

# は し が き

## 1. T A Cの講義における「入門講義」の位置づけ

「入門講義」は基礎力養成期における、最初のインプット（理解）アイテムとして位置づけられるものです。

## 2. 「入門講義」の目的

「入門講義」の目的は、その後の学習を効果的に進めてもらうためにその科目の全体像を大づかみに捉まえてもらうところにあります。それによって、木を見て森を見ない学習の弊害を避け、その後の学習をスムーズに進めることができます。

具体的には、①どのような制度があるか、また、②その制度は何を目的にしているか（制度の趣旨）、さらに③基本的な用語、④今年の注意分野等を知り、それらを通じて、最終的にはその科目の⑤基本的な考え方・全体像を知ることができます。

## 3. テキストの構成

### ① 「目次」

おおまかにその科目の全体像をつかむことができます。

### ② 「ここで学習すること」

科目の特性にもよりますが、それぞれの制度や言葉の意味、制度の趣旨、学習ポイント、最近の出題傾向や重要度などを知ることができます。

### ③ 「具体的に見てみよう」

「入門講義」の中心部分です。イラストで描かれたケースを通じて、制度やその趣旨、基本用語などの基本的で重要な事項について理解を図ることができます。講義では、上記の目的を達成できる限度でお話します。その他の事項は、参考程度にお読みいただければよいでしょう。なお、★印は重要度を示しています（★★★が最重要）。

### ④ 「本試験ケース・スタディ」

解説は、丁寧に考え方の筋道を示していますから、法律の考え方になじんでいただけるはずです。講義で触れなかった箇所は復習時にお読みください。

### ⑤ 「復習テスト」

基本的な問題を通じて、理解ができたかどうかを確認することができます。帰りの電車の中や復習の時にお役立てください。

T A C 宅建士講座

# 「民法等」では どんなことを学習するんだろう（目次）

## 第1章 契約を結ぶときに問題となること ----- 1 (売買契約を中心に考えてみよう)

1. だまされて契約を結んでしまった  
    〈1 意思表示〉 ----- 2
2. 相手が未成年者だったら  
    〈2 行為能力〉 ----- 4
3. 自分に代わって他人に契約を結んでもらう  
    〈3 代理〉 ----- 6

## 第2章 契約履行の段階で問題となること ----- 9 (売買契約を中心に考えてみよう)

1. 買った物を引き渡してもらえないとき  
    〈1-1 債務不履行〉 ----- 10  
    〈1-2 契約の解除〉 ----- 12  
    〈1-3 手付〉 ----- 14
2. 地震で買った建物が壊れてしまったとき  
    〈2 危険負担〉 ----- 15
3. 天井に穴のあいている家を買ってしまった  
    〈3 売主の担保責任〉 ----- 16
4. 万一に備えて債権回収のために準備しておくこと  
    〈4-1 抵当権〉 ----- 17  
    〈4-2 保証〉 ----- 18
5. 不動産が二重に譲渡されたとき  
    〈5 物権変動の対抗要件〉 ----- 20

### 第3章 賃貸借契約・借地借家法 ----- 23

- 1. 賃料を払って物を借りるときの基本
  - 〈1 賃貸借契約（民法）〉 ----- 24
- 2. 他人の土地上に建物を所有する
  - 〈2 借地権（借地借家法）〉 ----- 25
- 3. 家賃を払って他人の家に住む
  - 〈3 借家権（借地借家法）〉 ----- 26

### 第4章 契約によらない法律関係 ----- 29

- 1. 時が経てば権利を失う
  - 〈1 時効〉 ----- 30
- 2. 人の死によって財産を引き継ぐ
  - 〈2 相続〉 ----- 32
- 3. 他人に迷惑をかければ賠償しなければならない
  - 〈3 不法行為〉 ----- 34

### 復習テスト ----- 35

### 参考資料 不動産登記のサンプル ----- 37

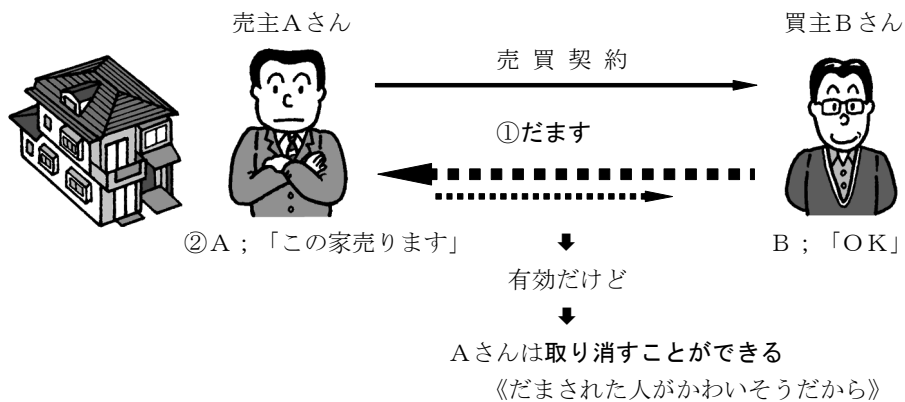
## 1 意思表示

### 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（「詐欺」）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。上記の詐欺をはじめ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る。

### 2 具体的に見てみよう！

【詐欺】 ★★★  本試験ケース・スタディ参照



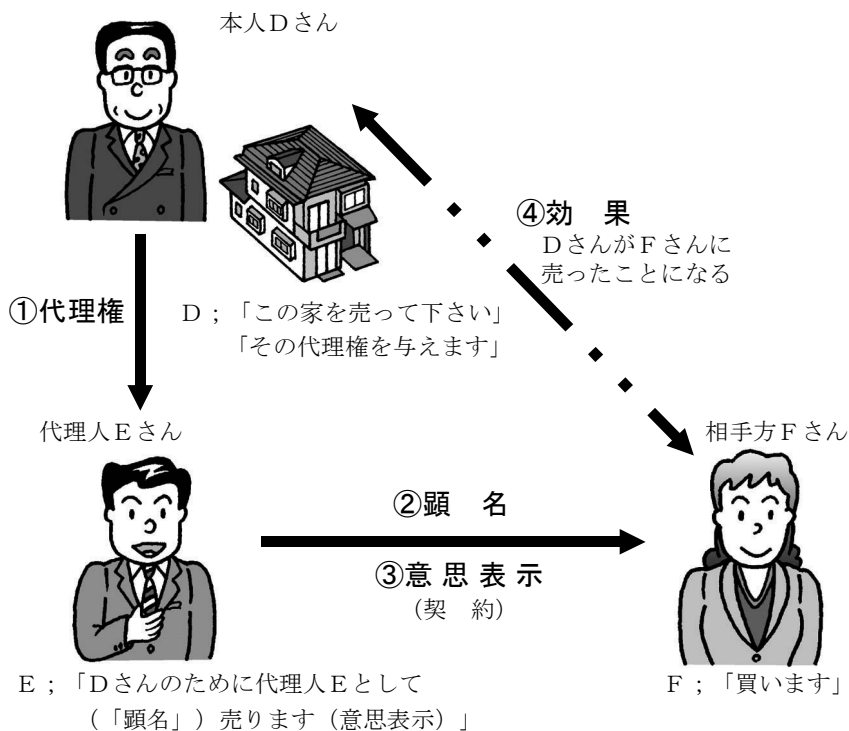
## 3 代理

### 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。宅建士試験対策としても、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る。ただ、平成25年は出題されなかったが、平成26年は復活した。

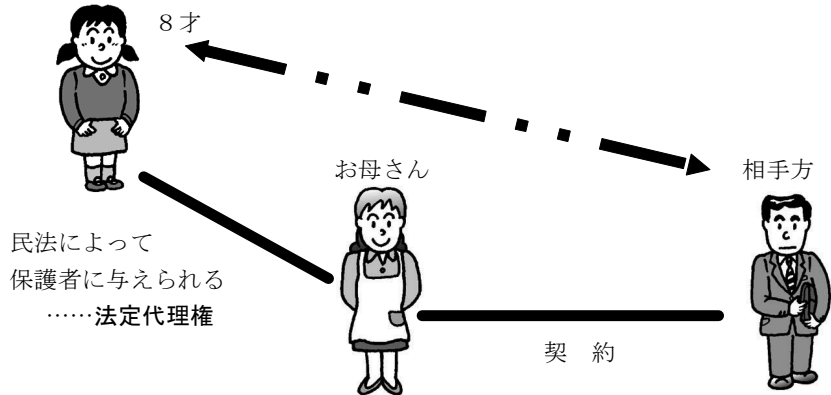
### 2 具体的に見てみよう！

#### 1. 「代理」とは（代理の要件と効果） ★★★

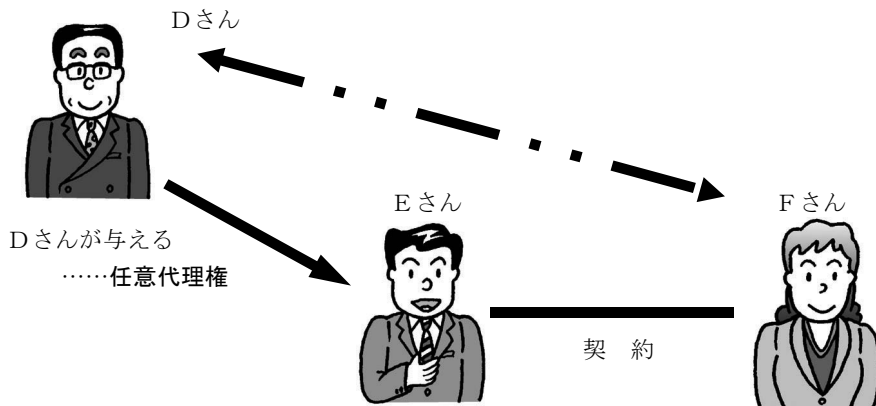


## 2. 代理にはどんな種類があるか ★★

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）



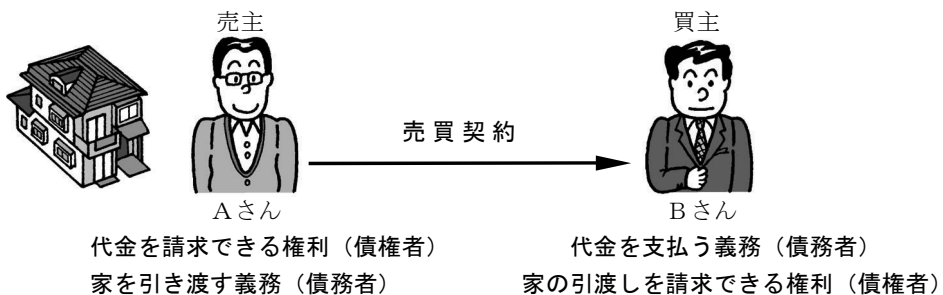
## 1 - 1 債務不履行

### 1 ここで学習すること

契約を結んだら、それを履行する（約束を守る）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（損害を償ってもらう）を請求したり、契約を解除（契約をやめる）することができる。民法の基本事項である。

### 2 具体的に見てみよう！

#### 1. 契約を結ばばどんな権利義務が発生するか？ ★★

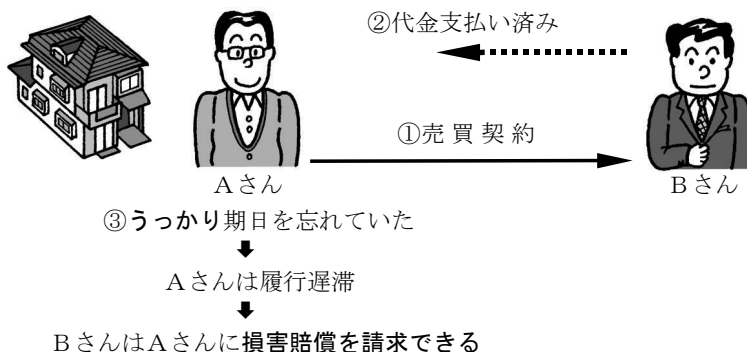


#### 2. 約束を守らないと損害賠償を請求される（債務不履行）

《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）》

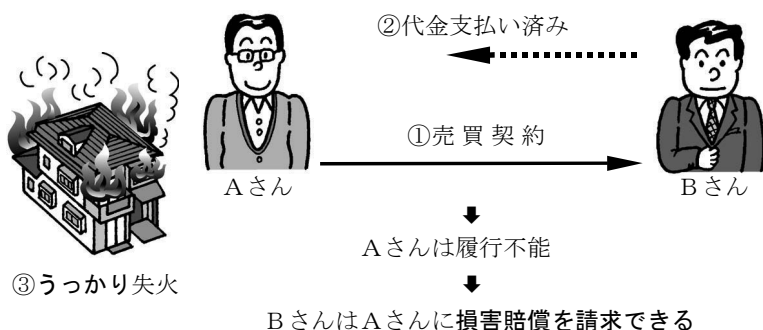
##### (1) 履行遅滞 ★★★

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。



## 1 - 2 契約の解除

### 1 ここで学習すること

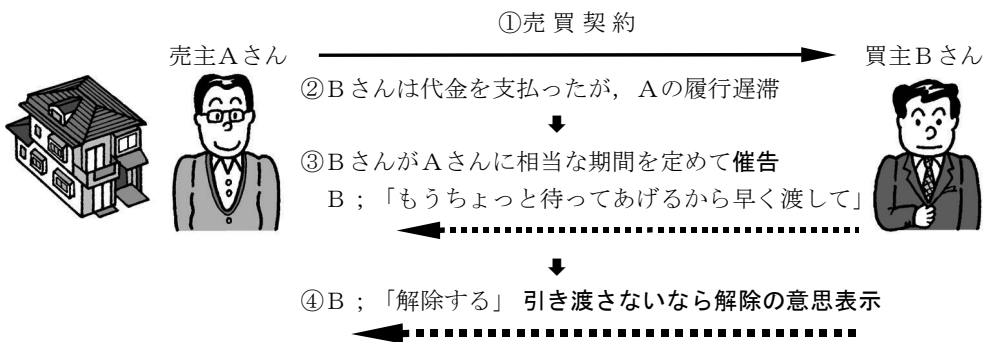
債務不履行があった場合、債権者は、落ち度のある債務者との契約関係を破棄してしまいうることができる。たとえば、売主が債務不履行なら、買主は売主に対して「解除する」と言えば、契約関係は最初からなかったことになる。解除の効果に関しては、平成16年・17年と連続して出題され、平成21年にも出題された。そろそろ出題される可能性がある。

### 2 具体的に見てみよう！

#### 1. 債務不履行による解除はどのようにすればよいか？ ★★

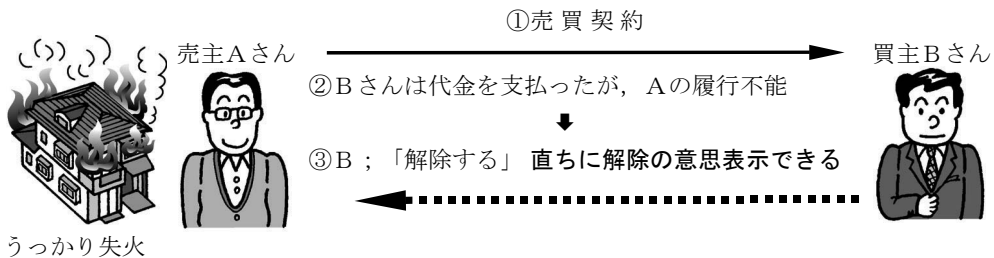
##### (1) 履行遅滞のときは猶予を与えてあげなければ、解除できない

《相手にラストチャンス进行！》



##### (2) 履行不能の時は、待ってあげる必要はない・・・すぐ解除できる

《ラストチャンスを与えても意味がない》



## 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。「危険負担」とは、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。

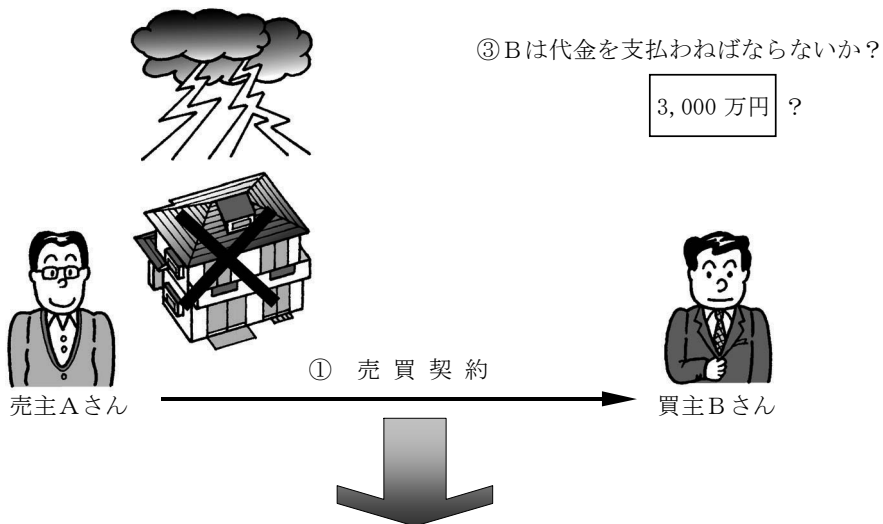
### 2 具体的に見てみよう！

#### 【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

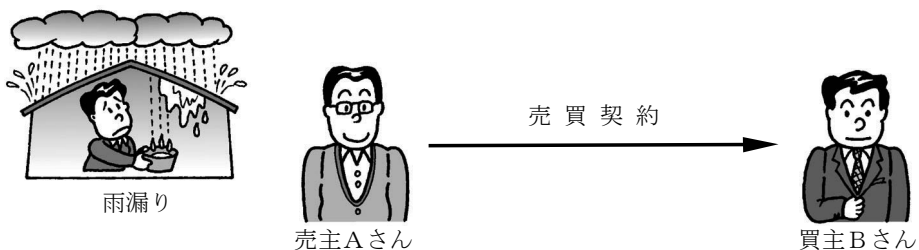
### 1 ここで学習すること

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る。平成26年も、瑕疵担保責任から出題されている。

### 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（このようなことを「瑕疵」という）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？

★★



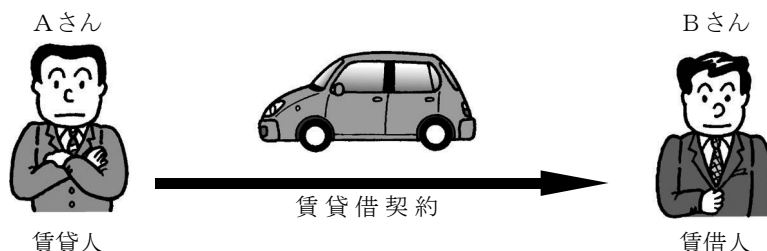
#### (1) 賃貸人Aさんの義務

- 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）

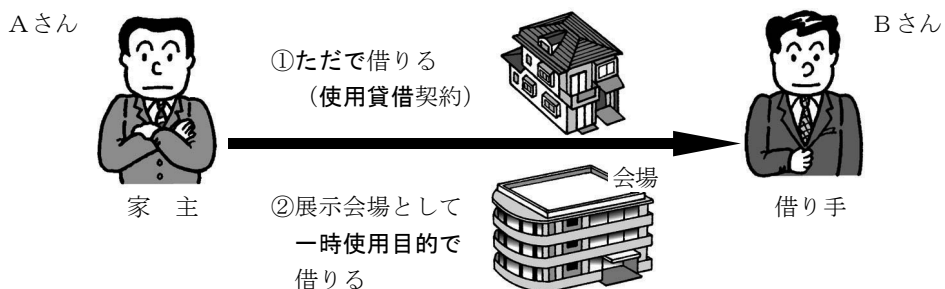
### 1 ここで学習すること

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。

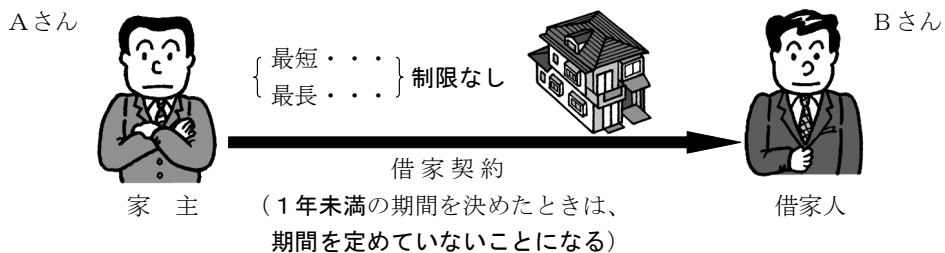
### 2 具体的に見てみよう！

#### 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、相続をめぐる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！

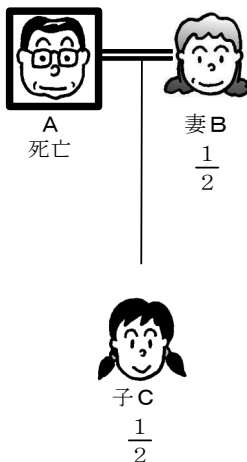
#### 1. 誰がどれだけの割合で相続を受けられるか（法定相続） ★★★

(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）

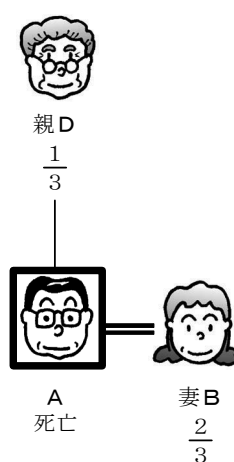
|              |                 |
|--------------|-----------------|
| 配偶者<br>(夫や妻) | 常に相続人となる        |
| 血族相続人        | ①第一順位 子         |
|              | ②第二順位 直系尊属（親など） |
|              | ③第三順位 兄弟姉妹      |

(2) どれぐらい相続するか

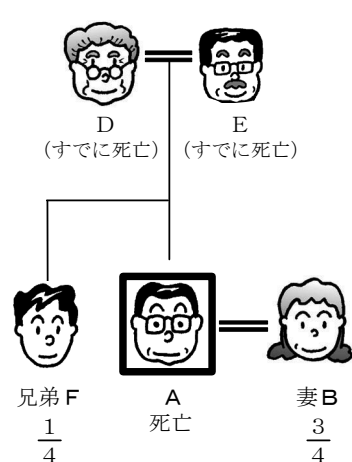
①配偶者と子が相続



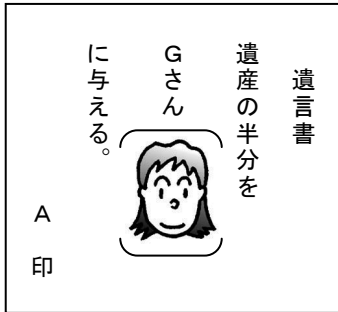
②配偶者と親が相続



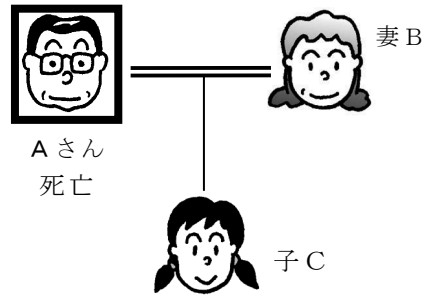
③配偶者と兄弟姉妹が相続



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、相当の期間を定めた催告をしなくとも、直ちに契約を解除することができる。 ☐
- (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) 甲土地の所有者Aが、2月1日にBとの間で、3月1日にCとの間で、それぞれ売買契約を締結した場合、B、Cいずれも所有権移転登記を備えていないときは、先に売買契約を締結したBがCに対して所有権を主張することができる。 ☐
- (7) 土地の賃借権であれば、建物を所有する目的であるか青空駐車場にする目的であるかを問わず、借地権として借地借家法が適用される。 ☐
- (8) 期間2年と定めたAB間の建物賃貸借（一時使用目的ではない）において、賃貸人Aが更新を拒絶するためには正当事由は不要であるが、賃借人Bが更新を拒絶するため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。 ☐