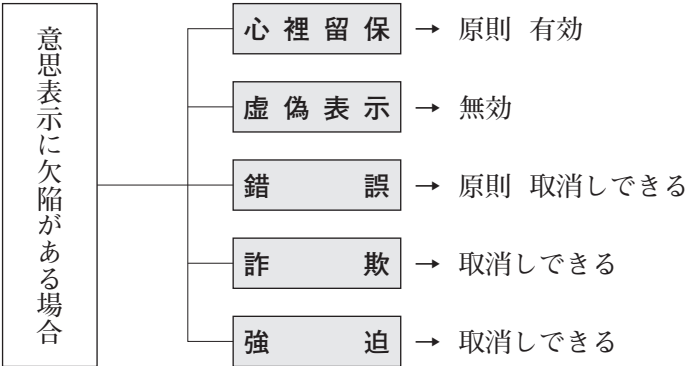
《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年
1 契約の有効性と意思表示の欠陥										
2 心裡留保										
3 通謀虚偽表示		○			○			○		
4 錯誤	○		○			○		○	○	○
5 強迫	○						○			
6 詐欺	○					○		○	○	
7 追認										
8 法律関係安定のための制度										

1 契約の有効性と意思表示の欠陥

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。

民法は、意思と表示が食い違っている場合や、完全に自由に形成された意思に基づいてなされたものでない意思表示について、無効や取り消しうるとしている。ただし、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

⇒1 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。

心裡留保による契約は、相手方の保護のため、原則として有効だが、相手方が真意ではないことを知っていた場合（悪意）か注意すれば知ることができた場合（善意有過失）は、無効となる（93条1項）。

また、無効となるときでも、事情を知らない（善意の）第三者に対しては無効を主張（対抗）できない（93条2項）。

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

A $\xrightarrow[\text{無効}]{\text{心裡留保}}$ B 悪意
又は
善意
有過失



ケース・スタディ 1

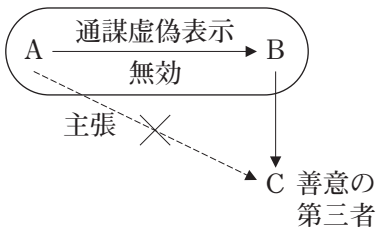
Aは、土地を売るつもりは全くないにもかかわらず、冗談でBに土地を売却する契約を締結した。Aの意思表示は、有効だろうか。



ケースの場合、原則として有効。ただし、BがAの言葉を冗談だと知り、又は、知ることができたときは無効となる。

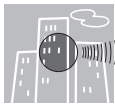
3 通謀虚偽表示

⇒1



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。この場合、当事者間では無効となるが（94条1項）、第三者保護の点から善意の第三者に対して無効を対抗することはできない（94条2項）。なお、この第三者とは、虚偽表示の当事者又はその一般承

継人以外の者であって、その表示の目的について法律上利害関係を有するに至った者をいう（判例）。そして、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）。



ケース・スタディ 2

Aは債権者からの差押えを免れるため、知り合いのBと相談をして、Bに土地を売ったとする架空の契約書を作成し、Bに登記を移転した。このとき、AのBに対する意思表示は有効だろうか。



通謀虚偽表示であり、無効となる。



ただし、この無効は善意の第三者には対抗できない。

※ 転得者がいる場合



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でき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できない（判例）。

(2) Cが善意でDが悪意の場合

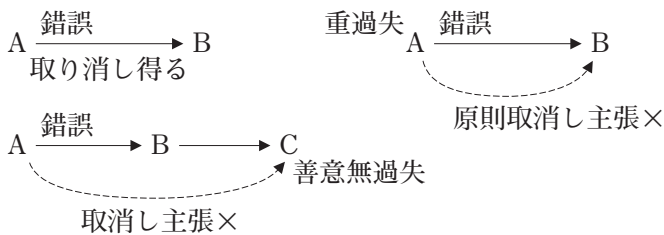
Cが善意である場合、AがCに対して虚偽表示の無効を対抗できないのはいうまでもない。では悪意のDをどのように考えるかである。このような場合、善意者Cのところで虚偽表示の有効が確定したと考え、悪意者Dといえども保護されると考えられている（判例）。

4 錯 誤

⇒1 意思表示をした者の意思や真意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。錯誤には、①意思表示に対応する意思を欠く錯誤（表示錯誤）と、②表意者が契約等の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）の2種類がある（下記のケース・スタディは「表示錯誤」のケースである）。

そして、いずれの錯誤の場合も（ただし、動機の錯誤の場合は、下記のように表示が必要）、その錯誤が契約などの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、表意者（錯誤により意思表示をした本人）は取り消すことができる（95条1項）。しかし、表意者に重大な過失（重大な不注意）がある場合は、取り消すことができない（95条3項。ただし、表意者に重大な過失があっても、①相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったときや、②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、取消しをすることができる）。

また、錯誤による意思表示の取消しは、善意無過失の第三者に対抗することができない（95条4項）。



ケース・スタディ 3

AがBに土地を1,000万円で売るつもりだったのに、ついうっかりして書面に100万円と書いてBに渡してしまったというように、表意者が勘違いをして意思と表示の食い違いを知らない場合、Aは、100万円と引き換えに土地をBに引き渡さなければならないのだろうか。



ケース・スタディの場合、表意者Aが食い違いを知らないので、心裡留保や虚偽表示とちがって、表意者を保護しなければならない。



Aは、意思表示を取り消せば、100万円と引き換えに土地を引き渡す必要はない。

⇒2 上記ケースの書き違いのような錯誤と異なって、たとえば「売る」とか「買う」という売買契約の意思表示そのものに錯誤があるのではなく、売買契約に至る動機に錯誤がある場合（「今なら課税されない」と思って売却するような場合）を、動機の錯

誤と呼ぶ。この場合は、取消しを主張される相手方の保護を考慮する必要がある。そこで、動機に錯誤がある場合の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、することができるとされている（95条2項）。つまり、「表示」を要求することによって、相手方の安全を図っているのである。そして、判例は、動機の表示に関して、明示又は黙示の表示（黙示の表示とは、言葉で直接明示したわけではないが、周囲の事情や行動などから表示があったと判断される場合）でよいとしている。

5 強 迫

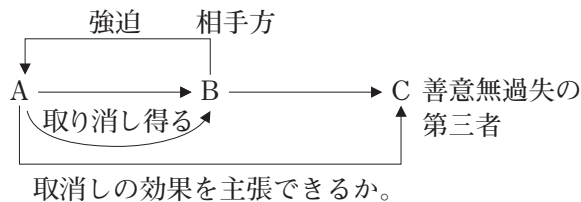
⇒1 脅されてなした意思表示（強迫による意思表示）は取り消すことができる（96条1項）。

強迫の場合は、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（96条3項の反対解釈）。



ケース・スタディ 4

AはBに強迫されて自己所有の土地をBに売却した。Bはこの土地を不注意なく事情を知らないCという第三者に転売した。その後、Aは、強迫を理由としてBに対する意思表示を取り消した。この場合、Aは、善意無過失の第三者であるCに対しても取消しの効果を主張できるだろうか。



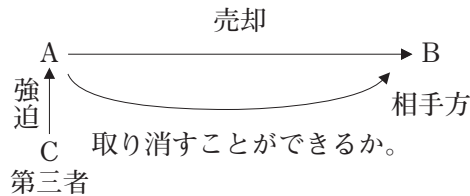
Aは、Cに対しても取消しの効果を主張できる。

- ⇒3 第三者が強迫を行った場合は、相手方が善意無過失であっても取り消すことができる（96条2項の反対解釈）。



ケース・スタディ 5

AはCに強迫されて自己所有の土地をBに売却した。このように第三者Cが強迫を行った場合でも、Aは、当該契約を取り消すことができるだろうか。



Aは、たとえBが善意無過失であっても、強迫を理由に、Bに対する売却の意思表示を取り消すことができる。

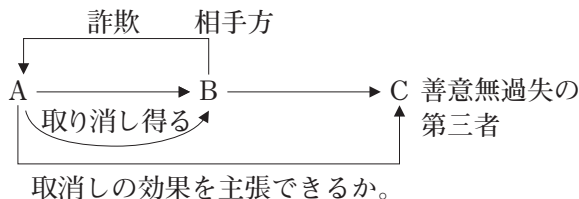
6 詐欺

- ⇒1 だまされた結果、思いちがい（錯誤と異なり、重要な思いちがいであってもよい）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）。
ただし、詐欺による取消しの場合は、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）。



ケース・スタディ 6

AはBにだまされて自己所有の土地をBに売却した。Bはこの土地を不注意なく事情を知らないCという第三者に転売した。その後、Aは、詐欺を理由としてBに対する意思表示を取り消した。この場合、Aは、善意無過失の第三者であるCに対して取消しの効果を主張できるだろうか。



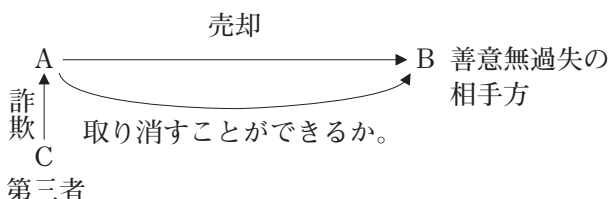
Aは、善意無過失の第三者であるCに対しては、取消しの効果を主張できない。

- ⇒3 第三者が詐欺を行った場合は、相手方がその事実を知り（悪意）、又は知ることができた（有過失）ときに限り、取り消すことができる（96条2項）。



ケース・スタディ 7

AはCにだまされて自己所有の土地をBに売却した。このように、第三者Cが詐欺を行った場合、相手方Bがその事実を知らず、知ることもできなかったときであっても、Aは、相手方のBに対して取り消すことができるだろうか。



相手方のBがその事実を知らず、知ることもできなかったときなら、Aは、売却の意思表示を取り消すことができない。

7 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。追認とは、取り消すことのできる行為（取り消されない限り有効な行為）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。つまり、追認があると、以後、取り消すことができなくなる（122条）。

追認は、「**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にしなければ**」その効力を生じない（124条1項。ただし、法定代理人が追認する場合等を除く。124条2項）。「取消しの原因となっていた状況が消滅した後」とは、詐欺の場合はだまされたことを知った後、強迫の場合は強迫の状態が終わった後をいう。

8 法律関係安定のための制度

⇒4 1. 取消権の期間の制限（126条）

取消権は、追認をすることができる時から5年間行使しないときは、時効によって消滅し、行為の時から20年を経過したときも、同様である。つまり、いずれか早い時が経過すると、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。

⇒5 2. 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 債務の一部又は全部の履行
- 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又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