

管理業務主任者

基本テキスト

平成24
年度版

TAC管理業務主任者講座

TAC出版

はじめに

管理業務主任者は、マンション管理会社が管理組合と管理委託契約の締結前に行う重要事項の説明や契約締結後に交付する管理委託契約書への記名押印等の法定業務を担うものであり、マンション管理会社の事務所ごとに法定の人数の設置が義務付けられている国家資格です。

管理業務主任者の試験の合格率は、20%程度ですが、ここ数年、試験問題の難易度が上昇傾向にあり、丸暗記型の勉強では合格は難しくなっています。

今回の改訂にあたり、このような出題傾向に対応するために、試験内容を正確に理解し、応用の効く知識を習得できるようにすることに重点をおき、特に得点源とすべき分野については、わかりやすく、かつ、詳述な解説を加えてあります。また、近年の改正・改訂点を網羅し、安心して学習していただけるように配慮してあります。

本書は、これから管理業務主任者試験に向けて学習を始める方はもちろん、すでに受験経験のある方にも、管理業務主任者試験合格に必要な知識を効率よく学習できるような構成となっています。本書を基本テキストとして、ぜひ合格を勝ち取られ、多くの方々が管理業務主任者としてご活躍されることを願ってやみません。

平成24年2月

TACマンション管理士・管理業務主任者講座

* 管理業務主任者になるには *

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等・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あり、事務所ごとに30組合につき1名以上の設置が義務付けられています。

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こと	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） 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こと	簿記、財務諸表論 など	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こと	建築物の構造および概要、建築物に使用されている主な材料の概要、建築物の部位の名称など、建築設備の概要、建築物の維持保全に関する知識およびその関係法令（建築基準法、水道法など）、建築物等の劣化、修繕工事の内容およびその実施の手続に関する事項 など	マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法
(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	マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンション管理適正化指針 など	管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(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こと	建物の区分所有等に関する法律、集会に関すること等管理事務の実施を行うにつき必要なもの など 標準管理規約	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. 試験実施時期 → 平成23年度は12月4日(日)

3. 受験料 → 8,900円（平成23年度）

4. 管理業務主任者試験についての問い合わせ

社団法人 高層住宅管理業協会 試験研修部 03-3500-2720

ホームページ <http://www.kanrikyo.or.jp/>

* 本書の構成 *

本テキストでは、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。

ズバリ！過去の出題傾向を踏えた本年度の出題予想論点を★★で示しています。

★★ ランク → 最重要出題予想論点。ここは必ずマスターしてください。

★ ランク → 重要出題予想論点。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。



参考

本文に関連して、参考までに知っておきたい知識です。



One point

理解の助けになる知識や本文に関連する追加論点を講師がアドバイスします。

用語

わかりにくい専門用語の意味を紹介します。



本文と関連付けて確認しておきたい箇所を示しています。



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章 民法

第1節	契約の成立と有効性	2
第2節	契約の主体	5
第3節	意思表示	12
第4節	代理	18
第5節	時効	26
第6節	物権	31
第7節	占有権・地上権等	35
第8節	所有権と共有	37
第9節	担保物権	41
第10節	抵当権	43
第11節	抵当権以外の担保物権	49
第12節	債務不履行等	51
第13節	多数当事者の債権債務関係	55
第14節	債権譲渡・債権の消滅	64
第15節	契約総論	68
第16節	契約各論	74
第17節	不法行為等	87
第18節	相続	91

第2章 借地借家法

第1節	借地権	98
第2節	借家権	102

第3章 不動産登記法

第1節	登記のしくみと手続	108
第2節	表示に関する登記・権利に関する登記	113
第3節	区分所有建物の登記	116

第4章 宅地建物取引業法

第1節 3大書面	122
第2節 業務上の規制	129

第5章 住宅の品質確保の促進等に関する法律

第6章 アフターサービス

第7章 消費者契約法

第8章 個人情報の保護に関する法律

第9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	162
第2節 敷地・敷地利用権	170
第3節 管理者・管理組合法人	174
第4節 規約・集会	183
第5節 義務違反者に対する措置	193
第6節 復旧・建替え	197
第7節 団地	204
第8節 罰則	212

第10章 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

第11章 マンションの建替えの円滑化等に関する法律

第12章 標準管理規約

第1節 標準管理規約とは	228
第2節 標準管理規約総則	230
第3節 専有部分等の範囲	233
第4節 敷地および共用部分等の共有	236

第5節	用法	238
第6節	管理	244
第7節	管理組合	249
第8節	会計	267
第9節	雑則	271

第13章 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

第1節	総則	276
第2節	マンション管理士	280
第3節	管理業務主任者	285
第4節	マンション管理業	293
①	マンション管理業者	293
②	マンション管理業者の業務	298
第5節	監督処分・罰則	321
第6節	マンション管理業者の団体	327
第7節	マンション管理適正化推進センター	328
第8節	雑則	329
第9節	マンションの管理の適正化に関する指針	330

第14章 マンション標準管理委託契約書

第15章 管理組合の会計等

第1節	管理組合会計の特徴等	374
第2節	管理組合の予算・決算	378
第3節	滞納管理費等の処理	396
第4節	管理組合の税務	404

第16章 建築基準法等

第1節	建築基準法	408
第2節	建築物の耐震改修の促進に関する法律	442
第3節	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	

	(バリアフリー新法)	444
第4節	エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）.....	448
第5節	自動車の保管場所の確保等に関する法律	449
第6節	動物の愛護および管理に関する法律	451

第17章 設備・構造

第1節	エレベーター設備	454
第2節	消防法・消防用設備等	461
第3節	水道法・給水設備	472
第4節	排水設備	483
第5節	浄化槽設備	489
第6節	電気設備	492
第7節	その他の設備	497

第18章 維持・保全

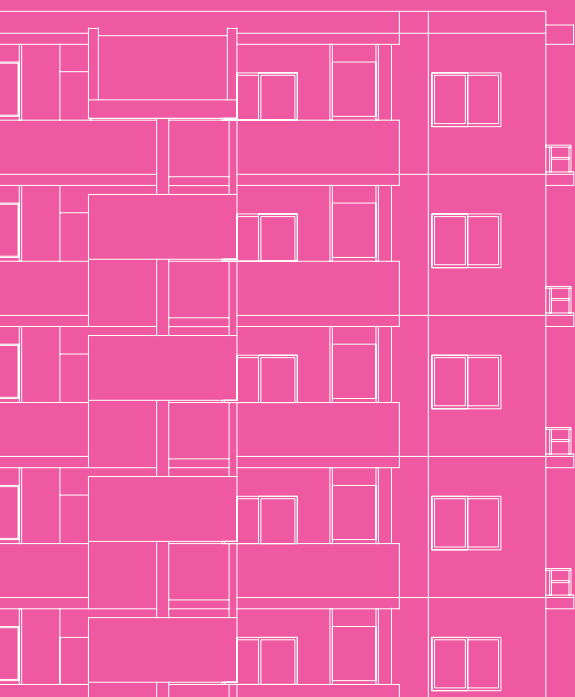
第1節	マンションと大規模修繕	506
第2節	防水・断熱・防音等	521
第3節	建築構造	525

索引	547
----------	-----

本書は2012年1月現在の施行法令に基づいて執筆されています。法律改正情報は本書投げ込みのハガキでご請求ください。

第1章

民法



1

契約の成立と有効性



One point

民法のみを解答根拠とする出題は例年4～6問程度ですが、他の法律との複合問題としてさらに数問出題されています。



One point

契約書の作成や契約書への押印は、契約の成立とは関係がありません。あとでトラブルになったときに「間違いありません」ということを主張するために準備しておく証拠にすぎないのです。



債権についてはP.51を参照。

1 民法とは

民法とは、われわれ個人（私人という）の間を規律する「市民社会のルール」であるといえる。民法は、所有や契約（売買、賃貸借等）といった財産関係に関する規定と婚姻や親子、相続といった個人の身分関係に関する規定に分かれる。このうち試験では、財産関係に関する規定を中心に出题される。

2 契約とは

財産に関する規定の中では、「契約」が重要である。そこで最も基本的な「契約」である売買契約を例に取って「契約」とはどのようなものか考えてみよう。

Aは、Bとの間で中古マンションを1,000万円で売る
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。売主、買主という立場を契約の当事者という。売買契約は、売主の「買ってください」という「申込み」と買主「買いましょう」という「承諾」（逆に、買主の「売ってください」という「申込み」と売主の「売りましょう」という「承諾」でもよい）の2つの意思表示が一致すること（合意）によって成立する。つまり、売買契約は、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。

AとBの間で売買契約が成立することによってAとBの間でどのような法律上の効果が生じるであろうか。

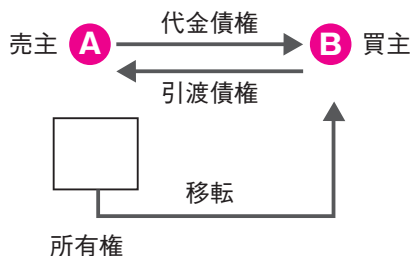
第1に売主Aは、買主Bに対して、マンションの代金の支払いを請求できる権利を持ち、買主Bは、売主Aに対してマンションを引き渡せといえる権利を持つことになる。それぞれを代金支払債権、引渡債権という。「**債権**」とは「特定の相手方にある行為を要求できる権利」である。また、Aは、Bにマンションを引き渡す義務を負い、Bは、Aに代金を支払う義務を負

う。それぞれを**引渡義務**、**代金支払義務**という。この債権に対応する相手方の義務を「**債務**」という。つまり、売買契約の成立により、売主と買主は、お互いに権利（債権）を持ち、お互いに義務（債務）を負う関係になる。なお、当事者が債務を実行すること一般的に「**履行**」という。また、債務が債務を負った者（債務者）の**故意または過失**（わざと、あるいはついうっかり不注意）により実行されないことを「**債務不履行**」という。

第2に売主Aのマンションを所有する権利（**所有権**）が買主Bへ**移転**するという効果が生じる。この所有権という権利は、マンションという**物**に対する権利なので「**物権**」という。「**物権**」とは「物を直接支配して、利益を受ける排他的な権利」である。所有権が買主に移転したことで、マンションの所有者は、AからBに代わるのである。

このようにして、契約が成立すると、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。このような**権利義務関係**を**法律関係**という。

マンションを1,000万円で売買



3 契約の種類

民法で規定している契約は、売買契約を含めて**13種類**のものがあ、これらを「**典型契約**」という。この典型契約に該当しない契約も、**公序良俗**（後述）に反しない限り、自由に締結することができる。これを**契約自由の原則**という。

4 契約の有効性

1. 無効と取消し

契約が「**有効**」であるとは、契約から法律上の効果がちゃん

Link ▶▶▶

債務不履行についてはP.51を参照。

Link ▶▶▶

物権についてはP.31を参照。

Link ▶▶▶

典型契約についてはp.68を参照。

！ 参考

公序良俗違反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ます。

と生じていることをいう。これに対して「無効」とは、当事者の望んだ効果が初めから生じていないことをいう。また、契約を「取り消すことができる」という場合がある。これは、取り消すまで契約は一応有効として扱い、取り消されると、初めにさかのぼって無効となることをいう。

2. 公序良俗違反の契約

契約の内容が、「公の秩序、善良なる風俗（公序良俗）」に反する場合、その契約は無効である（90条）。社会の秩序や社会一般の道德観念に反する契約は、社会的な妥当性がないから初めから効果を生じさせないということである。たとえば、殺人契約とか人身売買契約は、当事者に合意があっても無効である。

2 契約の主体

1 人

民法上、**契約の主体**となる者のことを、「人」という。「人は」**自然人と法人**に分類される。自然人とは、人間のことであり、法人とは、法が権利義務の主体になり得るものとして認めた者で、自然人以外の者をいう。たとえば、株式会社や学校法人等である。

自然人が契約を有効に締結するためには、次の**3つの能力**が必要である。

1. 権利能力

権利能力とは、権利や義務の主体となりうる地位のことである。「人」であれば誰でも権利能力を有している。

2. 意思能力

意思能力とは、有効に意思表示をする判断能力のことである。幼児や泥酔者、精神病者のように意思能力がない者が行った契約は**無効**となる。

3. 行為能力

行為能力とは、単独で確定的に有効な意思表示をすることができる能力のことである。民法では、契約に関して一般的に独立して契約をする能力が不十分とみられる者を類型化し、**制限行為能力者**とし、その者が単独で行った契約について、**取り消すことができる契約**として、制限行為能力者の財産保護を図っている。制限行為能力者とされる者は、**未成年者**、**成年被後見人**、**被保佐人**、**被補助人**である。制限行為能力者には保護者が付けられ、有効な契約をするためには保護者の関与が必要とされる。

！ 参考

人（自然人）は出生により権利能力を取得し、死亡によって失います（3条1項）。胎児は原則として権利能力がありませんが、相続（886条）、遺贈（965条）、不法行為に基づく損害賠償請求（721条）については権利能力が認められています。

★ One point

男は18歳、女は16歳であれば、未成年者であっても婚姻できます(731条)。婚姻した未成年者が単独でした契約は取り消すことができません。

2 制限行為能力者制度

1. 未成年者



(1) 定義

満20歳未満の者である(4条)。社会経験が不足しているので、制限行為能力者とされている。ただし、20歳未満であっても婚姻をすれば成年者として扱われる(成年擬制。753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) 未成年者が行った契約の効果

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契約をすることができる。未成年者が法定代理人の同意を得ず単独で契約をした場合、原則としてその契約を取り消すことができる(5条2項)。例外として、次の3つの契約は、未成年者が単独で行うことができる。

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】法定代理人から不動産業を営むことを許可された未成年者が、業として行う不動産の売買契約

(4) 保護者の権限

法定代理人には同意権、代理権、取消権、追認権がある。追認とは、取り消すことのできる契約について、取消権を放棄して、完全に有効にすることをいう。

2. 成年被後見人



(1) 定義

精神上の障害(精神病や認知症)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、保佐人、検察官等)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）。成年被後見人は、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

成年後見人という。未成年者の保護者と同様、法定代理人である。

(3) 成年被後見人が行った契約の効果

- ① 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。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、本人の自己決定権尊重の観点から、**取り消すことができない**（19条）。
- ② 成年被後見人が有効な契約をするには、保護者である成年後見人に代理してもら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、賃貸借、抵当権の設定等の処分行為をするには、**家庭裁判所の許可**を得なければならない（859条の3）。

(4) 保護者の権限

成年後見人は、代理権、取消権、追認権を有するが同意権がない。したがって、成年被後見人が、成年後見人の同意を得てが行った契約も、取り消すことができる。

3. 被保佐人



(1) 定義

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) 保護者

保佐人という。法律上当然には代理権を有しないので、法定代理人ではない。

(3) 被保佐人が行った契約の効果（13条）

- ① 重要な財産上の行為のみ保佐人の同意を必要とし、その同意を得ないでしたものは、**取り消す**ことができる。成年被後見人と同様に日用品の購入その他日常生活に関する行為と重要な財産上の行為以外の行為は、単独で有効に行う



One point

事理を弁識する能力（物事の筋道を理解する能力）が「著しく不十分」であり、成年被後見人のように「欠く常況」にあるわけではありません。したがって、成年被後見人に比べて判断能力が高いといえます。

One point

被保佐人はある程度判断能力があるので、保佐人の同意を必要とする行為を「重要な財産上の行為」に限定しています。つまり、「重要な財産上の行為」以外の通常の契約等は単独で有効に行うことができます。

参考

期間を5年以内とする土地の賃貸借や3年以内とする建物の賃貸借を「短期賃貸借」といいます(602条)。被保佐人は、この期間を超える長期賃貸借をする場合は、保佐人の同意が必要となりますが、短期賃貸借の場合は単独で行うことができます。

ことができる。

<重要な財産上の行為>

1. 元本を領収し、または利用すること。
2. 借財または保証をすること。
3. 不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為をすること。

【例】マンションの売買契約、マンションを目的とした
抵当権の設定

4. 訴訟行為をすること。
5. 贈与、和解または仲裁合意をすること。
6. 相続の承認もしくは相続を放棄または遺産の分割をすること。
7. 贈与の申込みを拒絶し、遺贈を放棄し、負担付遺贈を承認すること。
8. 新築、改築、増築または大修繕を目的とする契約（請負契約等）すること。
9. 土地について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。
10. 家庭裁判所が請求により特に同意を必要とするものと定めた行為。

② 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の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。

(4) 保護者の権限

重要な財産上の行為について同意権、取消権、追認権を有する。原則として、代理権はないが、一定の者の請求による家庭裁判所の審判（本人の同意が必要）により、特定の法律行為について、保佐人に代理権を与えることができる。

4. 被補助人（15条～17条）

(1) 定義

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、一定の者の請求によって家庭裁判所より「補助開始の審判」

(本人以外の者の請求のときは、本人の同意が必要)を受け
た者をいう。ほとんど大丈夫だが、少し不安が残るという程
度の判断能力の者が対象となる。被補助人は、家庭裁判所の
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(876条の9)。

(2) 保護者

補助人という。法律上当然には代理権を有しないので、法
定代理人ではない。

(3) 被補助人が行った契約の効果(17条)

① 特定の法律行為に関して補助人に同意権、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
助人の同意や補助人の代理が必要となる。同意を得なけれ
ばならないにもかかわらず、同意を得ずにされた契約は**取
り消す**ことができる。成年被後見人、被保佐人と同様に日
用品の購入その他日常生活に関する行為と同意権や代理権
の対象となった特定の法律行為以外の行為は単独で有効に
行うことができる。

② 補助人の同意を要する行為を被補助人がなす場合に、そ
の行為をしても被補助人の不利益になるおそれがないのに
補助人が同意をしないときは、家庭裁判所は、被補助人の
請求によって同意に代わる許可を与えることができる。

(4) 保護者の権限

「特定の法律行為」についての代理権のみを有する者、「特
定の法律行為」についての同意権(取消権、追認権)のみを
有する者、代理権と同意権の双方を有する者の3タイプに分
かれる。



One point

被補助人は、被保佐人より判断能力が高
いので、原則として
単独で有効に契約等
ができますが、例外
的に審判で補助人の
同意を得なければな
らないとされた行為
、補助人に代理権
が与えられた行為に
ついては単独で行う
ことができないと覚
えておきましょう。



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。

3 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**になる。

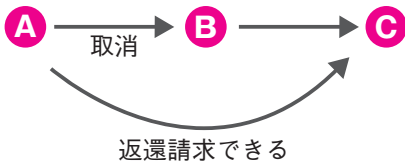
2. 第三者との関係



制限行為能力者の取消しは、**善意の第三者にも対抗（主張）**することができる。

たとえば、未成年者Aが、自己マンションを法定代理人の同意を得ずに、Bに売却し、さらに、Bが、善意のCにそのマンションを転売し、移転登記も完了した。この場合であっても、Aは未成年を理由にBとの契約を取り消して、Cに対してマンションの返還を求めることができる。

制限行為能力者



※ 民法では、ある事実や事情を「知っている」ことを「**悪意**」とは、いう。これに対して「**善意**」とは、ある事実や事情を「**知らない**」ことをいう。日常用語で使う「悪質だ」とか「善良だ」という意味はまったくない。さらに、不注意で知らなかったことを「**善意有過失**」、不注意もなく知らなかったことを「**善意無過失**」という。そして、軽い過失を「**軽**

過失」，重大な過失を「重過失」という。つまり，人の心理状態は，「善意無過失」「善意軽過失」「善意重過失」「悪意」の4段階に分かれる。なお，「善意軽過失」と「善意重過失」をあわせて「善意有過失」ということもある。

整理

心理状態	善意	善意無過失		この状態を「善意無重過失」という
		善意有過失	善意軽過失	
			善意重過失	
	悪意			

4 取引の相手方の保護

1. 相手方の催告権（20条）

相手方は，1ヵ月以上の期間を定めて，制限行為能力者の保護者に対して「取り消すのか，追認するのか」という**催告**をすることができる。この催告に対して**確答**があればそれに従う。**確答がないときは，追認したものとみなされる**。未成年者が成年に達したり，成年被後見人，被保佐人，被補助人が審判の取消しにより，行為能力を回復した場合，その本人に対しても催告ができ，確答がなかったときは，やはり，契約を追認したものとみなされる。

なお，**被保佐人，被補助人**に対しては，行為能力回復前でも本人に対して，「保護者の追認をとってくれ」と催告ができるが，この場合に確答がないときは，契約は**取り消したものとみなされる**。

2. 制限行為能力者の詐術（21条）

制限行為能力者が，自分を行為能力者であると偽ったり，書類を偽造したりして，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，制限行為能力を理由に契約を**取り消すことはできない**。

！ 参考

未成年者と成年被後見人には意思表示を受領する能力がありません（98条の2）。したがって，未成年者本人，成年被後見人本人に催告をしてもその催告は無効となります。

用語

「瑕疵」とは、「キズ」の意味で、何らかの欠点、欠陥のことをいいます。

1 契約の有効性と意思表示の欠陥

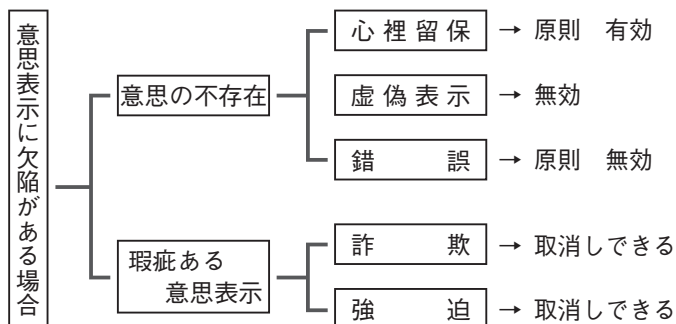
前述のように売買契約が成立するためには、売主、買主の意思表示の合致（合意）が必要である。これにより契約は法律上、有効に成立し、一定の効果が当事者間に生じることになる。本来この意思表示は当事者の自由な意思に基づいて行われるものであるが、もしこの意思表示に「欠陥」があった場合に契約を有効として効果を生じさせてしまっては問題がある。そこで民法では、この意思表示の欠陥を「意思の不存在」と「瑕疵ある意思表示」に分けて、契約の効果がどうなるかを規定している。

1. 意思の不存在

意思（真意）と意思表示が食い違っている場合である。たとえば、心にもないことを言って契約をした場合（心裡留保、通謀虚偽表示）や勘違い（錯誤）により契約をした場合である。

2. 瑕疵ある意思表示

自由な意思に基づいてなされた意思表示でない場合である。たとえば、強要されて無理やり契約させられたり、だまされて契約をした場合（強迫、詐欺）である。



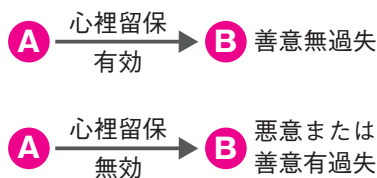
2 心裡留保 (93条)

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、嘘や冗談で「売るよ」と言った場合である。

1. 当事者間の効果



- (1) 相手方が真意でないことを過失なく信じた場合（**善意無過失**）は、**有効**である。嘘をついていない相手方を保護する必要があるからである。
- (2) 相手方が真意でないことを知っていた場合（**悪意**）と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。



2. 第三者との関係



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**無効を対抗できない**。嘘をついた者より、善意の第三者を保護する趣旨である。

3 通謀虚偽表示 (94条)

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。当事者がゲルになって、ありもしない契約をでっち上げることをいう。たとえば、Aが債権者からの差押え（強制執行）を免れるために、Bと通謀して、Bに自己所有のマンションを売ったことにし、名義もBに変えてしまうような場合である

1. 当事者間の効果



無効である。当事者に契約する意思もないし、相手方を保護するという必要もないからである。



One point

差押え（裁判所が、債務者に財産の処分を禁止する強制的な行為）は、原則として、債務者名義の財産にしか行えないので、債務者は事前に名義を変えることにより差押えを免れることができ、その際に通謀虚偽表示が行われるわけです。

2. 第三者との関係

★★

善意の第三者に対して無効を対抗することは**できない**。心裡留保の場合と同様に善意の第三者を保護する趣旨である。また、第三者は、善意であればよく、過失があってもよい（善意有過失）し、登記を備えている必要もない（判例）

4 錯誤（95条）

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を「**錯誤**」という。たとえば、1,000万円でマンションを売ろうと思っていたのに、勘違いで「100万円で売る」と言ってしまった場合である。

1. 当事者間の効果

★★

次の2つの要件を満たす場合に**表意者**（勘違いした者）は、**無効**を主張できる。

(1) 法律行為の要素に錯誤があること（要素の錯誤）。

要素に錯誤があるとは、契約の重要な部分についての錯誤であり、もしその錯誤がなかったらならば、表意者だけではなく一般人もその契約をしなかっただろうと認められる場合をいう。

(2) 表意者に重過失がないこと。

2. 第三者との関係

★★

錯誤による無効は、**善意の第三者**にも対抗することができる（判例）。人であれば誰でも錯誤に陥るので、表意者を善意の第三者より保護する趣旨である。

3. 錯誤無効の主張権者

錯誤による無効主張は、勘違いをした表意者を保護するための制度であるので、原則として、**表意者しか無効を主張することができない**。表意者が無効を主張しない場合、相手方や第三者は無効を主張することができない。なお、表意者が無効主張しない場合でも、表意者が要素の錯誤を認めており、表意者の債権者が債権を保全するため必要がある場合には、この債権者が錯誤による無効を主張することができる（判例）。

One point

過失があったとしても「軽過失」であれば、錯誤による無効を主張できます。

4. 動機の錯誤

売買契約に至る動機に錯誤がある場合を「**動機の錯誤**」という。たとえば、「今なら課税されない」（動機）から「売りたい」（真意）と思い、「売りたい」（表示）と言った場合、真意と表示は一致しているので、本来、意思表示の錯誤ではなく、無効主張できないはずである。しかし、判例は、通常生じうる錯誤というのは、動機の錯誤であることが多いことから、**動機を明示または黙示に意思表示の内容として表示していた場合には、動機の錯誤も、意思表示の錯誤として無効主張ができる**とした。

！ 参考

「黙示に…表示」とは、言葉で直接明示したわけではありませんが、周囲の状況や行動から表示があったと判断される場合をいいます。

5 詐欺（96条）

詐欺とは、**だまされた結果、錯誤に陥り、意思表示（契約）をすることである**。たとえば、1,000万円の価値しかないマンションをだまされて5,000万円の価値があると思いきみ売買契約をしてしまった場合である

1. 当事者間の効果 ★

詐欺された者は、契約を**取り消す**ことができる。錯誤の場合と異なり、重大な過失があった場合でも取消しを主張できる。

2. 第三者との関係 ★

詐欺による取消しは、取消前に現れた**善意の第三者には対抗することができない**。たとえば、Aが、自己マンションをBの詐欺により売却し、その後、Bが、善意のCにそのマンションを転売した場合、Aは詐欺を理由にBとの契約を取り消しても、取り消しをする前に権利を取得したCに対してマンションの返還を求めることができない。だまされた者にも落ち度があるので、詐欺された者よりも善意の第三者を保護する趣旨である。

3. 第三者の詐欺 ★

第三者の詐欺とは、**契約の相手方以外の第三者の詐欺によって契約をした場合をいう**。この場合は、**相手方が善意であれば取り消すことはできないが、悪意であれば取り消すことができる**。

One point

詐欺の場合と異なり、強迫の場合は、善意の第三者や第三者の強迫の場合の善意の相手方に対しても取消しをもって対抗することができ、脅された者の保護が徹底されています。

6 強迫（96条）

強迫とは、脅されて意思表示（契約）をすることをいう。

1. 当事者間の効果

強迫された者は、契約を取り消すことができる。

2. 第三者との関係

詐欺による取消しは、取消前に現れた善意の第三者にも対抗することができる。強迫の場合、脅された者には落ち度がなく、善意の第三者より強迫された者を保護する必要があるからである。

3. 第三者の強迫

第三者が強迫を行った場合は、相手方の善意悪意にかかわらず取り消すことができる。

整理

	当事者間	対善意の第三者
心裡留保	原則：有効 例外：無効（相手方が悪意または善意有过失）	無効を対抗できない
通謀虚偽表示	無効	無効を対抗できない
錯誤	無効（次の要件を満たす場合） ①要素の錯誤 ②重過失がない	無効を対抗できる
強迫	取り消し可 ※ 第三者が強迫を行った場合 取消し可	取消しを対抗できる
詐欺	取り消し可 ※ 第三者が詐欺を行った場合 相手が悪意⇒ 取消し可 相手が善意⇒ 取消し不可	取消しを対抗できない

7 追認と取消権の時効消滅

1. 追認

制限行為能力者が単独でした契約、詐欺、強迫による契約は、取り消すことができる契約になる。取り消すことができる契約は、取り消して無効に確定させることができるが、反対に追認をして有効に確定させることもできる（122条）。追認は、取消原因となっていた状況が消滅した後にすることができる（124条）。「取消原因となっていた状況が消滅した後」とは、制限行為能力者本人からの追認の場合は、「行為能力者になった後」であり、詐欺の場合は「だまされたことに気が付いた後」、強迫の場合は「脅されている状態を脱した後」をいう。

2. 取消権の時効消滅（126条）

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年の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、その後は取消しができなくなる。

！ 参考

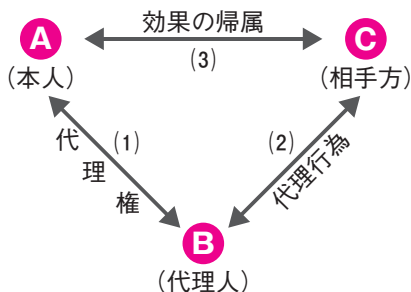
「追認」という意思表示をしなくても、追認権を有する者が、追認することができるとき以後に、追認したと思わせるような行為（債務の一部または全部の履行をする、相手方に履行を請求する等）をすると追認とみなされます（125条）。これを法定追認といいます。

1 代理

1. 代理とは

代理とは、**代理人**が**本人**のためにすることを示して、**相手方**に意思表示をし、または意思表示を受け、その効果が**本人**に直接帰属する制度をいう。

2. 代理の仕組み



！ 参考

任意代理の場合、代理権の付与は書面によらず口頭で行うこともできます。委任契約に基づくときは、委任状が交付されるのが一般的です。また、代理人を選任した後であっても本人は、自らその行為をすることができます。

(1) 代理権

AがBに**代理権**を与える。Aを**本人**、Bを**代理人**という。

(2) 代理行為

Bは与えられた代理権の範囲内で、Aに代わって本人のためにすることを示して（**顕名**）、**相手方C**と契約等を行う。

(3) 効果の帰属

Bが行った契約等は、すべて**A**に対して直接にその効が生じる（99条）。つまり、BC間の合意によって、AC間に売買契約が成立（**効果が帰属**）する。

3. 代理の種類

代理には、「**任意代理**」と「**法定代理**」がある。「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。法定代理人

は、民法に欠格要件が規定されており、制限行為能力者はなることができない。任意代理人の場合は、本人が代理権を与えれば、制限行為能力者でもなることができる（102条）。

4. 代理権の範囲

(1) 法定代理

法律の規定により定まる。

(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）は、次の管理行為のみ行うことができる（10条）。

保存行為	財産の現状を維持する行為 【例】マンションの修繕
利用行為	財産の性質を変えない範囲内で、財産について 収益をもたらす行為 【例】マンションの賃貸
改良行為	財産の性質を変えない範囲内で、財産の価値を 高める行為 【例】マンションにエアコン等の造作を設置

5. 代理権の消滅（111条）

本人、代理人に次の事由が生じると代理権は消滅する。

	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・後見開始の審判

6. 自己契約・双方代理（108条）



(1) 自己契約

自己契約とは、代理人が相手方として契約等をするをいう。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する場合である。

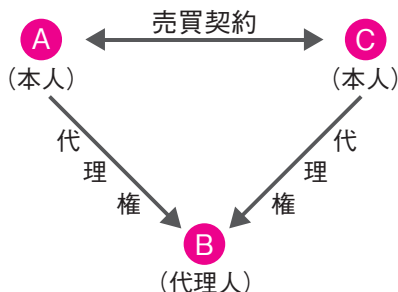


もともと成年被後見人である者を任意代理人に選任することは可能です。これに対して、選任された任意代理人が後見開始の審判を受けて成年被後見人になってしまうと代理権は消滅してしまいます。また、保佐開始の審判や補助開始の審判は、代理権の消滅原因ではありません。



(2) 双方代理

双方代理とは、**代理人が当事者双方の代理人となること**をいう。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、A・C間に売買契約を締結させる場合である。



(3) 自己契約・双方代理の原則禁止

自己契約や双方代理は、実質的に代理人が一人で契約を締結することになる。したがって、いずれの場合でも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**されている。ただし、次の場合には**例外的に行うことができる**。

- ① 本人が**あらかじめ許諾**している行為
- 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**

たとえば、不動産登記の申請は、債務の履行に準じるものとして、司法書士が、当事者双方を代理して行うことができる（判例）。

！ 参考

自己契約・双方代理が行われた場合、無権代理となり、その行為は原則として、無効となります。

7. 代理行為 ★

(1) 顕名 (100条)

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（本人に効果を帰属させようとする意思）**ことを示して行う必要がある。これを**顕名**という。顕名が行われなかった場合、原則として、契約の効果は本人に帰属せず、**代理人が自分のために行ったとみなされる**。ただし、相手方が、その契約が代理行為であることを知っていたとき（**悪意**）、または、知ることができたとき（**善意有過失**）は、契約の効果は**本人に帰属する**。

(2) 代理行為の意思表示の瑕疵 (101条)

実際に行為するのは代理人であるから、意思表示に問題があったかどうか（心裡留保、通謀虚偽表示、錯誤、詐欺、強迫）、行為時において善意か悪意かということについては、**代理人を基準に決める**。たとえば、代理人が相手方から強迫されて契約をした場合、本人は強迫されていなくても、その契約は取り消すことができる契約になる。この場合、代理人の行為の効果は直接本人に帰属するから**取消権は本人が行使できる**。なお、**特定の法律行為をすることが、本人の指図によって決定された場合、本人に悪意や有過失があれば、代理人の善意・無過失を主張できない**。たとえば、Aがある特定のマンションの購入を依頼し、Bに代理権を与えた場合、Aはそのマンションの**隠れた瑕疵**を知っているのであれば、Bが善意無過失であっても、それを主張して相手方に瑕疵担保責任を追及することはできない。



代理人が「錯誤」により契約をした場合、本人が無効を主張できます。しかし、代理人に重大な過失があれば、本人は無効主張をすることができません。



瑕疵担保責任については、P.75を参照

8. 復代理人 (104条～107条)

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。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。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ことはない。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。

代理人はどのような場合に復代理人を選任できるのか、代理人が復代理人のした行為についてどの程度責任を負うかについて

ては、法定代理と任意代理とで次のように異なっている。

(1) 法定代理の場合

法定代理人は、いつでも自由に復代理人を選任することができる。法定代理人は、復代理人の行為について全責任を負う。ただし、やむを得ない事由により選任したときは、その選任および監督について過失があった場合のみ責任を負う。

(2) 任意代理の場合

任意代理人は、原則として復代理人を選任することはできない。本人の信任により選任されたのだから、代理人自ら行為すべきだからである。ただし、次のいずれかの場合は復代理人を選任することができる。

① 本人の許諾があった場合

② やむを得ない事由がある場合

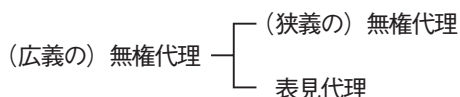
任意代理人は、復代理人の選任および監督が不適切であった場合のみ責任を負う。ただし、本人の指名に従って選任した場合には、責任が軽減されて、復代理人が不適任または不誠実なことを知りながら本人に通知せず、または解任しなかった場合に責任を負う。

2 無権代理

1. 無権代理と表見代理

代理権のない者（無権代理人）が、代理人と称して代理行為を行った場合、どうなるのであろうか。この場合、その無権代理行為の効果は、原則として本人に帰属しない。これを**狭義の無権代理**という。

これに対して、無権代理ではあるのだが、相手方を保護する必要性が高いために、無権代理人の行った行為の効果が本人に帰属する場合がある。これを**表見代理**という。



2. 狭義の無権代理



(1) 本人の追認権（113条）

無権代理人の行った行為（無権代理行為）の効果は、表見