

合格指導教材

調/査/士/
択一攻略ノート

I

民法

総則，物権，担保物権

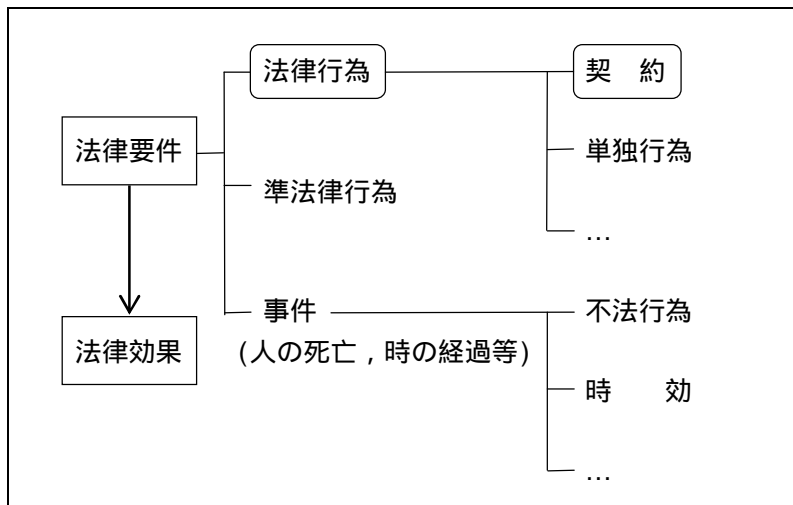
新・最短合格講座の専用択一テキスト
(要点整理&練習問題・解説等を収録)

東京法経学院

私的自治，契約自由の原則より，私達は，自らの意思で法律関係を形成することができる。物を買ったり，物を借りたり，貸したりすることは，自らの意思で決定しているのである。それによって，どのような権利が発生し，義務を負担することとなるのか。その内容も，自らが納得の上で決定すべき事柄である。

既に検討したように，債権法の分野からの本試験での出題はいまだないが，常識的な範囲で，売買契約等の代表的な契約の仕組みを理解しておこう。

< 権利義務の発生・変更・消滅の仕組み >



一定の法律要件が存在すれば，ある一定の法律効果が発生する。

例えば，交通事故を起こして，人を傷つければ，加害者は，被害者に対して，その損害を賠償する義務を負う。これが不法行為である（709条）。

民法709条 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。

私的自治の下では，個人の意思を要素とする法律要件が重要であり，この意思を重要な要素とする法律要件を法律行為という。その中でも，最も重要なものは，契約である。

1 契約の成立

申込みという意思表示と、それに対する承諾という意思表示が合致することで成立する。

売主 A (甲建物を500万円で売りたい)

合致...売買契約が成立 (555条)

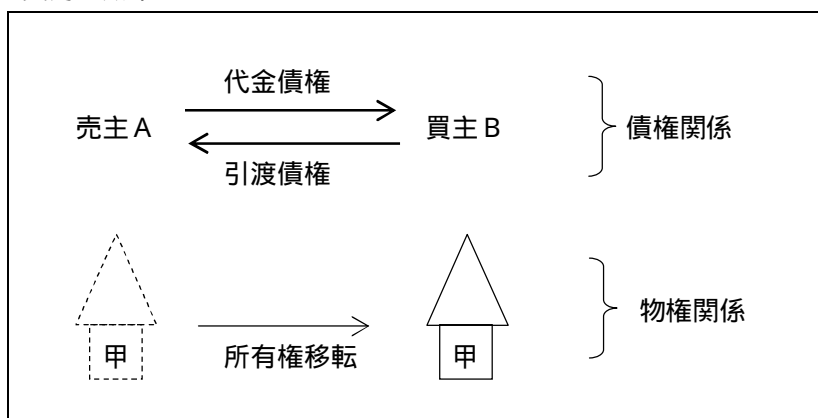
買主 B (甲建物を500万円で買いたい)

民法555条 売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

AあるいはBの意思表示に^{かし けんけつ}瑕疵や欠缺がある場合には、当該売買契約は、取り消せたり、無効となったりする。

また、当事者が未成年者等の制限行為能力者であった場合にも、当該売買契約は取り消すことができる。

2 契約の効果



(1) 債権関係

A・B間に債権債務が発生する。売主Aには代金請求権、甲建物の引渡債務が発生し、買主Bには代金支払債務、甲建物の引渡請求権が発生する(555条)。

A及びBがそれぞれの債務を約定どおり履行すれば、売買契約は、その目的を達成

して消滅する。

何かのトラブルが生じて債務が履行されなかったり、甲建物が引き渡される前に滅失・損傷した場合等には、債務不履行や売買契約の解除、危険負担等が問題となってくる。

(2) 物権関係

売買契約の成立により、甲建物の所有権がAからBへ移転する(176条)。

ただし、第三者との関係では、登記を備えなければ、所有権を対抗することができない場合もある(177条)。

3 債務の履行を確保する手段

不動産売買においては、住宅ローンを銀行から借りて、売主に一括して支払った後、銀行に分割払いをするというのが通常である。Bと銀行との間には、金銭の消費貸借契約が成立することになる(587条)。この場合に、Bの債務の履行を確実にする手段として、物的担保や人的担保が活用される。

(1) 物的担保

Bの所有物となった甲建物に抵当権を設定し、万一、Bが債務を履行することができなければ、甲建物を競売・換価して、銀行は優先的に弁済を受けることができる。

(2) 人的担保

Bの親族等を連帯債務者としたり、保証人とすることにより、Bが債務を履行しなくても、連帯債務者や保証人から弁済を受けることができる。

4 契約の種類

(1) 双務契約と片務契約

この区別は重要である。

双務契約の意義

双務契約とは、契約の各当事者が、互いに対価的な意義を有する債務を負担する契約をいう。これに対し、片務契約とは、一方当事者のみが債務を負うか、又は双方の債務者が債務を負うが、それが相互に対価としての意義を有しないものである。

区別の実益

同時履行の抗弁権(533条)、危険負担(534条以下)等が、もっぱら双務契約に適用される。

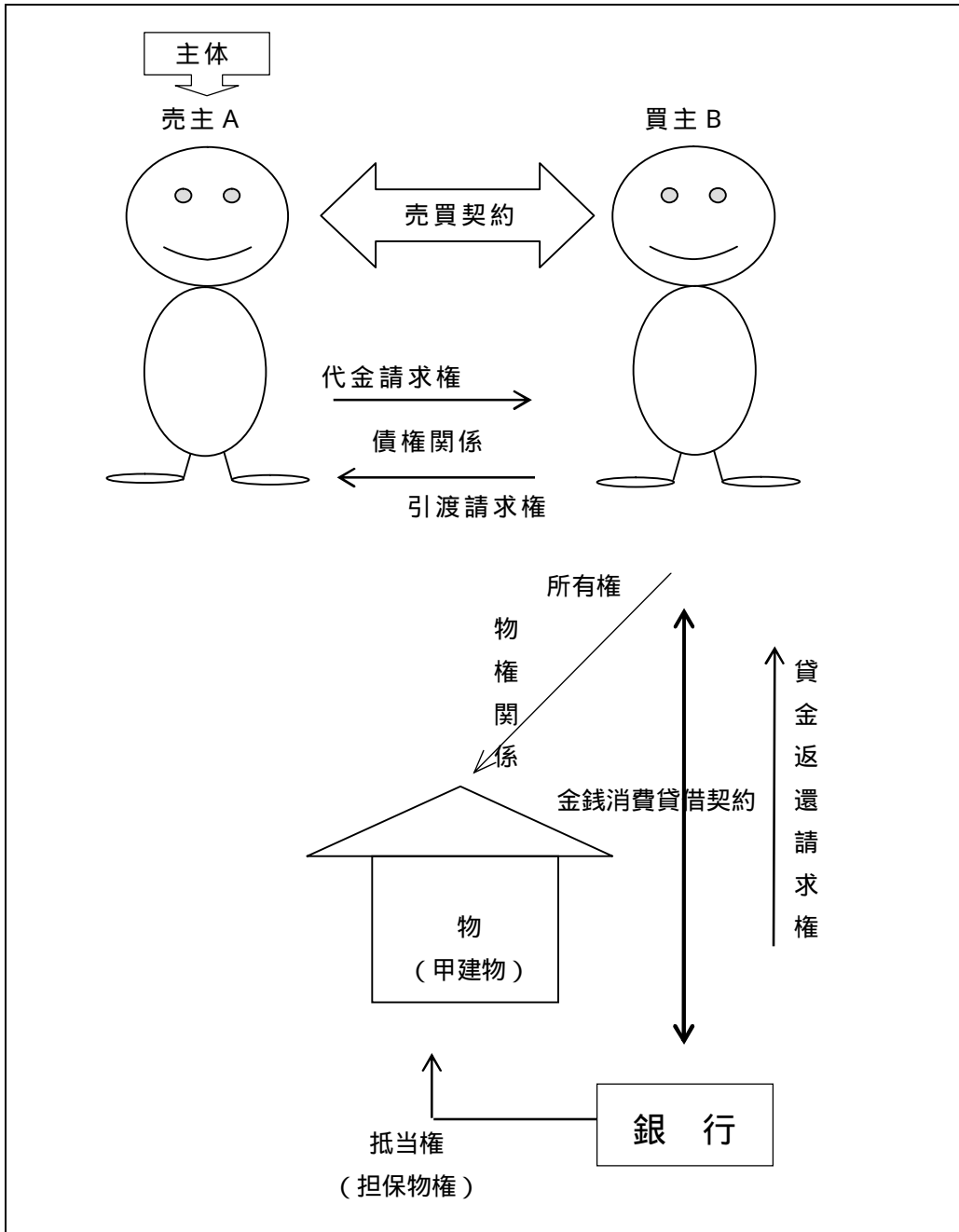
(2) 有償契約と無償契約

利息付消費貸借等は有償契約であり，贈与等は無償契約である。

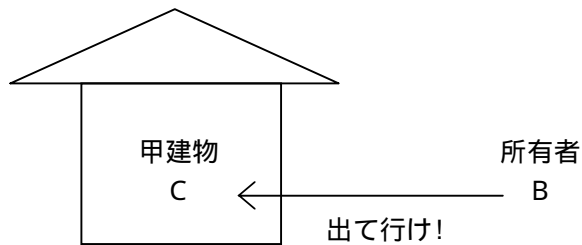
(3) 諾成契約と要物契約

売買・賃貸借等ほとんどの重要な契約が諾成契約として規定されており，要物契約は，消費貸借・使用貸借・寄託等，特殊なものに限られている。

買主が、銀行から不動産の購入資金を借りて、売主から建物を購入する場合である。銀行は貸金債権の確実な回収を図るために、買主が購入した建物に、抵当権を設定している。



買主Bは、売主Aとの売買契約により、甲建物の所有権を取得した。Bは、甲建物の所有者である。ところが、甲建物をCが不法占拠してしまった。Bは、Cに対してどのようなことが言えるのか。



Bは、Cに対して、甲建物からの退去を請求することができる。

また、Cに対して、不法行為に基づく損害賠償を求めることができる（709条）。

これらは、Bが、所有権という物権を有していることの効果である。

練習問題

1 次のアからオまでの事項のうち，単独の意思表示によって法律効果が発生するものは幾つあるか。

ア 遺言

イ 相殺

ウ 契約の法定解除

エ 無権代理行為の追認

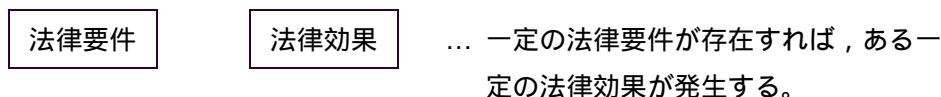
オ 時効利益の放棄

1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

<解説>

1 正解 5

(1) 権利義務の発生・変更・消滅の仕組み



法律行為 ... 法律行為は、法律要件の一種である。

意思表示 ... 法律行為は、意思表示を構成要素とする。

意思表示、契約、法律行為の区別を、意識する必要はなく、すべて同じ意味と考えてよい。意思表示の取消し、売買契約の取消し、法律行為の取消し、とすべて同じ意味である。

(2) 法律行為の分類（法律行為の要素である意思表示による分類）

単独行為 - 1個の意思表示により構成される。

契 約 - 相対立する2個以上の意思表示の合致によって成立する。

合同行為 - 数人が共同して同一目的に向かってする意思表示の結合によって成立する。(ex) 一般社団法人の設立行為

ア **単独の意思表示によって法律効果が発生する**。遺言は、遺言者の死後の法律関係を定める単独の意思表示である。遺言者が死亡すれば、遺言に従った法律効果が発生する（985条1項）。

イ **単独の意思表示によって法律効果が発生する**。当事者の単独の意思表示によって、対当額で債務が消滅するという法律効果が発生する（505条）。

ウ **単独の意思表示によって法律効果が発生する**。当事者の一方が契約解除の意思表示をすれば、契約関係の消滅という法律効果が発生する（540条1項、545条）。

エ **単独の意思表示によって法律効果が発生する**。本人の追認という意思表示によって、無権代理行為が有効なものに確定するという法律効果が発生する（116条）。

オ **単独の意思表示によって法律効果が発生する**。時効の援用権者が、時効利益を放棄する旨を表示すれば、時効の効果不発生という法律効果が発生する（146条）

以上により、ア～オの5個すべてが単独の意思表示によって法律効果が発生するので、正解は5となる。