

本書の活用法

テキスト内では、様々なマークが使用されています。ここで、その意味や活用法を説明しておきます。

本文中の赤太字	最も重要度の高いAランクレベルの知識であることを表しています。学習の際は、最優先で身に付けたい知識です。
本文中の黒太字	合格するために欠かせない知識であり、Aランクに次いで重要度の高いBランクレベルの知識であることを表しています。
 法律用語	問題文中、断りなく使われる言葉や学習するうえで欠かせない言葉を説明しています。ここに挙がっている言葉は、できるだけその場で覚えるように努めてください。
 補足説明	理解を深めたり応用力を高めたりするために、本文中の説明を補足しています。学習の際は、必ず目を通してください。
 先取り	後に詳しく学習する内容の伏線であることを知らせるものです。
 余力があれば	合格するために必須の知識ではないが、より確実に合格するために知っておいて損はない知識であることを示しています。一通り、必要事項の学習を終えても時間的に余裕のある方は、ぜひ学習してください。そうでない方は、学習しなくても合否には影響しません。
 One Point	知っていると背景的な理解が深まったり、ちょっと得をしたりする知識をまとめています。

目次

第1編 権利関係

権利関係の特徴と攻略法 2

第1章 民法の基礎知識 5

- 第1節 民法とは 6
- 第2節 契約について 6

第2章 意思表示 9

- 第1節 詐欺 10
- 第2節 強迫 12
- 第3節 虚偽表示 14
- 第4節 心裡留保 17
- 第5節 錯誤 18

第3章 制限行為能力制度 21

- 第1節 意思能力 22
- 第2節 制限行為能力制度 22
- 第3節 取り消せる場面 24
- 第4節 その他 27

第4章 代理 29

- 第1節 代理とは 30
- 第2節 代理権 31
- 第3節 代理行為 33
- 第4節 無権代理 36
- 第5節 表見代理 39
- 第6節 無権代理と相続 42
- 第7節 復代理 44

第5章 条件 47

- 第1節 条件とは 48
- 第2節 停止条件について 49

第6章 時効 51

- 第1節 時効とは 52
- 第2節 取得時効 52

- 第3節 消滅時効 57
- 第4節 時効障害 59
- 第5節 時効の援用・放棄 61

第7章 相続 65

- 第1節 相続とは 66
- 第2節 相続人・相続分 66
- 第3節 共同相続 69
- 第4節 相続の承認・放棄 71
- 第5節 遺産分割 73
- 第6節 遺言 74
- 第7節 遺留分 76
- 第8節 配偶者の居住権の保護 79

第8章 不動産物権変動 83

- 第1節 不動産物権変動とは 84
- 第2節 「第三者」の意味 85
- 第3節 登記を必要とする物権変動 90
- 第4節 登記と公信力 96

第9章 不動産登記法 97

- 第1節 不動産登記法とは 98
- 第2節 表示に関する登記 98
- 第3節 権利に関する登記 102
- 第4節 登記の手続き 106
- 第5節 登記事項の証明等 108

第10章 抵当権 109

- 第1節 抵当権とは 110
- 第2節 抵当権設定後の権利関係 113
- 第3節 抵当権の実行 116
- 第4節 根抵当権 127

第 11 章	債務不履行・解除	131	第 18 章	借地借家法 (借家)	213
第 1 節	債務不履行・解除の全体像	132	第 1 節	借地借家法 (借家) の適用場面	214
第 2 節	債務不履行	133	第 2 節	存続期間	214
第 3 節	損害賠償の請求	136	第 3 節	借家契約の終了と更新	215
第 4 節	金銭債務の特則	138	第 4 節	借賃増減請求権	218
第 5 節	契約の解除	139	第 5 節	その他	219
第 6 節	その他の契約解除	142	第 6 節	特殊な借家契約	222
第 12 章	危険負担	143	第 19 章	借地借家法 (借地)	225
第 1 節	危険負担とは	144	第 1 節	借地借家法 (借地) の適用場面	226
第 2 節	危険負担の問題の処理	146	第 2 節	存続期間	226
第 13 章	債権の消滅	147	第 3 節	借地契約の終了と更新	227
第 1 節	弁 済	148	第 4 節	対抗力	229
第 2 節	相 殺	153	第 5 節	借地上の建物の譲渡	230
第 3 節	その他の債権の消滅原因	158	第 6 節	その他	233
第 14 章	保証・連帯保証・連帯債務	161	第 7 節	特殊な借地契約	238
第 1 節	保 証	162	第 20 章	請負と委任	241
第 2 節	連帯保証	168	第 1 節	請 負	242
第 3 節	連帯債務	171	第 2 節	委 任	245
第 15 章	債権譲渡	177	第 21 章	不法行為	247
第 1 節	債権譲渡とは	178	第 1 節	不法行為とは	248
第 2 節	債権譲渡の対抗要件	180	第 2 節	特殊な不法行為	249
第 3 節	債務者の抗弁権	183	第 3 節	不法行為の効果	253
第 16 章	売 買	185	第 22 章	所有権	255
第 1 節	売買とは	186	第 1 節	相隣関係	256
第 2 節	契約不適合責任	187	第 2 節	共有	259
第 3 節	手 付	192	第 23 章	建物区分所有法	265
第 17 章	賃 貸 借	195	第 1 節	建物区分所有法とは	266
第 1 節	賃貸借とは	196	第 2 節	専有部分・共用部分、敷地利用権	267
第 2 節	貸貸人・賃借人の権利義務	196	第 3 節	管理組合	271
第 3 節	賃借権の譲渡・転貸	199	第 4 節	集 会	272
第 4 節	敷 金	204	第 5 節	規 約	276
第 5 節	その他	208	第 6 節	義務違反者に対する措置	278
第 6 節	民法と借地借家法の関係	210	第 7 節	復旧・建替え	279
			第 8 節	区分所有建物の登記	281

第 **1** 編

権利関係



権利関係の特徴と攻略法

1 出題数と内訳

全 50 問中 14 問

→ 民法 10 問、借地借家法 2 問、不動産登記法 1 問、建物区分所有法 1 問

* 問 1 ~ 問 14 に配置されており、多くの受験生が最初に解く科目。

2 特徴

(1) 難易度の高い問題が多い

＝他の科目と比べると、過去問の焼き直しが占める比率が低い。

↓ なぜなら

- ・民法は条文が 1000 条以上ある。
- ・判例（＝裁判例）の知識を問う出題も多い。

↓ そのため、

出題のネタがいくらでもある。

(2) 事例型の問題が多い

「事例型」とは、「AとBが土地を売買し…」といった具体的な事例の中で起こる様々な問題を考えさせるタイプの問題である。

↓ そのため、

身につけた知識を事例に当てはめて解決する力が求められる。

↓ したがって、

暗記＝得点とはならない（数式を暗記しても、数学の問題が解けないのと同じ）。

(3) 大きな改正があった

民法について 120 年ぶりの大改正があり、2020 年から施行された。

↓ そのため、

民法については、**改正点をわきまえた学習が必要**となる。

③ 攻略法

(1) 基本的な知識（過去に繰り返し出題されている知識）をしっかり固める

- 過去問の焼き直しではない問題は、周りの受験生も得点できないので、基本的な知識だけで正解肢にたどり着ける問題を確実に得点して、落ちない点数を取れば OK！

- 高得点を狙いに行くのは、法令上の制限以下ができあがってから。

↓ したがって、

権利関係の目標点は、6～8点。

- ➔ 権利関係が最悪、5～6点程度にとどまっても、法令上の制限、宅建業法、税その他の頑張りで、十分挽回できる。

(2) 事例問題に対応できるよう、過去問演習を中心とした学習を進めるとともに、事例問題を解く際は必ず図を描く

(3) 借地借家法と判例の読解問題でしっかり点を稼ごう

① 借地借家法

- ➔ 実質 40 条ほどの条文から 2 問出題され、範囲が狭い。借地借家法は、権利関係の中でも最も力を入れて学習したい。

② 判例の読解問題

- ➔ 毎年 1 問出題される。国語力で得点できるので、過去問演習で問題に慣れておこう。

↓

ここで 3 点確保できると、権利関係で最低でも 6 点確保できる目途が立つ

(4) 本試験当日は、権利関係を最後に解くのも有効な作戦の 1 つ

- ∵ 難しい権利関係にペースを狂わされたり、諦め気分になってしまったりするのを防ぐため。

↓ ただし、

民法で学習する内容は、法令上の制限や宅建業法など、他の科目でも基礎知識となるものが多いので、学習は権利関係から始めるのが最も合理的。

* 権利関係における条文と判例の表記について

本書では、ご自身で条文や判例に当たりたい方や、宅建試験合格後に他資格の取得を目指される方のために、本文中に根拠となる条文と判例を表記している。

このうち権利関係では、条文は特に断りがない限り、民法の条文ナンバーを表記している。判例の表記については、以下の通りである。

最判平 10.8.21

判例の年月日。この場合、
平成 10 年 8 月 21 日を表す。

判例の種類を表す。
具体的には以下の通り。

- 最判 = 最高裁判決
- 最大判 = 最高裁大法廷判決
- 大判 = 大審院 (= 戦前の最高裁) 判決
- 大決 = 大審院決定
- 大連判 = 大審院連合部判決

なお、条文番号や判例の年月日等の知識がなくても、宅建試験に合格することはできるので、基本的には、気にする必要はない。

第 1 章

民法の基礎知識



プロローグ

第1章では、権利関係の学習の中心となる民法が、どのような法律なのかを知って欲しい。本章では、試験で直接出題される項目はほとんど登場しない。しかし、これから民法を学習していくうえで欠かせない基礎的知識や大原則の説明もあるので、飛ばさないこと。特に、初めて民法を学習する人は必ず学習して欲しい。



第1節

民法とは

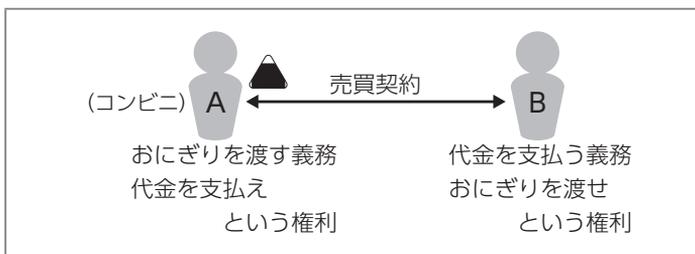
民法は、人と人の間の権利・義務を規律する法律である。

↓ では、

？問題 権利・義務を規律するとはどういうことだろうか。

↓

たとえばBがコンビニAでおにぎりを買うと（売買契約を結ぶと）、売主となったAと買主となったBには、民法に基づいて下図のような権利と義務が発生する*1。



↓ つまり、

！結論 民法には「〇〇という条件を満たしたら××という権利・義務が発生（消滅）する」といった感じで権利・義務に関するルールが規定されているのである*2。

先取り

*1▶ 民法には様々な契約が規定されており、契約当事者に発生する権利・義務の内容は、契約の種類によって異なる。

法律用語

*2▶ 「〇〇という条件を満たしたら」の部分を「要件」と呼び、「××という権利・義務が発生（消滅）する」の部分「効果」と呼ぶ。

第2節

契約について

1 契約の成立

権利・義務は、契約によって発生するのが民法の世界の大原則である。

↓ では、

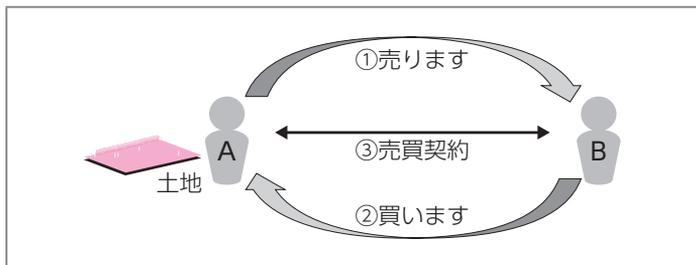
？問題 どうすれば契約を成立させることができるか。

↓ この点、

売買契約であれば、Aの「売ります」という意思と、Bの「買います」という意思が一致すれば、契約が成立する*3。

法律用語

*3▶ Aの「売ります」、あるいはBの「買います」のように、自分の意思を表すことを「意思表示」と呼ぶ。



↓ つまり、

！結論 契約は、意思表示が一致すれば成立する（522条1項）*1。

↓ したがって、

契約書の作成は原則として不要であり（522条2項）、口約束でも契約は成立する。

2 契約に関する大原則

契約には、2つの大事な原則がある。民法を学習していくうえで非常に大切なので、最初に頭に入れておこう。

- ① 誰とどのような契約をするかは、契約をする当事者の自由である（521条1項、2項）*2。
- ② いったん契約したら、守らなければならない*3。

↓ したがって、

理由もなく、一方的に契約を破棄（＝解除）することは許されない。

法律用語

*1▶ 契約のように、意思表示によって成立する行為を「**法律行為**」と呼ぶ。問題文中、「法律行為」という言葉が登場したら、法律行為＝契約と考えれば良い。

法律用語

*2▶ 「**契約自由の原則**」と呼ばれる。

先取り

*3▶ 契約を守らなかった者は、責任を追及される（債務不履行責任）。債務不履行については、第11章で学習する。

第2章

意思表示

年度	14	15	16	17	18	19	20		21		22	23
							10月	12月	10月	12月		
詐欺			○		○	○						
強迫												
虚偽表示		○			○							
心裡留保												
錯誤			○		○	○	○	○				



プロローグ

第1章で学習したとおり、民法の世界では、いったん契約を結ぶと守らなければならないのが大原則だ。しかし、この原則にも例外がある。だまされて契約した場合や脅されて契約した場合だ。そういった例外を5つ学習する。多くの受験生が得意にしている分野なので、出題されると正答率も高い。したがって、宅建試験に合格するために、まず手始めに攻略したい分野だ。



第1節 詐欺



補足説明

*1▶「意思表示を取り消せる」ということは、「契約を取り消せる」ということと同じである。契約は、意思表示が一致することで成立するので、意思表示を取り消せば、契約もなかったことになるからである。



法律用語

*2▶「第三者」とは、当事者以外の人を意味する。



法律用語

*3▶法律の世界では、「主張」を「対抗」と表現する。



法律用語

*4▶「善意」とは、ある事実を知らないことを意味する。反対語が「悪意」。ある事実を知っていることを意味する。



法律用語

*5▶不注意のことを「過失」と言い、不注意がないことを「無過失」と言う。

1 詐欺による契約

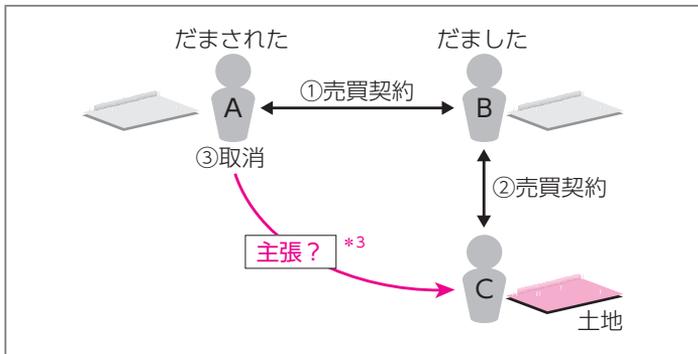
❓ **問題**▶ だまされて意思表示をした（＝契約を締結した）Aは、契約を守らなければならないのだろうか。



❗ **結論**▶ 詐欺による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）*1。

2 第三者との関係*2

❓ **問題**▶ だまし取った土地をBがCに売却した場合、Bとの契約を取り消したAは、Cから土地を取り戻せるだろうか。



↓ この点民法は、

❗ **結論**▶ 詐欺による取消しは、善意*4 かつ無過失*5 の第三者には対抗できないとする（96条3項）。

↓ つまり、

Cが詐欺の事実を知らず、かつ、その点について不注意もな

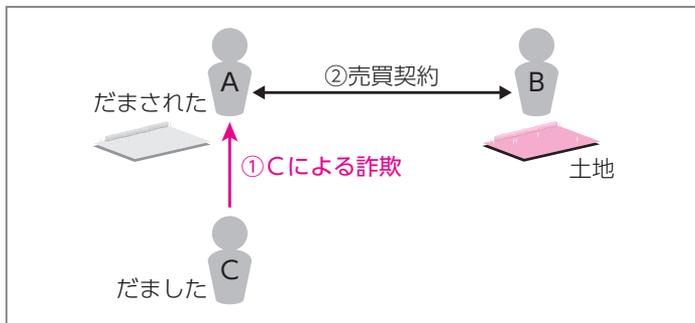
かった場合は、Aは取消しをCに対抗できない（＝土地を取り戻せない）ということである。

↓ 裏返せば、

Cが詐欺の事実を知っていたか、または、知らなかったが不注意があった場合は、Aは取消しをCに対抗できる（＝土地を取り戻せる）。

3 第三者による詐欺

？問題 第三者CがAをだました場合、AはBとの契約を取り消すことができるだろうか*1。



！結論 第三者による詐欺は、**相手方が悪意または過失がある場合は取り消せる**（＝相手方が善意・無過失なら取り消せない・96条2項）。



補足説明

*1▶だまされたAは、何としても契約を取り消したいところだが、相手方のBは何も悪いことをしていないので問題となる。

1 強迫による契約

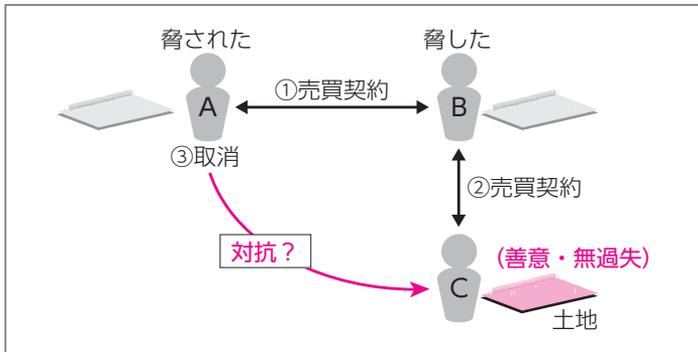
？問題 脅されて意思表示をしたAは、契約を守らなければならないのだろうか。



！結論 強迫による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）。

2 第三者との関係

？問題 Bが脅し取った土地を善意・無過失のCに売却した場合、AはCに取消しを対抗できるだろうか。



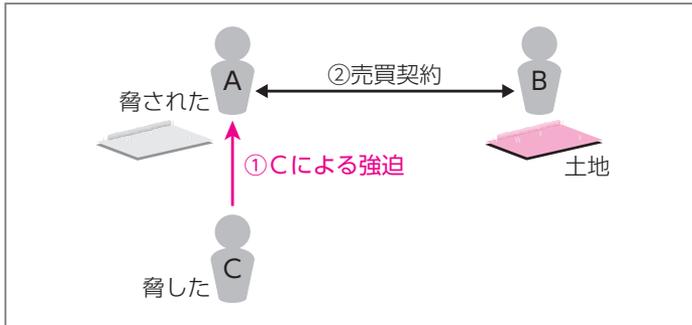
！結論 強迫による取消しは、善意・無過失の第三者にも対抗できる（96条3項反対解釈）*1。

補足説明

*1▶ 詐欺の場合、だまされた人にも多少の落ち度があるケースが多い。一方、強迫の場合は、脅された人には落ち度がないことが多い。そこで民法は、だまされた人よりも脅された人をより手厚く守るため、このような差異を設けたのである。

3 第三者による強迫

❓ 問題 第三者CがAを脅した場合、AはBとの契約を取り消すことができるだろうか。



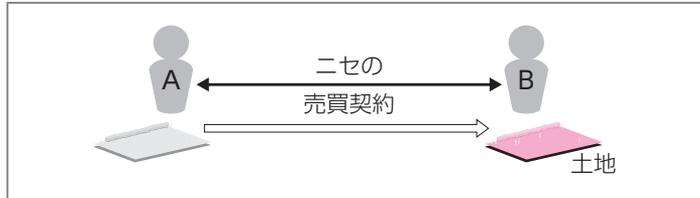
❗ 結論 第三者による強迫は、相手方が善意・無過失であっても**常に取り消すことができる** (96条2項反対解釈)。

 法律用語

*1▶問題文中では、A B間の二セの売買契約を「**仮装売買**」とか、「**仮装譲渡**」と呼ぶことが多い。

1 虚偽表示とは

契約当事者がゲルになって（通謀して）ニセの契約を結ぶことである。**通謀虚偽表示**とも呼ばれる*1。



2 効果

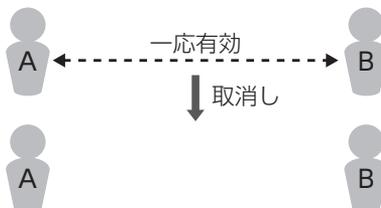
虚偽表示による契約は**無効となる**（94条1項）。

One Point

「無効」と「取消し」はどう違うのだろうか。
「無効」とは、最初から契約の効力が生じないことをいう。

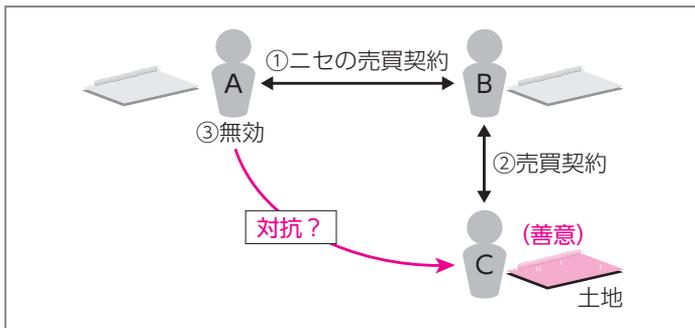


一方、「取消し」は、取り消されるまで契約は一応有効だが、取消しによって最初から契約は無かったことになるものである。



3 第三者との関係

？問題 BがAから仮装譲渡された土地を善意のCに売却した場合、AはCに無効を対抗できるだろうか。



！結論 虚偽表示による無効は、**善意の第三者に対抗できない** (94条2項)^{*1}。

- たとえ**第三者に過失があっても無効を対抗できない** (大判昭12.8.10)。
- たとえ**第三者が登記^{*2}を備えていなくても無効を対抗できない** (最判昭44.5.27)。

4 第三者の意味

？問題 善意だと無効を対抗できなくなる「第三者」とは、どのような人を意味するのだろうか。

↓ この点判例は、

虚偽表示における「第三者」とは、「当事者以外の者で、虚偽表示が有効であることを前提に、新たな利害関係を有するに至った者を意味する」とするが、宅建試験対策としては、次の2つの具体例を知っておけば十分だ。

- ① **虚偽表示の目的物を差押えた差押債権者は、第三者にあたる** (大判昭12.2.9)^{*3}。

余力があれば

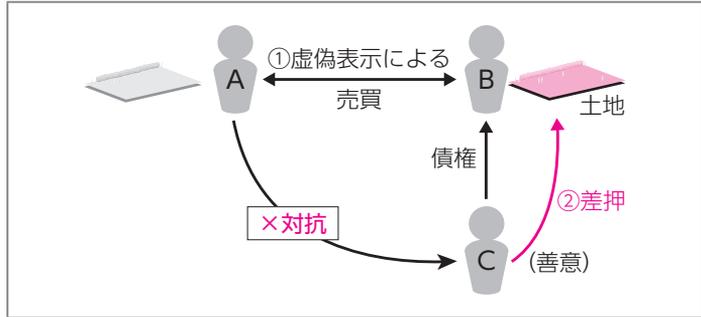
***1**▶ 第三者Cが善意の場合、A以外の者 (ex. Aの土地を差し押さえようとしていた銀行) が、無効を対抗することもできない。

法律用語

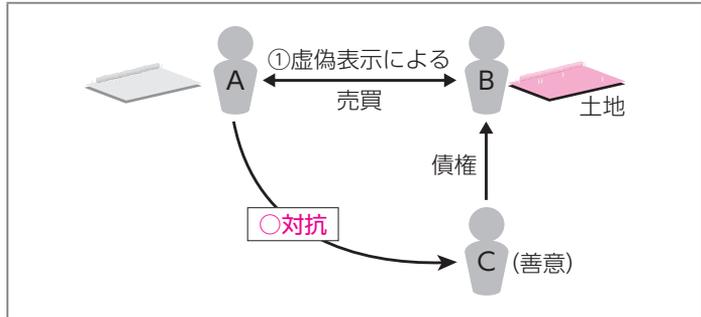
***2**▶ 「登記」とは、不動産登記簿という帳簿に、不動産に対する権利を記録することである。たとえば、Aから土地を買ったBは、土地の権利者がAからBに変わった旨、記録する。

余力があれば

***3**▶ 判例は、不動産の仮装譲受人から抵当権の設定を受けた者 (大判大4.12.17) や、仮装債権の譲受人 (大判昭6.6.9) も「第三者」に該当するとしている。



② 仮装譲受人の単なる債権者は、第三者にあたらぬ^{*1*2}。



補足説明

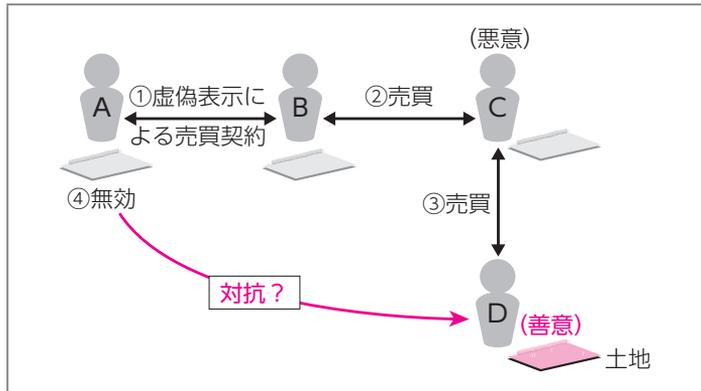
*1▶ 仮装譲受人の単なる債権者は、差押えを行っておらず、仮装売買された土地に対して「利害関係」があるとはいえないからである。

余力があれば

*2▶ 判例は、債権が仮装譲渡された場合の債務者（大判昭8.6.16）は、「第三者」に該当しないとしている。

5 転得者との関係

問題▶ 第三者Cが、さらに土地を善意のDに売却していた場合、AはDに無効を対抗できるだろうか。



結論▶ 虚偽表示による無効を、善意の転得者に対抗することはできない（最判昭45.7.24）^{*3}。

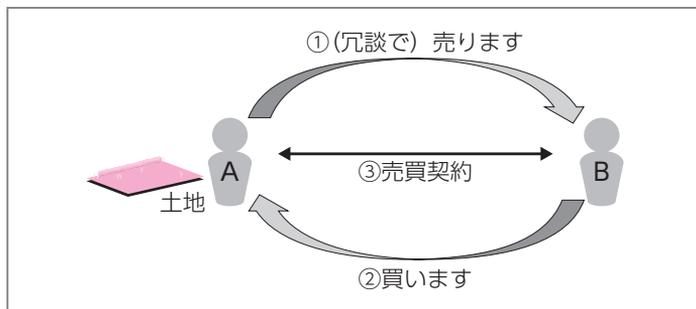
補足説明

*3▶ 転得者も当事者以外の者である以上、「第三者」に含まれるからである。

第4節 心裡留保

1 心裡留保とは

ウソや冗談のような、真意と異なる意思表示から契約が成立してしまった場合である。



2 効果

問題 Aは、心裡留保により成立した契約を守らなければならないのだろうか。

↓ この点、

原則 心裡留保による意思表示は、原則として有効となる(93条本文)^{*1}。

↓ ただし、

例外 相手方が表意者^{*2}の真意ではないことを知っている場合(＝悪意の場合)、または知ることができた場合(＝過失がある場合)は無効となる(93条但書)。

3 第三者との関係

心裡留保による無効は、善意の第三者に対抗できない(93条2項)。

補足説明

***1**▶ 心裡留保による意思表示を信じた相手方を保護するためである。

法律用語

***2**▶ 「表意者」とは、意思表示をした者のことである。この場合は、心裡留保による意思表示を行ったAを指す。

1 錯誤とは

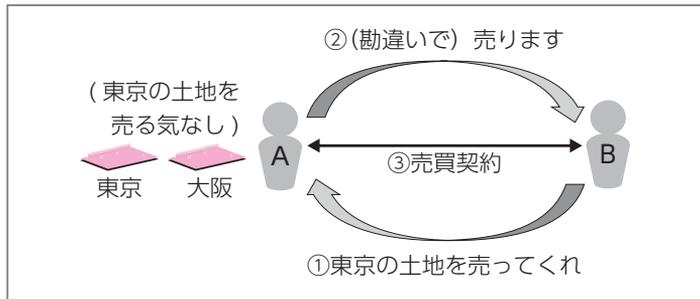
勘違いによる意思表示のことである。

2 錯誤の種類

(1) 表示の錯誤

意思表示に対応する意思が欠けている場合である（95条1項1号）。

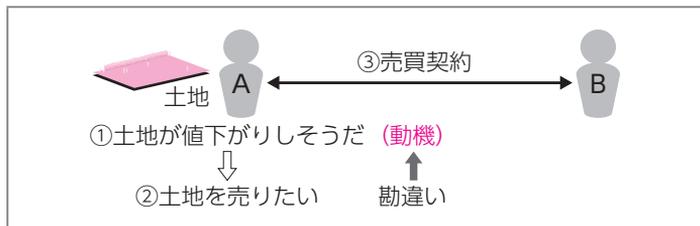
具体例 東京と大阪に土地を所有しているがAが、勘違いで東京の土地を売る契約を結んでしまった場合である。



(2) 動機の錯誤

法律行為の基礎となる事情に関する表意者の認識（動機）が真実に反する場合である（95条1項2号）。

具体例 自己が所有する土地の近くにゴミ処理施設が建設されるという情報を知ったAは、土地が値下がりすると考え（動機）、土地をBに売却した。ところが、ゴミ処理施設が建設されるという情報は誤りだったという場合である*1。



補足説明

*1▶表意者が心の中に「土地を売りたい」という気持ち形成しているか否かが表示の錯誤と動機の錯誤の根本的な差異である。

3 効果

錯誤による意思表示は、**取り消すことができる**（95条1項本文）。

4 表示の錯誤を取り消すための要件

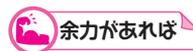
表示の錯誤の取消しは、次の2つの要件を満たす場合にのみ認められる。

- ① **錯誤が法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なものであること**（95条1項本文）
- ② **表意者に重大な過失がないこと**（95条3項本文）
 - ➔ 表意者に重大な過失がある場合は、取り消せない。
 - ↓ ただし、
 - 次の場合は、表意者に重大な過失があっても取り消すことができる（95条3項1号、2号）。
 - (a) 相手方が表意者の錯誤を知っていたか、または重大な過失があったとき
 - (b) 相手方が表意者と同じ錯誤に陥っていたとき

5 動機の錯誤を取り消すための要件

動機の錯誤の取消しは、表示の錯誤を取り消すための要件①②に加えて、次の要件を満たす場合に認められる。

- ③ **表意者の認識していた事情が法律行為の基礎であることが表示されていたこと**（95条2項）
 - = 動機が相手方に表示されていたこと^{*1}



余力があれば

*1▶動機の表示については明示的なものに限らず、黙示的な（＝暗黙の）ものでもよい（最判平元・9.14）。

6 第三者との関係

錯誤による取消しは、善意・無過失の第三者には対抗できない（95条4項）。

→ 第三者が悪意であるか、善意でも過失があれば取消しを対抗できる。

● 第三者との関係・まとめ

意思表示の種類		虚偽表示 心裡留保	詐欺 錯誤	強迫
第三者の 主観	悪意	○	○	○
	善意（過失あり）	×	○	○
	善意無過失	×	×	○
表意者の帰責性の程度		重 ←—————→ 軽		

○=対抗できる、×=対抗できない