06976P-00

atte-ukaru

TAKKEN士 shi

わかって合格る宅建士 基本テキスト

2017年度版

TAC宅建士講座 主任講師 木曽 計行

最新の出題傾向をフォロー

'17本試験への対応力抜群!!

手軽&スムーズに学習できる 分野別の「3分冊」

理解すれば ▶ 覚える ▶ 解ける ▶ だからわかって合格る!

ここにTAC宅建士講座の合格ノウハウを結集!

TAC出版 TAC PUBLISHING Group

はじめに

宅建士試験に合格するためには，どんな学習をするのが効果的でしょうか。

誰しも，できるだけ短時間で効果的な学習をして合格したいとお考えでしょうから，当然の疑問です。しかし，それは，わけもわからずむやみやたらと覚えようとしたり，やみくもに問題を解くことではありません。

その答えは，合格に必要不可欠な知識を，必要な限度で理解・整理して頭に入れ，問題を解く力にまで高めておくことです。キーワードは，「わかって合格(うかく)る」。その心は“理解あってこそ，はじめて合格する”です。

本書では，それを*ホップ・ステップ・ジャンプ！*の３段階方式で実現します。まず導入部として「１時間で宅建士試験大(おお)づかみ　基本テーマ32」で全体像を一気につかみ（*ホップ！*），次に学習の中心となる本文で「しっかりわかる」（*ステップ！*），その上で巻末の「厳選過去問プレミアム50」を解いて一気に合格力をアップさせる（*ジャンプ！*），という仕組みです。

そのために，本書では，本試験の出題傾向を徹底的に分析した上で，次のようなフローで合格に必要不可欠な情報を掲載しています（もちろん，初めて学習する初心者の方が簡単に理解できるように，わかりやすさに特に注意しながら記述しています）。①過去問の分析を通じて，マスターすべき事項を絞り込みました。直近の2016年度（平成28年度）出題を含む，直近12年間の本試験での出題事項にはアンダーラインを引き，出題年も記載しています。②重要な事項は，重要度に応じて黒と色の２段階のゴシックで記載しました。③必要に応じて「ケース（具体例）」を用いて説明しましたので，本試験に向けた実戦的な試験対策ができるはずです。④整理が必要な箇所は，簡略に図表化し，理解や記憶に必要な着眼点や整理のポイントを随所に織り込んでいます。⑤準備が不可欠な最近の改正点も，ゴシックで明示しています。さらに，⑥仕上げとして「厳選過去問プレミアム50」，これをやれば完璧です。そして，⑦手軽で機動的な学習ができるように３分冊構成としました。

最後になりましたが，皆さんが本書を集中的にマスターされ，2017年度の宅建士試験の合格を勝ち取られることを心よりお祈りしています。

合格はすぐそこにあります。

TAC宅地建物取引士講座 主任講師
木曽　計行

本書の特長と利用方法

本書のコンセプトは，「はじめに」にもあるように，「わかって合格(うか)る」。そのための構成として，まずは，本書冒頭に掲載した「１時間で宅建士試験大(おお)づかみ　基本テーマ32」で全体像を一気につかむ。次に，学習の中心となる本文を読み進む。そして，それにあわせて該当箇所の「厳選過去問プレミアム50」を解くという流れになっている。つまり「*ホップ・ステップ・ジャンプ！*」の３段階方式である。

本書を効果的に使って頂くために，各アイテムに関して説明しておこう。

① 「１時間で宅建士試験大(おお)づかみ　基本テーマ32」
全体にわたって，一気に，合格に不可欠な基本重要事項をつかんでしまおう。これからの効果的な学習の出発点。

② 科目ごとの「傾向と対策」
冒頭で各科目の傾向と対策を明示。効果的な学習の指針としてほしい。

③ イントロダクション
各Sectionの冒頭にイントロダクションを設けた。そのSectionでマスターすべき学習内容のポイント，本試験での重要性などを簡略に記載。

④ わかりやすさを徹底的に追求
平易な文章なので，スムーズに頭に入ると同時に応用力がつくはずだ。また，理解が早いので学習がはかどり，短期間の学習で成果が期待できる。

⑤ ゴシック表示
重要な覚えるべき箇所・キーワードについてはゴシック体で表記。とくに重要度が高いポイントは色文字のゴシックで，より強調して表示。直前期はゴシック部分を重点的に目を通すことで，知識のスピードチェックができる。

⑥ 法律改正点の明示
宅建士試験対策では，改正点の学習は不可欠。そこで，近時に行われた改正を，「最近の改正」として該当箇所に色文字のゴシック体で明示した。

⑦ 「重要フラッグ」等で今年の重要度を明示
重要　本試験前に必ず再読すべき，今年出題が予想される重要項目を指摘。時間のない受験生もこの項目は絶対にマスターしてほしい。逆に，学習の優先順位の低い事項に関しては，見出し表示を黒くあるいは薄めの色にし，かつ，活字を小さく記載している。時間がないときには，後回し，また，場合によっては割愛するのもよい。

⑧ 過去の本試験での出題箇所と出題年度を表示
H17からH28までの過去12年間の本試験で出題された事項をアンダーラ

インで明示し，出題年度（ex. H28）を記載。出題頻度の高い重要な事項を知ることができ，今年の出題予測ができるとともに，本文を一読後，再度，アンダーラインの箇所だけを拾っていけば12年間分の過去問の重要ポイントを短時間で集中的にカバーできる。ここでも「ジャンプ！」。

⑨ 「重要！　一問一答」
理解のポイントとなる過去問を肢別で随所に挿入。適時チェック。

⑩ 「厳選過去問プレミアム50」（巻末）
今年の出題が予想される事項とズバリ論点が重なる“選りすぐられた過去問・計50問”（問題の配列は効果的な学習の順序に合わせたことから本試験とは異なるが，本試験と同じ出題分野・項目で構成されている！）を通じて，問題解決力をイッキに養成。問題文のキーワード・着眼点をそれぞれゴシック（太字）表示したので，「目のつけ所」がしっかり身につく。また，「チェックポイント」で，その問題の要点や関連事項，解き方のテクニックをピンポイントで整理。さらに解説中に該当Sectionの番号を記載して本文とのリンクをはかった。この50問にしっかり取り組んで，合格力を養成してほしい。

⑪ 豊富な図表
理解を助けるために，次のようにアイコンを多彩に使用している。

理解する　理解と整理の手助けとして，学習事項の全体像や重点ポイントを簡単につかむ。

試験に出る　整理が必要な出題可能性の高い事項を簡略に図表化し，まとめている。頭に入れてしまおう！

具体例　過去に本試験で出題された事例などを通じて実戦的にマスターする。

★法改正・統計情報対策も万全!!　『宅建士Vクラブ』のご案内★

本試験は，例年４月１日現在施行中の法令等に基づいて出題されます。本書執筆時（2016年10月末現在）以後に施行が判明した法改正および最新の統計情報については，後日発行される『法律改正点レジュメ』で対応しております。ご希望の方は，本書に投込みの『宅建士Vクラブ』ハガキに必要事項をご記入の上，ご投函ください。無料でお送りいたします（2017年７月発送予定）。

CONTENTS

1時間で宅建士試験大づかみ 基本テーマ32 xxiii

第1編 民法等

Chapter 1 宅建士試験に合格するための民法等入門

＜ Section 1 ＞ 民法等で学習すること …… 4

1 宅建士試験における民法等の傾向と対策……4

Chapter 2 契約を結ぶときに問題となること

＜ Section 1 ＞ 契約ってなんだろう …… 8

1 契約とはどんなものか……8

＜ Section 2 ＞ 相手方が未成年なら …… 11

1 制限行為能力者制度…… 11

2 未成年者制度…… 12

3 成年後見制度…… 14

4 制限行為能力者の取消しとその効力…… 18

5 取引の相手方の保護および法律関係安定のための制度…… 18

＜ Section 3 ＞ だまされて契約したら …… 21

1 詐　欺…… 21

2 強　迫…… 23

3 通謀虚偽表示…… 24

4 心裡留保…… 26

5 錯　誤…… 27

6 意思表示のまとめ…… 28

＜ Section 4 ＞ 人に契約を結んでもらう …… 29
1 代　理…… 29
2 無権代理…… 38

Chapter 3 契約履行の段階で問題となること

＜ Section 1 ＞ 契約が守られないとき …… 44
1 債務不履行…… 44
2 契約の解除…… 49
3 手付等…… 52
＜ Section 2 ＞ 地震で建物が壊れたら …… 56
1 危険負担…… 56
2 停止条件付売買契約の場合…… 57
3 損害の発生時期と過失の有無による違い…… 58
＜ Section 3 ＞ 買った家が欠陥住宅だった …… 59
1 瑕疵担保責任…… 59
2 権利の全部が他人に属している場合…… 60
3 権利の一部が他人に属する場合…… 61
4 数量指示売買…… 62
5 目的物の用益を制限する権利が存在し，または，
地役権が存在しない場合…… 63
6 担保的権利による制限と担保責任…… 63
7 特約による担保責任の軽減…… 65
8 担保責任のまとめ…… 65
＜ Section 4 ＞ 債権回収のための準備 …… 67
1 抵当権などの担保物権…… 67
2 連帯債務と保証…… 83

＜ Section 5 ＞ 二重譲渡などにそなえて …… 95
1 物権変動の対抗要件…… 95
2 第三者の範囲…… 97
3 登記が必要な物権変動…… 99
＜ Section 6 ＞ 登記とはどんな仕組み？ …… 105
1 登記の仕組み……105
2 登記の手続き……111
3 さまざまな登記……116
＜ Section 7 ＞ 債権を譲渡する …… 123
1 債権譲渡自由の原則……123
2 債権譲渡の対抗要件……124
3 通知・承諾の効果……127
＜ Section 8 ＞ 債権が消滅する …… 128
1 債権の消滅……128
2 弁　済……129
3 相　殺……133

Chapter 4 賃貸借契約・借地借家法

＜ Section 1 ＞ 賃料を払って借りる …… 138
1 賃貸借契約……138
2 賃貸借の存続期間……141
3 賃借権の譲渡・転貸……142
4 敷　金……145
5 民法上の賃貸借のまとめ……146
6 賃貸借と使用貸借との相違点……148

＜ Section 2 ＞ 借りた土地に家を建てる …… 149
1 借地権とは …… 149
2 借地権の存続期間 …… 150
3 借地権の更新 …… 151
4 借地上の建物の再築 …… 152
5 借地権の譲渡・転貸借 …… 153
6 建物買取請求権 …… 154
7 借地権の対抗要件 …… 154
8 借地条件の変更および増改築の許可 …… 156
9 強行規定 …… 156
10 借地権のまとめ …… 156
11 定期借地権 …… 158
＜ Section 3 ＞ 賃貸住宅に住む …… 160
1 借家権とは …… 160
2 借家権の存続期間と更新等 …… 161
3 借家権の譲渡・転貸借 …… 162
4 造作買取請求権 …… 163
5 借家権の対抗要件 …… 163
6 借地上の建物の賃貸借 …… 164
7 居住用建物の賃貸借の承継 …… 164
8 強行規定 …… 164
9 借家権のまとめ …… 165
10 定期建物賃貸借等 …… 166
11 地代・家賃の増減額請求 …… 167

Chapter 5 その他のいろいろな法律関係

＜ Section 1 ＞ 契約を専門家に任せる …… 170

1 委任契約と準委任……170

2 受任者の義務……171

3 受任者の権利……172

4 委任契約の終了事由……173

＜ Section 2 ＞ 工務店に家を注文する …… 174

1 請負契約とは……174

2 請負人の担保責任……175

＜ Section 3 ＞ ただでもらう契約 …… 178

1 贈与契約とは……178

2 贈与契約の性質……178

＜ Section 4 ＞ 時が経てば権利を失う …… 179

1 時効制度……179

2 取得時効……180

3 消滅時効……183

4 時効の中断……185

5 時効完成の効力……186

＜ Section 5 ＞ 人の死で財産を引き継ぐ …… 188

1 法定相続人と法定相続分……188

2 欠格と廃除……191

3 相続の承認と放棄……191

4 遺　言……193

5 遺留分……194

6 相続財産の帰属……195

＜ Section 6 ＞ 他人に迷惑をかけたら …… 196
1 不法行為……196
2 不当利得……200
3 事務管理……200
＜ Section 7 ＞ 共同で別荘を買ったとき …… 201
1 物権とは何だろう……201
2 所有権と共有……202
3 その他の物権……206
＜ Section 8 ＞ マンションに住む …… 209
1 マンションの全体像……209
2 区分建物の登記……211
3 集会の決議……215

第2編 宅建業法

Chapter 1 宅建士試験に合格するための宅建業法入門

＜ Section 1 ＞ 宅建業法ってどんな法律だろう …… 228
1 宅建士試験における宅建業法の傾向と対策……228
2 宅建業法の全体像……229
3 宅建業法の改正に関して……230

Chapter 2 宅建業者になる

＜ Section 1 ＞ 宅地建物取引業ってなに？ …… 232
1 宅地建物取引業の定義……232
2 事務所の定義……236

＜ Section 2 ＞ 宅建業者は免許が必要 …… 237
1 免許の種類と効力……237
2 免許の欠格要件……238
3 免許の更新……247
4 届出事項……247
5 免許換え……250
6 みなし業者と無免許営業の禁止……252

Chapter 3 宅建士は取引のスペシャリスト
＜ Section 1 ＞ 宅地建物取引士って？ …… 256
1 宅地建物取引士とは……256
2 宅地建物取引士の法定業務等……257
＜ Section 2 ＞ 登録しないと宅建士になれない …… 258
1 宅地建物取引士の登録の欠格要件……258
2 登録の申請と内容……263
3 届出義務と登録の消除……264
4 登録の移転……266
＜ Section 3 ＞ 宅建士の証明をもらう …… 268
1 宅建士証の有効期間と講習……268
2 宅建士証の書換え・再交付・返納・提出……269
＜ Section 4 ＞ 宅建業者と宅建士 …… 271
1 宅建士の設置義務……271
2 宅地建物取引業者と宅建士の比較……274

Chapter 4 宅建業を始める前にお金を預ける
＜ Section 1 ＞ 営業保証金のシステム …… 276

1 営業保証金とは……276
2 営業保証金の供託と営業の開始時期……277
3 営業保証金の還付……281
4 営業保証金の取戻し……283
＜ Section 2 ＞ 宅地建物取引業保証協会 …… 286
1 宅地建物取引業保証協会……286
2 保証協会への加入……287
3 保証協会による弁済業務……290
4 弁済業務保証金の取戻し等……292

Chapter 5 取引にあたって注意しなければならないこと
＜ Section 1 ＞ 広告や契約の注意事項 …… 296
1 誇大広告の禁止と取引態様の明示……296
2 広告開始・契約締結の時期の制限……300
＜ Section 2 ＞ 事務所等に関する定め …… 302
1 「案内所等の届出」と「標識の設置」義務 ……302
2 従業者証明書・従業者名簿・帳簿……305
＜ Section 3 ＞ 業務を行うときのモラルなど…… 308
1 業務における諸規定……308
2 供託所等に関する説明……311

Chapter 6 取引にあたって交付すべき3大書面
＜ Section 1 ＞ 媒介契約で交付すべき書面 …… 314
1 媒介・代理契約の種類……314
2 売買・交換の媒介・代理契約の規制……315
3 売買・交換の媒介・代理契約書の交付義務と書面の記載事項……318

＜ Section 2 ＞ 契約前に交付する書面 …… 320
1 重要事項の説明義務……320
2 重要事項説明書の記載事項……322
＜ Section 3 ＞ トラブル防止目的の書面 …… 336
1 37条書面の交付……336
2 35条書面と37条書面の比較 ……340

Chapter 7 業者が自ら売主となるときの８種規制
＜ Section 1 ＞ ８種規制を受けるとき …… 344
1 ８種規制の趣旨……344
2 ８種規制の適用対象となる取引……345
＜ Section 2 ＞ どんな規制を受けるの？ …… 346
1 損害賠償額の予定等の制限……346
2 手付金の性質と額の制限……348
3 手付金等の保全措置……350
4 自己の所有に属しない売買契約締結の制限……355
5 クーリング・オフ制度……358
6 瑕疵担保責任の特約の制限……364
7 割賦販売契約の解除等の制限……366
8 割賦販売における所有権留保等の禁止……367

Chapter 8 報酬額の制限
＜ Section 1 ＞ 報酬額の制限規定 …… 372
1 報酬額を制限する規定……372
2 消費税……373
＜ Section 2 ＞ 報酬額の計算 …… 375

1 報酬額計算の基本ポイント……375
2 売買・交換の場合の報酬額の計算練習……381
3 貸借の場合の報酬額の計算練習……383

Chapter 9 宅建業者などが受けるペナルティー

＜ Section 1 ＞ 監督処分の種類と事由 …… 386
1 監督処分の種類と処分権者……386
2 宅地建物取引業者に対する監督処分……387
3 宅建士に対する監督処分……392
4 監督処分の手続き……394
＜ Section 2 ＞ 罰　則 …… 395
1 罰則の種類と適用の事由……395
2 両罰規定……396

Chapter 10 欠陥住宅の販売に備えて

＜ Section 1 ＞ 住宅瑕疵担保履行法のポイント …… 398
1 住宅瑕疵担保履行法ってなに？……398
2 宅建業者等の資力確保義務……398

第3編 法令上の制限

Chapter 1 宅建士試験に合格するための法令上の制限入門

＜ Section 1 ＞ 法令上の制限ってどんなことだろう …… 408
1 宅建士試験における法令上の制限の傾向と対策……408
2 法令上の制限の全体像……409
3 主要な法律の目的と手段……410

Chapter 2 都市計画法

＜ Section 1 ＞ まず都市計画区域などを定めよう …… 414

1 都市計画法の目的……414

2 都市計画区域の指定……415

3 準都市計画区域の指定……416

＜ Section 2 ＞ 都市計画にはどんなものがあるのだろう…… 417

1 都市計画の全体像……417

2 都市計画区域の整備，開発および保全の方針……419

3 市街化区域と市街化調整区域……419

4 地域地区……421

5 都市施設……428

6 市街地開発事業……429

7 市街地開発事業等予定区域……430

8 地区計画等……430

＜ Section 3 ＞ 都市計画はどのように定まるのだろう …… 434

1 都市計画の決定権者……434

2 都市計画の決定手続き……435

＜ Section 4 ＞ 都市計画の実現のために制限を加える …… 439

1 都市計画事業と都市計画制限……439

2 事業までの過程……439

＜ Section 5 ＞ マンションを建てるための造成工事…… 445

1 開発許可制度の目的……445

2 開発許可制度の内容……445

3 開発許可申請の手続き……450

4 建築行為等の制限……456

5 不服申立て……460

6 違反是正措置……460

Chapter 3 建築基準法

＜ Section 1 ＞ 建築の基準を定めた法律 …… 462

1 建築基準法の全体像……462

2 建築基準法上の用語の意味……464

3 建築基準法の適用除外……465

＜ Section 2 ＞ どこでも守らなければならない基準 …… 466

1 単体規定……466

＜ Section 3 ＞ 都市計画区域などで守らなければならない基準 …… 468

1 集団規定とは……468

2 用途制限……468

3 建築物の敷地と道路の関係……474

4 建ぺい率……479

5 容積率……484

6 建ぺい率と容積率の計算例……488

7 敷地面積の最低限度……490

8 低層住居専用地域内での規制……490

9 建築物の高さの規制……491

10 防火地域・準防火地域……498

＜ Section 4 ＞ 建築基準法を守ってもらうために …… 503

1 建築確認の学習ポイント……503

2 建築確認の要否……504

3 建築確認のプロセス……508

4 違反建築物に対する措置等……510

5 不服申立て……510

＜ Section 5 ＞ みんなで決める建築の基準 …… 511
1 建築協定……511
2 一人協定……513

Chapter 4 国土利用計画法

＜ Section 1 ＞ 国土利用計画法の全体像 …… 516
1 国土利用計画法の目的と体系……516
＜ Section 2 ＞ 土地の売買は自由にできない …… 517
1 国土利用計画法の学習の重点……517
2 事後届出制……518
3 事前届出制……527
4 事後届出制と事前届出制の比較……532
5 許可制……533

Chapter 5 農地法

＜ Section 1 ＞ 農地も自由に売却できない …… 536
1 農地法とは……536
2 ３条の許可……539
3 ４条の許可……540
4 ５条の許可……542

Chapter 6 土地区画整理法

＜ Section 1 ＞ 土地区画整理ってどんなこと？ …… 546
1 土地区画整理法とは……546
2 土地区画整理事業の施行者……548
＜ Section 2 ＞ 土地区画整理事業の進め方 …… 549

1 事業の流れと建築行為等の規制……549
2 土地区画整理組合が成立するまで……550
3 換地計画の策定……552
4 仮換地の指定……553
5 換地処分……557
6 保留地……561

Chapter 7 宅地造成等規制法

＜ Section 1 ＞ がけ崩れから人命を守るための法律 …… 564
1 宅地造成等規制法の目的など……564
2 宅地造成工事規制区域の指定と許可制……568
3 規制区域内での届出制……570
4 規制区域内での監督処分……571
5 規制区域内の宅地の保全義務等……572
6 造成宅地防災区域……572

第4編 その他関連知識

Chapter 1 宅建士試験に合格するためのその他関連知識入門

＜ Section 1 ＞ その他関連知識で学習すること …… 578
1 宅建士試験におけるその他関連知識の傾向と対策…578

Chapter 2 不動産に関する税金

＜ Section 1 ＞ 不動産に関する税金の全体像 …… 582
1 不動産に関する税金が課せられる場合……582
2 税金の分類……583

3 知っておくべき用語……584
4 税額算定の基本計算式と特例……585
＜ Section 2 ＞ 不動産を取得したときに課せられる税金…… 587
1 課税主体……587
2 課税客体……587
3 納税義務者……588
4 非課税……588
5 課税標準……589
6 免税点……590
7 税　率……590
8 税額減額の特例……590
9 納税の方法……591
＜ Section 3 ＞ 不動産を保有しているときに課せられる税金 … 592
1 課税主体……592
2 課税客体……592
3 納税義務者……592
4 非課税……593
5 課税標準……593
6 免税点……595
7 税　率……595
8 住宅についての税額の減額の特例……595
9 納税の方法……596
＜ Section 4 ＞ 儲けがあったときに課せられる税金…… 597
1 課税主体等……597
2 譲渡所得税の算定……598
3 譲渡所得の特別控除……599
4 税　率……601

5 特定の居住用財産の買換え等の特例等……602
6 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除等……604
7 所得税に関する特例の適用関係のまとめ……606
8 住宅借入金等特別税額控除……606
＜ Section 5 ＞ その他の重要な国税 …… 608
1 登録免許税……608
2 印紙税……610
3 相続税・贈与税……612

Chapter 3 税金以外の関連知識 (※)…5点免除の方は，不要な範囲です。
＜ Section 1 ＞ 土地や建物の値段の決め方 …… 616
1 不動産鑑定評価基準……616
2 地価公示法……622
＜ Section 2 ＞ 長期固定住宅ローンの支え手 ……626 (※)
1 住宅金融支援機構の目的……626
2 住宅金融支援機構の主な業務……626
3 業務の委託……629
4 役員及び職員の地位等……629
5 フラット35……629
＜ Section 3 ＞ インチキな広告にだまされないぞ……631 (※)
1 不当景品類及び不当表示防止法の目的……631
2 景表法の規制……632
3 不動産の表示に関する公正競争規約……633
4 不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約……640

＜ Section 4 ＞ 土地の値段は下がりっぱなしだろうか ……641 (※)
1 不動産に関する統計……641
2 公示地価の動向……642
3 売買による土地所有権移転登記（取引）件数……642
4 新設住宅着工戸数の動向……642
5 法人企業統計等……642
＜ Section 5 ＞ 住みよい土地や建物はどんなものだろう …643 (※)
1 土　地……643
2 建　物……646

今年の出題予想をカバー!!

厳選過去問 プレミアム 50 ……649

索　引……703

本書は，原則として，2016年10月末現在の施行法令に基づいて執筆されています。法律改正情報は，本書投込みの「Vクラブ」ハガキでご請求ください。

1時間で宅建士試験大(おお)づかみ

基本テーマ 32

1時間で宅建士試験大づかみ

まずはここから 基本テーマ32

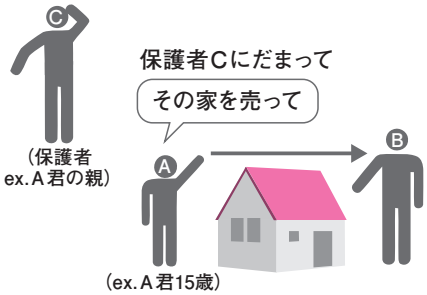
宅建士試験50問のうち，**正答率70％以上の問題**（つまり，**簡単な問題**）が，**30問前後出題**されます。これらの問題の多くは**よく出る特定の分野から出題**されています。そこで，**頻出・基本分野を手早く理解**して，**効果的な学習**につなげましょう。では，合格のエッセンスぎっしりの「**基本テーマ32**」イッキ読み，スタート！

※ たとえば「✐**8回**」は，過去12年間の当該論点の出題回数が８回であることを表します。
また，「**第１編 Chap.2 - Sec.2**」は，本文の第１編 Chapter2 - Section2を表します。

1 民法等

1 制限行為能力

✐ 9回 ➔ 第１編 Chap.2-Sec.2



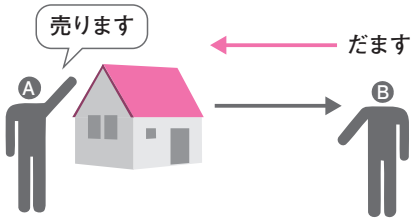
未成年者など**判断能力が十分でない人を守るため**に設けられている制度。例えば，子供には親を**保護者**としてつける。ところが15歳のＡ君が一人で契約を結んでしまった。こんなときは，変な契約を結んでしまうかもしれない。そこで，あとでその**契約をなかったことにできる**ことにしています。

合格のポイント

未成年者の他に，認知症の大人なども保護してあげる必要がある。それぞれについて，どのように保護されているかを一緒に学習していきましょう。

2 意思表示

9回 → 第1編 Chap.2-Sec.3



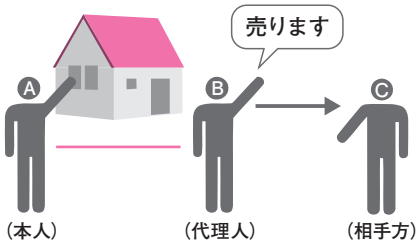
だまされて契約（例えば「売るよ」と言う。つまり，意思表示をする）を結んだAが，あとでその契約をやめたいと思う。このままじゃAがかわいそう。もちろんAは，契約をやめることができます。

合格のポイント

ここでは，このような自分の本心と違う契約を結んでしまった場合の処理がテーマになります。さらに，事情を知らずにBから購入したC（このような人のことを第三者という）がいるときはどうなるのでしょう？　Aから返せと言われるとCはビックリする。この第三者Cとの関係が焦点。

3 代　理

8回 → 第1編 Chap.2-Sec.4



マイホームなどを売却するときは，普通，不動産屋さんに頼みますよね。このように人に頼んで，売買契約などをやってもらうことを代理といいます。自分で出向かないのにAが家を売ったことになる便利な仕組み。

合格のポイント

代理人Bは，本人Aのために契約を結ぶ権限（代理権）をもって相手方Cと代理人として契約を結ぶことが必要。ただし，スムーズにいくとは限らないし，悪いことをする人もいる。例えば，頼んでいないのにBが「Aの代理人だ」と言って，Aの家を売ってしまう（これを無権代理と呼びます）。Aは売ったことになって，家を手放さないとダメなの？

4 債務不履行・解除

9回 → 第1編 Chap.3-Sec.1

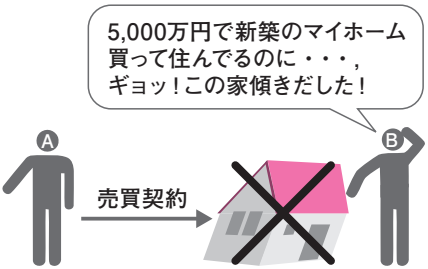
約束を守らないことを債務不履行といいます。もちろん約束を破られたBは，損害を被れば賠償金をもらえますし，契約を破棄（解除）して支払った代金の返還を求めることができます。

合格のポイント

どんな場合に約束を破ったことになるんでしょうか？（債務不履行の要件）解除されたとき，すでにBからこの家を買っていた第三者Cの立場はどうなるの？　も焦点。

5 売主の担保責任

9回 → 第1編 Chap.3-Sec.3



ローンを組んで手に入れたせっかくのマイホーム。欠陥住宅では泣くに泣けない。売主Aに責任をとらせて，買主Bは救済されるべきですよね。そこで，定められているのが売主の担保責任。

合格のポイント

6種類の責任がありますが，上のケースの責任は，欠陥（瑕疵と呼びます）がある場合だから瑕疵担保責任。その他，売主はどんなときに，どんな責任を負うでしょうか？

第1編

民法等

Chapter 1

宅建士試験に合格するための民法等入門

試験に合格するためには，攻略すべき試験の実態を把握しておく必要があります。そこで，まず，宅建士試験における「民法等」の位置づけをつかんだうえで，「民法等」の学習を始めましょう。

＜ Section 1 ＞ 民法等で学習すること

Section 1

民法等で学習すること

Introduction

まず，宅建士試験の「民法等」の分野の学習を進めていくにあたって，あらかじめ宅建士試験における「民法等」の位置づけを知っておいてください。

1　宅建士試験における民法等の傾向と対策

1. 全出題数　50問

①民法等	14問
②法令上の制限	８問
③宅建業法	20問
④税・その他	８問

→ 条文　民法1,000条以上＋特別法
→ 判例

2. 民法等の得点目標

最低	７～９点
できれば	10点以上

宅建士試験は２時間で50問の問題を解いていく試験です。そして，その内容は，大きく４つの分野に分類することができます。これから学習するのは，１番目の「民法等」というところです。その「民法等」の出題は50問のうちの14問，主要な科目といえます。では，この「民法等」では，何点を得点すれば合格できるか。得点目標です。

次の表をご覧ください。これは，2011～2015年の，本試験の合格点と平均的な合格者の本試験での「民法等」の得点です。

＊　本書は，直近の2016年度を含め，過去の本試験の出題内容や傾向を徹底分析した上で制作しておりますが，本書執筆段階では2016年度の合格発表は未だ行われておりません。2016年度の合格ラインの分析や『わかって合格る宅建士シリーズ』を利用した2017年度の本試験対策などの情報を，TAC出版HPで公開いたします（2017年1月下旬予定）。

URL ➡ http://bookstore.tac-school.co.jp/wakauka/

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
合格点	36/50	33/50	33/50	32/50	31/50
「民法等」の得点	9/14	8.5/14	7/14	7.5/14	7/14

この表をご覧になればお分かりになるように，合格するためにはおおむね７点～９点を得点する必要があることがわかります。安全確実な合格を考えれば，10点以上をねらいましょう。

ただし「民法等」の問題はかなり難しくなっています。民法だけでも1,000条以上の条文からできています。さらに，特別法である不動産登記法，借地借家法，区分所有法からも出題されるのです。したがって，条文だけでも相当数あり，たいへんです。そのほか，判例からもたくさん出題されます。つまり，学習する範囲が広いということです。

では，どうすれば得点目標の点数がとれるのでしょうか？

最重要のポイントは，よく出るところは徹底的に準備しておくこと，誰もが得点できる問題を落とさないことです。つまり，頻出基本分野をしっかり身につけることが合格のかなめです。さらに，今年の出題予測も不可欠です（なお，最近の本試験では，現在進行中の民法の改正動向を意識した出題が見られることから，出題予測にあたってはその点も考慮に入れています）。

そこで，本書では，重要度を判断するためのアイコンなど（「重要フラッグ」や過去の本試験で出題された年度）も記されていますから，それらを目安にして本書の徹底的なマスターに努めてください。必要十分な合格力が身につくはずです。

また，「民法等」の分野では，ケース（事例）のかたちでの出題がたくさんあります。さらに，本当に身につける，つまり，「わかる」ためには，具体的な理解が不可欠です。したがって，学習にあたっても，ケースを通じて具体的に理解していくことも重要です。

Chapter 2

契約を結ぶときに問題となること

（売買契約を中心に考えてみよう）

Chapter 2では，売買契約に関するケースを念頭に置きながら，契約を締結するときに問題となることがらについて学習していきます。宅建士試験対策としては，いずれのSectionも，重要な分野です。

＜ Section 1 ＞ 契約ってなんだろう

＜ Section 2 ＞ 相手方が未成年なら

＜ Section 3 ＞ だまされて契約したら

＜ Section 4 ＞ 人に契約を結んでもらう

Section 1

契約ってなんだろう

Introduction

ここでは，民法等を学習する上で理解が不可欠な契約に関して，その基本を学習します。簡単につかんでください。

1　契約とはどんなものか

1-1　契約とは

契約とは，「約束」のことです。

たとえば，Ａさんが，自己所有の土地を1,000万円でＢさんに売るという契約を締結したとします。

これは，Ａさんは「自己所有の土地を1,000万円と引き換えにＢさんに渡します」という約束をしたということを意味します。その結果，Ａさんは，Ｂさんに対してその土地を引き渡す義務を負うことになりますし，Ｂさんは，それに対して，代金として1,000万円を支払う義務を負うことになるのです。

1-2　契約の成立

重要

契約が成立するのには何が必要でしょうか。契約の成立要件です。ＡさんがＢさんに，「この土地を売りましょう」と言います。それに対してＢさんが，「OK，買いましょう」と言う。これによって契約が成立します。このように，契約というのは，Ａさんの「申込み」とＢさんの「承諾」が「一致」することによって成立します。もちろん，反対に，Ｂさんの「申込み」とＡさんの「承諾」によっても契約は成立します。

契約が成立するためには，原則として，当事者の申込みと承諾の一致

が必要であり，それで十分であるということです。したがって，契約書を作らなくても契約は成立するということになります。H19･21

1- 3　契約の分類

	諾成（だくせい）契約	要物（ようぶつ）契約
内容	当事者の合意だけで成立する契約	合意のほかに物の引渡し等の行為がないと成立しない契約
例	売買契約・賃貸借契約　等（ほとんどの契約は諾成契約）H19･27	質権設定契約・使用貸借契約H27等

契約は，申込みと承諾の一致で成立するのが原則でした。これを，申込みと承諾だけで成立する契約ということから，諾成契約と呼びます。ただ例外的に，契約の成立に物の引渡しが必要な要物契約があります。

	有償契約	無償契約
内容	内容契約の内容に対価等の支払いのあるもの	契約の内容に対価等の支払いのないもの
例	売買契約・賃貸借契約等	贈与契約・使用貸借契約等

どんな契約が無償契約か，この本をひと通り読んだあとで確認してください。

1- 4　契約の有効・無効・取消し

(1)　有効というのは効果があり，無効というのは効果がないことです。つまり，効果がないというのは，契約などを結んだとしても法律はその契約の実現に協力してくれないということです。

(2)　取消しとは，一応有効だけれども「取り消すぞ」と言うことによって無効にすることです。取り消さないかぎりは，有効なままです。

(3)　無効となるものとして，公序良俗（こうじょりょうぞく）違反の契約があります。これはたとえば，賭博や愛人になる契約などのように，常識に反するような契約のことです。社会的な妥当性のない契約ですね。このような契約の実現に法が協力してあげるのは不適当です。そこでこのような契約は

無効であるとされています（90条）。そして，この無効は，だれに対しても主張することができます。

1-5　契約の効力発生要件

契約の効力が発生するための要件としては，条件や期限などがありますが，ここでは，最近宅建士試験でよく出題されるようになっている停止条件についてお話ししておきます（ただし，**難しい話ですので第１編を一通り学習した後で学習するのでよいでしょう**）。

(1)　停止条件とは，契約などの効力の発生を，発生するかどうか不確実な事実に係らせることをいいます。

停止条件付きの法律行為とは，たとえば，**転勤が決まったら売買契約の効力を生じさせるという契約**などのことで，停止条件（ex. 転勤）が成就したときから契約としての効力が生じます（127条１項）。H18
したがって，停止条件付の契約が有効に成立しても，停止条件の成否未定の間は，契約などの効力は生じていません。しかし，条件の成就によって利益を受ける当事者は，条件の成否未定の間でも，その利益に対する期待をもっています。

(2)　そこで，①条件付き法律行為の各当事者は，条件の成否未定の間においては，条件の成就によってその行為から生じる相手方の利益を害してはなりません（128条）。害した者は，損害賠償義務を負います。H23
また，②条件の成否未定の間における当事者の権利義務は，普通の権利と同様に，これを処分し，相続したり，保存しまたはそのために担保を供することができます（129条）。H18･23
さらに，③条件の成就によって不利益を受ける当事者が故意に条件の成就を妨げたときは，相手方はその条件を成就したものとみなすことができます（130条）。H18･23
不利益を免れさせるのは不当だからです。

なお，成就することのない不能の停止条件を付した法律行為は，結局実現不可能ですから，無効です（133条１項）。H18

相手方が未成年なら ～行為能力～

Introduction

「行為能力」という「能力」を制限しようという話が「制限行為能力者制度」です。制限行為能力者制度については，「未成年者制度」という子供に関する制度と，もう１つは大人に関する「成年後見制度」があります。

1 制限行為能力者制度

重要

1-1 能　力

能力には，「権利能力」，「意思能力」，「行為能力」があります。

(1) **権利能力とは，権利や義務の主体となりうる資格**のことです。人は出生すれば権利能力を取得します（３条１項）。H17 H25

(2) **意思能力**とは，**自分の行為の結果を認識することができる能力**のことです。意思能力がない者のことを**意思無能力者**と呼びます。たとえば，お酒を飲んで，ぐでんぐでんに酔っ払った人を考えてみてください。このような者が結んだ契約などは，効果がない，つまり，無効と考えられています（判例）。本心とはいえないからです。H17･19･24

(3) 次に，いちばん重要な**行為能力**について説明しましょう。**行為能力**とは，**単独で完全に有効な契約などの法律行為を行うことができる能力**のことです。

民法は，10歳の子供など，**判断能力が不十分な一定のタイプの人たち（制限行為能力者）を守ってあげる**ということを**目的**として，「**制限行為能力者制度**」という仕組みを設けています。**制限行為能力者**に

は保護者をつけ，１人では契約などをさせない，また，やってしまったときはなかったことにできるという救済の仕組みです。制限行為能力者とは，「行為能力」が制限された人という意味なのです。

1-2　制限行為能力者制度

制限行為能力者には，未成年者，成年被後見人，被保佐人，被補助人と呼ばれる４つのタイプがあります。そして，この４つのタイプにより，保護の仕方や程度が異なっています。

2　未成年者制度　重要

2-1　未成年者とは

未成年者とは，20歳未満の人のことです（４条）。

ただ，男性の場合は18歳，女性の場合は16歳になれば結婚することができます（未成年者が結婚するには，父母の同意が必要ですが，父母の一方が同意しないときは，他の一方の同意だけで足ります。737条）。そして，未成年者が結婚をした場合，大人，つまり成年者と扱われます（H17・25）（婚姻による成年擬制（せいねんぎせい），753条）（H17・20・22）。結婚をするぐらいですからませている，成熟していると考えられるからです。

2-2　未成年者の保護者

保護の方法として，まず親権者か，未成年後見人と呼ばれる保護者がつけられます（未成年後見人は一定の者の請求により家庭裁判所が選任する他，遺言による場合もあります。839条，840条）（H26）。なお，児童虐待の防止等を図る観点から，法人または複数の未成年後見人の選任が認められています（840条）。

そして，未成年者自身が契約などを結ぶ場合には，保護者の同意を得なさいとされています（５条１項）（H20・22）。

また，保護者に自分に代わって契約などをしてもらうこともできま

す。代わって契約などをしてもらうことを**代理**と呼びますが，法律によって一定の者が代理人となるので，このような代理人を**法定代理人**と呼んでいます（824条，859条）。以上のような方法で，未成年者は，完全に有効な契約などをすることができるのです。

2-3　法律行為の効果

(1)　未成年者が契約する場合，保護者の同意を得ずに１人でしたときは，自分に損なことをしてしまうかもしれないですね。したがって，**単独で未成年者が契約などを行った場合には，原則として取り消すことができる**とされています（５条２項）。契約は一応有効ですが，それをなかったことにできるわけです。H20

(2)　ただ，次のような場合は，**未成年者が単独で行っても取り消すことはできません**（５条３項～６条）。未成年者が損をしないからです。

①	単に権利を得または義務を免れる行為
②	法定代理人が処分を許した財産の処分行為
③	許可された営業に関する行為

①はたとえば，負担のつかない贈与を受けたような場合です。タダでもらうだけです。②は，もらったおこづかいで，お菓子を買うような場合，③は，未成年者に営業の許可がなされた場合です。H25 **その営業**に関しては，未成年者であっても成年者と同一の行為能力を有します。H28 親がきちんと判断して許可を与えたというケースです。

2-4　保護者の権限

同意権，**代理権**があります。そして，未成年者が１人で行った場合には親が取り消すことができる，つまり，**取消権**が認められています。さらに，**追認権**というのも認められています。一応有効だけれども取り消すことができるという状態の場合，この取消権を捨ててしまう，つまり，完全に有効にしてしまうこと，これを**追認**（ついにん）といいます。取り消すこ

とができる場合の**追認**は，法定代理人等が追認する場合を除いて，**取消しの原因となっていた状況が消滅した後**でなければできません（124条。なお，このことは，次のセクションで学習する詐欺・強迫の場合も同様です）。

2-５　取り消すことができる者

契約などを取り消すことができるのは，未成年者本人，法定代理人，能力者になった本人です。ここで，注意してほしいのは，**未成年者本人も取り消すことができる**ということです。契約などによっていったん生じた義務が，取消しによってなくなるわけですから，未成年者自身が行ってもとくに問題ありませんね。このことは，**他の制限行為能力者についても同様**です。

3　成年後見制度　重要

まず，３つのタイプの成年後見制度について，判断能力の程度のイメージをつかんでください。

いずれにしても，たしかに，判断能力が低かったりするわけですから保護してあげる必要はあります。ただ，判断能力の程度に応じて，自己の意思というものも尊重したほうがよい。そこで民法は，**保護を図りながら，その人の意思の尊重との調和を図ろうとしています。**

理解する

判断能力の程度	３つのタイプ	自己決定はどの程度尊重できるか
高い ↕ 低い	③　被補助人《例：軽い認知症》 ②　被保佐人 ①　成年被後見人《例：重い認知症》	尊重できる ↕ 尊重できない

〈わかって合格る宅建士シリーズ〉
2017年度版　わかって合格る宅建士　基本テキスト

発行日　2016 年 12 月 21 日
　　初版発行
編著者　TAC株式会社（宅建士講座）
発行者　斎藤博明
発行所　TAC株式会社　出版事業部　（TAC出版）
　　〒101-8383　東京都千代田区三崎町3-2-18

　　電話（営業）　03-5276-9492
　　FAX　　03-5276-9674
　　http://www.tac-school.co.jp/
　　https://bookstore.tac-school.co.jp/
© TAC　2016

管理コード　　06976P-00

〈ご注意〉
　本書は,「著作権法」によって,著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき,無断で複製（コピー）、転載、改ざん、公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）されると,著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合,および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には,小社宛許諾を求めてください。