

■本書の特徴

このテキストは目次をみるとわかるように、2色で印刷されておりますので、重要事項が一目でわかるようになっております。

また、すべての科目「民法等」「宅建業法」「法令上の制限」「その他関連知識」が1冊にまとまっておりますので、どの科目からでもはじめることができます。

このテキストの構成は3ステップ方式となっております。

ステップ1：はじめに「必ず習得すべき事項（**今回のヒッタツ！ポイント**）」を示すことにより章の重要事項を予め確認することができ、講義でこういったところに注意して受講すればよいのかがわかる。

ステップ2：テーマごとに「確認すべき事項（ **これでヒッタツ！**）」を箇条書きでまとめおりますので、すぐに振り返ることができ、テーマごとに理解度をチェックできる。

ステップ3：ミニテストを設けているので、理解ができたかどうかの確認をすることができます。

■本書の利用の仕方

目次

テーマごとにチェックボックスを設けておりますので、苦手なテーマなどをチェックし、復習をする際に、自分にとってどの分野が苦手かを確認することができます。

今回のヒッタツ！ポイント …ステップ1

各章のはじめに「この章で必ず到達（習得）すべきポイント」として箇条書きにまとめてあります。各章の講義のはじめに取り上げますので、こういったところに注意して講義を受講すればいいのかを一目で確認することができます。

これでヒッタツ！ …ステップ2

テーマごとに重要項目や必ず習得すべきポイントを箇条書きにまとめてあります。テーマごとに正しく理解し、記憶できたかどうかを確認することができます。

ミニテスト～さあ、問題をといてみよう～ …ステップ3

講義範囲の最後にミニテストを設けております。講義を受講して理解できたかどうかを講義の最後に演習をして確認することができます。

また各問題にチェックボックスを設けておりますので、「できなかった問題」をチェックしておけばどの問題ができなかったのかを確認することができ、復習に役に立ちます。

ミニテストの解答は本書の巻末に記載しております。

民法等

第1章

入門

今回のヒットツ！ポイント

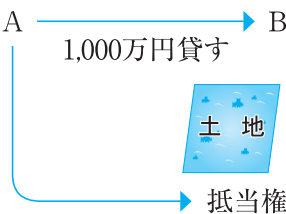
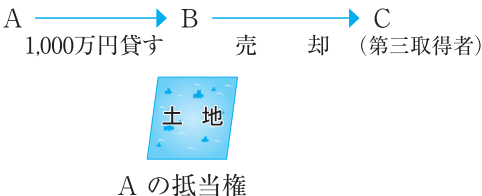
- 1 契約のしくみを押さえる。
- 2 無効と取消しの意味と、両者の違いを押さえる。

1 基本用語の意味

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	欠陥、欠点、きず。
(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、次の場合に該当すると、期限の利益を主張できなくなる。 ・債務者が破産手続開始の決定を受けたとき ・債務者が担保を滅失・損傷させ、又は減少させたとき ・債務者が担保を提供する義務があるにもかかわらず、これを提供しなかったとき
(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。

第1章 入門

(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眼して取引した物。
(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。
(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・改良行為を総称していう。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。
(41) 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 (第三取得者) 1,000万円貸す 売 却  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 → 1,000万円貸す → B A → 抵当権設定 → 土地 (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。
(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り、これを公売という。
(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	債権者が弁済の受領を拒んでいるような場合、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。

第1章 入門

(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。
(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。

2 契約のしくみについて

Aは自己所有の土地を1000万円でBに売却する契約をした。



では、この契約はどのようにして成立するのだろうか？



これでヒッタツ！

☐ 契約は、当事者の意思表示の合致によって成立する（契約書は不要）。

3 無効と取消し

左記のように、契約は当事者の意思表示の合致により成立する（契約は「有効」となる）が、契約には他にも「無効」な契約、「取消し」のできる契約とがある。

両者の違いをまとめると以下のようになる。

〈契約ははじめから有効か？〉

無効な契約…×

取消しのできる契約…○

【具体例】

無効な契約…殺人や人身売買の契約（＝**公序良俗違反の契約**）、通謀虚偽表示による契約など。

取消しのできる契約…子供（未成年者）のした契約や詐欺・強迫による契約など。



これでヒッタツ！

☐ **無効**とは、はじめから契約の効果が生じないことをいう。

☐ **取消し**とは、一応有効な契約を「取消す」ことにより、遡って無効にすることをいう。

第2章

意思表示

今回のヒットツ！ポイント

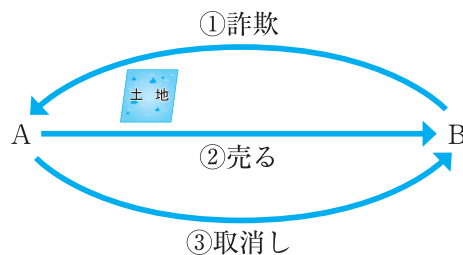
- 1 詐欺と強迫の意味と、両者の違いを押さえる。
- 2 心裡留保の意味を押さえる。
- 3 通謀虚偽表示の意味を押さえる。
- 4 錯誤の意味とその効果を押さえる。

1 詐欺

詐欺とは、人をだますことをいう。

ケーススタディ1

AはBにだまされて自己所有の土地をBに売却する契約を締結した。この契約は有効だろうか？



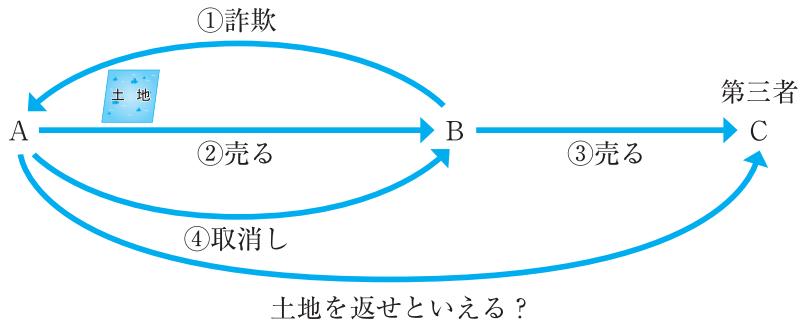
【結論】

契約は有効だが、**取り消すことができる**。

取り消すと契約をしたときにさかのぼって無効となるので、Aは土地を取り戻すことができる。

ケーススタディ2

BがAをだまして取得した土地を、Cに転売した。その後、Aが詐欺を理由に契約を取り消した。この場合、AはCに土地を返せといえるだろうか？



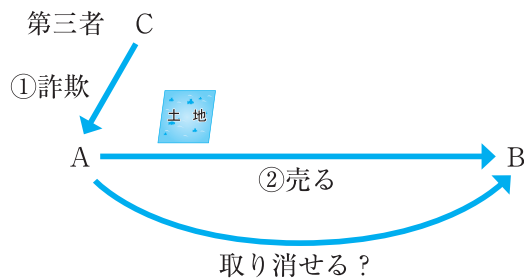
【結論】

Cが善意…Cの勝ち（AはCに土地を返せと**いえない**）。

Cが悪意…Aの勝ち（AはCに土地を返せと**いえる**）。

ケーススタディ3

AはCにだまされて自己所有の土地をBに売却した。この場合、Aは詐欺を理由にBとの契約を取り消すことができるだろうか？



【結論】

Bが善意…Aは取り消すことが**できない**。

Bが悪意…Aは取り消すことが**できる**。



これでヒッタツ！

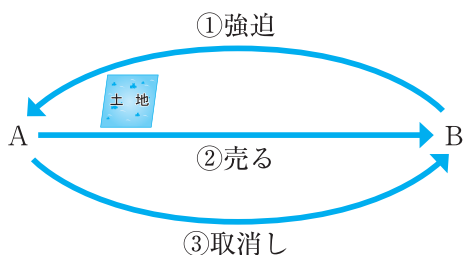
- ☐ 詐欺による契約は、**取り消すことができる**。
- ☐ ただし**善意の第三者には対抗できない**。
- ☐ 第三者の詐欺の場合、相手方が**善意であれば取り消すことができない**。

2 強迫

強迫とは、人を脅すことをいう。

ケーススタディ4

AはBに脅されて自己所有の土地をBに売却した。この契約は有効だろうか？

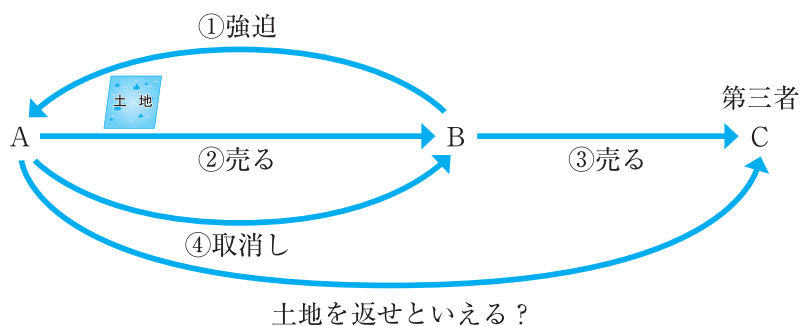


【結論】

ケーススタディ1と同じく、契約は有効だが、**取り消すことができる**。

ケーススタディ5

BがAを脅して取得した土地を、Cに転売した。その後、Aが強迫を理由に契約を取り消した。この場合、AはCに土地を返せといえるだろうか？

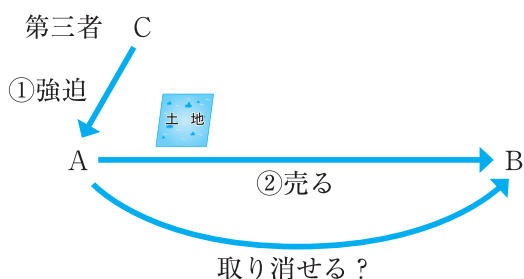


【結論】

Cが**善意でも悪意でも** Aの勝ち（AはCに土地を返せと**いえる**）。

ケーススタディ6

AはCに脅されて自己所有の土地をBに売却した。この場合、AはBとの契約を取り消すことができるだろうか？



【結論】

Bが**善意でも悪意でも** Aは**取り消すことができる**。



これでヒッタツ！

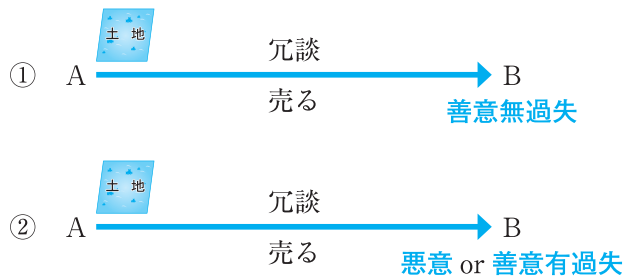
- ☐ 強迫による契約は取り消すことができる。
- ☐ この取消しは、善意の第三者にも対抗できる。
- ☐ 第三者の強迫の場合、相手方が善意であっても取り消すことができる。

3 心裡留保

心裡留保とは、「うそ」や「冗談」のことをいう。

ケーススタディ7

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。この契約は有効だろうか？

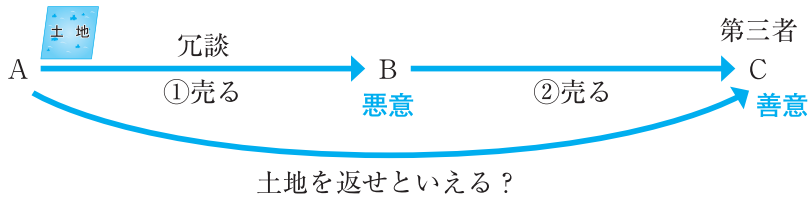


【結論】

- ① Bが善意無過失なら契約は有効。
- ② Bが悪意もしくは善意有過失なら無効。

ケーススタディ8

Aが冗談で土地をBに売った後、冗談であることを知っていたBが、当該土地を事情を知らないCに転売してしまった。この場合、AはCに土地を返せといえるだろうか？



【結論】

Cの勝ち（AはCに土地を返せと**いえない**）。



これでヒッタツ！

- ☐ 心裡留保による契約は、相手方が**善意無過失なら有効**だが、**悪意または善意有過失なら無効**となる。
- ☐ また、無効となるときでも、**善意の第三者には無効を主張できない**。

4

通謀虚偽表示

つうぼうぎょ ぎりょうじ
通謀虚偽表示とは、「悪だくみ」のことをいう。

ケーススタディ9

Aが債権者からの差押えを免れるため、親友のBと相談し、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A B間の契約は有効だろうか？

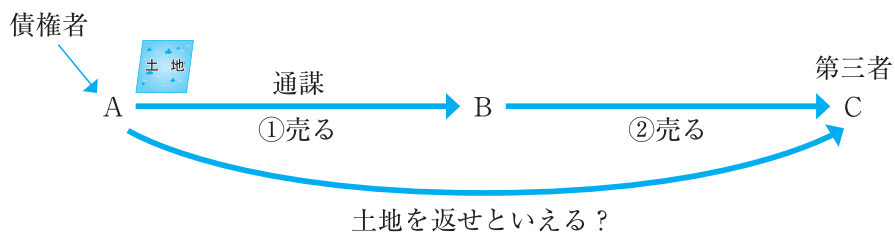


【結論】

A B間の契約は**無効**。

ケーススタディ10

AとBによる悪だくみの後で、BがAを裏切り、土地をCに転売してしまった。
この場合、AはCに土地を返せといえるだろうか？



【結論】

Cが**善意**…Cの勝ち（AはCに土地を返せと**いえない**）。

Cが**悪意**…Aの勝ち（AはCに土地を返せと**いえる**）。



これでヒッタツ！

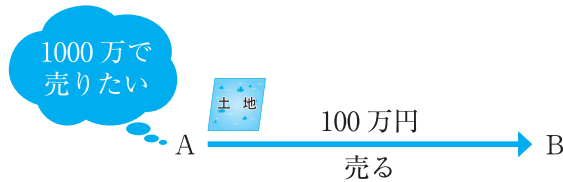
- ☐ 通謀虚偽表示による契約は、**当事者間では無効**。
- ☐ ただし、**善意の第三者に対しては無効を主張できない**。

5 錯誤

さくご
錯誤とは、勘違いのことをいう。

ケーススタディ11

Aが土地を1000万円でBに売るつもりだったのに、うっかりして契約書に100万円と書いてしまった。そして、そのまま100万円で土地をBに売ってしまった場合、この契約は有効だろうか。

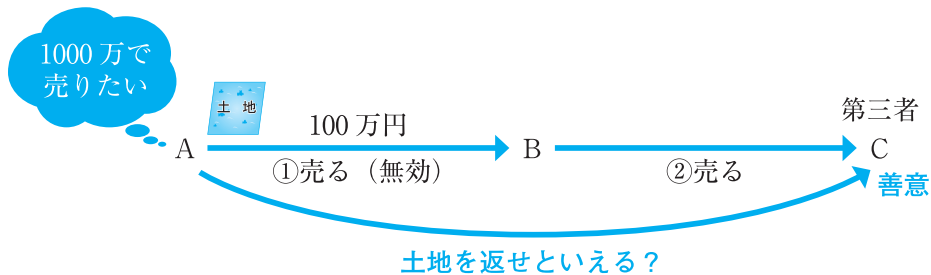


【結論】

AB間の契約は、2つの要件（①要素に錯誤があること、②表意者（A）に重大な過失がないこと）を満たせば、無効となる。

ケーススタディ12

AB間の契約が錯誤により無効とされた場合で、その後に土地がBから事情を知らないCに売却されたとき、AはCに対して土地を返せといえるだろうか。



【結論】

Aは善意のCに対して土地を返せといえる。

* 動機の錯誤

「動機」の錯誤は通常の錯誤と違い、「動機に錯誤（勘違い）があるだけで、意

意思表示自体には錯誤はない」ので原則は有効となる。

ただし、動機を明示又は黙示に表示し、それが要素の錯誤に該当すれば、通常の錯誤と同じように無効となる。



これでヒッタツ！

- ☐ 錯誤による契約は無効。ただし要件（①要素に錯誤がある、②表意者に重過失なし）を2つ満たす必要がある。
- ☐ この無効は、善意の第三者にも対抗できる。

ミニテスト① ～さあ、問題を解いてみよう！～

次の記述について、正しいものには○、誤っているものには×を、解答欄に記入しなさい。

- ☐問1：不動産の売買契約は、当事者の意思表示の合致のみでは成立せず、その成立には契約書の作成も不可欠である。
- ☐問2：公序良俗に反する契約は、取り消すことができる。
- ☐問3：A所有の甲土地について、AとBとの間で売買契約が締結されたが、AがCの詐欺によりBと当該契約を締結した場合、Aは、Bがその詐欺の事実を知っているときでなければ、売買契約を取り消すことができない。
- ☐問4：A所有の甲土地について、AとBとの間で売買契約が締結されたが、AがCの強迫によりBと当該契約を締結した場合、Aは、Bがその強迫の事実を知っているときでなければ、売買契約を取り消すことができない。
- ☐問5：A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合で、Aの「土地を1000万で売却する」という意思是真意ではなく、Bもその旨を知っていたとき、売買契約は無効である。
- ☐問6：Aが債権者からの差押えを免れるため、Bと通謀してA所有の甲土地をBに仮装譲渡する契約を締結し、Bの名義に所有権移転登記をした後、Bが甲土地を善意無過失のCに売却した場合、Aは、Cが所有権移転登記を受けていなければ、Cに対して甲土地の所有権を主張することができる。
- ☐問7：A所有の甲土地について、AがBに対し売却の意思表示をしたが、その意思表示が要素の錯誤によるものであった場合、Aは、重大な過失があるときは、自らその無効を主張することができない。

解答欄

問1	問2	問3	問4	問5	問6	問7