



はしがき

宅建士試験では、近年新しい傾向が見受けられます。

設問が長文化して、各論点についてより深く関われるようになったこと、実務色の強い問題が登場してきたこと等、全体的にみて難しくなったといえるでしょう。

しかし、難問というものは少なく、まだまだ条文をベースとした基本的な出題が中心となっています。

これは、宅地建物取引士として必要な知識をしっかりと押さえていることに加えて、時代の変化に即したもう一段高い資質を備えていること、その両方が求められている現れといえるでしょう。

しかし、どんなに試験が変わっても、「合格点を獲得すること」、それを目指して学習する姿勢をキープすることが大切です。

本書は、この「合格するために必要な得点を獲得すること」に主眼を置き、試験合格に必要なエッセンスを全 150 講に凝縮しました。

- ① 1 講を原則 4 ページで構成しているのでどんどん読み進めることができる
- ② 1 講を 2 つのステージに分け、知識を整理して覚えることができる
- ③ 各講最後の【確認】問題で、細かく復習することができる

このような工夫をした、「読みやすいのにきっちり」必要事項を記述した基本書、それが本書です。

出題傾向が変わったり、問題のレベルが上がったとしても、出題が不確実な難問の対策をする前に、どんな形式の出題にも対応できるような基礎を固めてしまいましょう。

本書を活用して、多くの受験生が合格を勝ち取られるよう、切望しております。

2023 年 4 月
東京法経学院 編集部



目次

科目の考え方と学習のしかた	9
本書のご利用にあたって	15
マークのみかた (凡例)	16

権利関係

1	権利関係のメニューと民法	20
2	通常の売買契約の流れ	24
3	売買契約の成立にあたって付される特約 (条件・期限、買戻しの特約)	29
4	売買契約の履行過程 (同時履行の抗弁権、危険負担)	34
5	売買契約の履行終了 ① (代物弁済、供託、第三者弁済)	41
6	売買契約の履行終了 ② (相殺、受領権限のない者への弁済)	46
7	売買契約が履行されない場合 ① (債務不履行)	51
8	売買契約が履行されない場合 ② (契約の解除)	57
9	売買契約の履行後の問題 (売主の担保責任)	63
10	二重売買	67
11	契約の種類 ① (第三者のためにする契約・贈与)	72
12	契約の種類 ② (消費貸借・使用貸借)	77
13	契約の種類 ③ (賃貸借①存続期間、当事者の義務、対抗力)	82
14	契約の種類 ④ (賃貸借②敷金、賃借権の譲渡・転貸、転貸借の終了)	87
15	契約の種類 ⑤ (請負・委任)	92

16	所有権（相隣関係、共有）	100
17	地上権・地役権	105
18	担保物権①（担保物権とは？）	110
19	担保物権②（留置権・先取特権）	115
20	担保物権③（質権）	120
21	担保物権④（抵当権①抵当権とは？）	124
22	担保物権⑤（抵当権②第三取得者の保護）	131
23	担保物権⑥（根抵当権）	135
24	保証人（保証債務、連帯保証）	140
25	連帯債務者	147
26	債権の譲渡	151
27	不当利得	156
28	制限行為能力者①（制限行為能力者とは？）	161
29	制限行為能力者②（相手方の保護）	166
30	意思と表示の不一致（心裡留保・通謀虚偽表示・錯誤）	171
31	瑕疵ある意思表示（強迫・詐欺）	175
32	無効と取消し	180
33	代理人①（代理の法律効果）	185
34	代理人②（無権代理）	190
35	不法行為①（一般不法行為）	195
36	不法行為②（特殊な不法行為）	200
37	時効①（完成猶予・更新）	207
38	時効②（取得時効・消滅時効）	212
39	相続①（誰がいくら相続するか？）	221
40	相続②（相続手続の流れ）	226
41	遺言・遺贈	231
42	遺留分	236
43	借地借家法のレシピ	240
44	普通借地権①（借地契約の流れ）	243

45	普通借地権 ② (対抗力・譲渡転貸借地条件の変更)	248
46	普通借家権	253
47	定期借地権・定期借家権	260
48	区分所有法のレシビ	265
49	区分所有法 ① (区分所有建物とその敷地)	268
50	区分所有法 ② (区分所有者と管理組合)	273
51	区分所有法 ③ (規約と集会)	278
52	区分所有法 ④ (専有部分の処分・貸借等)	283
53	区分所有法 ⑤ (区分所有建物の維持・修繕)	288
54	不動産登記法のレシビ	293
55	不動産登記 ① (登記の種類)	296
56	不動産登記 ② (登記記録)	300
57	不動産登記 ③ (表示に関する登記手続)	304
58	不動産登記 ④ (権利に関する登記手続)	309
59	不動産登記 ⑤ (申請に必要な添付書類)	314
60	不動産登記 ⑥ (区分所有建物の登記)	318
	民法チェックシート	323

宅地建物取引業法

61	宅建業法の目的	326
62	用語の定義	330
63	免許 ① (免許の種類と効力、欠格要件 ①)	335
64	免許 ② (免許の欠格要件 ②、手続)	340
65	免許 ③ (免許に関する手続)	346
66	宅地建物取引士 ① (宅建士登録)	351
67	宅地建物取引士 ② (宅建士の設置)	355
68	宅地建物取引士 ③ (宅建士証の効力・届出)	361
69	営業保証金制度 ① (営業保証金の供託)	366

70	営業保証金制度②（保管替え等・還付・取戻し）	371
71	弁済業務①（宅地建物取引業保証協会）	376
72	弁済業務②（弁済業務、弁済業務保証金の取戻し）	381
73	誇大広告の禁止	387
74	広告開始時期・契約締結時期の制限	392
75	取引態様の明示	397
76	媒介契約①（媒介・代理契約の種類と規制）	402
77	媒介契約②（媒介・代理契約書）	408
78	重要事項説明（35条書面）	414
79	37条書面	422
80	35条と37条の比較	426
81	供託所等の説明義務	431
82	不当な履行遅延の禁止・秘密を守る義務	435
83	業務に関する禁止事項	440
84	従業者名簿と帳簿	445
85	標識・事務所	450
86	自己の所有に属しない物の売買契約締結の制限	456
87	クーリング・オフ	460
88	損害賠償額の予定等の制限	466
89	手付額の制限等	471
90	手付金等の保全（未完成物件・完成物件の売買）	476
91	瑕疵担保責任の特約の制限	481
92	割賦販売契約の解除等の制限	486
93	所有権留保等の禁止	490
94	報酬①（媒介・代理の報酬額）	495
95	報酬②（その他の場合の報酬額）	500
96	監督	503
97	罰則	512
	宅建業法チェックシート	517

法令上の制限

98	住宅瑕疵担保履行法	520
99	都市計画区域・準都市計画区域・都市計画	527
100	都市計画の内容 ①（区域区分等）	532
101	都市計画の内容 ②（地域地区）	536
102	都市計画の内容 ③（都市施設・市街地開発事業）	543
103	都市計画の内容 ④（地区計画等）	547
104	都市計画の内容 ⑤（その他の都市計画）	552
105	都市計画の決定	556
106	開発行為の許可（開発許可）	561
107	開発許可の申請手続等	566
108	開発許可の基準	572
109	工事完了の公告と建築等の制限	577
110	市街化調整区域内における建築等の制限	581
111	その他の都市計画制限等	585
112	建築基準法について	592
113	建築に関する手続	596
114	建築物の敷地・構造等の基準	604
115	道路関係等による制限	608
116	建築物の用途制限	613
117	容積率の制限	624
118	建ぺい率の制限	629
119	敷地面積・外壁の後退距離・絶対高さの制限	634
120	斜線制限・日影規制	638
121	防火地域・準防火地域内の制限	643
122	その他の地域地区による制限等	649
123	建築協定	652
124	土地取引の規制の概要	655

125	許可制	659
126	事後届出制	662
127	事前届出制	667
128	農地等の権利移動・転用の制限	672
129	3条計可	676
130	4条許可	680
131	5条許可	684
132	土地区画整理事業	688
133	仮換地の指定とその効果	694
134	換地処分とその効果	698
135	宅地造成に関する工事の許可	703
136	工事等の届出・宅地の保全等	710
137	その他の法令上の制限	715
	法令上の制限チェックシート	719

宅地・建物の価格評定

138	不動産の鑑定評価	722
139	鑑定評価の方式	728
140	地価公示法	734
	宅建士証交付まで	741

宅地・建物の需給関係

★	需給関係のメニュー	744
141	住宅金融支援機構	747
142	景品表示法と公正競争規約	752
143	不動産に関する統計	757
	受験ガイダンス	761

土地及び建物

★	土地及び建物のメニュー	731
144	土地	767
145	建物	773

宅地・建物に関する税

★	税のメニュー	750
146	地方税 ①（不動産取得税）	783
147	地方税 ②（固定資産税）	788
148	所得税 ①（譲渡所得）	795
149	所得税 ②（譲渡損失の繰越控除・住宅ローン控除）	800
150	登録免許税	806
151	印紙税	812
	各都道府県別の問い合わせ先	818
	索引	819



科目の考え方と学習のしかた

1 試験にはどんな科目があるの？

宅建士試験は、全7分野から4肢択一形式で50問出題されます。分野別の出題数は、次のようになっています。

	分野	出題法令等〔()内は問数〕	出題数
主要3科目	権利関係	民法 (11-12)、借地借家法 (2) 区分所有法 (0-1)、不動産登記法 (1)	15-16問
	宅地建物取引業法	開業に関する規制 (6-7) 業務上の規制 (6-7) 公的な規制 (2-3)	16問
	法令上の制限	都市計画法 (3)、建築基準法 (2-3) 国土利用計画法 (1)、農地法 (1) 土地区画整理法 (1)、宅地造成等 規制法 (10) その他の法令 (0-1)	9-10問
その他科目	価格評定	不動産鑑定評価基準、地価公示法	1問
	需給・取引実務	独立行政法人住宅金融支援機構法、 景品表示法、統計 (各1)	3問
	土地及び建物	土地、建物(各1)	2問
	税	地方税、所得税その他の国税	3問

このうち、41問(80%)を占める「権利関係」「宅地建物取引業法」「法令上の制限」は、主要3科目とよばれています。この主要3科目を中心に、科目の特徴と学習にあたっての考え方について見ていきましょう。

2 科目の特徴と考え方

(1) 権利関係

① 特徴

この分野のメインは民法です。民法では、土地・建物の権利の変動に

関連する事項などが問われますが、その形式はおもに条文そのものが問われるというよりも事例問題（売主 A、買主 B、などが登場する設問）において、その理解度が試されます。事例の内容（人物関係・法律関係）を素早く把握しなければなりません。また、判例を根拠とする問題が出題されるのも特徴で、判例が妥当する事案の範囲を理解しておくことが必要です。

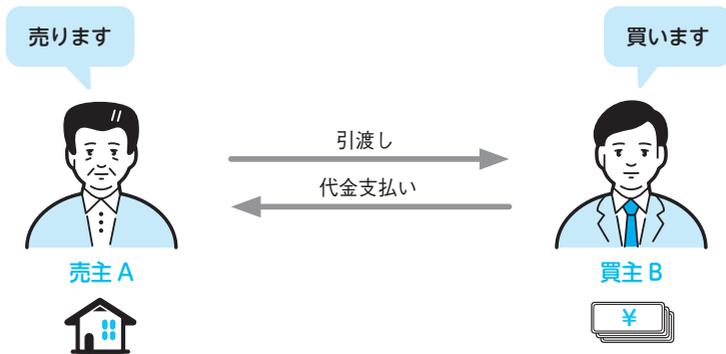
その他は、借地借家法、不動産登記法、さらに、建物の区分所有等に関する法律も範囲に含まれます。

② 学習にあたっての考え方

● 民法

民法は、個人の私的な生活（財産や家族）について定めた法律です。

例えば、人が生活していくなかで、買い物をしたり何かを貸し借りしたりします。買い物では、お金を払って品物を受け取ったら、普通はそれで終わり。契約の終了です。ところがその品物にひどい故障があって使えなかったり、誰かが「実はウチの子が私に黙って売ってしまったんです。返してください」と言い出したら？ 誰の権利が守られなければならないの？ こうした問題を調整・整理するのがこの法律の役割です。



本書では、[契約成立→契約の履行過程→契約の履行終了] という流れのなかでどのような問題が発生してくるのかに着目して項目立てをし解説をしました。

●借地借家法

建物や～建物の所有を目的として土地を借りた場合の権利に関する法律です。貸し借りに関する民法の決まりを補い、借地人、借家人を保護するための法律ということを念頭におきましょう。

●不動産登記法

不動産登記とは、土地や建物といった不動産について、誰がどのような権利をもっているかを明らかにするための公示方法のことです。不動産に関する登記の内容と手続について定めた法律が不動産登記法です。試験では、登記の種類や登記記録に関すること、登記の手続や手続に必要な書類などについて問われます。

●区分所有法

マンションなどのように多数に区分されていて、それぞれが個別の所有権の対象となっている建物に適用される法律です。多数の所有者のいろいろな要望や利害を調整するために定められている法律であることを覚えておきましょう。

(2) 宅地建物取引業法

① 特徴

宅建業者が従うべき基本法で、業務の適正と公正を確保するための宅建業法は 50 問中 16 問を占める重要な分野です。なぜなら、不動産という大きなものの売買や貸し借りの仲介を業とするにあたってのルールを定めたもので、プロである宅建業者から一般人を保護することを目的としているからです。これを踏まえて、宅建業者や宅建士の義務・業務上の規制について問われ、民法と同様に事例問題が多いのが特徴です。

② 学習にあたっての考え方

●用語の定義

何が「宅地」「取引」「業」にあたるか（「建物」は問われたことがない）がわかることが前提になります。そのうえで、ある行為が宅建業に該当するかしないか、宅建業者として免許が必要か不要か等が問われます。

●開業に関する規制（宅建業者の免許制度、宅建士制度、保証金制度）

宅建業を営むには、免許が必要です。また、宅建業者には宅建士を置かなければなりません。そして宅建業者は、営業保証金を納めて届出を

しない限り、営業を行うことはできません。宅建業者・取引主任者としてふさわしくない人を排除し、不動産という高額な財産を取引する人が大きな損害を受けないためには保証制度が設けられています。これらの手続や制度趣旨が問われます。

●業務上の規制（広告、書面の交付、8種規制、報酬）

ウソの広告をしたり、契約のとき大事なことを説明しなかったり、好きなだけ高額の報酬を求めたり……宅建業者・取引主任者が、このような顧客に不利な契約を押しつけないために、具体的な営業上の規制が定められています。その点がポイントとなります。

●公的な規制（監督処分、罰則）

以上の規制を効果的に働かせるため、監督処分と罰則が設けられています。本書では、この[宅建業法の前提→3つの規制]に沿って項目立てをしました。

(3) 法令上の制限

① 特徴

土地や建物には、土地取引や宅地の開発、街並みの整備などについて、網の目のごとく法律による制約がされています。この分野は、このような制限に関する知識が問われます。それぞれの法律は限られたことについてしか出題されませんので、“知っていなければ解けない”暗記中心の科目といえるかもしれません。

② 学習にあたっての考え方

●まちづくりの制限

都市計画とは「まちづくりの計画」であり、都市計画法における地域・地区の分類は、この法令上の制限分野の基本となります。都市を計画的に利用し、発展させるため、開発行為の許可という制限が設けられています。都市計画法を踏まえ、町のどこに何の建物を建ててよいか、どのくらいの高さの建物を建ててよいかなど、建築物の構造や用途に関する最低基準が定められています（建築基準法）。

●土地取引の制限

一定の土地取引の契約について、適正で、合理的な土地利用を図り、地価の高騰を抑えるため、許可制・届出制が設けられています（国土利

用計画法)。また、耕作をしない目的で農地を買ったり、農地を無秩序に宅地などに転用するのを防止するため、取引にあたり許可を受けることが定められています（農地法）。

●宅地開発の制限

土地区画整理法では、昔ながらの曲がりくねった狭い道路で分けられている街をきれいな街並みに整備し、宅地を有効に利用するための定めをしています。区画整理が行われている場所では宅地造成が制限される場合があります。そもそも宅地造成にあたっては、がけくずれや土砂の流出などの災害が心配です。そのため、一定の宅地造成には許可が求められます（宅地造成等規制法）。

本書では、〔まちづくりの制限→土地取引の制限→宅地開発の制限〕の順で項目立てをしました。

(4) その他の4分野

① 特徴

複雑な事例問題などは、問われません。過去問の範囲に絞り、一般常識もフル活用して手を広げずに学習することが大切です。直前期にしっかりと勉強してもよいでしょう。

② 学習ポイント

以下に最近の出題範囲を示すので、参考にしてください。

		平成	16年	17年	18年	19年	20年
評定価格	不動産鑑定評価基準		○	○		○	○
	地価公示法				○		
取引実務・需要	住宅金融支援機構法 ※		○	○	○	○	○
	宅地建物に関する統計		○	○	○	○	○
	景品表示法と公正競争規約		○	○	○	○	○
土地・建物	地形の特徴、宅地の性質		○	○	○	○	○
	建築物の構造、建築材料の性質		○	○	○	○	○
地方税	不動産取得税		○		○	○	
	固定資産税			○			○

国税	所得税（譲渡所得）		○	○	○	○
	登録免許税					
	印紙税	○	○	○		○
	贈与税（相続時清算課税制度）	○			○	

3 レシピでの学習のしかた

各分野に共通していえるのは、① 試験に出るところに絞って学習すること、② 基本の学習と並行して過去問にあたってみることにあります。

本書（「レシピ」）は、過去の出題パターンを分析して、試験に出やすい事項だけを150項目にまとめであります。そして、各項目は2つのステージでできています。STAGE 1は一目みてわからなくてもよいのです。STAGE 2で項目の内容を学習してから、STAGE 1に戻って頭の中を整理してみてください。

もう1つ、試験勉強に必要なのは過去問を知ることです。ひとつおき「レシピ」を読み終わったら、過去問集を解いてみてください。勉強したことが、実際の試験ではどのように尋ねられるのか、自分はどこが覚えられていないのか、よくわかります。「レシピ」→「過去問集」→「レシピ」のサイクルを、できれば3回はくり返してほしいですね。



本書のご利用にあたって

1 原則として1講4ページで構成

本書は、はじめて学習される方でも短時間で読めて、学習しやすいように、記述・編集してあります。

2 それぞれの講は、2つのステージで構成されています。

STAGE 1では、その講ではどんなことを学習するのかを説明しています。図表やイラストが豊富な、まとめのページです。

STAGE 2では、わかりやすい言葉で、きめこまやかな解説がされています。STAGE 1でおおまかなイメージをつかみ、STAGE 2でじっくり学習した後に、もう1度STAGE 1に戻って知識を整理すると、効果的でしょう。

3 「合格するにはこれ！」という事項のみを収録しています

あくまでも宅建試験において「合格するために必要な得点を獲得するため」に編集してあり、けっして「100点満点」を目指して編集したテキストではありません。そのため、過去問の綿密な分析そして今後の出題予想に基づき、収録講・事項を絞り込んで、編集しています。

4 表記にご注意ください

本書の表記・記述は、「理解していただくこと」に主眼を置いています。そのため、正確な条文の記述、過去問の記述とは異なる部分があります。本書のご利用にあたっては、「宅建必勝六法」「詳細不動産六法」「宅建過去問マスターDX」をぜひ併用してください。

5 参照条文・判例のみかた

いま学習している講が何という法律の範囲なのかは、各講の最初に出てくるかっこ書き条文を見ればわかります。その講の中では、とくに断りがなけ

れば同じ法律に基づいた記述です。施行令・施行規則は、それぞれ令・則と略しています。

【例】（民法 11 条、12 条）（農地法 3 条）

判例も、やはりかっこ書きで略して記述してあります。

【例】（最判昭 39.2.4）は、「最高裁判決昭和 39 年 2 月 4 日」を意味します。

6 本書の法令の基準日は、令和 4 年 4 月 1 日です



マークのみかた

各講タイトル横の「頻度マーク」は、出題頻度を見分けることができます。
過去 7 年間の出題頻度別に、

 頻度 1	0 ~ 2 回	 頻度 2	3 ~ 5 回	 頻度 3	6 回以上
--	---------	--	---------	--	-------

語

難しい語句・日頃なじみのない語句の説明です



より深い理解のための補足説明です



間違いやすい事項についての補足説明です



本試験では「ここが問われる」「このように問われる」など出題に関する補足説明です

比較対象があるほうが理解しやすい場合の参考事項を挙げています

参考

例

判例

よりよく理解するための本文に則した具体例、判例を示しています

確認

その講で学習したことを確認するための○×式チェックテストです。過去問の肢中心の出題です。復習に役立てください



権利関係

まずは、民法全体の把握を心がけてください。
法律科目はとにかく条件が大事です。
また、近年は事例式の問題が増えていますから、
その点を意識した学習が必要です。



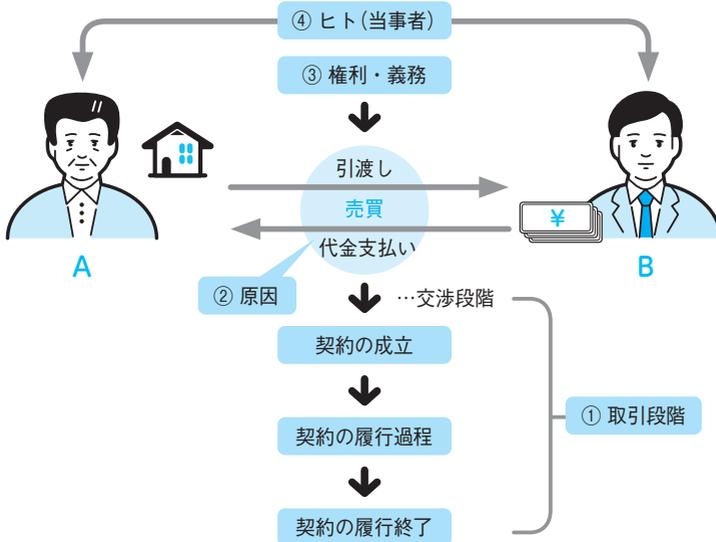
STAGE

1

この単元はこれから学習する権利関係と民法のガイドラインです。権利関係や民法がどのような内容かを知っている人は次の講へ進んでください。

権利関係の試験範囲

法律の名称	法律の内容	毎年の出題数	本書範囲
民法	個人の財産・家族に関する法律	12問	1～42
借地借家法	借地人・借家人を保護する法律	2問	43～47
建物の区分所有等に関する法律	マンションなどに関する法律	0～1問	48～53
不動産登記法	登記に関する法律	1問	54～60
計		15～16問/全50問中	60講



STAGE 2

① 「権利関係」のメニュー～どんな法律が出題されるのか？

宅建の試験科目のひとつ「権利関係」は、次の4つの法律から出題される。

- ① 民法
 - ② 借地借家法
 - ③ 建物の区分所有等に関する法律（「区分所有法」と略す）
 - ④ 不動産登記法
- (②～④については後述参照)

② 民法のレシピ～どんなことを勉強するのか？

(1) 民法とは

民法は個人の私的な生活について定めた法律である。つまりヒトの「ある行為」のきまりを定めているのである。この「ある行為」とは、**財産関係**と**家族関係**について分けることができる。ヒトが生活するためにはモノやカネの貸し借り等の経済活動が不可欠であるし、親子間の財産関係の承継のルールも必要である。この財産関係、家族関係について定める民法は、私法の基本法であり、他の私法（借地借家法など）の基礎となる法律となっているのである。

(2) 試験ではどのようなことが出題されるのか？

宅建の試験という観点から、民法は大きく以下の4つのテーマに分けることができる。

① 取引段階（2～10）

我々は日常生活で、何の支障もなく買い物をしている。例えば、本屋で「合格のレシピ」を本棚から取り出し、レジで店員に差し出したら契約は成立である。お金を払って本をもらったら契約終了である。そこにはあまり問題は起こらない。しかし不動産を買う場合はそうはいかない。契約が成立して、代金を支払い、引き渡すまでに時間がかかり、そこにはトラブルも起こりやすくなる。そこで、不動産を目的とする契約を**契約成立→履行過程→履行終了**と段階ごとに分けたとき、どんな問題点があるのか理解する必要がある。

土地及びその定着物をいう（民法 86 条 1 項）。建物は常に土地とは別の独立した不動産であるとされている。不動産以外の形ある物はすべて動産である（同条 2 項）。

② 権利・義務の発生原因（11～15、35～42）

STAGE 1 で、なぜ A から B へ不動産の所有権が移転し、B が A へお金を支払ったかといえば、A と B で売買契約を締結したからである。このように契約は、モノに関する権利・義務が発生する原因となる。日常生活における代表的な契約は**売買契約**であるが、契約は売買以外にも、モノの貸し借りを完成させることを目的とした契約（賃貸借契約）などがある。これら契約の種類とその特徴（売買契約と比較してどのような違いがあるのか）を覚えることが重要である。

しかし、契約に基づかなくても権利を取得することがある。例えば、時効や相続などは、権利を取得する原因のうち、契約に基づかないものである。これらについても重要である。

権利を取得する原因

- 契約に基づくもの（売買契約、賃貸借契約など）
- 契約に基づかないもの（時効、相続など）

③ 権利

ところで、売買契約とは、「物の所有権とカネとを交換する契約」であるとみることができる。物の所有権とは何かについては後で述べるが、売主は所有権という**権利**を売っており、買主はそれと交換するためにお金を払っていることに注意しなければならない。

民法上、権利には、**債権**と**物権**がある。債権とは、人に対して発生する権利であって、物権とはモノに対する権利である。STAGE 1 の B が、家を買ったとすると、売主 A に対しては家の引渡債権を、家に対しては所有権という物権を取得することになる。

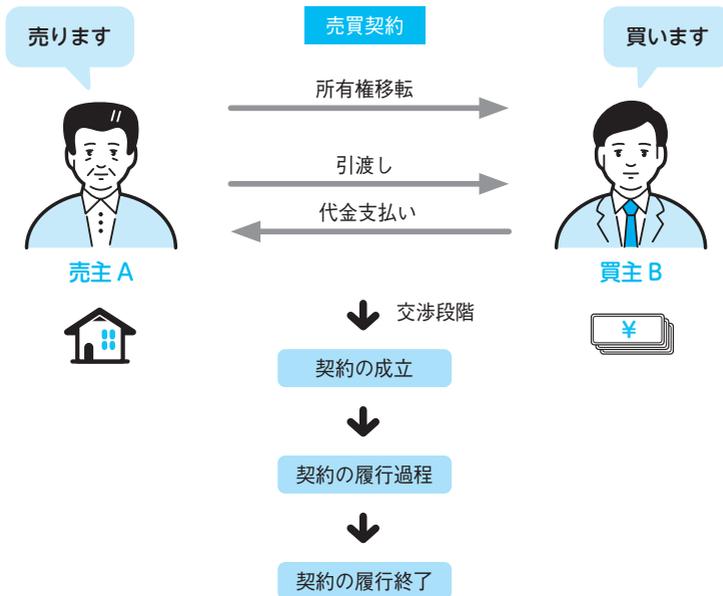
2

通常の売買契約の流れ

STAGE
1

ひとまず売買契約を例にとり、契約締結から無事に契約が終了するまでの流れをざっとみていく。本講でこれから説明することが、取引における通常の流れであり、次講から、契約が無事に終了しないケースを取引の各段階ごとに分けてみていく。

● 契約の流れ



STAGE 2

① 契約の成立

(1) 契約の成立とは

Aは、自分が所有する家屋を売りたいと思っていたとする。そこでBに1億円で買ってくれないかと話もちかけたところ、Bはその金額なら買ってもよいといい、AとBの気持ち（内心の意思）が一致すれば、**契約は成立**である。このように契約はお互いの合意によって成立するのが原則である。したがって、契約書を交わしたかどうかは関係なく、口頭による合意であっても**契約は成立する**。

(2) 契約が成立するには

一口に“合意”といっても、Aによる「売ります」という意思の表示と、Bによる「買います」という意思の表示があってはじめて合意が成立することになる（A＝「売ります」、B＝「私も売ります」では、合意は成立しない）。ここで、Aの「売ります」という意思表示を**申込み**といい、Bの「買います」という意思表示を**承諾**という。売買契約は、これら**申込み**と**承諾**という意思表示の一致によって成立するのである（民法555条）。



先に話を持ちかけたほうを「申込み」、
後に言ったほうを「承諾」と理解する。

ただし、変更を加えた承諾は、従前の申込みが拒絶されたものとみなされ、同時に新たな申込みをしたものとみなされる（528条）。

例

Aが土地を「1億円で売りたい」とBに申込みをしたところ、Bは「5,000万円で買います」と変更を加えた承諾をした場合、Aの申込みはいったん拒絶されたものとみなされ、同時にBから「5,000万円で売ってください」という新たな申込みをしたものとみなされる。Aが、「それでOK」と承諾すれば、5,000万円での売買契約が成立する。

② 契約が成立したら

契約が成立したら、契約当事者であるA及びBには、それぞれいろいろな権利義務が発生する（契約の効力）。売主Aは目的物の引渡義務、買主Bは代金支払義務等契約から生ずる義務を相互に負担することになる。

語

有効

契約の効力があること。

無効

契約の効力がないこと。

STAGE 1 に沿って具体的にいえば、Aは不動産をBに引き渡さなければならぬし、BはAに代金を支払わなければならない義務がある。このような義務を「債務」といい、逆の立場からみれば、AはBから代金をもらう権利があり、BはAから不動産をもらう権利がある。このような権利を「債権」という。

通常、〇〇債務といえば、「ある人に〇〇をしなければならない義務」をいい、〇〇債権といえば、「ある人に〇〇をしてくれと請求できる権利」をいう。

売買契約の成立により発生する権利・義務

	権利（債権）	義務（債務）
A（売主）	Bから代金をもらう	Bに不動産を引き渡す
B（買主）	Aから不動産をもらう	Aに代金を支払う

上記の表をみてわかるとおり、Aの債権の内容とBの債務の内容は同じ（代金の支払い）で、Aの債務の内容とBの債権の内容も、また同じ（不動産の引渡し）である。つまり、お互いの債務を前提として債権が成立しているのである。

このような契約を双務契約という。ここで、債務を負っている人を債務者、債権を持っている人を債権者という。例のような売買契約では、AもBもそれぞれが債権者でもあり債務者でもある。

③ 弁済によって契約は終了する

契約が成立したら、債務の内容をきちんと（債務の本旨に従って）実現しなければならない。これを履行という。履行は別名「弁済」ともよばれている。売主も買主も各自の債務をきちんと履行（弁済）すれば、契約は

とりあえず終了である。このことを STAGE 1 の例で簡単に説明していこう。

(1) 買主側の履行

買主である B の債務のうち、一番重要なのは代金の支払いである。民法では、契約上の取り決めがない場合、①いつ②どこで代金を支払わなければならないかを定めている。

① 期限

B としては支払期限として取り決められた期日に、代金を支払わなければならない。不動産の引渡しにつき期限 (3) が定められている場合は、代金についても同一の期限が付されているものと推定される(573 条)。

② 場所

代金の支払場所は、AB の間で取り決めがあればそれに従うが、そうでなければ、債権者である A の現在の住所において支払うこととなる(484 条)。

ただし、目的物の引渡しと同時に代金を支払わなければならないときは、その引渡し場所において支払うことになる(574 条)。

(2) 売主側の履行

売主は、買主にとって完全に不動産を取得したといえる状態にしなければならない。売主側の債務で中心となるのは、①不動産の所有権を移転する債務であり(555 条)、さらに一般的には、②不動産の登記を買主に移転する債務である。不動産のような特定物の引渡しを目的とする債務は、原則として契約等の発生原因や社会通念に照らして定められる引渡時の品質でなされることが必要である(483 条)。

① 所有権を移転するには？

不動産の所有権を移転するのは何ら難しいことはなく、売買契約が締結されると、その効果として当然に所有権が A から B へ移転する(176 条)。

② 登記は第三者に対して必要となる

売主 A と買主 B との間だけなら登記が依然として A のままであっても、B が所有権を取得したことは分かっている。しかし、A 以外の別の人(第三者)はそのことを知り得ないので B が所有権を取得したことを第三者に主張するには、登記を必要とするのである(177 条)。

確認

- 1 申込みに変更を加えた承諾は、申込みの拒絶とともに新たな申込みをしたものとみなされる。
- 2 A の B に対する貸金につき、AB 間で返済場所について別段の定めがないときは、B は、A の住所で返済しなければならない。

解答

- 1 ○ 設問のとおり (528 条)。
- 2 ○ 返済場所を定めなかったときは、債務者 A の現住所で返済する必要がある (484 条)。



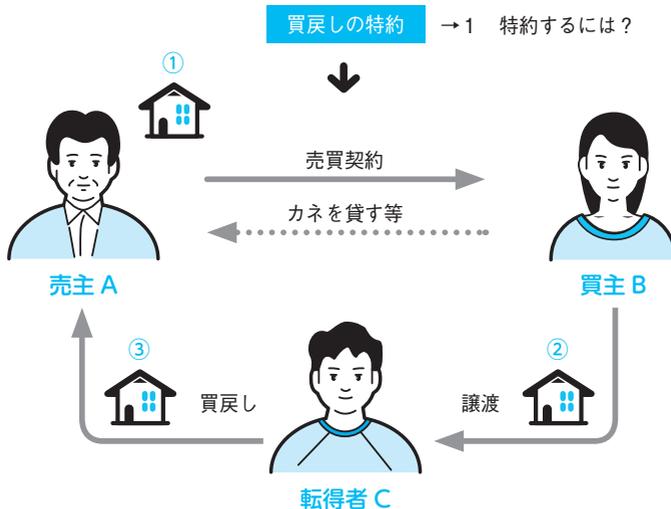
3 売買契約の成立にあたって付される特約 (条件・期限、買戻しの特約)

STAGE 1

契約の内容として、条件や期限、買戻しの特約などが付されることがある。ここでは、これらについて説明する。

- 条件 (⇒必ずやってくるかどうかわからない)
 停止条件 ⇒ 一定の事実が発生したら効力が生じる
 解除条件 ⇒ 一定の事実が発生したら効力を失う
- 期限 (⇒必ずやってくる)
 確定期限 ⇒ いつ到来するか決まっている
 不確定期限 ⇒ いつ到来するか決まっていない

●買戻しの特約



- 2 買い戻す方法は？
- 3 いつまでに買い戻さなければならないか？

STAGE 2

① 条件

(1) 条件の種類

成就するかどうか不確定な事実を**条件**という。例えば、「宝くじが当たったらその家を買う」などは、本当に宝くじが当たるかどうかわからないことだから、条件にあたる。条件には、停止条件と解除条件がある。

(2) 停止条件

条件が成就（＝実現）するまで法律効果の発生を停止させておく特約を**停止条件**という（民法 127 条 1 項）。

(3) 解除条件

条件が成就したら法律行為の効力がなくなる特約を**解除条件**という（127 条 2 項）

例

売主 A が一戸建住宅を B に売却する契約を締結したとき、

- ① 「A が C からマンションを購入する契約を締結すること」を停止条件として付けた場合…A が C からマンションを購入しなければ、B は A から売ってもらうことができない。
- ② 「B の銀行からのローンが不成立だった場合、本契約は効力を失う」という解除条件が付けられた場合…ローンが成立しなかったら、契約は、当然に失効する。

(4) 条件付権利の侵害の禁止

条件付法律行為の各当事者は、条件の成否未定の間に、条件の成就によって生じるべき相手方の利益を害することができない（128 条）。

例

条件が実現していない間に、A が別の人に不動産を売却してしまうと B がその不動産を購入できなくなるので、法律効果が発生していないからといっても、それはすることができない。

(5) 条件成就の妨害等

条件の成就によって不利益を受ける者が、故意にその条件の成就を妨げるときは、相手方はその条件を成就したものとみなすことができる（130 条 1

項)。

一方、条件の成就によって利益を受ける者が、不正にその条件を成就させるときは、相手方はその条件が成就しなかったものとみなすことができる(同条2項)。

② 期限

将来、やってくるのが確実な事実を**期限**という。期限には**確定期限**と**不確定期限**がある。

(1) 確定期限

到来することが確実で、いつ到来するかも決まっている場合を**確定期限**という。「令和5年1月1日にその家を引き渡す」などは、**確定期限**にあたる。

(2) 不確定期限

到来することは確実だが、いつ到来するかわからない場合を**不確定期限**という。「親が死んだら土地を引き渡す」などは、親は人間である以上必ず死ぬことは決まっているが、いつ死ぬかははっきりわからないから、**不確定期限**にあたる。

(3) 期限の利益

期限の利益とは、その期限までは義務を果たさなくてよいということである。期限は債務者の利益のために定めたものと推定される(136条1項)。期限の利益は放棄することができる(同条2項)ので、買主は期限前に代金を支払っても一向にかまわない。

この期限の利益は、本人の意思にかかわらず、例えば、破産手続開始の決定を受けたような場合には、自動的に喪失することになる(137条)。

③ 買戻しの特約

(1) 買戻しとは？

買戻しとは、買主が売主にカネを貸している場合などに、将来契約を解除(8)して売主が自分が売った不動産を買い戻すことをいう。このような内容を契約成立にあたり特別な約束(特約)として付すことを**買戻しの特約**という。

つまり、買主Bにとってみれば、Aに貸したお金が確実に返ってくる

(^{たんぽ}担保) 機能を果たすことになる。売主A (=カネを借りた人) が買い戻さなければ、確定的に買主B (=カネを貸した人) のものになるからである。

語

解除 いったん成立した契約を破棄し、白紙の状態に戻すこと (8)

(2) 買戻しの特約をするには？

売買契約と同時に買戻しの特約を登記しなければならない (581 条 1 項)。こうしないと、売主Aは買主Bからその土地を譲り受けた者 (転得者という) に対して、取り戻すことができないのである (最判昭 35.4.26)。

例

STAGE 1 のAは自分が持っている不動産にBとの買戻しの特約をした。ここで、買戻しの特約の登記をすることで、Bがその不動産を第三者Cに譲渡したとしても、Aは転得者Cから正当に土地を取り戻すことができる。

(3) 買い戻す方法

売主は、買主や転得者に対し、買戻しの期間内に代金及び契約の費用を払って買戻しの意思表示をする (583 条 1 項)。この手続により、最初の売買契約は解除され、目的不動産の所有権は売主に返還されることとなる。

この場合、買戻しの代金は、最初の代金と契約の費用との合計額以上になることは許されない (579 条)。たとえ当事者間の特別な合意 (特約) があっても無効 (32) とされる (大判大 15.1.28)。ただし、売買代金の利息は特約によって買戻し代金に加えることもできる (同条)。

(4) 買い戻すまでの期間は限られている

買戻しの期間は 10 年を超えることができず、これを超えたときは 10 年に短縮される。買戻しの期間は一度定めたらこれを延ばすことはできず、また、期間を定めなときは 5 年以内に買い戻さなければならない (580 条)。

確認

- 1 停止条件付きで売買契約を締結した場合、停止条件成否未定の間は、契約の効力は生じていない。〔H11-6-1〕
- 2 買戻しの特約は、売買の登記後においても登記することができ、登記をすれば、第三者に対しても効力を生ずる。

解答

- 1 ○ 設問のとおり（127条1項）。
- 2 × 買戻しの特約とその登記は売買契約と同時にする必要がある（579条、581条）。

4

売買契約の履行過程 (同時履行の抗弁権、危険負担)

STAGE 1

ここでは、契約を履行する過程におけるいろいろな問題について解説する。

●同時履行の抗弁権

約束どおり引き渡
しますから代金を
支払ってください



売主 A



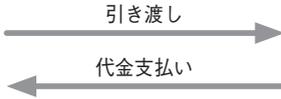
代金をきちんと支
払いますから引き
渡してください



買主 B

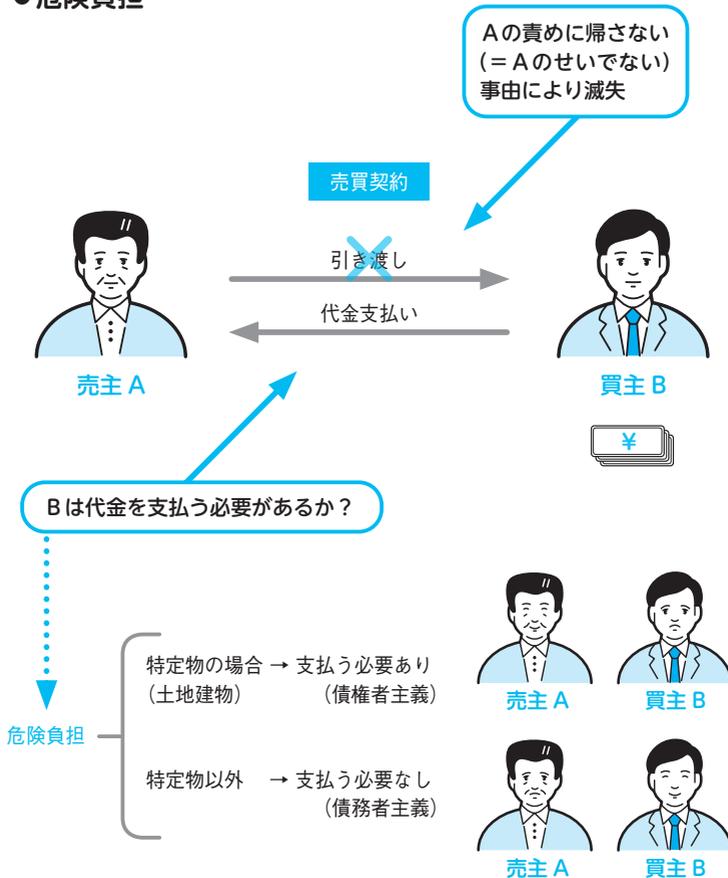


売買契約の流れ



お互いに債務の履行が提供されるまで自分の債務を拒絶することができる (=同時履行の抗弁権)

●危険負担



STAGE 2

① 同時履行の抗弁権

(1) 同時履行の抗弁権とは？

STAGE 1の売主Aが不動産を引き渡す気配もなく、買主Bに売買代金を請求するのは、あまりに都合のよい話である。逆にBも代金を何も用意せずに、Aに不動産を引き渡してもらおうとだけしても、都合がよすぎる話である。このように、お互いが債務を負っている契約を**双務契約**といい、この双務契約ではお互いの権利・義務を公平に扱うべきであり、お互いの債務は同時に履行されなければならない。そうでない場合は、AもBも債務の履行を拒絶する権利（抗弁権）をもっている。これを**同時履行の抗弁権**（民法533条本文）という。



同時履行の抗弁権は、正当な理由に基づいて拒絶することであるから、これにより、債務不履行（7）による責任をとらされることはない。

不動産売買における売主の引渡義務と登記協力義務は、買主の代金支払義務と同時履行の関係に立つものとされている（大判大7.8.14）。

同時履行の抗弁権を主張するには、相手方の債務が履行期にあることが必要である。しかし、契約の内容によっては、一方が先に債務を履行しなければならないことがあり、その場合は、先履行の義務を負担した者は同時履行の抗弁権をもたない（同条ただし書）。



売主Aが、買主Bに対して売買代金の支払いを求めて裁判所に訴えを提起したところ、その裁判でBが引渡しとの同時履行の抗弁を主張したとする。この場合、裁判所は、無条件の給付判決ではなく、「Bは、Aからの土地の引渡しを受けるのと引換えに代金の支払いをせよ」との判決をすることになる。これを「引換給付判決」という。

(2) 同時履行の抗弁権は双務契約でなくとも認められる

双務契約でなくとも、同時履行の抗弁権が認められるケースがあり、こ

れからいろいろな場面で出てくる。その際、お互いの行為は公平に扱うべきかどうかで判断するとよい。例えば、債務の弁済と、その際交付される受取証書は、お互い同時履行の関係に立つとされる（486条、大判昭16.3.1）。

② 危険負担

(1) 危険負担とは？

STAGE 1のA B間で建物の売買契約が成立したが、Aが引渡しをする前に、大地震があり、建物が全壊してしまったとしよう。この場合、①契約は成立しているのだから、建物がなくなってもAはBから代金をもらえる（**債権者主義**）、という考え方と、②建物がなくなってしまったのだから、BはAに代金を支払わなくてもよい（**債務者主義**）、という考え方の2つがとれる。

いずれにしても、AかBのどちらかが損失をこうむるわけで、これを**危険負担**（きげんふたん）という。つまり、契約の履行過程において、AにもBにも責任がなく、目的物がなくなったことによる損失をどちらが負担するか、という問題である。

(2) 危険負担の処理

ア 当事者双方に帰責事由なし

当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる（536条1項）。

Aの建物の引渡し債務が、地震によって履行することができなくなったのであれば、Bは代金債務の履行を拒むことができる。

注意点

Bは履行拒絶権を有するだけであって、代金支払い債務が当然に消滅するわけではない。BがAとの契約関係を終了させたいのであれば、履行不能を理由として、契約の解除をする必要がある（542条1項1号参照）。

イ 債権者に帰責事由あり

債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができない（536

条2項前段)。建物がBの過失で滅失したのであれば、Aは、Bに対して、代金を請求することができる。

(3) 債権者主義

建物の滅失の原因が、地震のようにAのせいではない場合は、Bが損失を負担することになる。つまり買主であるBは、建物が全部壊れてしまって、そこに住むことができなくなっても、売買代金は支払わなければならない。これを危険負担における債権者主義という。(現在削除) Aの引渡債務が消滅したのであれば、Bの代金支払債務も消滅するといえそうであるが、民法ではBの債務を存続させているのである。



危険負担に関する規定は任意規定であって、当事者間の特約で債権者主義を排除することができる。通常の不動産売買では、売主が危険を負担するとの特約がなされることが多いようである。

ただし、債務者が債務を免れたことによって利益を得た場合は、これを債権者に償還しなければならない(536条2項後段)。債務者は、履行不能が生じなかった場合以上に利益を受けるべきではないからである。

この類推適用の実際のケースとして、以下のような判例がある。

判例

AとBがA所有の建物につき売買契約を締結したが、その際Aが自己の費用で建物内装改修工事を行って引き渡すと約束をしていた。その後、当該工事者手前に建物が地震で全壊したときは、Aは、建物を引き渡す債務は免れるが、内装改修工事相当額は、引渡債務を免れたことによって得た利益であるから、Bに対して償還しなければならない(大判昭2.2.15)。

債権者主義は債権者に帰責事由が認められる場合に限られ、現行法は債務者主義を原則としている(536条1項)。

語

特定物

物の個性に着目して取引される場合、その目的物を特定物という。土地や建物は特定物である。

(3) 危険負担かどうかを見分けるポイント

危険負担の問題かどうかは、次の2つから判断する。

まず、①債務者（売主A）に帰責事由がないことである。建物が、例えば、Aの火の不始末から火事で滅失したとすれば、建物の滅失はAの責めに帰すべき事出（帰責事由）があるから、危険負担ではなく債務不履行責任となる。



「Aの帰責事由がない」ということは、①A Bともに帰責事由がない場合と②Aにはなくて、Bにのみ帰責事由がある場合の2つを含む。

債務不履行との違い

	危険負担		債務不履行	
債務者（A）	×	×	○	○
債権者（B）	×	○	×	○

○ 帰責事由アリ × 帰責事由ナシ

次に②契約の履行過程において出た損失であることである。契約の履行が終了した後に建物が滅失しても、その建物はすでに買主のものであるから危険負担の問題にはならない。逆に、契約の成立前に建物が滅失していたのに、それを知らずに（知っていればそもそも買う人はいないはずである）買ってしまった場合は、契約締結上の過失が問題となり、信義誠実の原則（1条2項）に照らしてどのように処理したらよいか（売主は買主に対してなんらかの損害賠償をすべきなのかどうか）が判断される。

確認

- 1 AはBから借りた100万円の弁済にあたり、Bに対して領収証を請求し、Bがこれを交付しないときは、その交付がなされるまで弁済を拒むことができる。
- 2 目的物の引渡しを要する請負契約における目的物引渡債務と報酬支払債務とは、同時履行の関係に立つ。〔H15-9-2〕
- 3 売買契約が詐欺を理由として有効に取り消された場合における当事者双方の原状回復義務は、同時履行の関係に立つ。〔H15-9-4〕
- 4 宅地の売買契約における買主が、代金支払債務の弁済期の到来後も、その履行の提供をしない場合、売主は、当該宅地の引渡しと登記を拒むことができる。〔H11-8-1〕

解答

- 1 ○ 弁済者は、受領者に対して受領証（受取証書）の交付を請求することができ（486条）、弁済と受領証の交付は同時履行の関係にあるから、受領証の交付がされるまで弁済を拒むことができる（533条、大判昭16.3.1）。
- 2 ○ 設問のとおり（633条）。
- 3 ○ 売買契約が詐欺を理由に取り消された場合には、当事者双方の原状回復は、民法533条の類推適用により、同時履行の関係に立つ（最判昭47.9.7）。
- 4 ○ 代金の支払いと宅地の引渡し・登記は、同時履行の関係にあるから、代金の提供がない以上、売主は宅地の引渡しと登記を拒むことができる（533条）。

5

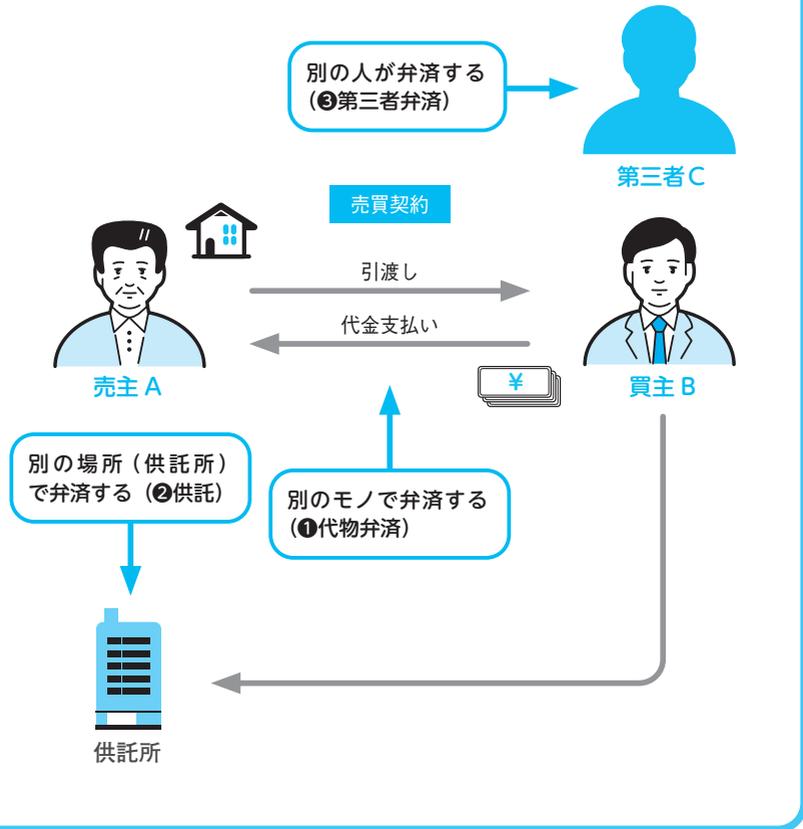
売買契約の履行終了 ①

(代物弁済、供託、第三者弁済)

STAGE
1

売買契約でいえば、買主は、売主に対して履行期日にきちんと代金を支払うことが「債務の本旨に従った」弁済となる。しかし、債務を消滅させる方法はほかにもいくつかあり、そのうち、ここでは代物弁済、供託、第三者弁済を説明する。

● その他債務を消滅させる方法



STAGE 2

① 代物弁済

(1) 代物弁済とは？

売主 A の承諾が得られたなら、買主 B は、お金の代わりにモノで弁済することも可能である。これを**代物弁済**という（482 条）。

(2) 代わりに給付されるモノ

① 債権

代物弁済によって給付されるモノは、具体的に形のない債権でもかまわない。この場合、**債権の弁済期が未到来のものであっても、弁済としての効力が生じる**（大判大 4.11.20）。

② 不動産

不動産を代わりに給付する場合は、**所有権移転の意思表示のみでは足りず、対抗要件（所有権移転登記）を具備する行為の完了によって弁済としての効力を生じる**。（最判昭 40.4.30）。

③ 本来支払うべき代金とモノの価値が異なる場合

代物弁済は、本来の給付（代金）と他の給付（モノ）とは、同じ価値でなくともよいことになっている。このため、たとえ差額があっても、お互いそれで納得すれば、民法上では、**差額を清算する必要はない**（大判大 10.11.24）。

② 供託^{きょうたく}

売主が弁済の受領を拒絶した場合などは、買主は代金を供託所に供託して債務を免れることができる（494 条、495 条）。買主はこれで代金を支払ったことになるのである。

(1) 供託できる要件

供託によって債務を免れるためには、**次の3つのうち、どれかに該当しなければならない**。

① 債権者が弁済の受領を拒んだとき

② 債権者が弁済の受領をすることができないとき

③ 弁済者の過失なくして誰が債権者かわからないとき

(2) 供託の方法

供託をするのは、弁済者である（494条）。しかし、債務者だけでなく、第三者でも弁済をなしうる者である限り供託することができる（これらをまとめて供託とよぶ）。供託した場合、供託した旨を債権者に遅滞なく通知しなければならない（495条3項）。

(3) 供託の効果

供託によって債権者（A）は供託所に対して供託物を受領する債権（還付請求権）を取得する。一方で、債務者（B）は供託によって債務を免れることになる（494条）。

③ 第三者弁済

(1) 債務者以外の者がする弁済

弁済は、債務者本人でなく、債務者以外の第三者が行ってもよい（474条1項）。特に代金債務のような金銭債務は、誰が弁済したところでAにとってみれば同じことである（債務の性質が変わらない）から、第三者の弁済は有効であり、Bの代金債務は消滅するのである。

ただし、次の3つの場合は、例外として、債務者以外の第三者は弁済できない。

① 債権の性質が第三者の弁済を許さないとき（474条4項）。

例

債権の内容が世界的に有名な画家に絵を描かせる場合など→代わりに名もない絵描きに描かせても、債務の本旨に従った弁済とはいえないから。

② 必ず債務者自身が弁済すべきことを約束した場合のように、当事者が反対の意思表示をしたとき（474条4項）。

③ 弁済をなすことに正当な利益を有しない第三者が、債務者又は債務者の意思に反して弁済をするとき（474条2項3項）。



たとえば弁済しようとする第三者が親兄弟、親友であっても、「法律上利害関係がなければ」債務者の意思に反して弁済することはできない。

(2) 第三者が弁済したときは？

① 第三者（STAGE 1 の C）

Cが肩代わりした後は、Bに対して寄付するつもりでなければ、「本来あなたが支払うべき債務を代わって弁済したのだから、その分返してください」ということができる。すなわち、CはBに対して求償権を取得する。

② 債務者（STAGE 1 の買主B）

Cから上記のようにいわれたら、Bとしては弁償しなければならない。このようなBとCの関係を**求償関係**という。

④ **弁済による代位**

第三者が、債務者のために弁済をなし、その結果として債務者に対し求償権を有するとき、この弁済者は弁済を受けた債権者のもつ権利を代位して行使することができる（499条）。これを弁済による代位という。

代位には、法定代位と任意代位がある。

弁済するについて正当な利益を有する者、例えば物上保証人、担保不動産の第三取得者、保証人、連帯債務者などは、債務者のために弁済することで当然に代位する（**法定代位**。499条）。

一方、弁済をなすにつき正当な利益を有しない者も債権者が弁済を受領しなければ代位をすることができる（**任意代位**）。

弁済をするについて正当な利益を有する者（例えば、保証人や物上保証人など）は、当然に、債務者・債権者に代位の事実を対抗することができるが、弁済をするについて正当な利益を有しない者は、債権譲渡の対抗要件を備えなければ、債務者・債権者に代位の事実を対抗することができない（500条）。

弁済をするについて正当な利益を有する者（例えば、保証人や物上保証人など）は、当然に、債務者・債権者に代位の事実を対抗することができるが、弁済をするについて正当な利益を有しない者は、債権譲渡の対抗要件を備えなければ、債務者・債権者に代位の事実を対抗することができない（500条）。

確認

- 1 Aに対して代金支払債務を有するBの親友Cが、Aに直接代金の支払いを済ませても、それがBの意思に反する弁済である場合には、Bの代金債務は消滅しない。〔H111-5-1〕
- 2 Aが、Bに対する金銭債務の弁済に代えて、Cに対するAの金銭債権を譲渡する場合に、その金銭債権の弁済期が未到来のものであるときは、弁済としての効力は生じない〔H12-9-3〕
- 3 借地人が地代の支払いを怠っている場合、借地上の建物の賃借人は、土地賃貸人の意思に反しても、地代について金銭以外のもので代物弁済することができる。〔H20-8-3〕

解答

- 1 ○ 法律上の利害関係人でない者は、たとえ親友であっても、債務者の意思に反して弁済できない（474条2項）。
- 2 × 代物弁済で給付された物が債権の場合、当該債権の弁済期が未到来のものであっても、弁済としての効力が生じる（482条、大判大4.11.20）。
- 3 × 第三者弁済をするには、相手方である債権者の承諾を必要とする（474条3項）。したがって、地代の弁済をしようとする借地上建物の賃借人は、債権者である土地賃貸人の意思に反して代物弁済することはできない。