

人生の武器を手に入れる

ぶっちぎり

宅建

自分軸の人生を生きる

宅建ダイナマイト合格スクール

講師歴36年のベテラン講師

大澤茂雄

権利関係

目次

民法の世界

1. 権利とは
2. 民法を適用するとは
3. 民法の基本原則

「人」の世界

1. 権利能力
2. 意思能力
3. 行為能力
4. 不在者の財産の管理及び失踪の宣告
5. 同時死亡の推定

「法人」と「物」の世界

1. 法人
2. 物

「法律行為」の世界

1. 公序良俗
2. 意思表示
3. 代理
4. 無効及び取消し
5. 条件及び期限
6. 期間の計算

「時効」の世界

1. 総則（全体のしくみ）
2. 取得時効
3. 消滅時効

「物権変動」と「占有権」の世界

1. 対抗要件
2. 占有権

「所有権」の世界

1. 所有権の内容
2. 相隣関係
3. 共有
4. 所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令
5. 管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令

「用益物権」の世界

1. 地上権
2. 永小作権
3. 地役権

「担保物権」の世界

1. 留置権
2. 先取特権
3. 質権
4. 抵当権

「債権債務」の世界

1. 債権の目的
2. 債務不履行の責任等
3. 連帯債務

目次

「保証債務」の世界

1. 保証債務
2. 個人根保証契約
3. 事業に係る債務についての保証契約の特則

「債権譲渡」と「債権の消滅」の世界

1. 債権の譲渡
2. 債務の引受け
3. 弁済（債権の消滅）
4. 相殺（債権の消滅）
5. 更改、免除、混同（債権の消滅）

「契約」の世界

1. 契約の成立
2. 契約の効力
3. 契約の解除

「贈与」「売買」「交換」の世界

1. 贈与
2. 売買
3. 交換

「消費貸借」「使用貸借」「賃貸借」の世界

1. 消費貸借
2. 使用貸借
3. 賃貸借

「請負」「委任」の世界

1. 請負
2. 委任

「事務管理」「不当利得」「不法行為」の世界

1. 事務管理
2. 不当利得
3. 不法行為

「親族」の世界

1. 親族の範囲
2. 婚姻と離婚
3. 夫婦財産制
4. 後見
5. 保佐及び補助

「相続」の世界

1. 相続人
2. 相続分
3. 遺産の分割
4. 相続の承認及び放棄
5. 相続人の不存在
6. 遺言
7. 配偶者居住権

民法の世界

- 1.権利とは
- 2.民法を適用するとは
- 3.民法の基本原則

民法の世界

< この章の前提 >

■権利関係とは

宅建試験の問1～問14は「土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関すること」からの出題だ。略して「権利関係」。具体的な「法令」は以下。

問1～問10：民法

問11：借地借家法（借地権）

問12：借地借家法（借家権）

問13：区分所有法

問14：不動産登記法

■権利とは

土地及び建物の「権利及び権利の変動」と書いてあるとおり、テーマは「権利」なんだけど、ここでいう「権利」とははなにか。とつてもかんたんに、かつ、もっとも基本的なことを言ってしまうと、不動産についての「所有権」です。誰がこの物件を持っているのか。まずこれを確認ですね。どうやって確認するかというと、【問14】の不動産登記法の世界にて。登記事項証明書（昔でいうところの登記簿謄本）を取り寄せると。

■権利はあるのか

ではその物件に住むことにする。住むためにははなにかが必要か。権利です。なんの権利もないのに勝手に住むのは違法だ。そもそもその物件は所有者が所有権に基づき「自由に使用、収益及び処分をする権利を有する（民法206条）」わけだから、それを侵害することになっちゃうので、不法行為（第709条）となる。「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う」となり、所有者（被害者）から損害賠償を請求される。不法行為に基づく損害賠償請求権（債権＝カネ払え）が発生する。

■自力救済は禁止だ

自力、つまり私力の行使＝暴力。いくら権利があるからと言っても暴力は禁止だ。所有者は所有権に基づき、侵害者に対して妨害排除請求をすることができる。これは法的に追い出せるという意味で、法律の段取り（裁判）に基づいて強制執行などの公権力（すなわち暴力）を使うができる。この段取りがウザいからといって、反社勢力を使うとかはダメよ。この「自力救済は禁止」は、令和3年12月【問1】で出題されています。

■所有権は移転しているのか

ところが、「ちょっと待ってください。所有権は私に移転しているのです」と言い出した。つまり「権利の変動」があったと。「売買契約をしているのです」と。登記の名義は前の所有者のままだけど、売買契約の当事者だったら、登記に関係なく、買主は売主に所有権を主張できる。第 177 条ですよ。果たして彼または彼女に所有権は移転したのだろうか。

■契約は成立しているのか

所有権を移転させるためのツールは契約だ。売買契約のほか、贈与契約でも交換契約でも、所有権を移転させることができる。果たして売買契約は成立しているのだろうか。成立しているのであれば、「所有権（物権）は買主に移転」となるし、その移転に伴い売主に「物件の引渡し」という債務が発生する。買主から見れば「所有権はこっちに移転しているのだから物件を引き渡せ」という債権を持つことになる。反面、代金の支払いという債務を負うことになる。

■契約はどのようにして成立するのか

そんな法律関係（権利義務）が発生してしまう契約はどのようにして成立するのか。第 522 条だ。「契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる意思表示（申込み）に対して相手方が承諾をしたときに成立する」ということだから、契約成立の要素はそれぞれの意思表示となる。もちろん意思表示をするには、それ相当の判断力、損得勘定が必要だ。

■意思表示は有効か

売主は言った。「意思表示をした覚えはない」「そのとき意思能力がなかった」と。この主張が通れば、「法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする（第 3 条の 2）」だから、売買契約という法律行為は無効だ。所有権の移転も債権債務もクソもない。

■その売主はホンモノだったのか

買主は悩んだ。登記は売主名義なのにどうもホンモノではないらしい。本当の所有者だという人から内容証明郵便が届いたそうだ。その手紙には「なるほどな」と信じるに足ることが書いてあった。なんと、この売主を名乗っている人物は「無権利者」となる。「お金を払ってしまいました」「いくらですか？」「55 億円です」。そしてその企業はノンキに「弊社に所有権は移ったのでしょうか」と。移転するわけないだろ。無権利者からなにを買ったというのか。買うもクソもない。

では、あの売主っていうのは誰なんですか？

地面師。

1, 民法の基本原則

第1条 基本原則

- ① 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。
- ② 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
- ③ 権利の濫用は、これを許さない。

- ・私権とは、民法などの私法上認められる権利のことで、権利は最大限尊重するとしても、「公共の福祉に適合」ということだから、「まずは平穏は世の中があつてこそその権利」という意味合い
- ・私法とは、私人（一般の個人や会社）同士の取引や、家族（親族や相続）に関する規律（権利や義務）を定めている法分野で、いわゆる民事
- ・ちなみに「公法」は公権力（国や公共団体）VS私人との関係を定めている法分野
- ・とにもかくにも「信義誠実」を忘れるな、と言っている

2. 憲法の精神を民法でも

第2条 解釈の基準

この法律は、個人の尊厳と両性の本質的平等を旨として、解釈しなければならない。

- ・明治民法（旧民法）にはなかった規定
- ・戦後の1947年（昭和22年）に追加された
- ・戸主が家族や女性を、親が子を支配することがないよう、すなわち「個人の解放」という日本国憲法の精神を最言したもので、さらば家制度（のはずなのだが）

人の世界

1. 権利能力
2. 意思能力
3. 行為能力
4. 不在者の財産の管理及び失踪の宣告
5. 同時死亡の推定

「人」の世界

<この章の前提>

どうして犬や猫と契約できないのだろうか。遺言で財産をペットに贈与しようとしても実現できない。たとえ言葉を話すサルが現れたとしても、そのサルは不動産を所有できない。さらに、どんなに高度な AI で動くロボットでも、民法上での婚姻はできない。

なぜなら、彼らは法律上の「人」ではないからだ。

我々の世の中では、法律上の「人」だけが「権利の主体」となることができる。私権を持つことができる（私権を享有する）という言い方もある。私権とは、人として財産を持ち、契約を結び、社会で活動するための、基本中の基本となる権利だ。

そして日本は資本主義国家であり、自由主義諸国の一員だ。そのため、私的所有権を認めている。「人」は他の「人」と取引をして、限りなく自由に財産を築いていくことができる。得だと思えば進めばいいし、損だと思えばやめればいい。

その代わりに、資本主義と自由主義の原則の下では「弱肉強食」の世界だ。才覚がある者は、どんどん富を築くことができる。なぜならば「人」と「人」との契約も自由だからだ。

これを契約自由の原則といい、国家は基本的に私人間の取引に口をはさまないという態度だ。我々が国家権力の横暴を心配することなく自由な経済活動を営めるのは、この自由があるからにほかならない。

しかし、その自由な活動の抛り所は、己の損得勘定、すなわち「判断力」だ。

ここで重要なポイントは、その取引の際に、適切な損得勘定ができる「判断力」が備わっていたかどうか、という点だ。

民法では、その判断力がない人（または不十分な人）が、この激烈な弱肉強食の世界に巻き込まれないよう、特別なルール（行為能力の制限）を設けている。

1. 生まれれば人だ

第3条 権利能力

- ① 私権の享有は、出生に始まる。
- ② 外国人は、法令又は条約の規定により禁止される場合を除き、私権を享有する。

- 権利能力とは、権利や義務の主体になりうる能力をいい、人間であれば生まれたときから権利能力を平等にもつ
- 人は権利の主体であって、権利の客体（財産、家畜など）にはならないということを前提としている
- 奴隷制度があったときは、奴隷は生物学上“人間”ではあったものの家畜と同じ類（権利の客体）だったので、権利能力は認められていなかった
- 出生直後の人間（いわゆる赤ん坊）にも権利能力があるので「その赤ん坊名義でのマンション所有」はあり得るが、意思能力がないので自分では取引できない（誰かにやってもらう）
- 犬とか猫には権利能力がないので「猫がマンションを所有する」はありえない
- 近い将来、人間より優れている宇宙人が日本にやってきて「マンションを所有する」という事態になったとき、その宇宙人に権利能力を認めるかどうか議論されることになる
- 外国人は我が国の土地や建物を所有できる
- 念のためだが、死亡により権利能力は消滅するので、死者がいつまでも「所有者です」はありえない

2. 意思能力

第3条の2 意思能力

法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

- 意思能力とは、簡単にいうと、正常な判断能力
- 法律行為とは、法的な権利（債権）や義務（債務）の発生変更消滅を生じさせる行為で以下の3つ
 - (1) 契約：相対する2つの意思表示の合致で成立する売買とか賃貸借とか
 - (2) 単独行為：取消権を（一方的に）行使するための意思表示
 - (3) 合同行為：社団法人を設立させようというような同一目的に向けられた意思表示
- 法律行為は意思表示を元にするので「えーと、その意思表示、だいじょうぶですか（判断力ありますよね）」という話になる
- 「無効とする」とは「法律行為の効力が当初からまったく生じないもの」として取り扱うことをいう
- なお「取消し」とは「いったん有効に成立した法律行為の効力、後から法律行為の時にさかのぼって消滅させる」ことをいう。
- 意思能力がなかったとして、たとえば売買契約を無効に持つていくこともできなくはないが、「意思能力がなかった」という立証（民事裁判）は極めてむずかしいらしい

3. 行為能力

第4条 成年

年齢 18 歳をもって、成年とする。

- ・ ちなみに婚姻可能年齢も男女ともに 18 歳となった
- ・ 20 歳未満の者の飲酒や喫煙は民法とは別の「20 歳未満の者の喫煙の禁止に関する法律」と「20 歳未満の者の飲酒の禁止に関する法律」により“禁止”だ

第5条 未成年者の法律行為

- ① 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。
- ② ①の規定に反する法律行為は、取り消すことができる。
- ③ ①の規定にかかわらず、法定代理人が目的を定めて処分を許した財産は、その目的の範囲内において、未成年者が自由に処分することができる。目的を定めずに処分を許した財産を処分するときも、同様とする。

- ・ 「法定代理」とは法律で代理権が自動的に与えられる代理のことで、民法に基づく法定代理人には次の3タイプあり
 - (1) 親権者
 - (2) 未成年後見人：親がいない場合に選任される
 - (3) 成年後見人：大ボケになってしまった人の後見人
- ・ 代理権がなければ、本人の代理人としての代理行為はできない
- ・ 未成年者が不動産の売買などをした場合、法定代理人の同意が必要とする
- ・ 未成年者が勝手に売買してしまった場合、未成年者本人のほか法定代理人が売買契約を取り消すことができる
- ・ ちなみに生物学上の親であっても離婚して親権がない場合、その生物学上の親は未成年者の法定代理人ではない（親権者ではない）

第6条 未成年者の営業の許可

一種又は数種の営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有する。

- ・未成年者が単独で営業を始めるには、法定代理人（親権者など）からその営業についての許可を得なければならない
- ・この許可を得ると、未成年者は、その許可された営業（例：宅建業）に関してのみは、法律上、成年者とまったく同じ行為能力を持つことになる
- ・その許可された営業（例：宅建業）を行う上で、銀行から融資を受けたり従業員を雇ったりといったすべての法律行為を単独で有効に行えるようになるものの、もはや未成年を理由とする取消しはできなくなる。

第7条 後見開始の審判

精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族、未成年後見人、未成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人又は検察官の請求により、後見開始の審判をすることができる。

- ・民法では、「精神上の障害」によって物事の判断能力が十分ではないと考えられる者を、その状態により3種類に分けている
- ・最も程度の重い、重度の精神障害を前提にしているのが成年被後見人で、事理を弁識する能力を「欠く常況」となっていて、つまり、もはや物事を判断する能力がない、ということ

第8条 成年被後見人及び成年後見人

後見開始の審判を受けた者は、成年被後見人とし、これに成年後見人を付する。

- ・「事理を弁識する能力を欠く常況」であったとしても、「家庭裁判所の審判」を受けなければ成年被後見人とはならない
- ・「被」がついているほうが、面倒をみてもらうほう

第9条 成年被後見人の法律行為

成年被後見人の法律行為は、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りでない。

- たとえば、成年被後見人が自分の土地を（勝手に）売った場合、成年後見人はその売買を取り消すことができる
- もちろん成年被後見人も取り消せるが、はもや何もわからないのだから、事実上どうだろうか
- 成年被後見人名義の土地を売る場合（成年被後見人から買う場合）はどうするかというと、成年後見人（法定代理人なので代理権あり）が本人を代理して売る（代理人と売買契約をする）
- ただし、「成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない」という規定もある（859条の3）
- なお、未成年者とは異なり「成年後見人の同意を」という規定はなく、同意を与えたところで同意どおりの動きは不可能であるがゆえ、本人にはなにもさせない
- そんな成年被後見人なんだけど、でも「日用品の……」というのが、なんとなく“武士の情け”のような感じがして、切ない



第 11 条 保佐開始の審判

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族、後見人、後見監督人、補助人、補助監督人又は検察官の請求により、保佐開始の審判をすることができる。ただし、第 7 条に規定する原因がある者については、この限りでない。

- ・「著しく不十分」ということなので「欠く常況」よりは状態はよいのだろうけど、でも、著しく不十分なのである

第 12 条 被保佐人及び保佐人

保佐開始の審判を受けた者は、被保佐人とし、これに保佐人を付する。

- ・こちらと同じく「被」がついているほうが面倒をみてもらうほう

第 13 条 保佐人の同意を要する行為等

- ① 被保佐人が次に掲げる行為をするには、その保佐人の同意を得なければならない。ただし、ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りでない。
- (1) 元本を領収し、又は利用すること。
 - (2) 借財又は保証をすること。
 - (3) 不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為をすること。
 - (4) 訴訟行為をすること。
 - (5) 贈与、和解又は仲裁合意（仲裁法規定する仲裁合意をいう。）をすること。
 - (6) 相続の承認若しくは放棄又は遺産の分割をすること。
 - (7) 贈与の申込みを拒絶し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、又は負担付遺贈を承認すること。
 - (8) 新築、改築、増築又は大修繕をすること。
 - (9) 次の期間を超える賃貸借をすること。
 1. 土地の賃貸借：1 年
 2. 建物の賃貸借：3 箇月
 3. 動産及び貸席の賃貸借：1 日
 - (10) (1)～(9)に掲げる行為を制限行為能力者の法定代理人としてすること。

- ・被保佐人は、「なにもさせない成年被後見人」の場合とは異なり、上記の「保佐人の同意を要する行為」についてのみ保佐人の同意を必要とする
- ・成年被後見人でさえできる「日常生活の・・・」は単独でできる

第 13 条 保佐人の同意を要する行為等 続き

- ① 家庭裁判所は、第 11 条本文に規定する者又は保佐人若しくは保佐監督人の請求により、被保佐人が保佐人の同意を得なければならない行為以外の行為をする場合であってもその保佐人の同意を得なければならない旨の審判をすることができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りでない。
- ② 保佐人の同意を得なければならない行為について、保佐人が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求により、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる。
- ③ 保佐人の同意を得なければならない行為であって、その同意又はこれに代わる許可を得ないでしたものは、取り消すことができる。

- ・「保佐人の同意を得なければならない行為」を被保佐人が同意なく勝手に行った場合は、後で取り消すことができる。

第 15 条 補助開始の審判

- ① 精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、四親等内の親族、後見人、後見監督人、保佐人、保佐監督人又は検察官の請求により、補助開始の審判をすることができる。ただし、第 7 条又は第 11 条本文に規定する原因がある者については、この限りでない。
- ② 本人以外の者の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意がなければならない。

- ・「欠く常況」「著しく不十分」の次として「不十分」だ
- ・成年被後見人や被保佐人とは異なり「②本人以外の者の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意がなければならない」がある

第 16 条 被補助人及び補助人

補助開始の審判を受けた者は、被補助人とし、これに補助人を付する。

- ・「被」がついているほうが面倒をみってもらうほう

第 17 条 補助人の同意を要する旨の審判等

- ① 家庭裁判所は、第 15 条第 1 項本文に規定する者又は補助人若しくは補助監督人の請求により、被補助人が特定の法律行為をするにはその補助人の同意を得なければならない旨の審判をすることができる。ただし、その審判によりその同意を得なければならないものとすることができる行為は、第 13 条第 1 項に規定する行為の一部に限る。
- ② 本人以外の者の請求により①の審判をするには、本人の同意がなければならない。
- ③ 補助人の同意を得なければならない行為について、補助人が被補助人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被補助人の請求により、補助人の同意に代わる許可を与えることができる。
- ④ 補助人の同意を得なければならない行為であって、その同意又はこれに代わる許可を得ないでしたものは、取り消すことができる。

- ・被補助人が「特定の法律行為」をするには補助人の同意を得なければならない
- ・「特定の法律行為」は、「保佐人の同意を要する行為」のなかから選ぶ
- ・「特定の法律行為」を被補助人が同意なく勝手に行った場合は、後で取り消すことができる。

第 20 条 制限行為能力者の相手方の催告権

- ① 制限行為能力者の相手方は、その制限行為能力者が行為能力者（行為能力の制限を受けない者をいう。）となった後、その者に対し、1 箇月以上の期間を定めて、その期間内にその取り消すことができる行為を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。この場合において、その者がその期間内に確答を発しないときは、その行為を追認したものとみなす。
- ② 制限行為能力者の相手方が、制限行為能力者が行為能力者とならない間に、その法定代理人、保佐人又は補助人に対し、その権限内の行為について①に規定する催告をした場合において、これらの者がその期間内に確答を発しないときも、その行為を追認したものとみなす。
- ③ 制限行為能力者の相手方は、被保佐人又は被補助人に対しては、①の期間内にその保佐人又は補助人の追認を得るべき旨の催告をすることができる。この場合において、その被保佐人又は被補助人がその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、その行為を取り消したものとみなす。

- ・制限行為能力者の相手方は、1 か月以上の期間を定めて、追認するかどうかを催告することができ、これを催告権という
- ・「追認」とは、法律行為を有効として確定させることをいう
- ・いったん法律行為を追認してしまえば、後になってその法律行為を取り消すことはできない
- ・催告に対して確答がない場合の取り扱いには 2 パターンあって、追認パターン（①②）と取消パターン（③）がある

第 21 条 制限行為能力者の詐術

制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない。

- ・制限行為能力者であることを黙秘していた場合でも、他の言動と相まって、相手方を誤信させ、または誤信を強めたときは詐術にあたるという判例あり
- ・①単なる黙秘（詐術にならない）→②黙秘＋他の言動（詐術にあたる）→③積極的にだます（そりゃ詐術だろ）

★★★過去問★★★

	1 回目	2 回目	3 回目	4 回目	5 回目
令和 5 年【問 8】制限行為能力者					
令和 3 年 10 月【問 5】未成年者・意思能力					
平成 28 年【問 2】制限行為能力					
平成 25 年【問 2】制限行為能力者					