

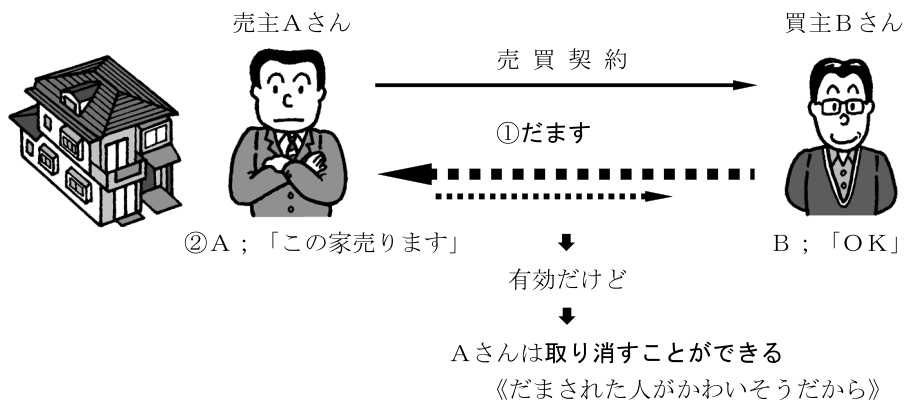
1 意思表示

1 ここで学習すること

「売ろう」などと、自分の意思を表現することを、意思表示という。ここでのテーマは、だまされた場合のように、本当の自分の意思で「売ろう」と言ったとはいえないようなとき、つまり、意思表示に問題があるときに、契約などはどうなるんだろうかということである。心裡留保、通謀虚偽表示、錯誤、強迫、詐欺という5つの項目について学習する。第三者関係も重要である。連続して出題される頻出分野であり、平成25年も1肢出題された。

2 具体的に見てみよう！

【詐欺】 ★★★  本試験ケース・スタディ参照



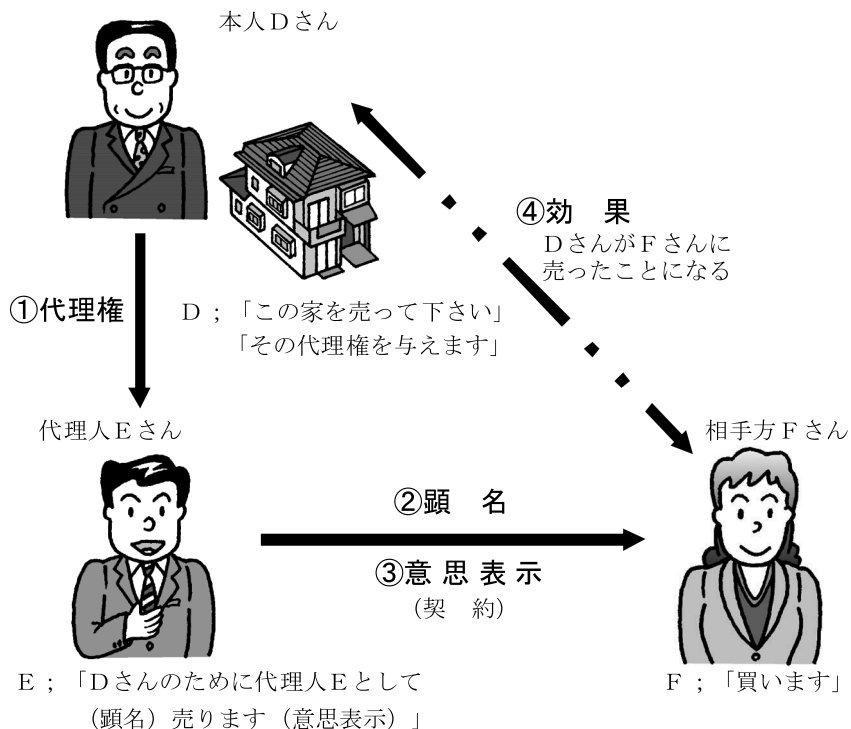
3 代理

1 ここで学習すること

代理とは、他人である代理人が本人に代わって契約などを結んだとき、その効果が本人に生じるという制度である。忙しくて、また、専門的すぎて、自分で契約（自分の意思で契約を結んだりすることを私的自治と呼ぶ）ができない人の活動範囲を広げるための制度である。契約にあたって、本当の代理人かどうかは、要チェックポイントである。宅建試験対策としても、非常に重要な分野といえる。ほぼ毎年この分野から出題されており、平成24年も2題出題されたが、平成25年は出題されていない。今年は要注意。

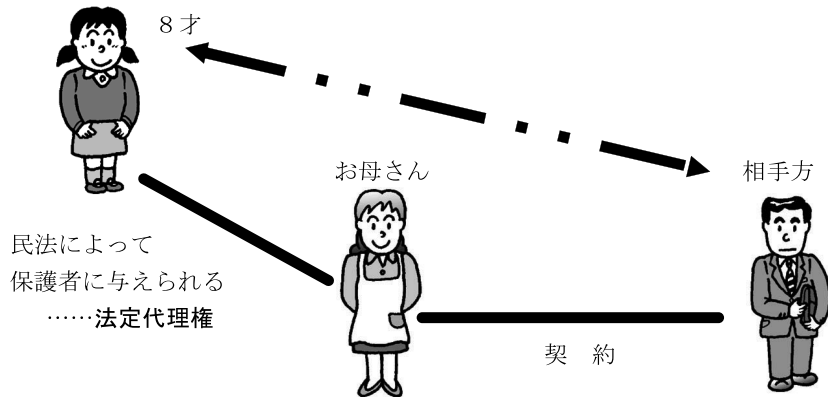
2 具体的に見てみよう！

1. 代理とは（代理の要件と効果） ★★★

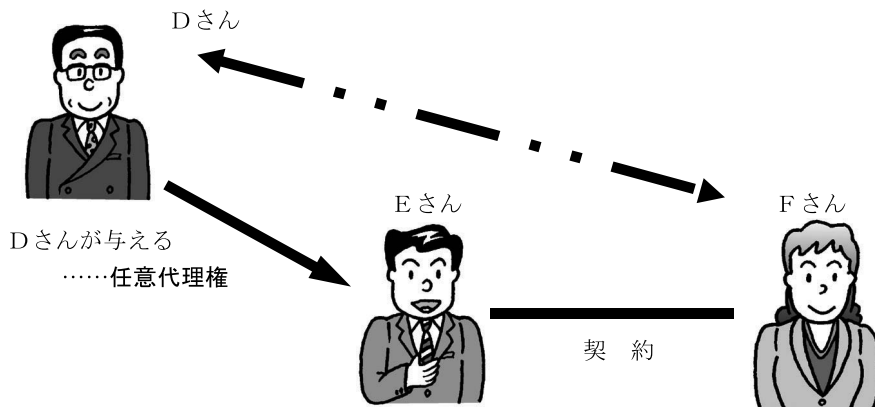


2. 代理にはどんな種類があるか ★★

ア. 法定代理・・・法律によって代理権が与えられる場合（私的自治の補充）



イ. 任意代理・・・本人の意思によって代理権が与えられる場合（私的自治の拡大）



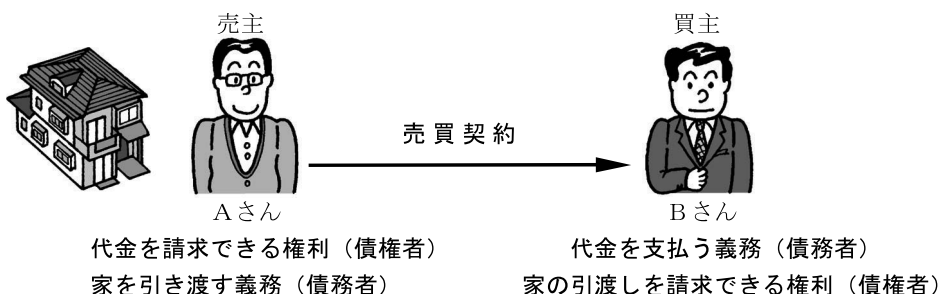
1 - 1 債務不履行

1 ここで学習すること

契約を結んだら、それを履行することになる。ところが、約束が守られないことがある。たとえば、売買契約において売主が目的物を引き渡さないなど、義務者が約束を守らないことを債務不履行という。このとき、権利者は損害賠償を請求したり、契約を解除することができる。頻出事項である。

2 具体的に見てみよう！

1. 契約を結べばどんな権利義務が発生するか？ ★★

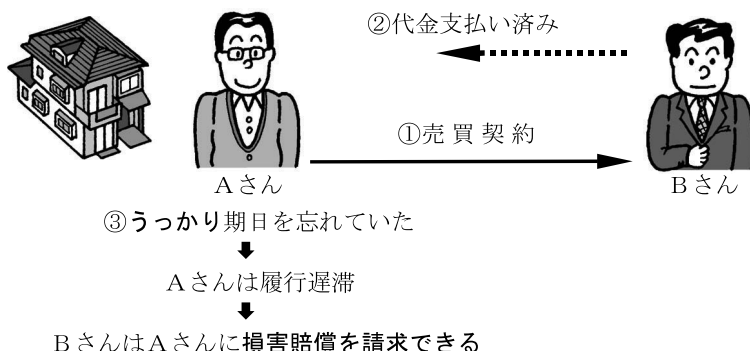


2. 約束を守らないと損害賠償を請求される（債務不履行）

《少なくとも過失ある者は相手方の損害を償うべきだから（過失責任の原則）》

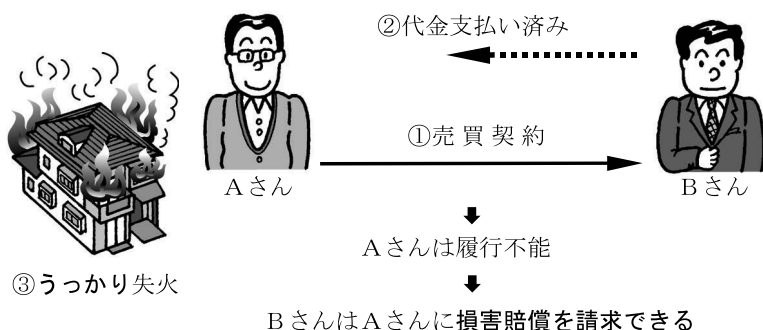
(1) 履行遅滞 ★★★

AさんとBさんとの家屋の売買契約に反して、売主Aさんが不注意で期日を過ぎても家屋を引き渡していない場合などのように、義務者の落ち度（故意や過失）で履行（約束を守ること）すべきときに履行しないことを履行遅滞という。



(2) 履行不能 ★★★

AさんとBさんが家屋の売買契約を結んだが、売主のAさんがうっかりしていて家屋を燃やしてしまい、期日に引き渡すことができなくなってしまった。この場合のように、契約後に義務者の落ち度で履行できなくなることを履行不能という。



2 危険負担

1 ここで学習すること

家屋について売買契約が成立した後、引渡し前に、地震で家屋が倒壊してしまったとき、買主は代金を支払わなければならないのだろうか。地震などのリスクを、売主と買い手のいずれが負担するのかという問題である。平成19年に出題されて以来出されていないが、地震にかかわるテーマなので注意しておこう。

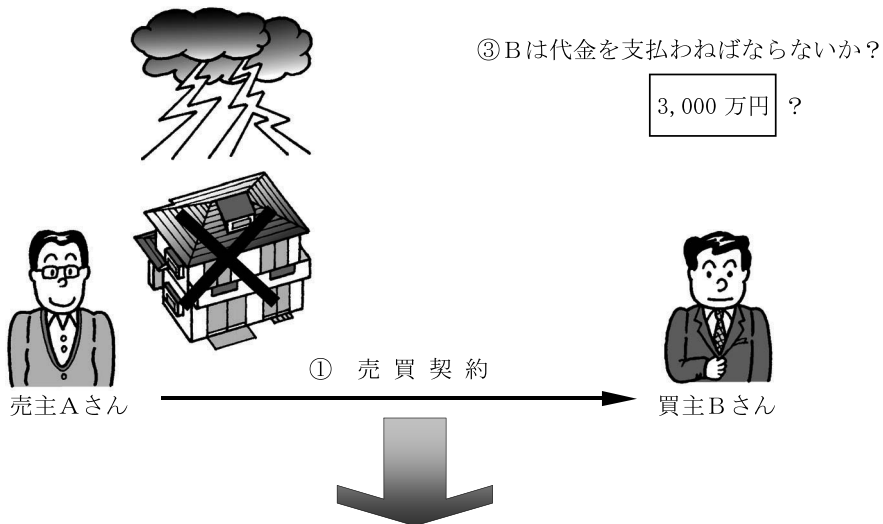
2 具体的に見てみよう！

【普通の売買の場合の危険負担】 ★★

A B 間に A 所有の家屋について3,000万円で売却する旨の売買契約が成立した後、引渡し前に、地震やカミナリなど、売主に**落ち度**なくして家屋が焼失してしまった。

➡ 買主 B は、代金を支払わなければならないのだろうか？

② 引渡し前に**カミナリ**で焼失→Aは引渡しできない



④ 特約がない限り、B さんは代金を支払わなければならない

《契約によって家屋はBのもの、つまり、自分の家がなくなっただけ。
あとは契約によって生じた自分の義務だけ残っており、それを果たすのが公平だから》

3 売主の担保責任

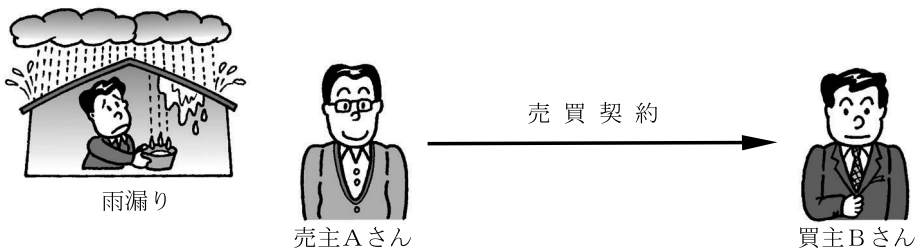
1 ここで学習すること

特定の家屋などを買うときは、買主は相当の代金を払うことになる。にもかかわらず、引き渡されたものが欠陥住宅などではたまらない。そこで、買い手を保護するために、民法が特別に売主に負わせた重い責任が売主の担保責任である。6つのケースについて学習する必要がある。過去に頻出している重要分野であり、平成19年・20年・21年と連続して出題された。平成23年・24年・25年は、瑕疵担保責任がらみで1肢だけ出題されている。

2 具体的に見てみよう！

【瑕疵担保責任】 ★★★

Aさんから、雨漏りなどの欠陥のある住宅をBさんが買ったようなケース



- ➡ 契約の時にBさんが普通に注意を払っていても気づかなかった（善意無過失）ならば、Aさんに担保責任が生じる（BさんはAさんに損害賠償請求などができる）。

1 賃貸借契約（民法）

1 ここで学習すること

建物を人に貸し、家賃をとる契約は、家屋を目的とする賃貸借契約である。このように、賃貸借契約とは、貸し手が目的物を使用収益させる義務を負い、それに対して、借り手が賃料を支払う義務を負う契約のことである。ここでは、民法上の定めについて学習する。本試験では、判例からの出題が多い分野である。

2 具体的に見てみよう！

1. 賃貸借契約を結ぶと、貸し手や借り手はどんな義務を負うのだろうか？

★★



(1) 賃貸人Aさんの義務

- ①ちゃんと使わせる義務
- ②壊れれば修繕する義務
- ③費用を償還する義務

(2) 賃借人Bさんの義務

- ①賃料を支払う義務
- ②ちゃんと保管する義務
- ③終了のときに返還する義務

2. 賃貸借の期間はどのように定められているか？ ★★



- ①期間を定めるなら20年以内 ……「30年にしよう」 ➡ 20年になる
(最短期間の制限はない)
- ②期間を定めないこともできる ……「期間は定めない」

3 借家権（借地借家法）

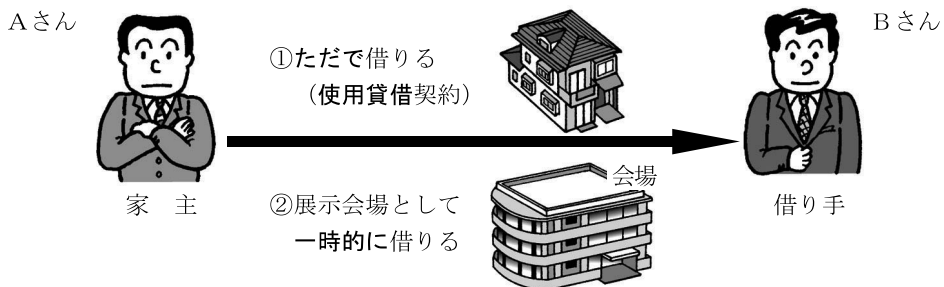
1 ここで学習すること

家屋の賃貸借に関する借地借家法の原則的な定めを学習する。借り手の保護を図るために、借地と同様の規制がある。さらに、借家独自の規制もある。借地との違いに注意しておこう。借家に関しても通常1問が出題されるから、しっかりとマスターしなければならない。

2 具体的に見てみよう！

1. 下の①、②の場合、借地借家法は適用されない ★★

《保護の必要なし》



2. 借家契約は、何年以上または何年以下でなければならないか？ ★★



3. 期間を決めているとき、期間満了後も使い続けることができる……更新 ★★★

《存続するのが借家人に利益》



①期間満了1年前から6ヵ月前までに、家主の正当事由のある更新拒絶の通知がない等

2 相 続

1 ここで学習すること

たとえば親が亡くなったときに、土地や建物、預金、株式などのプラスの財産だけでなく、借金などのマイナスの財産も含めて、権利や義務を引き継ぐことを相続という。民法は、相続をめぐって争いが生じないように、様々なことを定めている。普通は1問が出題される重要な分野である。

2 具体的に見てみよう！

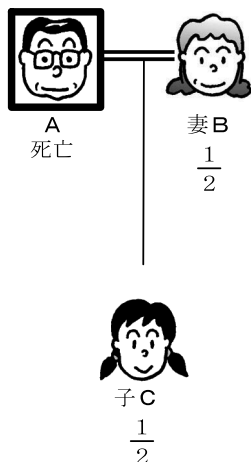
1. 誰がどれだけの割合で相続を受けられるか（法定相続） ★★★

(1) 相続人となるのはだれか（血のつながりのある相続人には、優先順位がある）

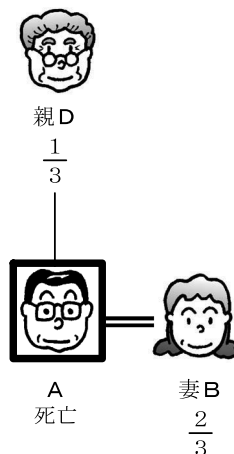
配 偶 者	常に相続人となる
血族相続人	① 第一順位 子
	② 第二順位 直系尊属（親など）
	③ 第三順位 兄弟姉妹

(2) どれぐらい相続するか

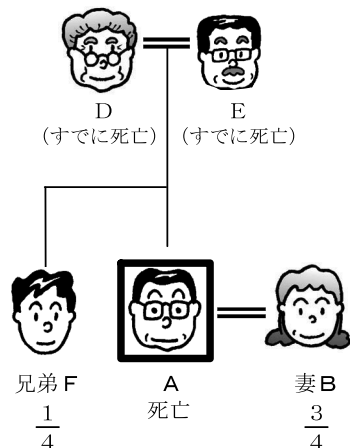
①配偶者と子が相続



②配偶者と親が相続



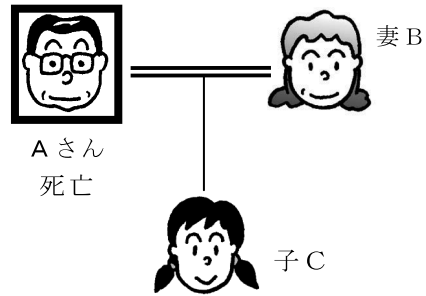
③配偶者と兄弟姉妹が相続



2. 死後に自分の意思を残す方法（遺言） ★★★



Gさんが半分
《死ぬ人の最後の意思を実現するため》



残りの半分を妻と子供が相続

復習テスト問題 一民法等一

次の記述の正誤を判断し、正しい記述については○、誤っている記述については×を、解答欄に記入しなさい。

- (1) Aが、「近く、徒歩3分の所に新駅ができ、通勤に至便である」旨のBの虚偽の説明を信じ、Bの所有する土地（時価300万円）を、マイホーム用地として3,000万円で購入する契約を締結した場合、その翌日だまされたことに気付いたAは、当該契約の締結は詐欺に基づくものであるとして、その取消しをすることができる。 ☐
- (2) AからA所有の土地の売却に関する代理権を与えられたBが、顕名の上、Cと売買契約を締結すれば、その契約の効果は本人Aに帰属する。 ☐
- (3) 債務者の責めに帰すべき事由による履行不能の場合、債権者は、催告をしなければ、契約を解除することができない。 ☐
- (4) 購入した建物に瑕疵があった場合、その瑕疵の存在を知っていた買主も、売主の瑕疵担保責任を追及することができる。 ☐
- (5) 債務者の負っている債務が全額弁済されれば、その債務のために設定されている抵当権は消滅する。 ☐
- (6) Aの所有する土地をBが売買により取得した場合、Bは、所有権移転登記を受けていなければ、当該土地の不法占拠者に対して、売買による所有権の取得を対抗することができない。 ☐
- (7) 青空駐車場にする目的で設定される土地の賃借権で、存続期間を30年と定めた場合、その賃借権は、30年間存続する。 ☐
- (8) 一時使用目的でなく居住のために、A所有の建物につき、AとBとの間で期間の定めのない建物賃貸借契約が締結されている場合、賃借人Bからの解約申入れには、正当事由が必要である。 ☐
- (9) AがBに対して、1,000万円の貸金債権を有する場合、弁済期から10年が経過しても、Bは、援用をしなければ、Aの債権の時効消滅の効果を受けることができない。 ☐
- (10) 被相続人に父母と配偶者と子がいる場合、被相続人の父母は、常に相続人となる。 ☐

宅 建 講義録

コース・講義等

科目
入門講義民法等
を
お
話
し
体
験
！
回数

★テスト類	：	〔	〕	講師	木曾	回数	先生
★その他の配布物1	：	〔	〕				
★その他の配布物2	：	〔	〕				

配布物

黒 板 内 容

