

宅建 GOLD

宅建テキスト 1

I	権利関係	1	民法
I	権利関係	2	借地借家法
I	権利関係	3	区分所有法
I	権利関係	4	不動産登記法

目次

はじめに	1
法令・条文等の表記について	3
もくじ	5

I 権利関係 1 民法

序 論	1 0
1 総 則	1 3
第1章 人	1 4
第1節 権利能力と行為能力	1 4
第2節 制限行為能力者	1 7
第2章 物	2 8
第3章 法律行為	3 0
第1節 法律行為と意思表示	3 0
第2節 意思の不存在（意思と表示の不一致）	3 5
第3節 瑕疵ある意思表示	4 1
第4章 代 理	4 6
第1節 代理制度	4 6
第2節 代理権と代理行為	4 8
第3節 無権代理	5 5
第4節 表見代理	5 9
第5章 無効と取消し	6 3
第6章 条件と期限	6 7
第7章 時 効	7 1
第1節 時効制度	7 1
第2節 取得時効	7 7
第3節 消滅時効	8 1
2 物 権	8 3
第1章 総 則	8 4
第1節 物権の意義と内容	8 4
第2節 物権の変動	8 9
第2章 占有権	9 8
第3章 所有権	1 0 3
第1節 所有権の意義と内容	1 0 3
第2節 共 有	1 0 6

第4章 用益物権	1 1 0
第1節 地上権	1 1 0
第2節 永小作権	1 1 3
第3節 地役権	1 1 5
第5章 担保物権	1 1 8
第1節 担保物権の概要	1 1 8
第2節 留置権	1 2 1
第3節 先取特権	1 2 5
第4節 質 権	1 2 7
第5節 抵当権	1 3 1
第6節 変則担保	1 4 2
3 債権総論	1 4 7
第1章 債権の意義と目的	1 4 8
第2章 債権の効力	1 5 1
第1節 債務不履行	1 5 1
第2節 責任財産の保全	1 5 9
第3章 多数当事者の債権関係	1 6 2
第1節 分割債務と不可分債務	1 6 2
第2節 連帯債務	1 6 5
第3節 保証債務	1 6 9
第4章 債権の譲渡	1 7 9
第5章 債権の消滅	1 8 4
第1節 弁 済	1 8 4
第2節 相 殺	1 9 1
第3節 代物弁済、供託、更改、免除、混同	1 9 5
4 債権各論	1 9 9
第1章 契 約	2 0 0
第1節 契約の意義と種類	2 0 0
第2節 契約の成立	2 0 3
第3節 契約の効力	2 0 6
第4節 契約の解除	2 1 1
第2章 各種の契約	2 1 8
第1節 売 買	2 1 8
第2節 賃貸借	2 3 1
第3節 使用貸借・消費貸借	2 3 9
第4節 請負・委任	2 4 3
第5節 贈与・寄託	2 5 0

第3章 不当利得・不法行為	2 5 3
第1節 不当利得	2 5 3
第2節 不法行為	2 5 5
5 相 続	2 6 1
第1章 総 則	2 6 2
第2章 相続人	2 6 5
第3章 相続の効力	2 7 0
第4章 相続の承認・放棄	2 7 6
第5章 遺言と遺留分	2 8 0

I 権利関係 2 借地借家法

序 論	2 8 8
第1章 総 則	2 8 9
第2章 借 地	2 9 1
第1節 借地権の存続期間等	2 9 1
第2節 借地権の効力	2 9 6
第3節 借地条件の変更等	3 0 2
第4節 定期借地権等	3 0 5
第3章 借 家	3 0 8
第1節 建物賃貸借の更新等	3 0 8
第2節 建物賃貸借の効力	3 1 2
第3節 定期建物賃貸借等	3 1 7

I 権利関係 3 区分所有法

序 論	3 2 2
第1章 総 則	3 2 3
第2章 共用部分等・敷地利用権	3 2 7
第3章 管理者・管理組合法人	3 3 2
第4章 規約及び集会	3 3 4
第5章 義務違反者に対する措置	3 4 0
第6章 復旧及び建替え	3 4 3

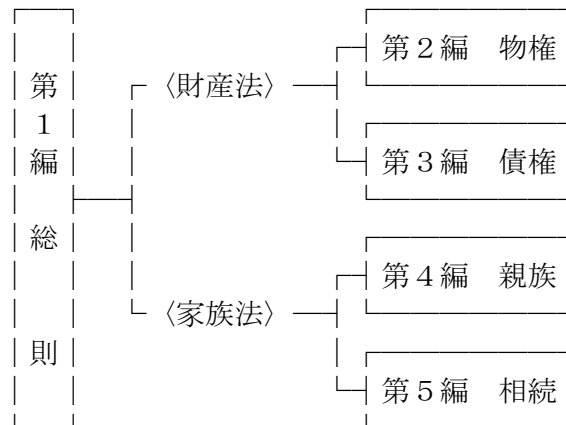
序 論	3 4 8
第1章 総則等	3 4 9
第2章 登記に関する帳簿及び図面	3 5 4
第3章 登記の申請手続き	3 5 8
第4章 予備登記	3 6 3
第5章 区分所有建物の登記	3 6 5

I 権利関係

1 民法

[illegible]

には民法全般に通じる通則的規定を定めたものであるが、原則的に適用されるのは財産法についてであり、財産法の総則としての意味合いが強い。



⇒ 「第4編 親族」は、宅建試験において直接出題されないため、本テキストでは省略し、必要な箇所適宜説明を加える。

2 民法の基本原則

民法は、**権利能力平等の原則**、**所有権絶対の原則**、**私的自治の原則**、を基本原則としており、私的自治の原則から**契約自由の原則**、**過失責任の原則**が導かれる。

（1） 権利能力平等の原則

すべての人（自然人）は、生まれながら、平等に権利能力を有する（1の3）。権利能力とは、権利・義務の主体となりうる地位ないし資格をいい、法的人格（法人格）といってもよい。

（2） 所有権絶対の原則

人が物を所有することは絶対であるとして私的所有権を認め、国家や他人がこれに干渉することはできない。

（3） 私的自治の原則

私的な法律関係（権利の取得や義務の負担）については、個人の自由意思に基づいてのみ決定することができる。この原則から「契約自由の原則」と「過失責任の原則」が派生する。

① 契約自由の原則

私的な法律関係について、個人の自由意思に基づいてのみ決定することができるということから、誰と、どのような内容の契約を締結するかは、個人の自由意思に委ねられる。このことは、契約は自由意思に基づかなければならないということでもある。

② 過失責任の原則

個人の自由意思を最大限に尊重し、自由な行動を保障するのであれば、その自由意思に基づいた行為についてのみ責任を負うことになる。その結果、他人に損害を与えたときでも、**故意**または**過失**がなければ責任を負わないという原則が導かれる。

3 基本原則の修正

(1) 先に述べたように、時代の変化とともに社会も変容する。実質的な自由・平等を確保するために、種々の特別法が制定されており、民法の基本原則も一定の修正を受けている。

- ① 現代社会では、所有権は社会性を有する。特に土地等の不動産について、その所有権が無制約に行使されるとすると公共の利益に反する場合もある。所有権は、今日では絶対ではなく、都市計画法や建築基準法、国土利用計画法、農地法等によって制限を受けており、「法令上の制限」として学習する。
- ② 契約自由の原則は、経済力の差によって、経済的な弱者に不利な契約を強いる場合があり、経済的弱者を保護するため、借地借家法や利息制限法、労働基準法等によって契約内容を規制している。すなわち、必ずしも契約は自由ではないことになる。
- ③ 現代社会では、高度な危険を生ずる企業活動や物が存在しており、このような場合に損害が発生したときは、被害者の確実な補償のため、行為者は過失の有無を問わず責任を負うという無過失責任主義がとられている。

(2) 民法は、1条で私権（私法上の権利）の社会性、信義誠実の原則、権利濫用の禁止を規定している。

① 私権の社会性

私権は公共の福祉に遵う（1Ⅰ）。私権の社会性を表わしたもので、公共の福祉によって制約を受けることを意味する。

② 信義誠実の原則

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（1Ⅱ）。一般に「**信義誠実の原則**」ないし「**信義則**」といわれる。「権利の行使・義務の履行は」とあるが、この原則は単に権利の行使・義務の履行にとどまらず、およそ民法全体に通じる指導理念である。

③ 権利濫用の禁止

権利の濫用は禁止される（1Ⅲ）。権利の行使は権利者の自由であるが、その行使が著しく公共の利益に反したり、他人の権利を侵害するようなときは、正当な権利行使とは認められない。

1 総 則

【ポイント】

- 総則は、民法全体に通じる通則的規定であるが、実際には、その多くは財産法の通則的規定となっている。
- 総則の内容は、物権、債権とも関連するので、最初はわかりにくいであろうが、物権、債権を学習してからもう一度学習することで、より理解することができる。
- 総則からは、「代理」が頻出の項目であり、最重要である。これ以外では、「制限行為能力者」「意思表示」「時効」からの出題が多い。それぞれの制度の趣旨をよく理解した上で学習を進めていただきたい。

[illegible]

=====

.....

14

(2) 権利能力の始期

権利能力を有するのは「人」で、生きている「人」のことである。従って自然人は、**出生**により権利能力を取得する(3 I)。これは、人として生きて生まれることであるから、死産の場合は出生にあたらない(886 II 参照)。

⇒ 自然人が権利能力を取得するのは、**出生**のときである。戸籍法上の届出(出生届)の有無は問わない。

(3) 胎児の取扱い ◎

人は出生によって権利能力を取得するから、まだ出生していない胎児には権利能力がない。しかし、民法は、例外として次の場合には、胎児はすでに生まれたものとみなされる。

- ・ 不法行為に基づく損害賠償請求(721)
- ・ 相続(886)
- ・ 遺贈(965)

⇒ これらの場合でも、胎児には権利能力はなく、生きて生まれた場合に(これを停止条件として)権利能力を取得するが、その取得が出生前の不法行為や相続等の問題発生時点に遡って及び、その時点から権利能力を認められると解されている(大判昭7.10.6)。

(4) 権利能力の終期

権利能力は、**死亡**によってのみ終了する。死亡時期については、法律上(特に民法では)、相続との関係で問題となる。死亡の先後によって相続関係が変わることもあるからである。

(5) 同時死亡の推定 ◎

死亡の先後関係は、相続に大きな影響を及ぼす。そこで、数人が同一の事故で死亡したような場合、その先後が明らかでないときは、それらの者は同時に死亡したものと推定される(32の2)。その結果、死亡した者同士の間では、相続関係を生じない(ともに相続人とならない)ことになる(詳しくは「5 相続」を参照)。

【参 考】

「推定」とは、事実関係が不明な場合に事実関係を一応確定することである。一応の確定であるから、反対の証明をすれば推定を覆すことができ、それぞれの死亡時期を証明すれば、同時に死亡したものとして取り扱われないことになる。これに対して「みなす」とは、法律によって一定の事実関係を確定すること(これを「擬制」〈ぎせい〉という)であり、原則として反対の証明をして覆すことができないものである。

2 意思能力と行為能力

(1) 意思能力 ◎

民法では私的自治の原則から契約(法律行為)自由の原則が派生し、契約は自由意思に基づかなければならないことをも意味している。言い換えれば、人はその自由意思によらない限り、契