宅建士

宅地建物取引士講座

2021

入門講義

民法等

TAC

はしがき

１．ＴＡＣ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スに進める**ことができるはずです。

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。**

ＴＡＣ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　売買の契約内容不適合（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 ---------- 21

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）〉 ---------- 22
２．他人の土地上に建物を所有する
〈２　借地権（借地借家法）〉 ---------- 23
３．家賃を払って他人の家に住む
〈３　借家権（借地借家法）〉 ---------- 24

第４章　契約によらない法律関係 ---------- 27

１．時が経てば権利を失う
〈１　時効〉 ---------- 28
２．人の死によって財産を引き継ぐ
〈２　相続〉 ---------- 30
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〉 ---------- 32

復習テスト ---------- 33

参考資料　不動産登記のサンプル ---------- 35

第1章

契約を結ぶときに問題となること
（売買契約を中心に考えてみよう）

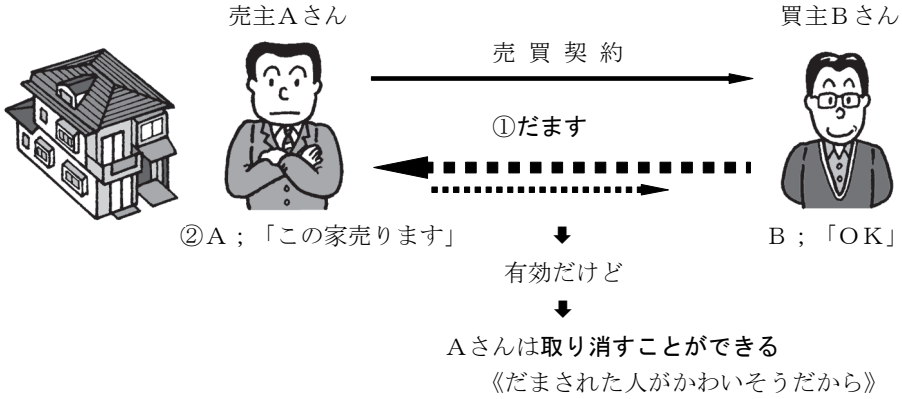
1　意思表示

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。改正点も含め、第三者関係も重要である。頻出分野であり、令和２年も出題された。

2 具体的に見てみよう！

【詐　欺】　★★★　☞ 本試験ケース・スタディ参照



本試験ケース・スタディ

次のケースを考えてみよう。2016年度の本試験問題のケースである。

あなたは、Ａにだまされて自分の土地を二束三文の値段でＡに売ってしまった。その後、この土地はＡからＢさんへと売り渡され、Ｂさんは移転登記も完了している。だまされたあなたは、①Ａとの売買契約をなかったことにできるだろうか。

さらに、なかったことにできたとして、あなたは、②落ち度なく事情を知らずにＡから買ったＢさんに対して、「私とＡとの契約がなかったことになったんだから、土地を返せ」と言うことができるだろうか。

問題点１　詐欺により意思表示をしたとき、その意思表示（契約）をなかったことにできるだろうか。

確かに、あなたは自分の意思でＡに売ったのだから、契約を結んだ以上、これをなかったことにできるはずがないとも考えられる。契約は約束だから、守るべきである、という声が聞こえてきそうである。

しかし、この契約は、Ａがあなたをだました結果、結ばれたものである。あなたとしては、だまされ、勘違いをして二束三文の値で「売ろう」と言ってしまったのである。つまり、悪いのはＡであって、あなたではない。**あなたは被害者だから守られるべき**ではないだろうか。

そうだとすれば、あなたを守るために、あなたとＡとの間では契約をなかったことにできるのが適切である。

そこで、民法は、あなたとＡとの間では、あなたは契約を**取り消すことができる**としている。

問題点２　第三者のＢさんに対して、「土地を返せ」といえるだろうか。

確かに、筋を通せば、あなたとＡとの間の契約がなかったことになるんだから、土地がＢさんのものになるはずがない（Ｂさんは、契約当事者等以外の者という意味で、「**第三者**」という）。

しかし、**Ｂさんは、落ち度なく事情を知らずに**（法律上、ある事実を知らないことを「**善意**」といい、落ち度のないことを「**無過失**」という）**Ａから買っている。他方、あなたはうっかりしていたからだまされた**とも考えることができるだろう。

そうだとすれば、あなたよりも**Ｂさんを守ってあげる**方が常識的ではないだろうか。

そこで、民法は、落ち度なく事情を知らなかったＢさんを守るために、あなたが**善意無過失のＢさんに対し**土地を返せと言うことは**できない**としている。

2　行為能力

1 ここで学習すること

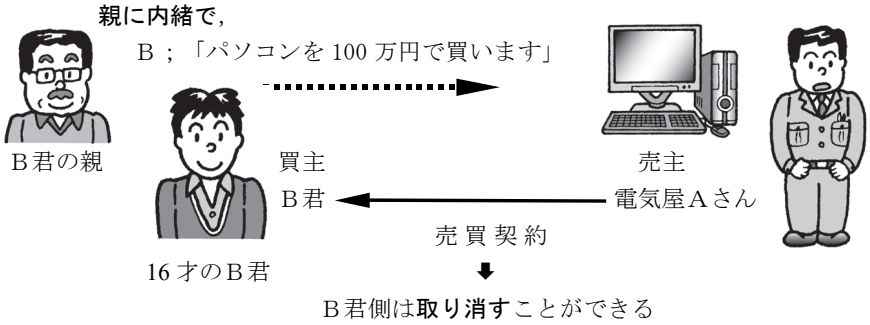
ここでは、制限行為能力者制度（子供を守るための制度である未成年者制度と、大人を守るための制度である成年後見制度の２つがある）について学習する。判断能力の不十分な人を守ってあげるためのしくみである。この分野からは、平成25年・26年と連続して１問出題され、平成28年にも出題されている。

2 具体的に見てみよう！

１．未成年者が１人で結んだ契約は、原則として、なかったことにできる（未成年者制度）★★★

20才未満の者のことを**「未成年者」**という。…原則として、契約などのときは、保護者の**同意**を得るか、保護者に**代わって**してもらう。

《判断能力が低いこともあるから、20才未満なら一律に守ってあげる》



２．成年の認知症の高齢者や精神障害者も、自分で結んだ契約をなかったことにできる（成年後見制度）　★★★

…能力に応じて、１人ではさせない。《判断能力が低いときはその程度に応じて守ってあげる必要があるが、他方、誰でも自分の意思通りにしたいはず》

判断能力の程度	３つのタイプ	自己決定はどの程度尊重できるか
高い ↕ 低い	(3)被補助人 〈１人でできる範囲・程度は広い ex. 軽い認知症〉 (2)被保佐人 (1)成年被後見人 〈１人でできる範囲・程度は狭い ex. 重い認知症〉	尊重できる ↕ 尊重できない

(1)　「成年被後見人」

精神上の障害によって判断能力を**欠いているのが通常の状態**で、家庭裁判所から**後見開始の審判**を受けた者のこと…原則として、**財産上の行為一般**について保護者に**代わって**してもらう。《本人保護の重視》

(2)　「被保佐人」

精神上の障害によって判断能力が**著しく不十分**な者で、家庭裁判所から**保佐開始の審判**を受けた者のこと…**財産上重要な一定の行為**に**のみ**保護者の**同意**がいる。また、**本人が希望した（＝本人が審判で請求又は同意した）特定の行為**（ex. 不動産の売却など）について保護者に**代わって**してもらうこともできる。

(3)　「被補助人」

精神上の障害によって判断能力が**不十分**な者で、家庭裁判所から**補助開始の審判**を受けた者のこと（本人の希望による）…**本人が希望した特定の行為**について**のみ**、保護者の**同意**を得るか保護者に**代わって**してもらうことができる（いずれか又は双方）。《自己決定の重視》

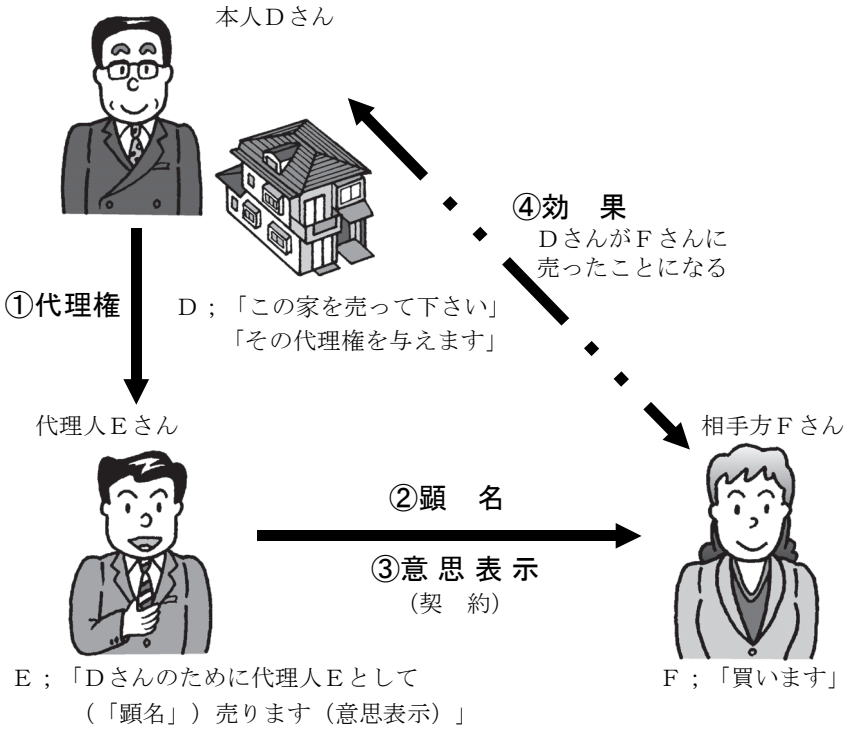
3　代理

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。本試験対策としても、非常に重要な分野である。

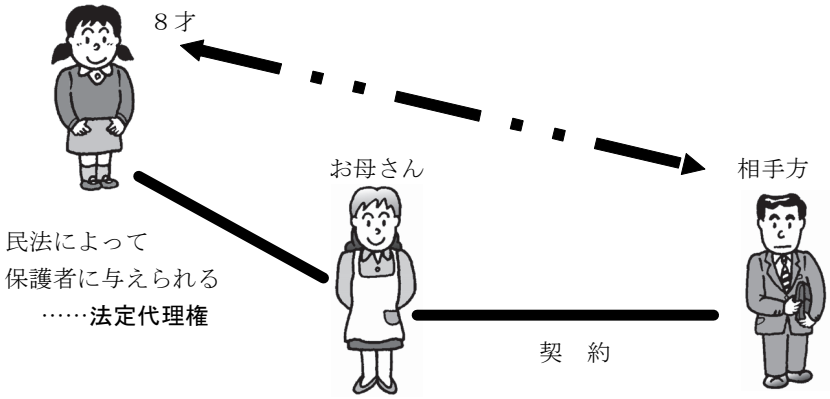
2 具体的に見てみよう！

１．「代理」とは（代理の要件と効果）　★★★

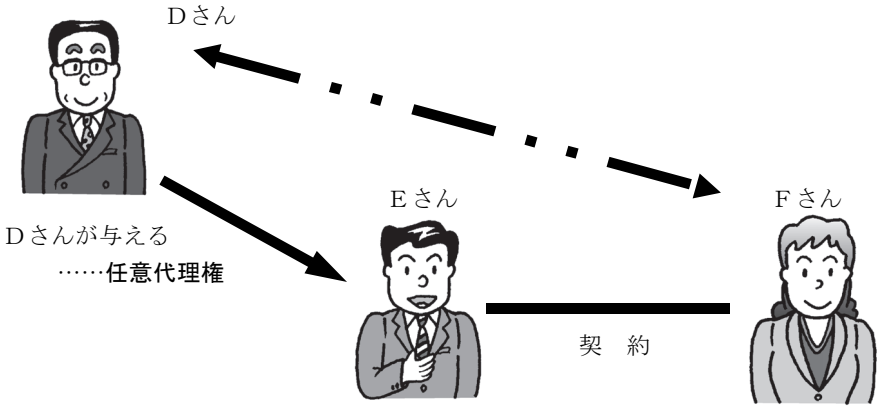


２．代理にはどんな種類があるか　★★

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）



第2章

契約履行の段階で問題となること
（売買契約を中心に考えてみよう）

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、要件を満たせば、損害賠償（損害を償ってもらう）を請求したり、契約を解除する（契約をやめる）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．契約を結べばどんな権利義務が発生するか？　★★

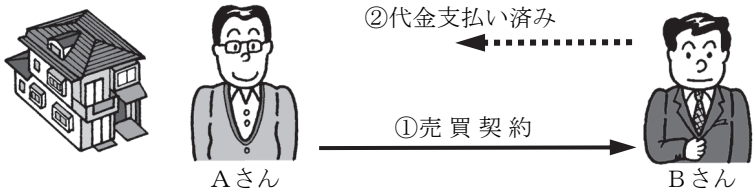
Ａさん
代金を請求できる権利（債権者）
家を引き渡す義務等（債務者）

Ｂさん
代金を支払う義務（債務者）
家の引渡しを請求できる権利等（債権者）

２．約束を守らないと損害賠償を請求される（債務不履行）

(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、売主のＡさんが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、**履行すべきときに履行しない**ことを**「履行遅滞」**という。



Ａさん　　Ｂさん

③期日に引渡しをしなかった

⬇

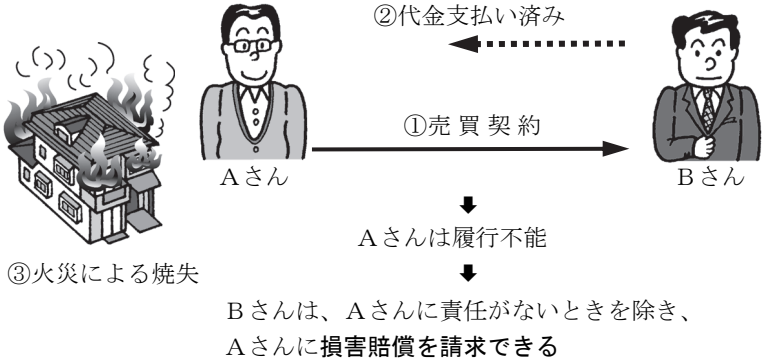
Ａさんは履行遅滞

⬇

Ｂさんは、Ａさんに責任がないときを除き、
Ａさんに**損害賠償を請求できる**

(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、家屋が火災により焼失してしまい、売主のＡさんは、家屋を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、**履行することが不可能である**ことを**「履行不能」**という。



Ａさんは履行不能

Ｂさんは、Ａさんに責任がないときを除き、
Ａさんに**損害賠償を請求できる**

１－２　契約の解除

1 ここで学習すること

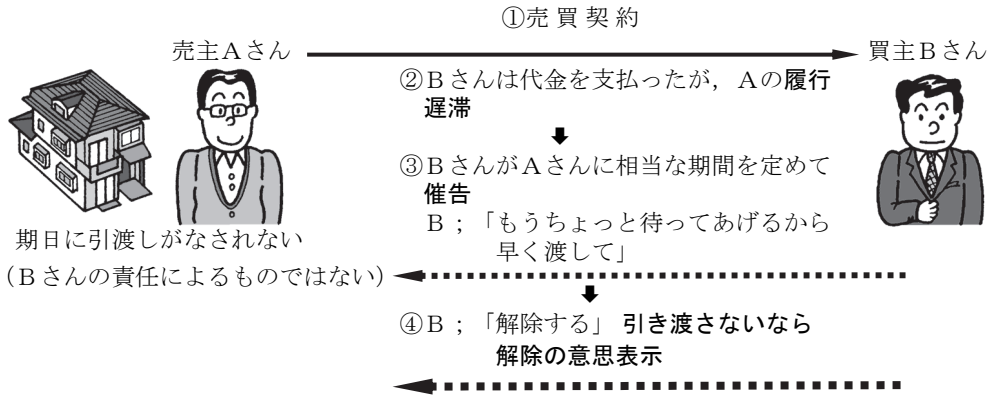
債務不履行があった場合、債権者は、債務者との契約関係を破棄してしまうことができる。たとえば、売主が債務不履行なら、買主は売主に対して「解除する」と言えば、契約関係は最初からなかったことになる。その他、解除は様々な場面で登場する。

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？　★★

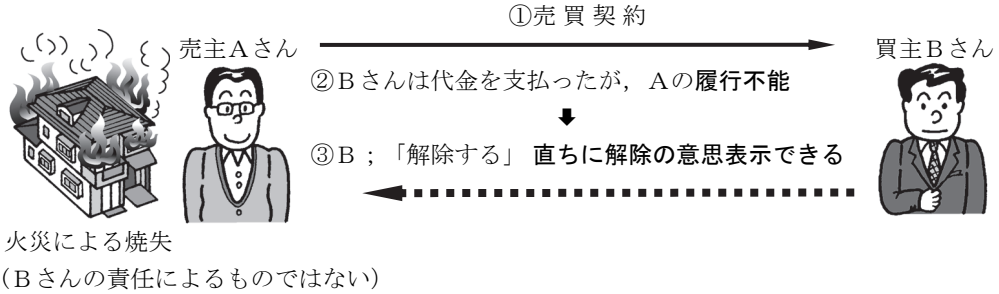
(1) 履行遅滞のときは猶予を与えてあげなければ、解除できない

《相手にラストチャンスを！》

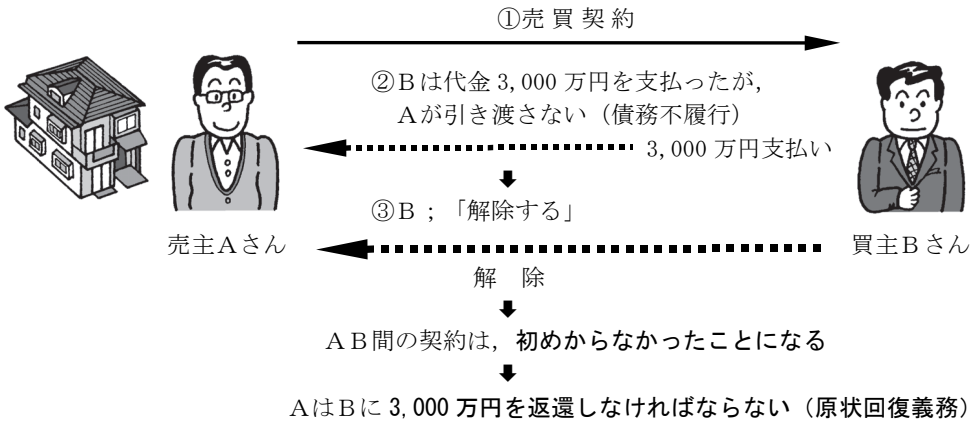


(2) 履行不能のときは、待ってあげる必要はない・・・すぐ解除できる

《ラストチャンスを与えても意味がない》



２．契約当事者間での解除の効果　★★★



１－３　手付

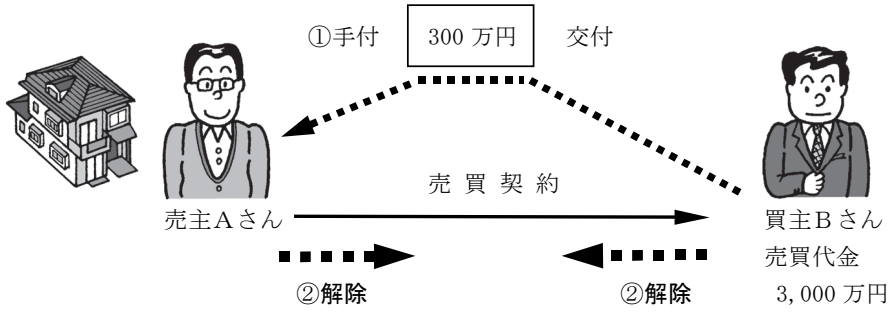
1 ここで学習すること

手付には、いくつかの種類があるが、解約手付が重要である。解約手付を交付することによって、何ら理由なく解除できるとの約定解除権を設定したことになる。手付解除の方法等がポイントである。手付は宅建業法でも出てくるので、しっかり学習しておこう。

2 具体的に見てみよう！

１．「解約手付」とは？　★★★

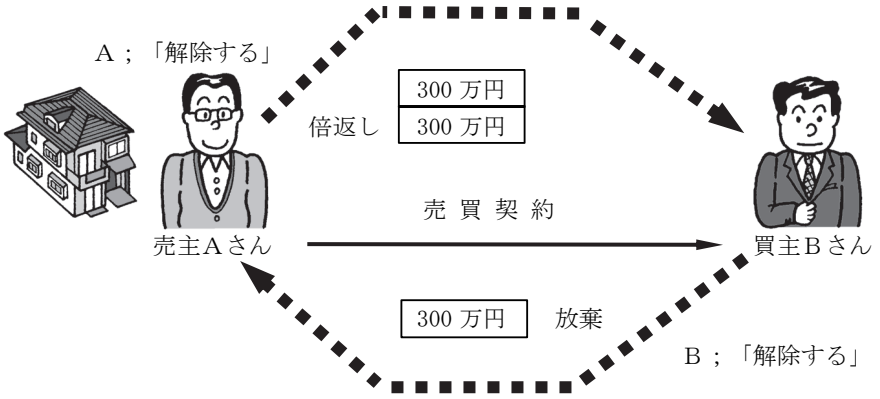
手付の授受があるときは、**債務不履行などの理由がなくとも**、また、**ＡＢいずれからでも**、契約を解除することができる。



２. 手付解除はどのようにするのか？　★★★

Ａから解除するときは、600万円をＢに現実に提供する必要がある（**「倍返し」**）。
Ｂから解除するときは、300万円をあきらめる（**「放棄」**）。

ア．Ａさん（売主）からの解除……600 万円を現実に提供



イ．Ｂさん（買い手）からの解除……300 万円放棄

2　危険負担

1 ここで学習すること

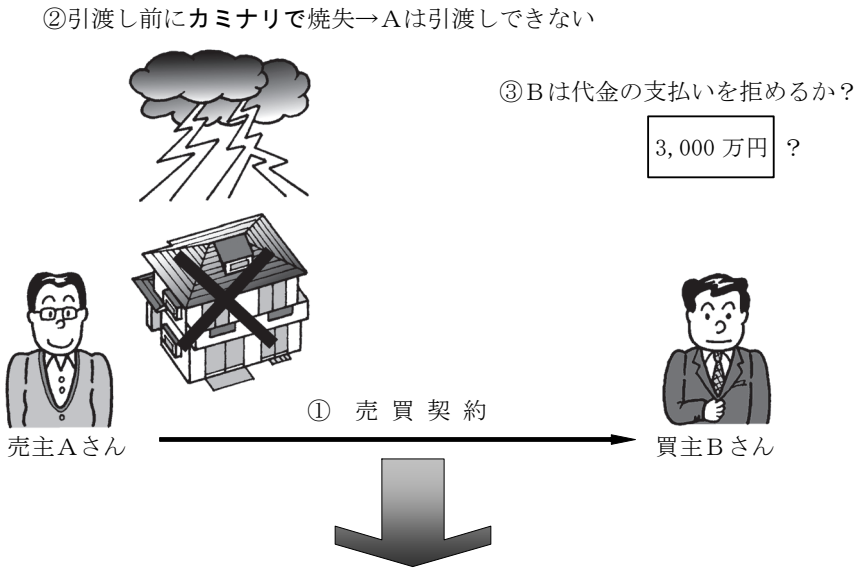
例えば、家屋について売買契約がなされたが、引渡し前に地震で家屋が倒壊したとき、買主は代金の支払いを拒むことができるのだろうか。地震などのリスクを、売主と買い手のいずれが負担するのか。このようなリスクの負担の問題を「危険負担」という。本試験における危険負担の出題は多くはないが、地震にかかわるテーマなので注意。

2 具体的に見てみよう！

【危険負担】　★★

ＡＢ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なされたが、引渡し前に、地震やカミナリなど、**売主・買主双方に責任なく**家屋が焼失してしまった。

➡買主Ｂは、代金の支払いを拒むことができるのだろうか？



④特約がない限り，**買主Ｂさんは代金の支払いを拒むことができる**

《カミナリのリスクは、債務者である売主Ａさんが負担することになる》

3　売買の契約内容不適合（売主の担保責任）

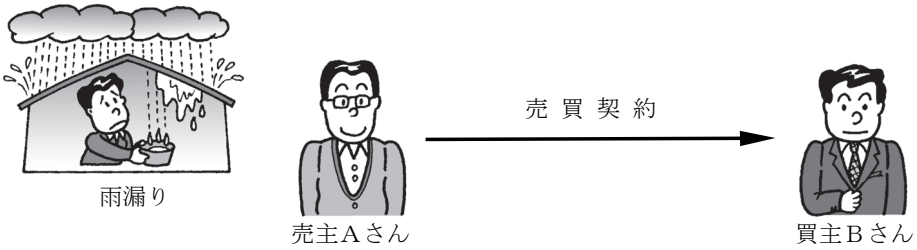
1 ここで学習すること

家屋を買うときは、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ではたまらない。そこで、買い手を救済するために、民法は、特に重要な売買について、その目的物などが契約の内容に適合しない場合の債務不履行の特則を設けている。売主はどのような責任を負うのか、言い換えれば、買主は、売主に対して、何を請求できるのかについて学習する必要がある。

2 具体的に見てみよう！

【種類・品質に関する契約内容不適合責任】　★★★

ＢさんがＡさんから買った住宅は、雨漏りがしており、**品質**に関してＡＢ間の**契約の内容に適合しない**ケース



➡ ＢさんがＡさんに対して請求できる権利には、①補修等の**追完請求権**、②**代金減額請求権**、③**損害賠償請求権**、④**解除権**、の４つがある。

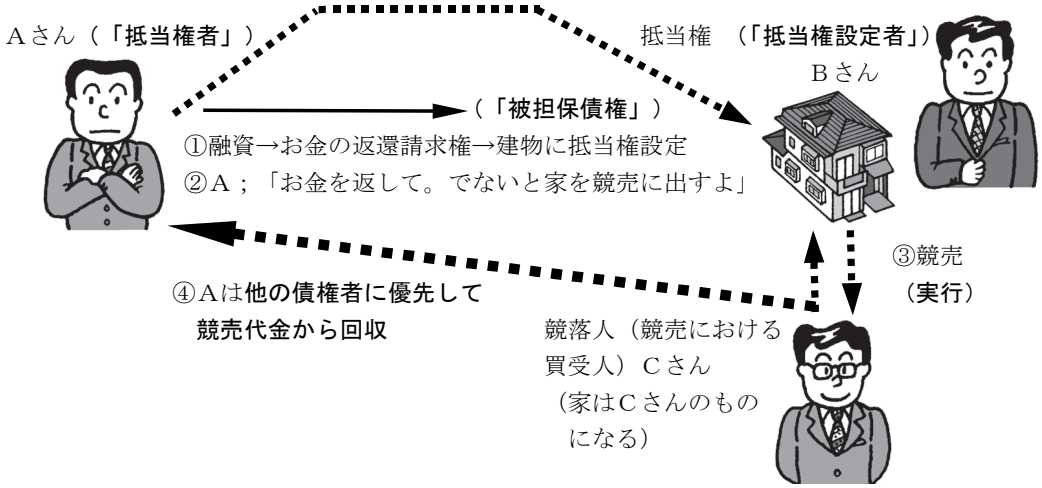
４－１　抵当権

1 ここで学習すること

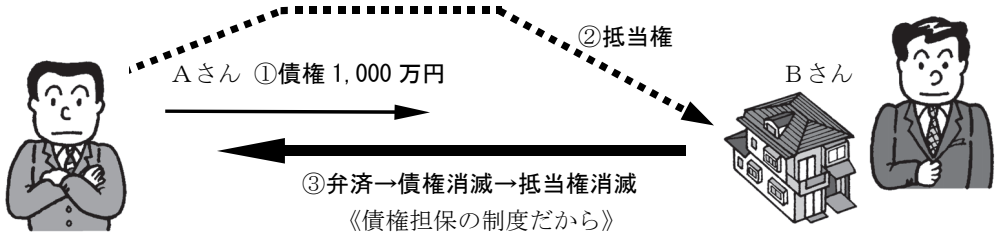
代金の支払いや貸金の返還を確実に受けるためには、抵当権の設定が有効な方法である。「抵当権」とは、債務者などがその手元に残したまま抵当権を設定した不動産について、抵当権者が、他の債権者に優先して債権の回収を図ることのできる担保（債権回収のための手段のこと）である。本試験でも、最重要の担保であり、ほぼ毎年出題される。

2 具体的に見てみよう！

１．抵当権とはどのような権利だろうか？　★★★



２．債権があってはじめて担保物権が存在する(「付従性」)　★★



４－２　保証

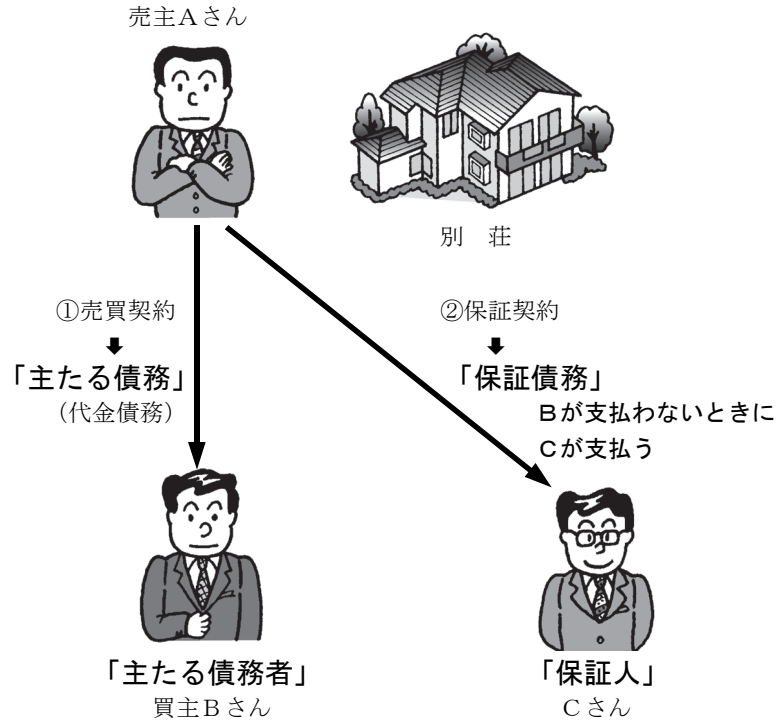
1 ここで学習すること

お金を貸すときには、ただ貸してしまうのではなく、保証人がいれば安心である。主となる債務者自身から弁済を受けることができないときは、保証人から取り立てることができるからである。保証に関しては、保証債務の性質が重要である。

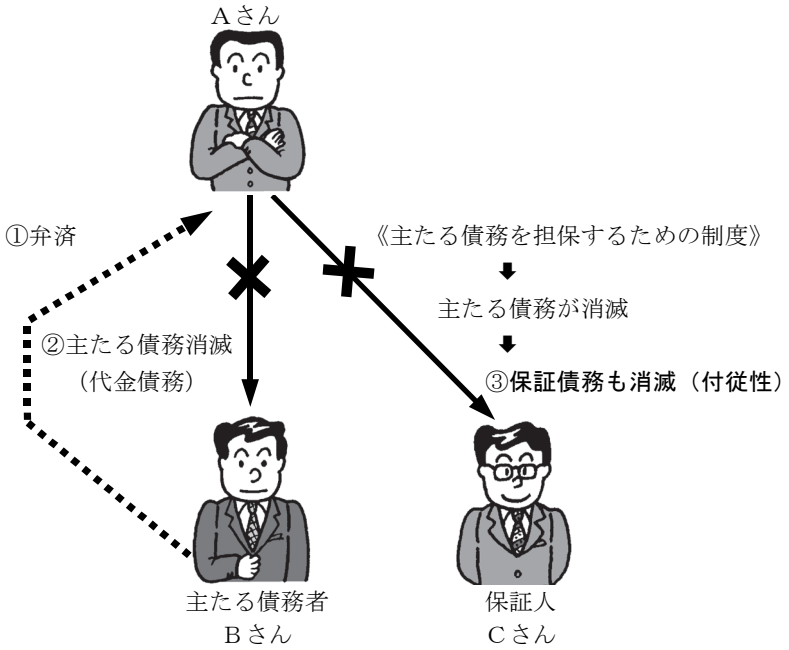
2 具体的に見てみよう！

１．ＣさんがＢさんの保証人になるにはどうしたらよいのか？　★★

保証人となるためには、**主たる債務の存在**と**ＡＣ間の保証契約**が必要である。



２．BさんがAさんに代金を支払った後も、保証債務は残っているか？（「付従性」）★★



5　物権変動の対抗要件

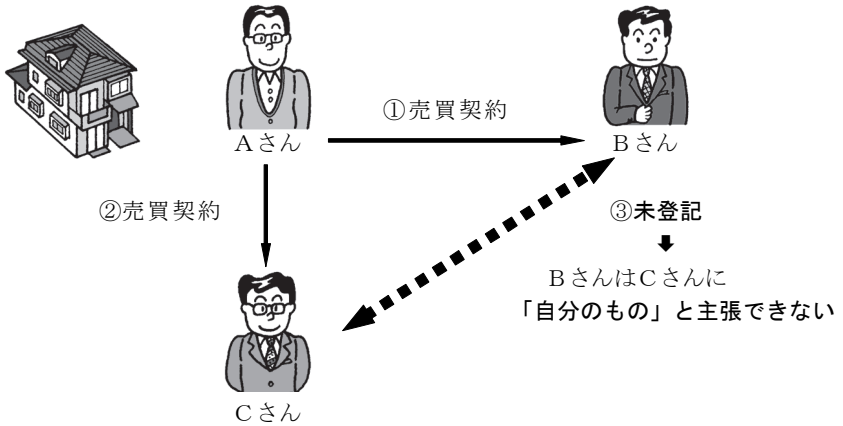
1 ここで学習すること

家屋が売却されれば、所有者が変わる。「物権変動」の典型例である。このとき同じ物が他の者にも売却されていれば（これを「二重譲渡」という）、同じ物の所有権をめぐって争いが生じる。このような争いを「対抗問題」と呼ぶが、この項では、対抗問題として登記が必要となる場合について学習する。頻出分野であり、判例がよく出題される分野である。

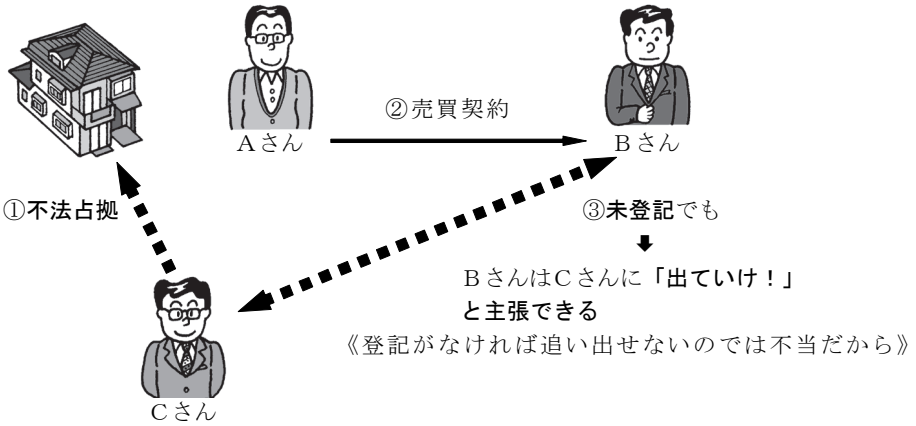
2 具体的に見てみよう！

１．不動産の対抗問題においては、登記がなければ第三者に自分の権利であると主張できない　★★★

《登記で優劣を決し、早い者勝ちとするのが公平だから》



２．不法占拠者に対しては登記がなくとも対抗することができる　★★★



第3章

賃貸借契約・借地借家法

1　賃貸借契約（民法）

1 ここで学習すること

家賃をとって建物を人に貸し、終われば返還される契約は、建物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い、契約終了時に目的物を返還する義務を負う契約のことである。民法上の賃貸借に関して、平成27年は２問出題され、平成28年は３問にまたがって出題された。借地借家法との比較問題も多い。

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
（Ｂさんの責任によるものではないとき）

③**費用を償還**する義務

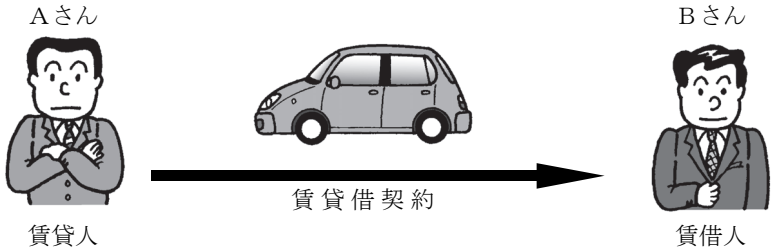
(2) 賃借人Ｂさんの義務

①**賃料**を支払う義務

②**使い方を守る**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**50年以内**　……「70年にしよう」➡**50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」

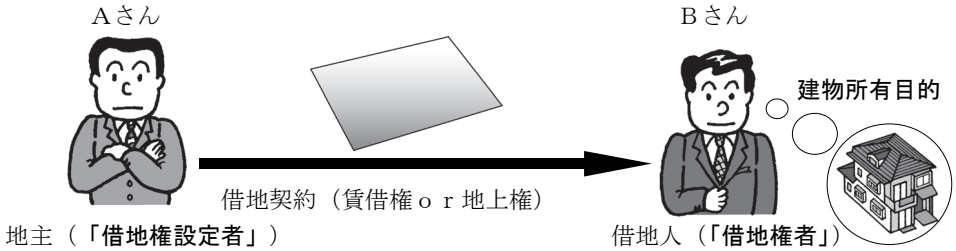
2　借地権（借地借家法）

1 ここで学習すること

建物を所有する目的でなされる他人の土地の貸し借り等の場合、弱い立場の借り手を特に保護してあげる必要がある。そこで、借り手等の保護を主たる目的として、「借地借家法」が定められている。ここでは、借地に関する借地借家法の原則的な取り決めを学習する。基本的に１問出題される分野である。

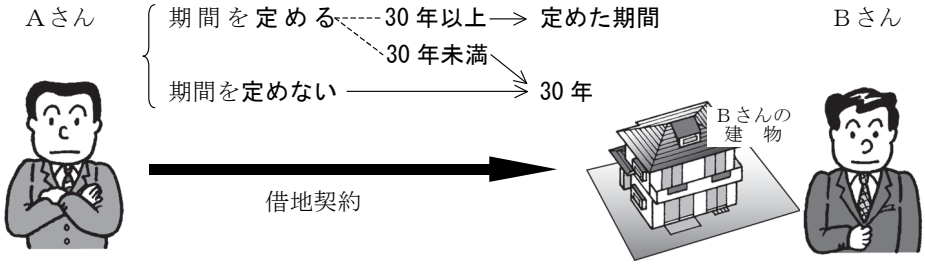
2 具体的に見てみよう！

１．「借地権」…建物所有目的に限る（青空駐車場目的ではダメ）　★★★



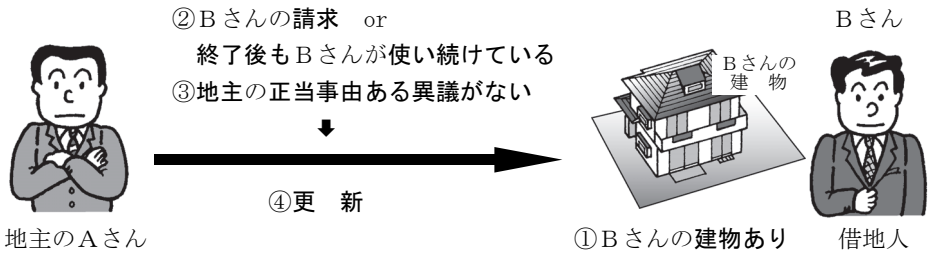
２．借地人は最低30年は使える　★★★

《建物所有目的だから短いとダメ》



３．期間満了後も使い続けることができる……更新　★★★

《存続する方が借地人に利益》



3　借家権（借地借家法）

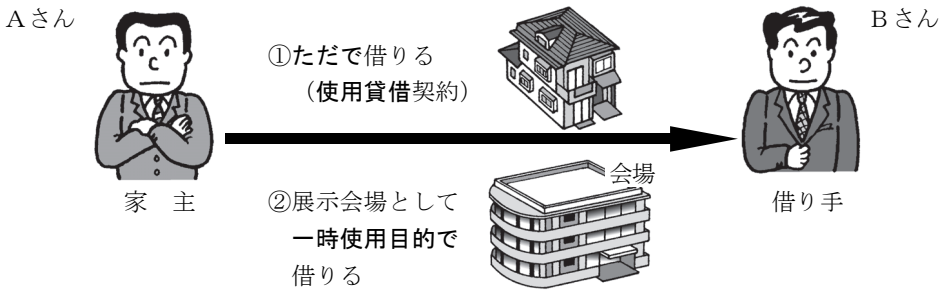
1 ここで学習すること

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。平成27年は２問出題されたが、通常は１問の出題である。

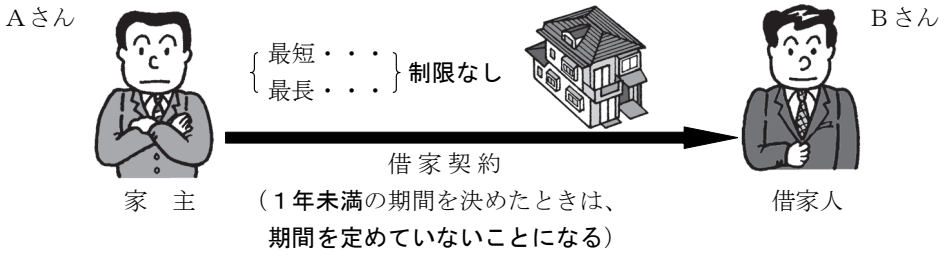
2 具体的に見てみよう！

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》

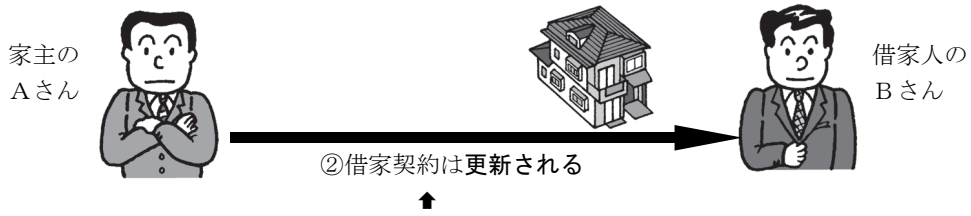


２．借家契約は、何年以上または何年以下でなければならないか？　★★



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

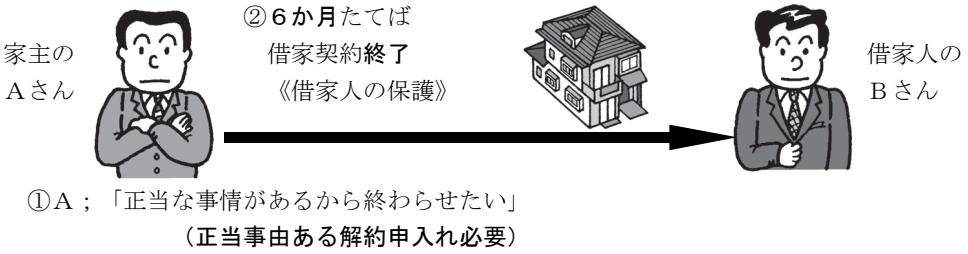
《存続するのが借家人に利益》　★★★



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

４．期間を決めなかったとき、賃貸人Ａから契約を終わらせる方法
……解約申入れ　★★★

☞ 本試験ケース・スタディ参照



本試験ケース・スタディ

次のケースを考えてみよう。2015年度の本試験問題のケースである。

あなたは、Ａさんとの間でＡさん所有の建物について、期間の定めのない賃貸借契約を結んだ。この契約において、賃貸人のＡさんが、解約の申入れをしたときで、その通知に正当事由がある場合、解約の申入れの日から何か月が経過すれば契約は終了するのだろうか。

問題点　**借家契約において、家主から解約申入れがあった場合、その猶予期間は何か月だろうか。**

確かに、民法によれば、期間の定めのない建物の賃貸借契約において、賃貸人・賃借人のいずれからの解約申入れであっても、解約申入れがあったときは、その日から３か月経過後に契約が終了することとされている。

しかし、借家人であるあなたにとっては、３か月では期間が短すぎる。これでは、解約申入れを受けたあなたは、急いで新たな家を探さなければならず、簡単に探し出せないときは、大変である。ひょっとすると見つからないかもしれない。

そうだとすれば、賃貸人からの解約申入れの場合についてだけは、猶予期間を長くしてあげることが必要である。それによって、**借家人の保護という借地借家法の趣旨**を実現することができる。

そこで、借地借家法は、賃借人からの解約申入れに関しては定めをおかず、**賃貸人からの解約申入れに関してのみ定めを設け、賃貸人からの正当事由ある解約申入れの場合**は、賃借人からの解約申入れの場合と異なって、解約申入れの日から**６か月経過後に借家契約が終了**することにしている。

第4章

契約によらない法律関係

1　時　効

1 ここで学習すること

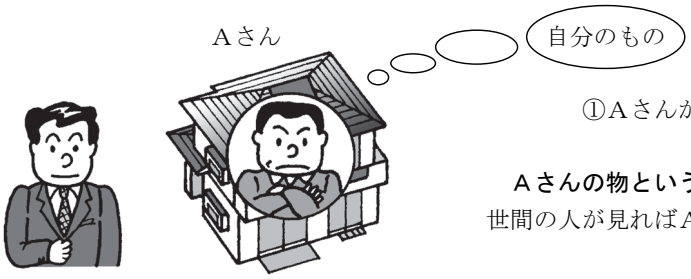
一定期間の経過によって、他人の物が自分のものになり（「取得時効」）、借金を返さなくてもよくなる（「消滅時効」）制度を「時効」という。永続する事実状態を尊重して、権利にまで高めようというものである。また、権利の上に眠っている者を、保護する必要はないからである。平成29年は複数問にまたがって出題され、それ以降も毎年出題されている。

2 具体的に見てみよう！

１．時効とは？　★★★

(1) 他人の物を持っていれば自分のものになる（取得時効）

Ｂさんの家屋にＡさんが自分のものとして（**「所有の意思」**をもって）普通に10年間ないし20年間住んでいれば、Ａさんのものになる。



①Ａさんがずっと使っている

⬇

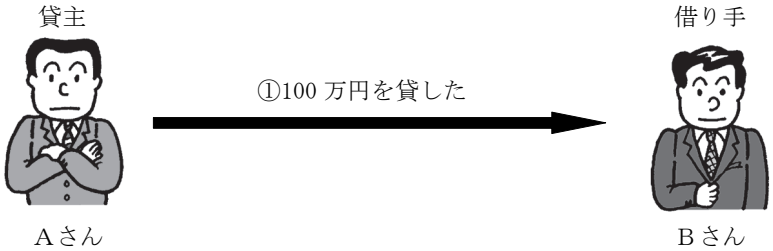
Ａさんの物という事実状態が継続→
世間の人が見ればＡさんのものと思う

⬇

Ｂさん　　Ｂさんの家屋　　**②法律上Ａさんの所有物**としてしまう

(2) 権利があっても黙っていれば権利を失う（消滅時効）

お金を貸したＡさんは、お金を返せと言わずに一定期間放置した。これで、返せと言える権利が消滅。



②Ａさんは返してもらえるのに、請求をせず一定期間放置

⬇

《権利がないのと同じ事実状態が継続
またＡさんは**権利の上に眠っていた**とも考えられる》

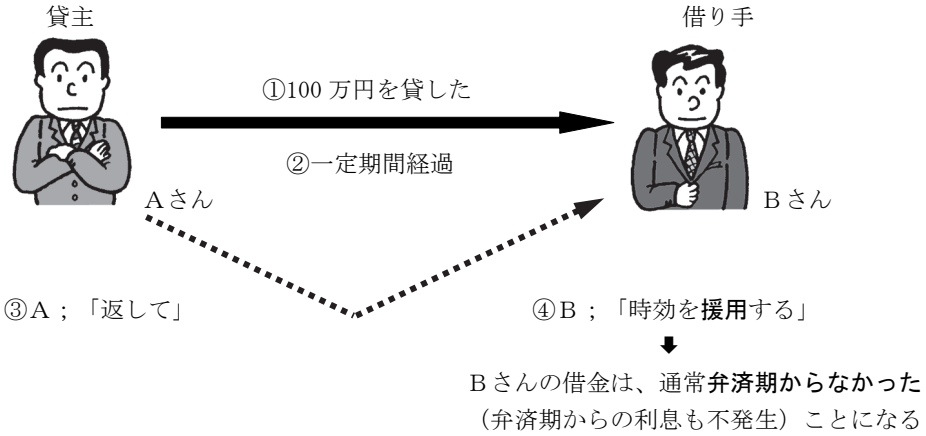
⬇

③Ａさんの権利は消滅する

２．Ｂさんは、どうすれば時効の効果を受けることができるだろうか？★★

Ｂさんは時効完成後に**援用**すれば、時効の効果を受けることができる。
《時効の効果を受けるかどうかは、その人の意思に任されているから》

➡権利は**起算日から**なかったことになる（ないし自分の物だったことになる）
（時効の効果）《起算日からの事実状態を尊重するのだから》



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問の出題であるが、平成29年は２問出題された。

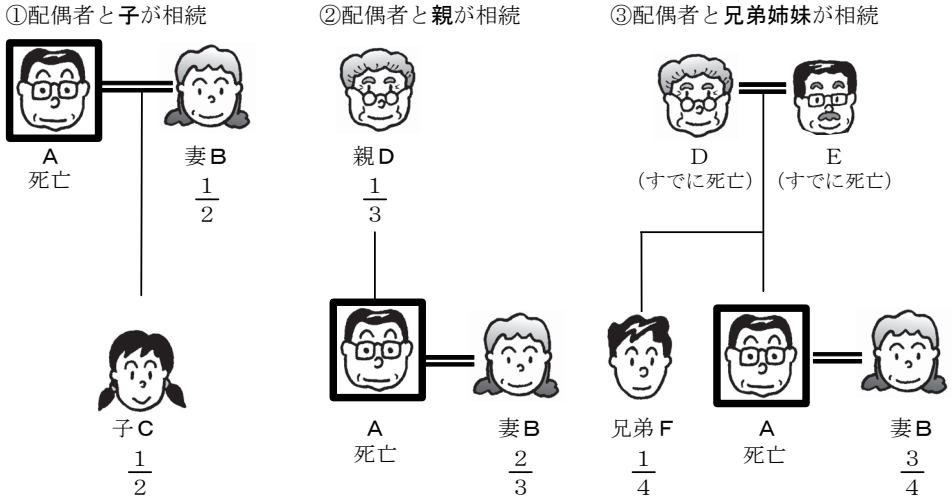
2 具体的に見てみよう！

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）

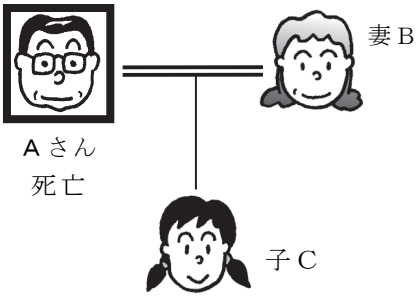
配偶者（夫や妻）	常に相続人となる	
血族相続人	①第一順位	子
	②第二順位	直系尊属（親など）
	③第三順位	兄弟姉妹

(2) **どれぐらい相続するか**



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

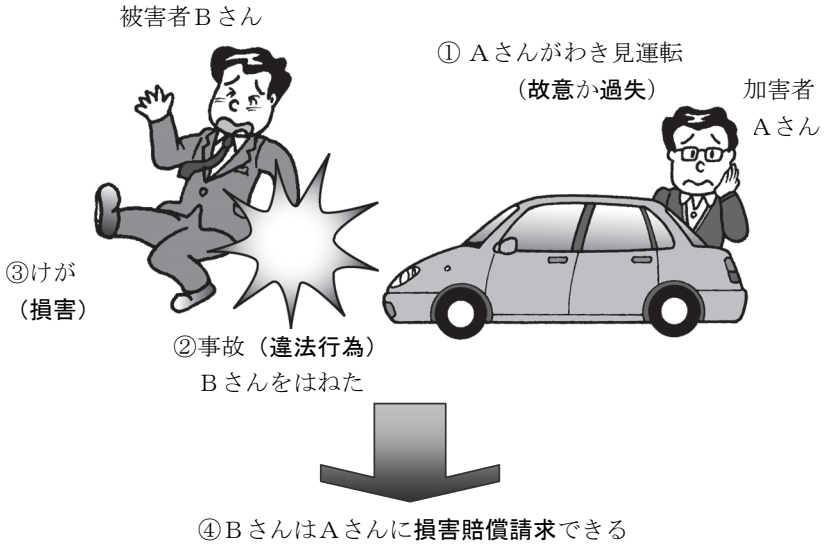
3　不法行為

1 ここで学習すること

宅建業者がお客さんをだまして損害を与えたり、交通事故を起こした場合など、わざと（「故意」）ないし不注意（「過失」）で人に損害を与えたときは、加害者は被害者に「不法行為」による損害賠償をしなければならない。被害者を救済して、損害を公平に分担させるためである。頻出分野であり、平成28年は２問にまたがり出題された。令和元年にも、出題されている。

2 具体的に見てみよう！

【どんな場合に不法行為責任を負うことになるか？】　★★★



復習テスト問題　―民法等―

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が、自己所有の甲土地の売却について、Ｂに代理権を与えた場合でも、Ｂが顕名の上でＣと甲土地の売買契約を締結したときは、その契約はＢＣ間で成立する。

（３）　ＡがＢとの間でＡ所有の甲建物の売買契約を締結したが、Ａの債務の全部の履行が不能となった場合、それがＢの責めに帰すべき事由によるものでないときでも、Ｂは、催告をしなければ、ＡＢ間の売買契約を解除することができない。

（４）　ＡがＢに対してＡ所有の甲建物を売却した場合、甲建物の引渡し前に、甲建物が地震によって滅失したときでも、Ｂは、代金の支払いを拒むことはできない。

（５）　Ａを売主、Ｂを買主として甲建物の売買契約が締結された場合、Ｂに引き渡された甲建物が品質に関して契約の内容に適合しないときでも、Ｂは、Ａに対して、代金の減額を請求することができない。

（６）　Ａは、Ｂに対して5,000万円を貸し付け、その貸付金債権の担保のために、Ｂ所有の建物に抵当権の設定を受け、その旨の登記もした。その後、Ｂが利息も含めて債務を全額弁済したときは、Ｂの債務だけでなく、抵当権も消滅する。

（７）　Ａが自己所有の甲土地をＢに売却したが、Ｂがまだ所有権の移転登記を備えていない場合、Ｃが正当な権原なく甲土地を占有しているときでも、Ｂは、Ｃに対して、甲土地の所有権を主張して、その明渡しを請求することができない。

（８）　建物所有目的で設定された土地の賃借権は借地権に含まれるが、青空駐車場にする目的で設定された土地の賃借権は借地権に含まれず、借地借家法は適用されない。

（９）　ＡがＢに対して、1,000万円の貸金債権を有する場合、一定期間が経過して消滅時効が完成したときは、Ｂは、援用をしなくても、Ａの債権の時効消滅の効果を受けることができる。

（10）　被相続人に相続人として配偶者と子がいる場合、配偶者の法定相続分は２分の１である。

復習テスト解答　―民法等―

(10 点×10)

（１）　○　Ａは、Ｂの**詐欺**によって意思表示をしていることから、その意思表示（契約）を**取り消すことができる**。

（２）　×　Ｂが行った行為は、**すべて本人Ａに対して直接にその効力が生じる**。したがって、Ｂが顕名の上でＣと売買契約を締結したときは、ＡＣ間に売買契約が成立する。

（３）　×　債務の**全部の履行が不能**となった場合、債権者は、**催告をすることなく、直ちに**契約を**解除**することができる。

（４）　×　地震など、契約当事者である**Ａ・Ｂ双方に責任なく**、Ａの債務が履行できなくなった場合、債権者である買主Ｂは、**代金の支払いを拒むことができる**。地震のリスクは、**債務者であるＡが負担**する。

（５）　×　引き渡された目的物が品質に関して契約の内容に適合しないものである場合、要件を満たせば、買主は、その不適合の程度に応じて、**代金の減額を請求することができる**。

（６）　○　**抵当権**等の担保物権は、**債権回収のための手段**であるから、債務が存在している間に限り存続し、弁済によって**債務が消滅**すれば、**担保物権も消滅**する（**付従性**）。

（７）　×　Ｃは、**不法占拠者**であり、正当な利益を有しないことから、**「第三者」にはあたらない**。したがって、登記のないＢでも、Ｃに対して、甲土地の所有権を主張して、その明渡しを請求することができる。

（８）　○　**借地権**とは、**建物の所有を目的**とする地上権又は**土地の賃借権**のことをいう。この借地権を念頭に、借地借家法は、基本的に借り手等の保護を図っている。したがって、青空駐車場にする目的で設定された土地の賃借権は、借地権に含まれない。

（９）　×　債権は、債権者が一定期間権利を行使しないことによって、消滅時効が完成する。しかし、**時効**の効果を受けるためには、時効完成後、当事者が**援用**する必要がある。

（10）　○　配偶者は、常に相続人となる。そして、**配偶者と子が相続人**の場合、**配偶者の法定相続分**は、**２分の１**である。

参考資料　不動産登記のサンプル

（このサンプルは、建物登記のもの。３つで１セット。詳しくは基本講義で）

表　題　部　（主である建物の表示）	調製	余白	不動産番号	○○○○○
所在図番号	余白			
所　　在	○区○町　２０番地５		余白	
家屋番号	２０番５の１		余白	
①　種　類	②　構　造	③　床　面　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	鉄骨造陸屋根３階建	１階　３７　５６ ２階　４６　５６ ３階　４３　２９		平成１８年２月５日新築 〔平成１８年２月７日〕
所　有　者	○区○町２２番１号　田　中　一　郎			

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
１	所有権保存	平成１８年２月１８日 第１４８５号	所有者　○区○町２２番１号 田　中　一　郎
２	所有権移転	平成２０年７月１５日 第５３４３号	原因　平成２０年６月１８日売買 所有者　○区○町３番２号 佐　藤　花　子
付記１号	２番所有権登記名義人氏名変更	平成２５年８月２５日 第７５７１号	原因　平成２５年８月３日氏名変更 氏名　田　中　花　子

権　利　部　（乙　区）　（所　有　権　以　外　の　権　利　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
１	抵当権設定	平成１８年２月１８日 第１４８７号	原因　平成１７年４月１日保証委託契約に基づく 求償債権平成１８年２月１８日設定 債権額　金５，０００万円 損害金　年１４％ 債務者　○区○町２２番１号 田　中　一　郎 抵当権者　埼玉県○市○丁目○番○号 ＡＢＣ銀行保証株式会社 共同担保　目録（ま）２２３４号
２	１番抵当権抹消	平成２０年６月１４日 第４６３４号	原因　平成２０年６月１０日弁済
３	根抵当権設定	平成２５年１０月１６日 第９３７２号	原因　平成２５年１０月１２日設定 極度額　金６，０００万円 債権の範囲　銀行取引　手形債権　小切手債権 債務者　○区○町３番２号 田　中　花　子 根抵当権者　大阪市○区○町○丁目○番地 株式会社　ＹＺ銀行 （取扱店　○○支店） 共同担保　目録（の）第３３４５号

MEMO