

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）をしっかりと固める
- 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。

第1節

民法とは

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「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。

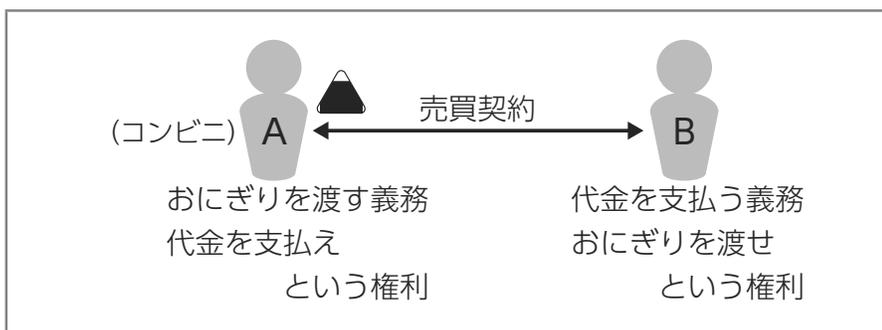
民法は、人と人の間の権利・義務を規律する法律である。

↓ 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。

第2節

契約について

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。

1 契約の成立

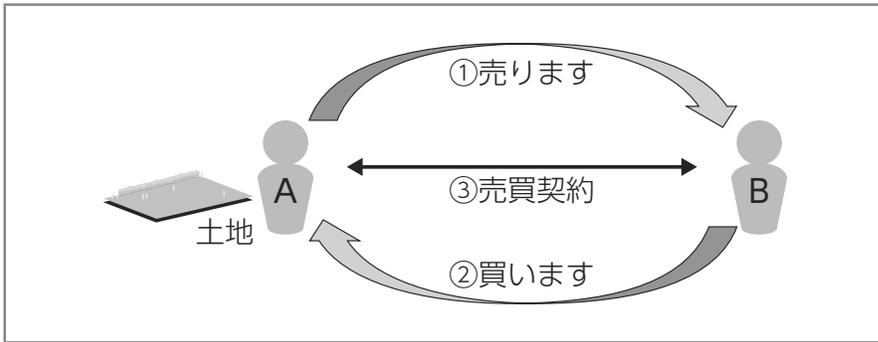
権利・義務は、契約によって発生するのが民法の世界の大原則である。

↓ 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。



↓ 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

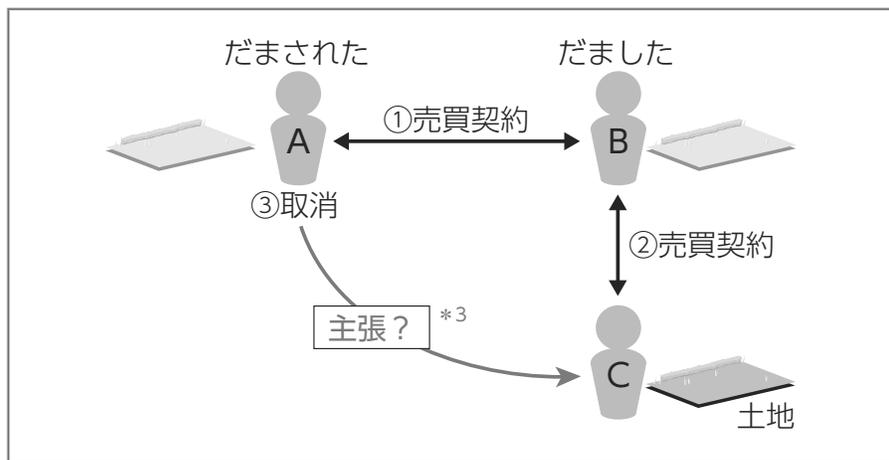
❓問題▶だまされて意思表示をした（＝契約を締結した）Aは、契約を守らなければならないのだろうか。



❗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

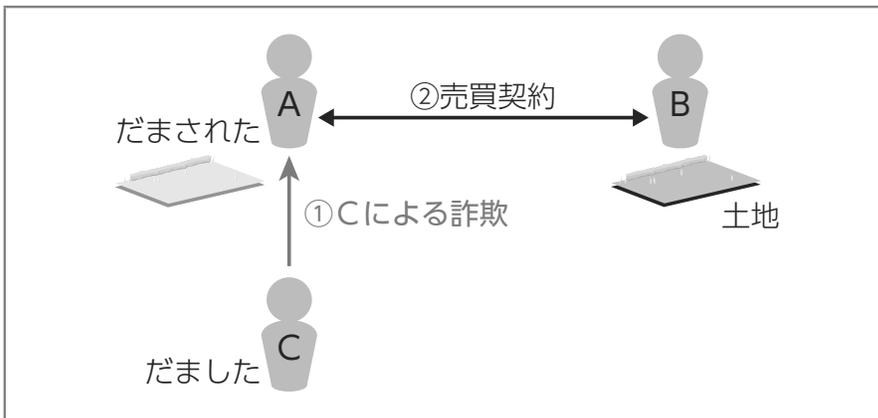
かった場合は、Aは取消しをCに対抗できない（＝土地を取り戻せない）ということである。

↓ 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

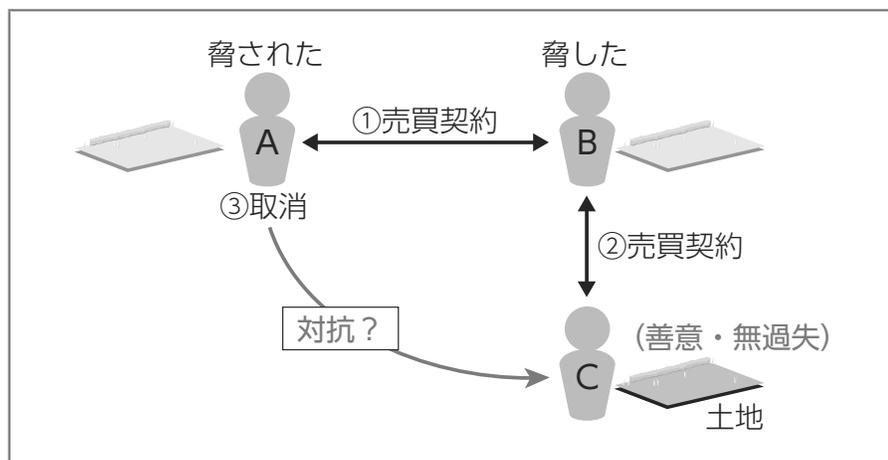
問題 脅されて意思表示をしたAは、契約を守らなければならないのだろうか。



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。



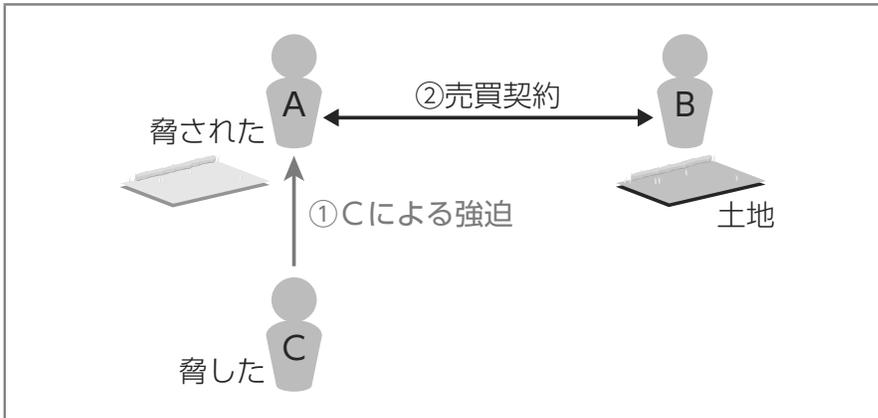
結論 強迫による取消しは、善意・無過失の第三者にも対抗できる（96条3項反対解釈）*1。

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）。

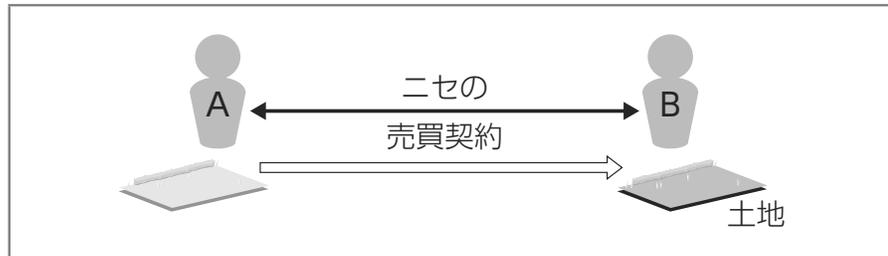


法律用語

*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

契約当事者がグルになって（通謀して）二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

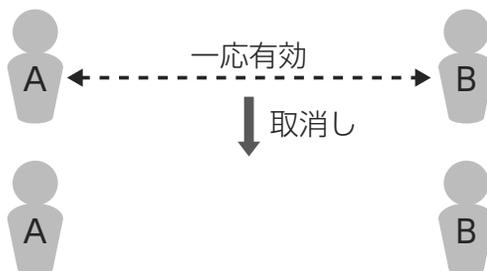
虚偽表示による契約は**無効**となる（94条1項）。

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。

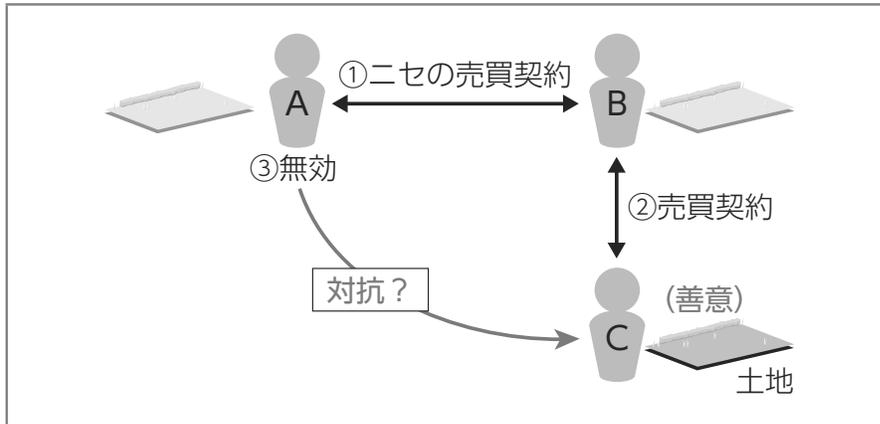


一方、「取消し」は、取り消されるまで契約は一応有効だが、取消しによって最初から契約は無かったことになるものである。



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。