

20ヵ月コース渋谷校・無料公開セミナー&講座説明会
『ミニ体験！20ヵ月コース先取り体験』

担当講師 司法書士 土屋 武大

第1章 民法とは

1. 民法とは？

民法は、数ある法律の中でも日常生活に最もかわりのある法律ということができる。物を買ったり、マンションを借りたり、結婚したり、離婚したり、あるいは遺産を相続したりするなど、およそ日常生活のあらゆる場面の法律問題を規定しているのが民法である。

私たちの日常生活での人と人との関係を見ると、売買や賃貸借などの財産関係と、夫婦・親子や相続などの身分関係に大きく分けることができる。一般に前者に関する法律を財産法、後者に関する法律を家族法と呼んでいる。

2. 民法の構成

財 産 法	{	第1編	総則…民法の通則
		第2編	物権…物に対する権利
		第3編	債権…人に対する権利
家 族 法	{	第4編	親族…身分関係の規律
		第5編	相続…相続をめぐる権利関係

3. 共通例題



BがAから代金1000万円で建物を買った場合の法律関係をもとにして、これから契約を取り巻く様々な問題を考えていこう。

上記の例で、BはAに対し1000万円支払い、AはBに建物を引き渡せば、法律的にはなんら問題にはならない。

では、一体どのような場面で法律（民法）は意味を持つのだろうか？

もし、上記の例で次のようなことがあった場合どうなるか？

- 問①AやBが未成年者である場合 ⇒ 総則：第5条
- 問②AがBをだまして建物を買わせた場合 ⇒ 総則：96条
- 問③BがAに代金の支払いをしない場合 ⇒ 債権：第533条
第541条
- 問④契約後に隣家の失火によって建物が焼失し
てしまった場合 ⇒ 債権：第534条
- 問⑤Aが同時にCにも建物を売った場合 ⇒ 物権：第177条
不動産登記法

第2章 債権とは

債権とは、特定の人に対して、一定の行為をすること（給付）を請求できる権利（請求権）である。

「債権者」⇒給付を請求することができる人

「債務者」⇒給付をする義務を負っている人

共通例題においては建物の売買契約（民§555）が成立しているが、この場合次の債権債務関係が発生する。

①売主Aは、買主Bに対して「1000万円支払え」と言える。

⇒AはBに対して代金支払請求権を有する。

Aは債権者であり、Bは債務者となる。

②買主Bは、売主Aに対して「建物を引き渡せ」と言える。

⇒BはAに対して建物引渡請求権を有する。

Bは債権者であり、Aは債務者となる。

第3章 物権とは

物権とは、特定の物を直接支配して利益を受ける排他的権利、すなわち物に対する直接・排他的な支配権である。

直接性 → 物に対する支配権であり、他人の行為の介入を必要としないこと。

排他性 → 1つの物に対して、同じ内容の物権が複数存在しないこと（一物一権主義）。

共通例題においてBはAから建物の所有権を取得している。

第4章 共通例題の解説

問① AやBが未成年者であった場合、売買契約を単独で有効に成立させることができるだろうか？

民法では人であれば財産を保有することを認めているので、例えばAが5歳の子供でも建物を所有することができる。所有権を有している以上、使用、収益、処分は自由なはずである。

それでは、Bと代金1000万円で売買契約を締結した場合、Aはその意味を十分理解していると言えるだろうか。通常そうは考えられないであろう。このように、自己の行為の結果を判断することのできる精神能力を「意思能力」という。「意思能力」のない者が自由に法律行為（契約等）をすることができるすると、その者にとって不利益になることがある。したがって、意思無能力者がした行為は無効である。

しかし、実際の裁判において意思能力がなかったことを証明するのは困難な場合が多く、意思無能力者を十分に保護できないおそれがある。そこで、一定の画一的な基準を設け、それに達しない者のした行為は「取り消すことのできる行為」とすることにより、意思能力がなかったということを証明することなく、その者のした意思表示から生じる法的拘束力から解放することができるのである。法律行為の効果を有効に自分に帰属させる能力がないという意味で「制限行為能力者」という。

『行為能力⇒権利・義務をもつための行為を単独で完全にできる能力』

民法では、「未成年者」「成年被後見人」「被保佐人」「被補助人」の四者を「制限行為能力者」としている。

このうち「未成年者」以外の類型については、精神上の障害の程度に応じ裁判所の審判によって保護を受けることができる。

「未成年者」が法律行為をするには法定代理人の同意を要し、同意を得ないでした行為は取り消すことができる（民§5）。したがって本問では、同意を得ていなければ、売買契約の取り消しが可能であり、意思無能力を立証できれば取り消すまでもなく無効となる。

〈無効と取消の違い〉

	無 効	取 消
効 力	初めから当然に無効	取り消されて初めて効力がなくなる（取り消されるまでは一応有効）
主張権者	誰からでも可能	取消権者に限る（民§120）
主張可能期間	制限なし	制限あり（民§126条）

問② BはAにだまされて建物の売買契約を締結してしまった場合、契約は有効に成立するか？

法律行為とは、意思表示を中心的な要素とし、人が一定の法律効果を発生させようとする意思に基づいてする行為である。

共通例題の場合において、Bの意思表示を分析してみると次のようになる。

【動機】…自分が住むために買おう



誰かに高く売るために買おう

【効果意思】…この建物を買おうという意思



【表示意思】…この建物を買いたいとAに言おうという意思



【表示行為】…この建物を買いたいと外部に表示する行為

民法は、当事者の効果意思（一定の法律効果を望む意思）に着目して、表示行為どおりの法律効果を認めようとしている。

しかし、詐欺によって意思表示がなされた場合には、この建物を買いたいという効果意思は認められるものの、その意思表示を形成する過程で、相手方の詐欺行為が行われており、その意味で意思表示に瑕疵（欠陥）があることになる。

そこで民法は、詐欺の被害者を保護するため、当然に無効とするのではなく、取り消しうるものとした（民§96Ⅰ）。

したがって、契約は有効に成立するものの、Bは契約を取り消すことができる。

問③ BがAに対して代金の支払いをしない場合でも、Aは建物をBに引き渡さなければならぬのだろうか？

売買契約から発生する「代金支払債務」と「目的物引渡債務」は、対価的意義を有する（一方が認められるから他方も認められる、という関係にある）。このように、契約の各当事者がお互いに対価的な意義を有する債務を負担する契約を双務契約（⇔片務契約）という。

公平の原則からして、双務契約の一方の債務が履行されないうちは、他方の債務も履行しなくてよい。したがって、売主Aは、買主Bの代金の支払いと引き換えでなければ、建物の引き渡しを拒むことができる（同時履行の抗弁権、民§533）。同様に、売主Aが建物を引き渡さないうちは、買主Bは代金を支払わなくてよい。

しかし、Aが履行期に建物を引き渡す準備も登記をする準備も整えた上で、Bに代金の支払いを請求して、Bが代金を支払わなければ、上述のようにAは同時履行の抗弁権を主張することはできるが、契約は存続し、契約の拘束から解放されることはない。この場合、債務不履行を理由に契約を解除することができる。

問④ 売買契約締結後に隣家の失火によって建物が焼失してしまった場合、売買契約はどうなるか？

本問において、売主Aの目的物引渡債務は消滅するが（つまりBは債権を失う）、買主Bは代金支払債務を履行すべきなのか、それとも履行しなくてもよいのだろうか。

このように、双務契約において一方の債務が債務者の責任によらずして履行が不可能となった場合、もう片方の債務を存続させるのかそれとも消滅させるのかが問題となる。これを、損失という「危険」をどちらの当事者が負担するのかという意味で「危険負担」という。

当事者の公平を考えればもう一方の債務も消滅させてお互いなかったことにするのがよいようにも考えられるが、民法は、債務の内容や債権者側の落ち度の有無に応じて、もう一方の債務を消滅させない立場も併用している。本問では、民法534条によりBが危険を負担することになり、Bは建物を手に入れることはできないが、代金支払債務を免れないことになる。これを「債権者主義」という。

① 債務者主義

危険は、（消滅した債務の）債務者が負担する。

⇒ 債務者（A）は代金を請求することはできない。

他方の債務（代金支払債務）も消滅する。

② 債権者主義

危険は、（消滅した債務の）債権者が負担する。

⇒ 債権者（B）は代金の支払いを免れない（Aは代金の請求ができる）。

他方の債務（代金支払債務）は消滅しない。

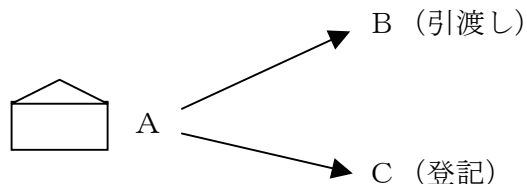
民法は、双務契約における危険負担の原則として「債務者主義」を採用している（民§536）が、特定物に関する物権の設定または移転をもって双務契約の目的とした場合については、例外的に「債権者主義」を採用している（民§534）。

※特定物…物の個性に着目して取引の目的物を指定した場合の物である。

例えば「この建物」「あの車」などである。

不特定物…「りんご100キロ」「ビール10ケース」などのように、ただ種類と数量だけを指示した目的物である。

問⑤ Aは、その所有する建物をBに売り渡したが、Bは、購入した建物について登記（所有権移転登記）を受けていなかった。Aは、その売り渡した建物の登記がまだ自己名義となっているのに乗じて、さらに同じ建物をCにも売り渡し、Cはその建物について所有権移転登記を受けた。この場合、BはCに対して所有権を主張することができるか？



1. 意思主義

物権は当事者間で「この建物を売ってください」「わかりました。売りましょう」という意思表示がかわされることで変動する。これを意思主義といい、民法はこの主義を採用している（民§176）。

2. 物権の移転時期

物権は当事者の意思表示によって変動するが、実は物権がいつ移転するのかということについては、争いがある。

前述の意思主義から素直に考えれば、意思表示をしたときに所有権が移転することになる。例えば、売買契約の場合であれば、売買契約が結ばれた時点で移転するということになる。

判例や学説の多くは、特別な約束がないのであれば、契約が結ばれた時点で移転するとしている。

しかし、実際の売買契約では、契約を結んだ後、代金の支払いをしたり、物を引き渡すといったことがある。したがって、ただ契約を結んだだけで所有権等が移転するというのは早すぎるとして、登記・引渡・代金支払のいずれかがなされたときに移転するとの学説もある。

3. 民法177条の意義

物権の変動は当事者の意思表示のみでその効力を生ずる。ところが、物権は直接・排他的な支配権であるから、これが誰に帰属しているかということ、何人に対しても主張できるようにしておかなければならない。このことにつき民法は、「不動産に関する物権の得喪および変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない」（民§177）と定めている。つまり、不動産物権変動については、「登記」という対抗要件を備えなけ

れば、その物権変動を第三者には主張できないとしているのである。

⇒例題では、不動産が二重譲渡されているが、登記の有無によってどちらの買主の所有権取得が認められるかが決まる。したがって、Bは建物を先に購入しているが、登記を受けていないので、登記という対抗要件を備えているCに対して所有権を主張することはできないのである。

<トレーニング>

1. 意思能力のない者（意思無能力者）がした意思表示は、取り消すことができる。
（過去問【S 63-1-2】）

1. ×

意思無能力者のした行為は無効であり（大判明 38.5.11）、取り消すことができる行為ではない。意思無能力は、自己の行為の結果を判断する能力を欠いているので、そのような者の意思表示によって、その者自身を拘束すべきでなく、また、その者から意思表示を受けた相手方も拘束すべきではないからである。