

権利関係出題傾向等のガイダンス

1 出題の内訳 例年 50問中14問

民法 10～11問

借地借家法 2問

不動産登記法 1問

建物区分所有法 0～1問

2 例年の出題傾向

(1) 出題の難化傾向の定着(横断的知識を問う問題の増加)

- ① 出題分野の広がり(例 代物弁済・先取特権等)
- ② 判例からの出題

(2) 事例問題が多い。

3 合格者データ

権利関係の全14問中、合格者で、およそ9点程度得点している。したがって難問が多く、かつ学習範囲も広範な民法で満点(14点)をとる必要もなく、また、あまり細部にわたって学習をする必要もないことになる。

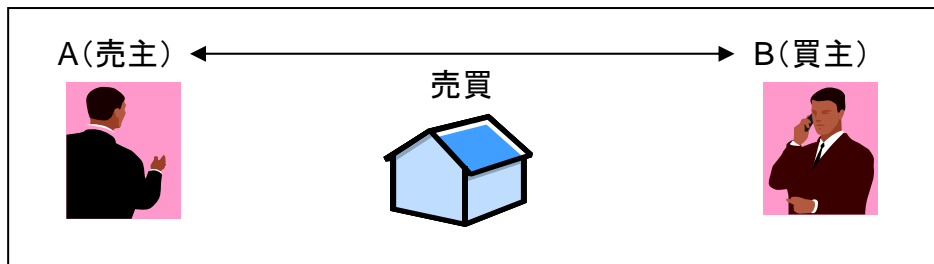
4 対策および勉強方法

知識の習得はもちろんであるが、上記で述べたとおり、あまり細部にこだわらない(深入りしない)こと。また、過去問を重視し、必ず最低3回は解くこと。

第1章 契約の成立 重要度 ★

1-1 契約の成立はいつ？

契約とは、簡単にいうと、「守るべき約束事」のことをいう。それでは、契約というのはいつの時点で成立するのだろうか？建物の売買の例で考えてみよう。



- ① 売主Aの「売ります」という発言：「申込み」という。
- ② 買主Bの「買います」との発言：「承諾」という。
- ③ 売買契約書を作成し、記名（署名）押印を行う。
- ④ 売買代金の支払い、AからBへの移転登記、建物の引渡しを行う。

どの時点で契約は成立？

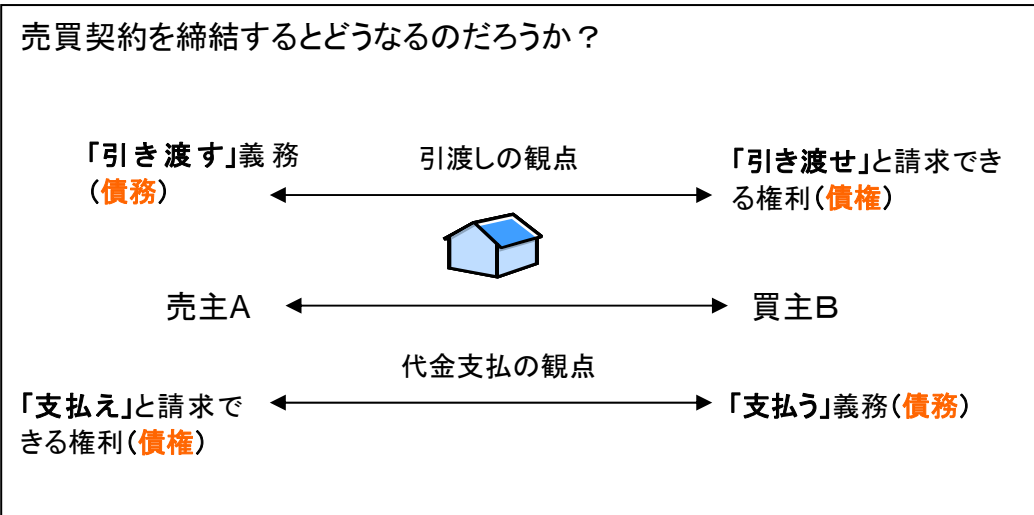
売主が言った「売ります」という言葉を「申込み」といい、これに対して買主の「買います」という言葉を「承諾」という。そして、**売買契約は、原則として、「申込み」と「承諾」の意思表示が合致することによって成立する**のである(555条参照)。つまり、**売買契約の成立には、原則として、売買契約書といった書面の作成は不要**なのである(みなさんが、コンビニエンスストアでジュースを買うときに売買契約書を作成していないことをイメージしてもらいたい)。したがって、契約が成立するのは②の時点である。

ポイント

- 1 契約は、原則として、「申込み」と「承諾」が合致することによって成立する。
- 2 契約の成立に際しては、原則として、書面の作成は不要である。

※ 売買契約のように、「申込み」と「承諾」だけで成立する契約のことを「諾成契約」という。一方、「申込み」と「承諾」だけでなく、物の「引渡し」まで必要とする契約のことを「要物契約」という。要物契約の例としては、使用貸借契約(タダ貸し)などが挙げられる。

もし、買主が先に「買います」といえば、この発言が「申込み」となり、その後売主が「売ります」といえば、この発言が「承諾」となる。



契約当事者双方が互いに債権と債務をもっていることに注目してほしい。

1-2 契約自由の原則とは

どのような内容の契約でも自由に結ぶことができるのであろうか？



契約の内容は、契約当事者(例えば、売主と買主)が自由に決めることができるのが原則である(これを「契約自由の原則」という。)



しかし、例えば、AがBに対して、「Cを殺してくれたら、A所有の家屋をタダあげるよ。」といった約束(これを贈与契約という。)したとしよう。もし、このような契約が許されるとすれば、まともな社会生活は成り立たない。そこで、民法では、人を殺す契約のように、反社会性を帯びた(公序良俗に反する)内容の契約は無効(はじめから契約の効力が生じないこと。)とした。

ポイント

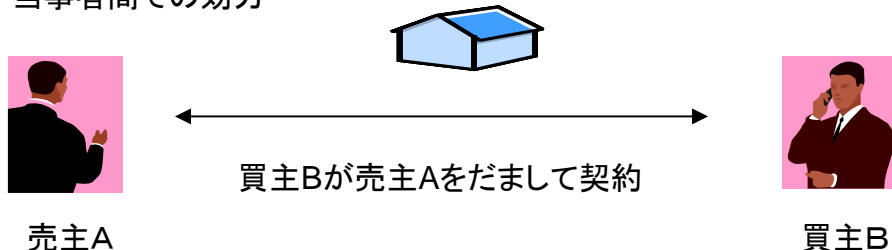
公序良俗に反する契約は、無効である。
 具体例: 人身売買契約、殺人契約など

第2章 意思表示 重要度 ★★★

2-1 詐欺とは

詐欺とは、簡単にいうと「だます」ことである。だまされて契約してしまった場合、だまされた人には何ができるか。

(1) 当事者間での効力



だまされて(詐欺により)契約を結んだ者は、その契約を**取り消す**ことができる(96条1項)。したがって、Aが売買契約を取り消すと、建物をBに引き渡さなくてよいことになる。

上の例で、売主Aが建物を引き渡し、買主Bが代金を支払った後、AがBの詐欺を理由に契約を取り消した場合、AとBの関係はどうなるのであろうか。



契約を**取り消す**と、その契約は、**はじめからなかった**ことになる。



契約は、はじめからなかったことになるため、契約の両当事者は、お互いに既に受け取ったものを相手方に返す義務を負う。すなわち、売主Aは、受け取った代金をBに返還し、一方買主Bは、引き渡された建物をAに返還する義務を負う。つまり、当事者双方が義務(債務)を負担することになる。



このとき、売主Aの代金の返還と、買主Bの建物の返還は、**同時に行う必要がある(同時履行の関係)**。

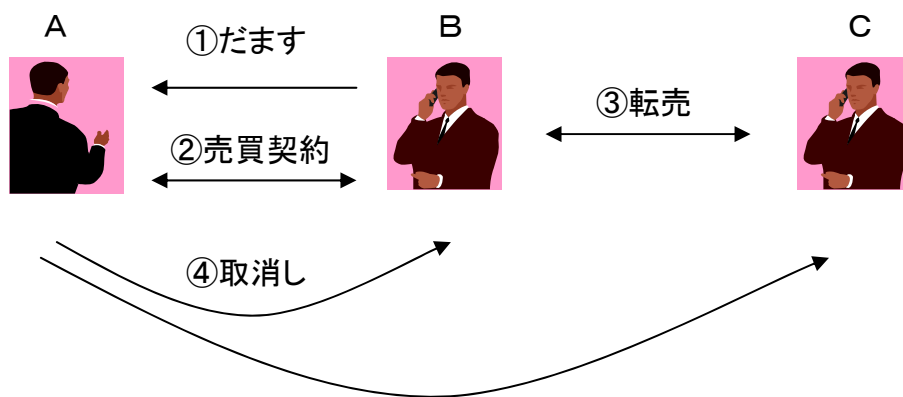
もし、売主が先に代金を買主に返還しなければならないとした場合、買主が代金を受け取った後逃亡したら、売主は建物を返還してもらえないし、また代金も返してしまったことから、二重に損をすることになりかねないからである。

(2) 取消し前の第三者との関係(96条3項)

詐欺を理由に契約を取消した者(A)と、契約が取り消される前に登場した**第三者(C)**とは、どのような関係に立つのであろうか。

詐欺の具体例について、例えば、BがAに「近所にゴミ処理場ができることになったから、今なら高く買うので売っちゃいなよ！」とそそのかすことが挙げられる。

詐欺による意思表示は、たとえ詐欺で有罪判決を受けても、取消しの意思表示のあるまでは有効に成立している。



AはCに「建物を返せ」と主張できる(対抗できる)か？

Cが**善意**の場合

⇒ AはCに建物を返せと**主張できない(対抗できない)**。

Cが**悪意**の場合

⇒AはCに建物を返せと**主張できる(対抗できる)**。

用語解説

善意:ある事実を**知らない**こと。

日常用語で用いる「善意」の意味とは異なるので注意する。

悪意:ある事実を**知っている**こと。

日常用語で用いる「悪意」の意味とは異なるので注意する。

ポイント

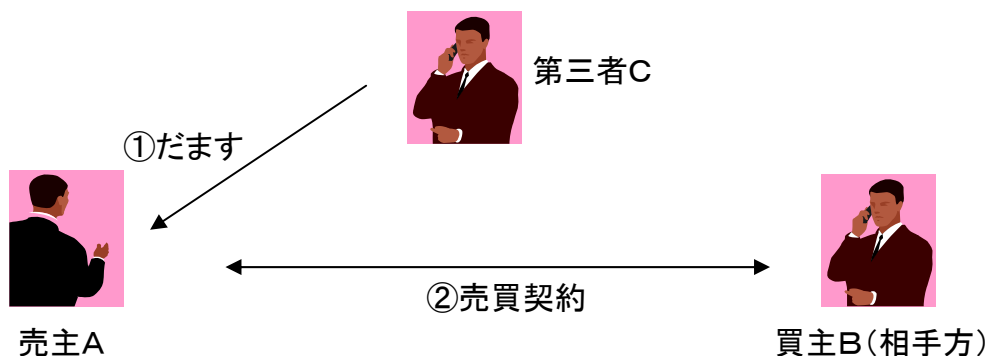
- 1 詐欺による契約は、取消すことができる。
- 2 詐欺による契約の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

(3) 第三者による詐欺について(96条2項)

契約の相手方(「当事者」という。)以外の人(「**第三者**」という。)によってだまされて契約をした場合はどうなるのであろうか。

Aの立場からすれば、Cに対して「契約を取り消したのだから返せ！」と言いたくなるはずである。一方Cは、「契約の取消しは、あくまでAB間の事情であり、私の知ったことではない！」と言いたくなるはずである。

だまされたAにも多少は落ち度があるといえるのであり、そのようなAよりも(詐欺の)事情を知らない第三者Cを保護しようとしたのである。



このとき、買主(相手方)であるBが詐欺の事実を知らない(善意)ときは、売主Aは、契約を**取消すことができません**、買主(相手方)Bが詐欺の事実を知っている(悪意)ときには、売主Aは、契約を**取消すことができます**。

2-2 強迫とは

強迫とは、「おどす」ことである。

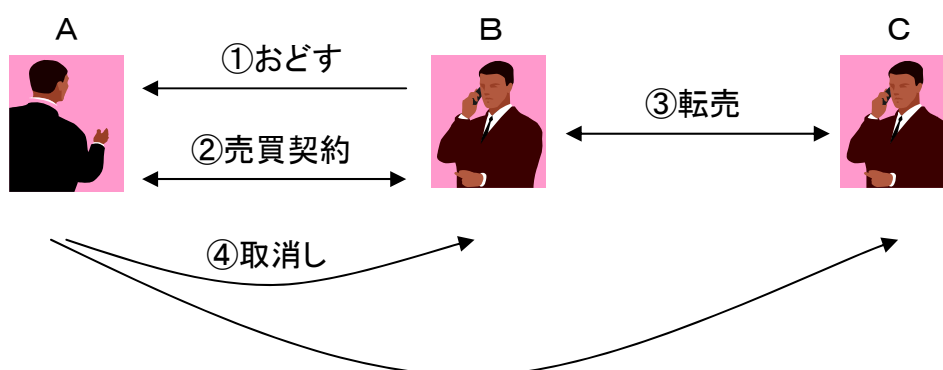
おどされて契約をしてしまった場合、おどされた人は何ができるのだろうか。

(1) 当事者間での効力について

強迫による契約は、**取消すことができます**(96条1項)。

(2) 取消し前の第三者との関係(96条3項反対解釈)

強迫を理由に契約を取消した者(A)と、取消し前に登場した第三者(C)とは、どのような関係に立つのであろうか。



AはCに建物を返せと主張(対抗)できるか？

Cが**善意**: AはCに建物を返せと**主張できる(対抗できる)**。

Cが**悪意**: AはCに建物を返せと**主張できる(対抗できる)**。

第三者による詐欺として、例えば、第三者Cが、Aに対して「今度近所にゴミ処理場ができることになったから今のうちに建物を売ってしまいなよ!」と言ってそのかすことが挙げられる。

第三者による詐欺の場合、契約の取消しの意思表示は、相手方にすべきものであり、第三者にすべきものではない。

強迫の程度が、命の危険を感じさせるほど強く、表意者の自由意思を完全に喪失させているときは、契約は「取り消し得る」ではなく「無効」となる。

なぜこのようなことが問題になるのかは、詐欺のとき【2-1の(2)ご参照。】に説明したとおり。

強迫の場合は、詐欺の場合とは異なり、Aは完全な被害者だから、取消しを第三者Cにも対抗できるとしたのである。

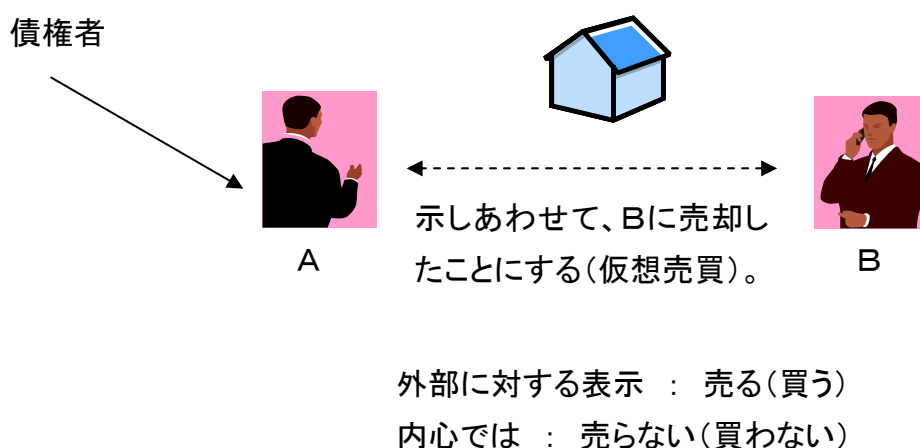
ポイント

- 1 強迫による契約は、取消することができる。
- 2 強迫による契約の取消しは、善意・悪意の第三者に対抗することができる。

2-3 通謀虚偽表示とは

(1) 当事者間での効力について

(通謀)虚偽表示とは、表意者(下図のA)が相手方と**通じて行う虚偽の意思表示**のことをいう。2人の者が通謀(共謀)して、虚偽(うそ)の契約をした場合、例えば、Aがその所有する建物について、固定資産税が払えなくなったため、債権者である国等からの差押えを免れるために、Bと通謀して当該所有建物をBに仮想売買する契約をした場合、契約の効力はどうなるのであろうか。



(通謀)虚偽表示による契約は、**無効**である(94条1項)。

用語解説

- ・ 無効
はじめから、まったく何の効力も生じないこと。つまり、はじめから何もなかったのと同じこと。
- ・ 取消し
(契約が)取り消されるまでは一応有効だが、取り消されると、はじめから何もなかったことになる。
※無効と取消しは、同じ概念ではないので注意すること！

詐欺・強迫を理由とする取消しは、①瑕疵ある意思表示をした者、②その代理人、③その承継人(相続人をイメージしてもらえばよい)に限り取消することができる。

建物を所有しているだけで発生する税金もある！詳しくは税のところで学習する。

承諾がないにもかかわらず、父親が自己所有の土地を税金対策のために子供名義にしていた場合において、その子供が当該不動産を売却した場合にも、虚偽表示の規定が類推適用される。

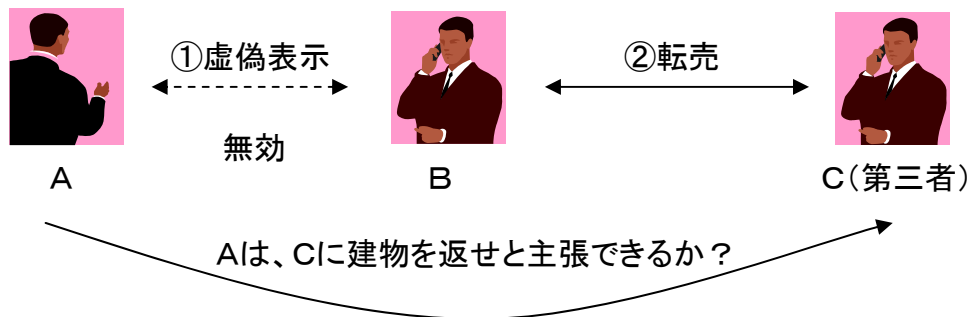
(通謀)虚偽表示による契約は「取消することができる。」と出たら、×である。

「取消しの時点」から、なにもなかったことになるのではないので注意すること。

用語解説

- 1 契約を「**取消す**」と、その契約は**最初からなかったことになる**。
- 2 「取消し」の場合は、「その契約をなかったことにしてくれ」といって(**取消し**の意思表示を行って)はじめて契約がなかったことになる。つまり、**取消し**の意思表示を行うまでは、契約は、一応有効のままである。
- 3 **無効**の場合は、**何らの意思表示を行わなくても、当然に契約はなかったことになる**。最初から当然に契約の効力は生じないのである。

(2) 第三者との関係(94条2項)



Cが虚偽表示の事実を知らない場合(善意)
⇒ 返せと主張できない(対抗できない)。

Cが虚偽表示の事実を知っている場合(悪意)
⇒ 返せと主張できる(対抗できる)。

ポイント

- 1 (通謀)虚偽表示による契約は、無効である。
- 2 (通謀)虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗することができない。
- 3 第三者は、契約のときに善意であればよく、その後悪意になっても保護される。
- 4 第三者は、善意であればよく、無過失である必要はない(過失があってもよい)。
- 5 第三者は、善意であればよく、登記を備える必要はない。

「取消し」と「無効」の概念がごちゃ混ぜになっている人が本当に多い。少しでも混乱してると思ったら、このページに戻って何度でも見直してほしい。

Aの立場からすれば、Cに対して、「契約は無効なのだから返せ！」と言いたくなるはずである。一方Cは、「(通謀)虚偽表示の事情なんてものは、AB間の事情であり、知ったことではない！」と言いたくなるはずである。

(通謀)虚偽表示の事情を知っている第三者まで保護する必要はない！ということ。

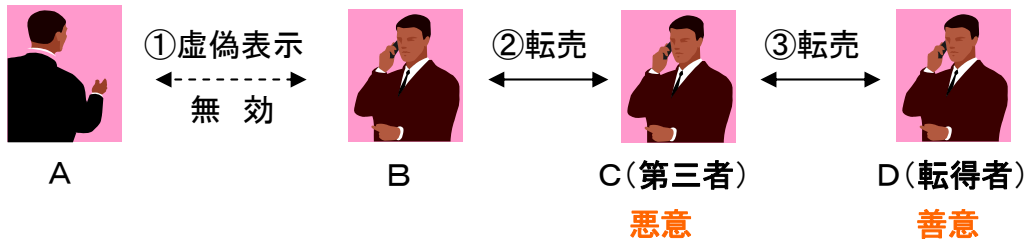
過失とは「落ち度」のことである。

(3) 転得者との関係

第三者から目的物をさらに譲り受けた者を転得者という。

虚偽表示の無効を転得者に対抗することができるのだろうか？

(ケース①)

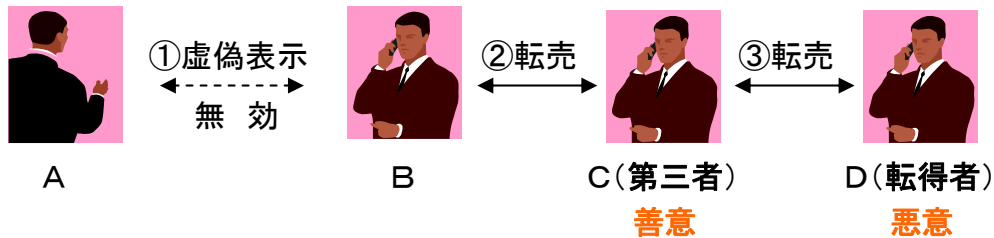


Aは、Dに建物を返せと対抗できるか？



虚偽表示の無効を善意の転得者には対抗することができない。

(ケース②)



Aは、Dに建物を返せと対抗できるか？



虚偽表示の無効を、善意の第三者から目的物の所有権を取得した悪意の転得者に対抗できない。

したがって、この場合の転得者は、94条2項の「第三者」に含まれることになる。

ポイント

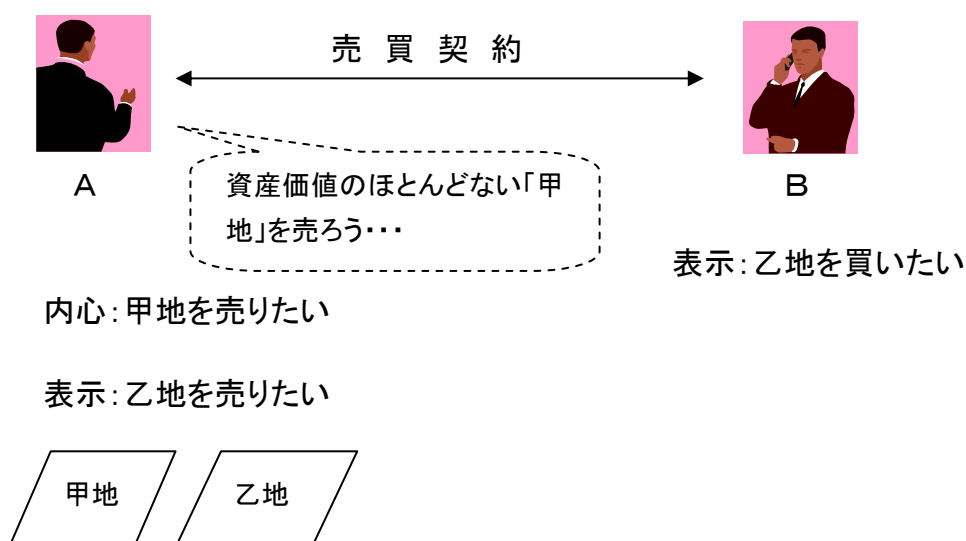
虚偽表示について、いったん善意の第三者(転得者)が登場してしまうと、以後Aは虚偽表示の無効を対抗することができなくなる。(何人登場しても同じことである)。法律関係をややこしくしないための措置である。

2-4 錯誤とは

錯誤とは、簡単にいうと**勘違い(例えば、言い間違い等)のこと**をいう。

(1) 当事者間での効力について

勘違いで契約をしてしまった場合、契約の効力はどうなるだろうか。



本来ならば、AB間で意思表示が合致したことにより、乙地について売買契約が成立するのが原則である(Aは乙地を売りたいと意思表示し、Bは乙地を買いたいと意思表示しているのだから)。

↓

しかしながら、Aは乙地ではなく、本当は甲地を売りたいのである。

↓

そこで、A(「**表意者**」という。)が以下の**2つの要件を充たせば、契約の無効を主張できる**とした(95条)。

- ①取引の重要な部分に錯誤がある。=**要素の錯誤がある**。
- ②錯誤に陥ったことにつき、大きな落ち度がない。=**重過失がない**。

(2) 第三者との関係

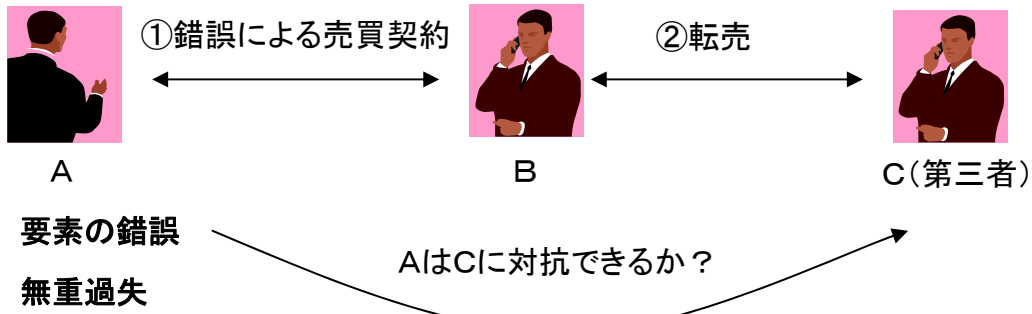
錯誤無効は、第三者に対抗することができるのだろうか。

詐欺と錯誤が共存する場合、表意者は詐欺と錯誤を選択して主張することができる。

乙地には、埋蔵金がたくさん埋まっています。資産価値がとても高い。一方、甲地は土壌汚染があり、資産価値はとても低い。だから、Aは甲地を売ろうとしたのだが…、勘違いして「乙地を売りたい」と言ってしまった。これが**錯誤**の例である。

「**動機**」に錯誤があるにすぎない場合には、原則として、その動機が相手方に表示されなかったときは、要素の錯誤があるとはいえない。

たいていの場合、重過失が「ある」と認定されるため、錯誤無効が認められることは少ないのが現実。



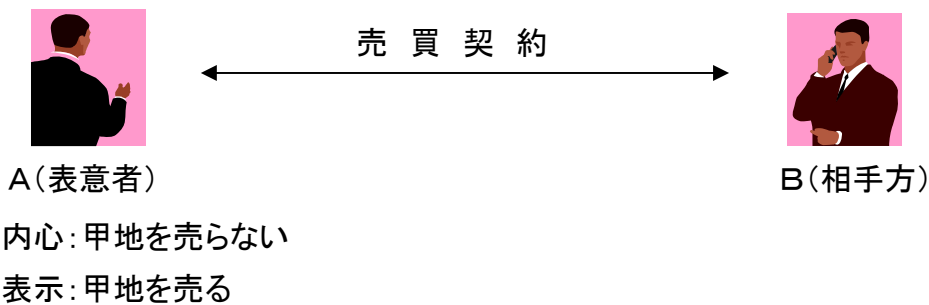
Aは、第三者Cが善意であるか悪意であるかに関係なく、Cに対抗することができる。

ポイント

- 1 錯誤による無効を主張するためには、①要素の錯誤があることと、②表意者に重過失がないことが必要である。
- 2 錯誤無効は、第三者の善意・悪意にかかわらず、第三者に対抗することができる。

2-5 心裡留保とは

心裡留保とは、例えば、冗談のつもりで「僕の土地をやるよ！」と言った場合のように、真意(本心)でないことを自分自身で知りながら意思表示をすることである。



この心裡留保によって結ばれた契約は、原則として、有効(93条本文)である。

ただし、相手方(B)が表意者(A)の真意(冗談であること)を知っていた場合(悪意)または、表意者の真意を知らなかったことにつき落ち度(過失)があった場合には、無効となる(93条但書)。

錯誤無効の制度は、表意者を保護するための制度であるから、表意者以外の者(相手方等)からは、原則として、錯誤無効の主張はできない。しかし、表意者以外の者であっても、例外的に①表意者が錯誤のあったことを認めている場合で、②表意者に対して債権を有している者は、表意者に代位して(表意者の代わりに)錯誤無効の主張をすることができる。

冗談でも意思表示をした以上は、そのとおりの契約が成立するのが原則ということである。うかつな発言は是非避けたいものだ。

結局、心裡留保が有効となるのは、相手方(相手方)がそのことについて過失なく知らなかった(善意無過失の場合)だけである。

ポイント

	当事者間での効力	善意の第三者との関係
詐欺	取消し	対抗できない ※1
強迫	取消し	対抗できる
虚偽表示	無効	対抗できない ※2
錯誤	無効	対抗できる
心裡留保	原則:有効 例外:無効	対抗できない
公序良俗違反	無効	対抗できる
制限能力者	取消し	対抗できる
債務不履行	解除	善意・悪意を問わず、第三者が登記を備えていれば、第三者が勝つ

※1 ここでいう第三者は、「取消し前」に登場した第三者を指す。なお「取消し後」に登場した第三者との関係については、登記の先後により優劣を決することになる(後述)。

※2 第三者は、善意でありさえすればよく、無過失や登記は要求されない。

心裡留保についても善意の第三者には無効を主張できない。これは結論のみ覚えてもらうのみでOK。