

08272P-00

年度版

わかって合格る宅建士

基本 テキスト

TAC宅建士講座 主任講師

木曾 計行

ポイントきっちり★

フル
カラー

得点力に
直結!!

わかって

赤シート
対応
覚える
理解して

合格る!

軽く!
なる!

どこでも学習しやすい

分野別の4分冊



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。

できるだけ短時間で効果的な学習をして合格したいと考えれば、当然の疑問です。しかし、それは、ただ単に覚えようとしたり、やみくもに問題を解くことではありません。

その答えは、合格に必要な不可欠な知識を、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ることです。キーワードは、「**わかって合格**」^{うが}。その心は“理解あってこそ、はじめて合格する”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、次のコンセプトで、合格に必要な不可欠な情報を掲載しています。もちろん、初めて学習する方々でもスムーズに理解できるように、わかりやすさには特に留意しました。

- ① 過去問の分析を通じて、押さえるべき事項を絞り込みました。直近の**2018年度（平成30年度）**を含む、**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。ここを拾っていけば、**一気に重要な基本事項がマスター**できます。
- ② 重要なキーワードや数字は、付属の**赤シート**を用いて暗記できます。
- ③ 必要に応じて「**ケース（具体例）**」を用いて**説明**しました。**実践的な受験対策**ができます。
- 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**を随所に織り込みました。
- ⑤ 準備が不可欠な**最近の改正ポイント**は、「**最近の改正**」で明示しています。
- 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。
- ⑦ 手軽で機動的な学習ができるように、**4分冊構成**としました。

皆さんが本書を集中的にマスターされ、2019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。

2018年10月吉日

TAC宅地建物取引士講座 主任講師

木曾 計行

本書の利用方法

本書は、直近の試験の出題傾向を徹底的に分析し、マスターすべき事項を丁寧に絞り込みました。合格に必要な不可欠な知識を、きっちり理解・整理して頭に入れ、問題を解く力に結びつける——これが本書のコンセプト、「**わかって**」「**合格**」です！

1 まずは「全体像」をつかもう！

パツとすばやく全体を俯瞰！

● 『基本テーマ32』

本書冒頭

本書の冒頭では、きっちり押さえておきたい“基本テーマ”をコンパクトに整理しました。「効果的な学習の出発点」として、試験の全体像を、イメージで一気につかみましょう！

民法第1章 Chap. 1 Sec. 2 15歳未満 9回
制限行為能力者制度
未成年者A君(15歳)がB君と契約する。A君は未成年者であるため、その契約は保護者の同意を得なければならず、保護者の同意を得た場合のみ有効となる。A君は未成年者であるため、その契約は保護者の同意を得なければならず、保護者の同意を得た場合のみ有効となる。

民法第1章 Chap. 1 Sec. 3 9回
意思表示
AがBに「売ります」といって、Bが「買います」といって、Cが「第三者」といって、AとBとの間に契約が成立する。Aは「売ります」といって、Bは「買います」といって、Cは「第三者」といって、AとBとの間に契約が成立する。

合格のPOINT
未成年者の他にも、認知症の大人なども保護しておける必要があります。それについて、どのように保護されているかを学習していきましょう。大人については、3つのタイプが用意されています。判断能力の低い人ほど手厚い保護が必要ですから、「判断能力の程度」をつかむことが先決。

合格するための
『宅建業法』入門

本書を見て森を登らないで独り木で立つのは、危険ではありません。そこで、まずは、宅建業法の全体像について、2つのごとをつかんでおく必要があります。1つは、宅建士試験における宅建業法の位置づけ、もう1つは、宅建業法の目的とその目的を達成するための学習法です。次々が把握しておきましょう。

『宅建業法』の傾向と対策
『宅建業法』は、宅建士試験の出題数50問のうち4割、つまり20問が出題される最も重要な分野です。
それでは、この『宅建業法』での得点目標を見てみましょう。

次の表をご覧ください。これは、2013年度～2017年度の、本試験の合格点と合格者の平均的な『宅建業法』における得点です(本書は2018年度本試験の出題を分析・検討の上作成していますが、執筆時点では全体の合格点等は未公表です。ただし、出題内容や難易度等から、2018年度の合格者の平均的な『宅建業法』での得点は概ね15点程度と推定されます)。これから合格範囲が見えてきます。

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
本試験の出題数	33/50	32/50	31/50	35/50	35/50
合格者の平均的な得点(合格範囲)の平均値	16/20	14.5/20	13/20	15.5/20	15/20

合格するには、ほぼ16点程度という高得点を得る必要があることがわかります。ですが、裏返して言うとも、しっかり学習すれば誰でも8割程度の得点が可能ということです。このことと、合格点が50問中35点前後であり、『宅建業法』は50問中20問を占めることをあわせて考えれば、合格対策として、非常に重要な範囲が約4割(8割)程度に絞られることがわかります。①『宅建業法』を戦略的に得意科目にすること、その不可欠であるということです。したがって、得点目標18点程度をねらう。

各編冒頭

効率的な学習の“ナビゲーター”！

● 分野ごとの『傾向と対策・全体像』

各分野の冒頭は、直近の2018年度(平成30年度)本試験の傾向分析や、その分野の本試験における位置づけ、学習方法を、“ガイドンス”としてまとめました。合格するために攻略すべき本試験の全容を、ここでしっかり把握しましょう。

宅建業法 Chapter 1 > 宅建業者になる

各 Section 冒頭

1 『宅地建物取引業』ってなに？

Introduction
ここでは、宅建業法を学習していくうえで、前提として知っておかねばならない基本となる用語について見ていきます。

スムーズに本文に入るための

● 『Introduction』

各Sectionの冒頭では、そこでマスターする学習内容のポイントや得点配分などについて、簡潔にまとめました。

2

本試験対策の“最重要ポイント”が一目瞭然!

今年は特にココをマーク!

● 『重要』アイコン

何度も確認してほしい重要項目にはアイコン表示しました。ここでの内容は、絶対にしっかりマスターしておきましょう!

合格のための必須情報!

● 『最近の改正』アイコン

本試験で問われやすい、直近および近時に行われた法改正箇所について、わかりやすくアイコン表記しました。

3 申請者の関係者 重要

ここでは、どんな人たちが「関係者」かをつかんでおきましょう。

⑨ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であり、かつ、法定代理人（未成年後見人が法人のときは、その法人の役員 ）が①～⑧のいずれかに該当する者 H27

成年者と同一の行為能力を有しない未成年者とは、親権者などの法定代理人から営業の許可を受けていない未婚の未成年者です。成年者と同一の行為能力を有しない未成年者の場合は、同意を与えたり代理をする親がふさわしくないならば、不適当な取引を招くおそれがあるため、親などをちゃんと審査する必

狙われた箇所がハッキリわかる!

● アンダーラインと出題年度表示



ココが「^うわかって合格」POINT!

平成19年度から直近の30年度(12年分)の本試験で出題された事項には、アンダーラインを引き、出題された年度を併記しました。「どこが出たか」がピンポイントでわかり、今年の出題が予測できます。また、本試験直前にはアンダーライン部分だけを拾い読みすれば、**過去12年間分の出題ポイントを短期間で一気に集中カバー**できる仕掛けです。

3 登記の受付と完了

① 登記の受付

登記官は、申請情報等が登記所に提供された場合は、登記の申請を受理しなければなりません(19条1項)。

② 登記の完了

登記が完了すると、その旨を通知するために、登記完了証が交付されます(26条、今24条、規則181条・182条)。

重ねて、申請人自身が登記名義人となる場合で、その登記が完了したときは、登記官は、その申請人に対し、その登記にかかる登記識別情報を通知します(21

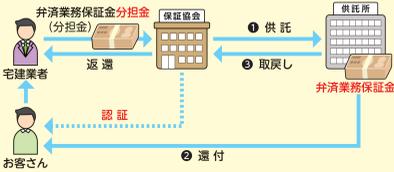
● 余裕のないときは後回しに!!

関連知識や学習の優先度が低い事項は、タイトルを薄い色(灰色)で表記し、内容表記も、文字を小さく控えめにしました。時間に余裕のない方はここを**後回しにする**、または**省略する**のも、ひとつの戦略です。

3

きっちり理解・整理して覚える!

理解しよう 井済業務保証金の仕組み



「事務所等」に関して、ここまで学習してきた事柄をまとめておきましょう。なお、①②③は、このSection中の①-1の「POINT整理」 「事務所等に関する一覧」の表の番号に対応しています。

試験に出る! POINT整理 「事務所等」における諸規定のまとめ ○=必要 ×=不必要

場所	専任の宅建士の設置義務	報酬額の揭示	従業者名簿	帳簿	案内所等の届出	標識
①	○ (従業員数5人に1人以上)	○	○	○	×	○
②	○ (1人以上)	×	×	×	○	○
③	×	×	×	×	×	○

事務所に設置すべき次の5つは、一般に「5点セット」と表現されています。

ゴロで覚える▶▶ 事務所に設置すべきもの

- 5点セット
- 仙人は 長 寿で ひょうひょうと 歩行する
 - 専任宅建士 帳簿 従業者名簿 標識 報酬
- 保存期間
- 長 後の 名 漏
 - 帳簿 原則5年 名簿 10年

「わか合格キャラクター」が学習アドバイス!

- 『学習のPOINT KK』
- 『ひとことKK』



著者・木曾先生からの「+αの注釈」や、理解をさらに深めるためのヒントおよびワンポイントアドバイスです。「ふ〜ん」「なるほど!」……目からウロコのお役立ち情報満載です。

暗記事項もばっちりインプット! 赤シート対応



絶対に覚えておきたいキーワードや重要数字などは、付属の赤シートを使って徹底暗記しましょう!

豊富な図表!

- 『理解しよう』
- 『試験に出る! POINT整理』
- 『ゴロで覚える』
- 『出題される具体例』

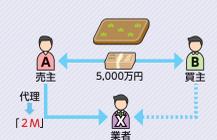
「試験によく出題される事例」や、覚えるべき点をギュッと集約した「まとめの図表」を、ビジュアルでわかりやすく表現し、要所要所に配置しました。重要ポイントをここでしっかり整理しましょう。

“ゴロ合わせ”は、いっぺんにいろいろな覚えられますので、うまく活用しましょう!

2 売買 交換の代理の場合



消費税の課税事業者である宅建業者Xは、Aさんから代理の依頼を受けて、A B間に、Aさんの所有する土地を代金5,000万円で購入契約を成立させた。Xは報酬としていくら受領できるだろうか?



① まずは連算法で計算すると、

$$M = 5,000万円 \times 3\% + 6万円 = 156万円$$

4

問題を解いて“合格力”を養成!

重要! 一問一答 H21-問36-肢3

Q 宅建業者Aが、甲建物の売買の媒介を行う場合、Aは、37条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの日時は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなくとも、宅建業法の規定に違反していない。

A 移転登記の申請の時期も、37条書面の必要記載事項。…………… **×**

わかって合格る **いまずぐ** **解く!** **厳選過去問プレミアム50** **問27** **へ**

厳選過去問プレミアム50 H25-問35

問27 37条書面

宅建業者Aが、甲建物の売買の媒介を行う場合、Aは、37条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの日時は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなくとも、宅建業法の規定に違反していない。

ア 保証人の氏名及び住所
イ 建物の引渡し時期
ウ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
エ 媒介に関する報酬の額
オ 借賃以外の金銭の受取の方法

1 ア、イ
2 イ、ウ
3 ウ、エ、オ
4 ア、エ、オ

解説 **わかって合格る** **2** **問** **6** **問**

以下、必要記載事項であるものを○、そうでないものを×とします。
 ア × 保証人の氏名及び住所は、必要記載事項ではありません。
 イ × 建物の引渡し時期は、必要記載事項ではありません。
 ウ ○ 借賃の額並びにその支払の時期及び方法は、必要記載事項。
 エ × 媒介に関する報酬の額は、必要記載事項ではありません。
 オ × 借賃以外の金銭の受取の方法は、必要記載事項ではありません。
 よって、必要記載事項はイ、ウであり、正解は2。

【正解 2】

※ここに注目!

「組合せ問題」も厳選の出題パターン。肢の組合せ自体がヒントになることから、組合せ問題とは別に簡単な問題になりやすい出題形式です。本問でも、すべての肢が判断できなくとも「消去法」で正解を導くことができます。とることで、この機会に、①ローン、②保証担保責任、③総持と公認の負担関係の3つが、貸借の37条書面の仕様の記載事項に含まれていないことは、覚えておいてください。

理解度チェック&知識を定着!!

● 『重要! 一問一答』

本文の内容と関連づけて本試験でよく問われる典型的な出題を厳選して、シンプルな「一問一答」にしました。理解度の確認と知識の定着に役立ちます。

過去問で構成された“最強の予想模試”!!

● 『厳選過去問プレミアム50』

巻末には、今年の出題が予想されるテーマに沿って厳選した「過去の本試験問題」を、本試験と同形式で配置しました。テキストを読んだら即チャレンジ、問題を解く力が確実に身に付いたかどうかを、実戦レベルでチェックできる仕組みです。

★ 法改正・統計情報対策も万全!! 『TAC情報会員』のご案内 ★

宅建士本試験は、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(2018年10月末現在)以後に施行が判明した法改正や最新の統計データ等については、Web登録によって無料ご提供する『法律改正点レジュメ』(2019年7月に発送予定)で対応いたします。

ご希望の方は、お手元本書をご用意の上、インターネットの下記「情報会員登録ページ」からご登録ください(要・パスワード、登録期限/2019年9月30日)。

TAC 情報会員

登録用パスワード: 本書の裏表紙の一番下・右側に記載の13桁の数字
(例: 000-0000-0000-00)

CONTENTS

本書の利用方法 4

1 時間で宅建士試験^{おお}大づかみ

まずはここから! 基本テーマ

32

23

第1編

民法等

第1分冊

合格するための「民法等」入門 2

■ 「民法等」の傾向と対策

■ 「民法等」の全体像

Chapter ▶ 1 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)

Section 1 “契約”ってなんだろう ~契約の成立要件など~

1 契約の全体像 6

Section 2 相手方が未成年者なら ~制限行為能力者制度~

1 「制限行為能力者制度」とは 9

2 未成年者制度 10

3 成年後見制度 12

4 制限行為能力者の取消しとその効力 16

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 16

Section 3 だまされて契約したら ~意思表示~

1 詐欺 19

2 強迫 21

3 通謀虚偽表示 22

4 心裡留保 24

5 錯誤 24

6 意思表示のまとめ 26

Section 4 人に契約を結んでもらう ～代理～

1 代理	27
2 無権代理	35

Chapter 2 契約の内容を実現する段階で問題となること (売買契約を中心に考えてみよう)

Section 1 契約が守られないとき ～債務不履行・契約の解除・手付など～

1 債務不履行	42
2 契約の解除	46
3 手付等	50

Section 2 買った建物が地震で壊れたら ～危険負担～

1 危険負担	54
2 停止条件付売買契約の場合 (535条)	55
3 滅失・損傷の時期と過失の有無による違い	56

Section 3 買った家が欠陥住宅だったら? ～売主の担保責任～

1 瑕疵担保責任とは (570条)	57
2 権利の全部が他人に属している場合 (全部他人物売買、561条)	58
3 権利の一部が他人に属する場合 (一部他人物売買、563条)	59
4 数量指示売買 (565条)	60
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 (566条)	60
6 担保的権利による制限と担保責任 (567条)	61
7 特約による担保責任の軽減	63
8 担保責任のまとめ	63

Section 4 債権回収のための手段-①～抵当権等～

1 抵当権などの担保物権	65
--------------	----

Section 5 債権回収のための手段-②～連帯債務と保証～

1 連帯債務と保証	82
-----------	----

Section 6 二重譲渡などに備えて ～対抗問題～

1 物権変動の対抗要件	94
2 「第三者」の範囲	95
3 登記が必要な物権変動	98
4 対抗問題のまとめ	103

Section 7 「登記」とはどんな仕組み? ～不動産登記法～

1 登記の概要	104
2 登記の手続	109
3 登記の種類	114

Section 8 債権を他人に譲り渡す ～債権譲渡～

1 債権譲渡自由の原則	120
2 債権譲渡の対抗要件	121
3 通知・承諾の効果	123

Section 9 債権が消滅する ～弁済・相殺など～

1 債権の消滅	124
2 弁 済	125
3 相 殺	129

Chapter 3 賃貸借契約・借地借家法

Section 1 賃料を払って借りる ～賃貸借契約（民法）～

1 賃貸借契約	134
2 賃貸借の存続期間	137
3 賃借権の譲渡・転貸	138
4 敷 金	141
5 民法上の賃貸借のまとめ	142
6 賃貸借と使用貸借との相違点	144

Section 2 借りた土地に家を建てる ～借地権（借地借家法）～

1 借地権とは	145
2 借地権の存続期間	146
3 借地権の更新	146

4	借地上の建物の再築	148
5	借地権の譲渡・転貸借	149
6	建物買取請求権	150
7	借地権の対抗要件	150
8	借地条件の変更および増改築の許可	152
9	強行規定	152
10	借地権のまとめ	152
11	定期借地権 (22~24条)	154

Section 3 賃貸住宅に住む ~借家権 (借地借家法) ~

1	借家権とは	156
2	借家権の存続期間と更新等	157
3	借家権の譲渡・転貸借	158
4	造作買取請求権	159
5	借家権の対抗要件	160
6	借地上の建物の賃貸借	160
7	居住用建物の賃貸借の承継	161
8	強行規定	161
9	借家権のまとめ	162
10	定期建物賃貸借等	163
11	地代・家賃の増減額請求	164

Chapter 4 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 ~委任契約~

1	委任契約と準委任契約	168
2	受任者の義務	168
3	受任者の権利	170
4	委任契約の終了事由	171

Section 2 工務店に家を注文する ~請負契約~

1	請負契約とは	172
2	請負人の担保責任	173

Section 3 タダでもらう契約 ～贈与契約～

1 贈与契約とは	176
2 贈与契約の性質	176

Section 4 時が経てば権利を失う ～時効～

1 時効制度	177
2 取得時効	178
3 消滅時効	181
4 時効の中断	183
5 時効完成の効力	185

Section 5 人の死で財産を引き継ぐ ～相続～

1 法定相続人と法定相続分	186
2 欠格と廃除	188
3 相続の承認と放棄	189
4 遺言	191
5 遺留分	192
6 相続財産の帰属	193

Section 6 他人に迷惑をかけたら ～不法行為等～

1 不法行為	194
2 不当利得	198
3 事務管理	198

Section 7 共同で別荘を買ったとき ～所有権と共有、その他の物権～

1 物権とは何だろう	199
2 所有権と共有	200
3 その他の物権	204

Section 8 マンションに住む ～区分所有法等～

1 マンション法（区分所有法）の全体像	206
2 区分建物の登記（不動産登記法）	209
3 集会の決議（区分所有法）	210

合格するための「宅建業法」入門 220

■ 「宅建業法」の傾向と対策

■ 「宅建業法」の全体像

Chapter ▶ 1 宅建業者になる

Section 1 「宅地建物取引業」ってなに？

1 宅地建物取引業の定義（2条） 224

2 事務所の定義（施行令1条の2） 228

Section 2 宅建業者は免許が必要

1 免許の種類と効力 229

2 免許の欠格要件（5条） 230

3 免許の更新 239

4 届出事項等 239

5 免許換え（7条） 242

6 「みなし業者」と無免許営業の禁止 244

Chapter ▶ 2 宅建士は取引のスペシャリスト

Section 1 「宅建士」って何をする人？

1 宅地建物取引士になるには 248

2 宅建士の法定業務等 249

Section 2 登録しないと宅建士になれない

1 宅建士の登録の欠格要件（18条） 250

2 登録の申請と内容 255

3 届出義務と登録の消除 256

4 登録の移転 258

Section 3 宅建士としての証明書をもらう

1 宅建士証の有効期間と講習 260

2 宅建士証の書換え・再交付・返納・提出	261
----------------------	-----

Section 4 宅建業者と宅建士

1 宅建士の設置義務	263
2 宅建業者と宅建士の比較	266

Chapter 3 宅建業を始める前にお金を預ける

Section 1 営業保証金の仕組み

1 営業保証金とは	268
2 営業保証金の供託と営業の開始時期	269
3 営業保証金の還付 (27条)	273
4 営業保証金の取戻し (30条)	275

Section 2 保証協会

1 宅地建物取引業保証協会	277
2 保証協会への加入	278
3 保証協会による弁済業務	281
4 弁済業務保証金の取戻し等 (64条の11)	283

Chapter 4 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

1 誇大広告の禁止と取引態様の明示	286
2 広告開始・契約締結の時期の制限	290

Section 2 事務所等に関する定め

1 「案内所等の届出」と「標識の設置」義務	292
2 従業者証明書・従業者名簿・帳簿	294

Section 3 業務を行うときのモラルなど

1 業務における諸規定	297
2 供託所等に関する説明 (35条の2)	300

Chapter▷ 5 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

- 1 媒介・代理契約の種類 302
- 2 売買・交換の媒介・代理契約の規制 303
- 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
(34条の2) 306

Section 2 契約「前」に交付する書面

- 1 重要事項の説明義務 (35条) 308
- 2 重要事項説明書の記載事項 310

Section 3 トラブル防止目的の書面

- 1 37条書面の交付 321
- 2 35条書面と37条書面の比較 325

Chapter▷ 6 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

- 1 8 種規制の趣旨 328
- 2 8 種規制の適用対象となる取引 (78条2項) 329

Section 2 どんな規制を受けるの?

- 1 損害賠償額の予定等の制限 330
- 2 手付金の性質と額の制限 332
- 3 手付金等の保全措置 333
- 4 自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限 338
- 5 クーリング・オフ制度 340
- 6 瑕疵担保責任の特約の制限 346
- 7 割賦販売契約の解除等の制限 348
- 8 割賦販売等における所有権留保等の禁止 350

Chapter▷ 7 報酬額の制限

Section 1 報酬額の制限規定

- 1 報酬額を制限する規定 354
- 2 消費税 355

Section 2 報酬額の計算方法

- 1 報酬額計算の基本ポイント 357
- 2 売買・交換の場合の報酬額の計算練習 363
- 3 貸借の場合の報酬額の計算練習 365

Chapter▷ 8 宅建業者や宅建士が受けるペナルティー

Section 1 監督処分の種類と事由

- 1 監督処分の種類と処分権者 368
- 2 宅建業者に対する監督処分 368
- 3 宅建士に対する監督処分 374
- 4 監督処分の手続 376

Section 2 罰 則

- 1 罰則の種類と適用の事由 377
- 2 両罰規定 378

Chapter▷ 9 欠陥住宅の販売に備えて

Section 1 新築住宅の瑕疵担保責任を果たすために ~住宅瑕疵担保履行法~

- 1 住宅瑕疵担保履行法とは 380
- 2 宅建業者等の資力確保義務 380

合格するための「法令上の制限」入門 386

■ 「法令上の制限」の傾向と対策

■ 「法令上の制限」の全体像

Chapter ▶ 1 都市計画法

Section 1 街づくりの“出発点”～都市計画区域の指定等～

- 1 都市計画法の目的 390
- 2 都市計画区域の指定（5条） 391
- 3 準都市計画区域の指定（5条の2第1項） 392

Section 2 都市計画にはどんなものがあるのだろう～都市計画の種類と内容～

- 1 都市計画の全体像 393
- 2 都市計画区域の整備、開発および保全の方針
（都市計画に関するマスタープラン、6条の2、15条） 394
- 3 市街化区域と市街化調整区域（区域区分） 395
- 4 地域地区 396
- 5 都市施設 406
- 6 市街地開発事業（12条） 407
- 7 市街地開発事業等予定区域（12条の2） 407
- 8 地区計画等 407

Section 3 都市計画はどのように決まるのだろう～都市計画の決定～

- 1 都市計画の決定権者（15条） 411
- 2 都市計画の決定手続（15条の2～21条の5） 412

Section 4 都市計画の実現のために制限を加える～都市計画制限～

- 1 都市計画事業と都市計画制限 415
- 2 事業までの過程（制限の内容） 415

Section 5 良好な街づくりのための造成工事～開発許可制度～

- 1 開発許可制度の目的 421
- 2 開発許可制度の内容（29条、施行令19条～22条の3） 421

3	開発許可の申請の手続	426
4	建築行為等の制限	432
5	不服申立て (50条)	436
6	違反是正措置	436

Chapter▷ 2 建築基準法

Section 1 建築の最低基準を定めた法律 ～建築基準法の全体像～

1	建築基準法の全体像	438
2	建築基準法上の用語の定義	440
3	建築基準法の適用除外 (3条)	441

Section 2 全国どこでも守らなければならない基準 ～単体規定～

1	単体規定	442
---	------	-----

Section 3 都市計画区域などで守らなければならない基準 ～集団規定～

1	集団規定とは (41条の2、68条の9)	444
2	用途制限 (48条、別表第2)	444
3	建築物の敷地と道路の関係	449
4	建蔽率	453
5	容積率	457
6	建蔽率と容積率の計算例	460
7	敷地面積の最低限度	462
8	低層住居専用地域等内での規制	462
9	建築物の高さの規制	463
10	防火地域・準防火地域	470

Section 4 建築基準法を守ってもらうために ～建築確認～

1	建築確認の学習ポイント	475
2	建築確認の要否 (6条)	476
3	建築確認の手続 (6条～7条の6)	480
4	違反建築物に対する措置等 (9条、9条の3)	482
5	仮設興行場等に関する特例 (85条)	483
6	不服申立て (94条～95条)	483

Section 5 みんなで決める建築の基準 ～建築協定～

- | | |
|------------------|-----|
| 1 建築協定 (69条～76条) | 484 |
| 2 一人協定 (76条の3) | 486 |

Chapter 3 国土利用計画法

Section 1 国土の計画的な利用や取引の全体像

- | | |
|-----------------|-----|
| 1 国土利用計画法の目的と体系 | 488 |
| 2 国土利用計画法の学習の重点 | 489 |

Section 2 土地の売買は自由にできない①～事後届出制～

- | | |
|------------------------|-----|
| 1 事後届出制の内容 (23条～27条の2) | 490 |
| 2 事後届出制の手続 | 497 |

Section 3 土地の売買は自由にできない②～事前届出制等～

- | | |
|-----------------|-----|
| 1 事前届出制 | 499 |
| 2 許可制 (12条～19条) | 505 |

Chapter 4 農地法

Section 1 最大の目的は「食料の確保」～農地法の全体像～

- | | |
|----------|-----|
| 1 農地法の概要 | 508 |
| 2 用語の定義 | 509 |

Section 2 農地も自由に売却できない～農地の処分制限～

- | | |
|------------------------|-----|
| 1 3条の許可 (権利移動の場合) | 511 |
| 2 4条の許可 (転用の場合) | 512 |
| 3 5条の許可 (転用目的の権利移動の場合) | 514 |

Chapter ▶ 5 土地区画整理法

Section 1 “土地の区画整理”ってどんなこと? ~土地区画整理法の全体像~

- 1 土地区画整理法とは 518
- 2 土地区画整理事業の施行者 (3条、3条の4) 520

Section 2 土地区画整理事業はどのように進めるの? ~土地区画整理事業の施行~

- 1 土地区画整理事業の流れと建築行為等の規制 521
- 2 土地区画整理組合が成立するまで 522
- 3 換地計画の策定 523
- 4 仮換地の指定 524
- 5 換地処分 528
- 6 保留地 (96条、108条) 531

Chapter ▶ 6 宅地造成等規制法・その他の制限法令

Section 1 崖崩れを防止するための法律の全体像 ~宅地造成等規制法の目的等~

- 1 宅地造成等規制法の目的 (1条) 534
- 2 用語の定義 534

Section 2 宅地造成工事規制区域と造成宅地防災区域

- 1 宅地造成工事規制区域の指定と許可制 538
- 2 規制区域内での監督処分 (14条) 540
- 3 規制区域内での届出制 (15条) 541
- 4 規制区域内の宅地の保全義務等 (16条、17条) 542
- 5 造成宅地防災区域 542

Section 3 その他の制限法令

- 1 「その他の制限法令」の効率的な学習方法 544
- 2 「その他の制限法令」のまとめ 545

合格するための「その他関連知識」入門 548

■ 「その他関連知識」の傾向と対策

■ 「その他関連知識」の全体像

Chapter ▶ 1 不動産に関する税金

Section 1 不動産に関する税金の全体像

1	税金が課せられるさまざまな場合	552
2	税金の分類	553
3	税金における用語の定義	554
4	税額算定の基本計算式と特例	555

Section 2 不動産を取得したときに課される税金 ～不動産取得税（道府県税—地方税法）～

1	課税主体（73条）	557
2	課税客体（73条）	557
3	納税義務者（73条の2、附則10条の2）	557
4	非課税の場合（73条の3、4、7）	558
5	課税標準	558
6	免税点（73条の15の2）	560
7	税率（73条の15、附則11条の2）	560
8	税額減額の特例（73条の24）	560
9	納税の方法（73条の17）	561

Section 3 不動産を保有しているときに課される税金 ～固定資産税（市町村税—地方税法）～

1	課税主体（341条）	562
2	課税客体（341条）	562
3	納税義務者（343条）	562
4	非課税（348条）	563
5	課税標準（349条等）	563
6	免税点（351条）	565
7	税率（350条）	565
8	住宅についての税額の減額の特例（附則15条の6、施行令附則12条）	565

9 納税の方法	566
---------	-----

Section 4 儲けたときに課される税金 ～所得税（国税-所得税法）～

1 課税主体等	567
2 譲渡所得税の算定（33条）	567
3 課税標準の特例（特別控除）	568
4 軽減税率（租特法31条、31条の2、31条の3）	571
5 買換え等の特例（課税の繰延べ）	572
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	574
7 所得税に関する特例の適用関係のまとめ	576
8 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（租特法41条）	576

Section 5 その他の重要な国税 ～印紙税・登録免許税・相続税・贈与税～

1 印紙税（国税-印紙税法）	578
2 登録免許税（国税-登録免許税法）	580
3 相続税・贈与税（国税-相続税法）	582

Chapter 2 税金以外の関連知識 （※）…「5問免除」の方は学習不要です

Section 1 土地・建物の値段の決め方 ～不動産鑑定評価基準・地価公示法（価格の評定）～

1 不動産鑑定評価基準	586
2 地価公示法	592

Section 2 長期固定住宅ローンの支え手 ～住宅金融支援機構法（需給および実務-①）～（※）

1 住宅金融支援機構の目的（4条）	596
2 住宅金融支援機構の主な業務（13条、施行令5条）	596
3 業務の委託（16条）	599
4 役員・職員の地位等（11条、12条）	599
5 フラット35	600

Section 3 “インチキ広告”にだまされないぞ ～景表法（需給および実務-②）～（※）

1 景表法の目的	602
2 景表法の規制	603
3 不動産の表示に関する公正競争規約	604

4 不動産における景品類の提供の制限に 関する公正競争規約（景品規約3条）	611
---	-----

Section 4 土地の値上がり・値下がりの仕組み ～不動産に関する統計
(需給および実務③)～ (※)

1 不動産に関する統計	612
2 公示地価の動向（土地の値段は上がっているの？ 下がっているの？）	612
3 売買による土地所有権移転登記（取引）件数 （土地取引は増えているの？ 減っているの？）	613
4 新設住宅着工戸数の動向 （住宅の新築は増えているの？ 減っているの？）	613
5 法人企業統計等（不動産は儲かっているの？）	613

Section 5 住みよい土地や建物とはどんなもの？ ～土地・建物～ (※)

1 土地	614
2 建物	618

索引【第4編】

今年の出題予想を徹底カバー!!

厳選過去問プレミアム

50

623

本書は、原則として、2018年10月末現在に施行されている法令等に基づいて執筆されています。

まずはここから!

基本 テーマ



1時間で宅建士試験大づかみ

宅建士試験 50 問のうち、**正答率 70%以上**の問題（つまり、簡単で絶対に落としてはダメな問題）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**特定のテーマ**から出題されています。そこで、頻出・基本テーマを手早く理解して、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!!

- ▶ 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
- ▶ は、本文の**第 1 編**の **Chapter 2 - Section 2**を表します

制限行為能力者制度

わかって合格

第1編

Chap. 1

Sec. 2

過去12年の出題
7回

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、子供には親が**保護者**としてつけられています。ところが15歳のA君が1人でBと契約を結んでしまった。もしかしたら、ヤバい契約かもしれない！ そんな事態に備えて、民法は、その**契約を後からなかったことにできる**仕組みを設けています。

合格のPOINT

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りますよね。それぞれについて、どのように保護されているかを学習していきましょう。大人については、3つのタイプが用意されています。判断能力の低い人ほど手厚い保護が必要ですから、「**判断能力のレベル**」をつかむことが、まず大切。

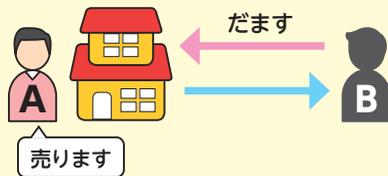
意思表示

わかって合格

第1編

Chap. 1

Sec. 3

過去12年の出題
10回

Bにだまされて家の売買契約（例「売る」という**意思表示**をする）を結んだAは、後で、やっぱりその契約をやめたいと後悔した。このままじゃAがかわいそう。Bはヒドイ奴だ。この場合、もちろんAは、**契約をとりやめることができます**。

合格のPOINT

ここでは、このように**自分の本心と違う契約を結んでしまった場合**の処理がテーマです。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います）がいるときは、どうなるのでしょうか？ Aから突然「返せ」と言われたら、Cはビックリしますよね。この第三者CとAとの関係も焦点。

3 代理

わかって合格る 第1編 Chap. 1 Sec. 4

過去12年
の出題
7回

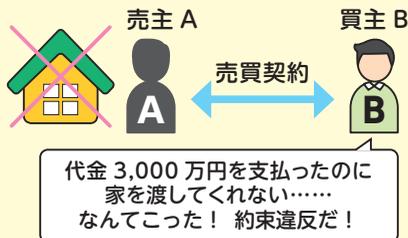
マイホームなどを売却するとき、一般的には不動産屋さんに頼みますよね。このように人に頼んで、本来は自分がやるべき売買契約などをやってもらうことを代理といいます。自分で出向かないのに自分が家を買ったことになるという便利な仕組みです。

合格のPOINT

代理人は、本人のために契約を結ぶ権限（代理権）をちゃんともって、相手方と代理人として契約を結ばなければなりません。ただし、悪いことをする人もいます。例えば、頼んでいないのにBが「私はAの代理人だ」と言って、Aの家を他の誰かに売ってしまう。これを無権代理といいます。もちろん、Aは売ったことにならないのが原則。

4 債務不履行
・解除

わかって合格る 第1編 Chap. 2 Sec. 1

過去12年
の出題
8回

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POINT

どんな場合に契約（約束）を守らなかったことになるのでしょうか？ それですが、債務不履行の要件です。また、A B間の契約が解除されたとき、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かについても、しっかり押さえておかなければなりません。

第 1 編

民法等



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、ここでの学習を始めましょう。

「民法等」の傾向と対策

● 本試験・全出題数…………… 50 問

● 「民法等」の得点目標

① 民法等…………… 14 問

最低…………… 7～9点

② 法令上の制限…………… 8 問

できれば…………… 10点以上

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

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、全体では大きく上記①～④の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の「民法等」です。「民法等」での出題は全50問のうちの**14問**、主要な分野といえます。

それでは、この「民法等」での**得点目標**を見てみましょう。

次の表をご覧ください。これは、2013年度～2017年度の、本試験の合格点と合格者の平均的な「民法等」における**得点**です（本書は**2018年度本試験**の出題を分析・検討の上作成していますが、執筆時点では全体の合格点等は未公表です。ただし、出題内容や難易度等から、**2018年度**の合格者の平均的な『民法等』での得点は概ね8点程度と推定されます）。ここから**合格戦略**が見えてきます。

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
本試験の合格点	33/50	32/50	31/50	35/50	35/50
合格者の平均的な「民法等」での得点	7/14	7.5/14	7/14	8.5/14	8/14

この表からは、合格するには、ほぼ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。

* 2018年度の詳細な合格ラインの分析や『わかって合格宅建士シリーズ』を利用した2019年度の本試験対策など、読者の皆さまに役立つ情報を、TAC出版HPで公開いたします（2019年1月下旬予定）。

URL → <http://bookstore.tac-school.co.jp/wakauka/>

それでは、「民法等」についての**攻略アドバイス**です。基本的に、この分野での出題は、かなり難しいといえます。民法だけでも1,000以上の条文がありますし、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。このように条文だけでも相当数あり、それに加えて、判例からもたくさん出題されます。つまり、学習する範囲が広く、なかなか大変といえます。

では、どうすれば得点目標の点数がとれるのでしょうか？

範囲の広い「民法等」を学習する際の最重要ポイントは、①よく出るところは徹底的に準備しておくこと、②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**をしっかりと身につけることが**合格の要**です。

さらに、「民法等」では、ケース（事例）のかたちでの出題が多く見られます。そのため、実践的に知識を身につける、つまり、「**わかって合格**」ためには、**具体的な理解**（本書でいえば「**出題される具体例**」）を通じて理解していくことが、不可欠かつ重要です。

なお、近年の本試験では、2017年に成立・公布された民法の**改正動向**（施行日は、基本的に2020年4月1日です。したがって、改正法自体は今年度の宅建士本試験には無関係です）を意識した出題が見られることから、この分野における出題予測については、その点も考慮に入れています。

「民法等」の全体像

ここでは、**契約を中心に**、人と人とのさまざまな法律関係について学習します。

例えば、Aさんが、自分の建物をBさんに3,000万円で売り、Aさんは約束どおりの期日に建物を引き渡したけど、いつまでたってもBさんが代金を支払ってくれません。あり得る話ですよ。そのようなトラブルの解決策である、お金で償わせる、または、契約自体を解消するなどの方法（手段）について、学習していきます。



- ① 契約を結ぶときに問題となること
- ② 契約履行の段階で問題となること
- ③ 賃貸借契約・借地借家法
- ④ その他のいろいろな法律関係

そのスタートは、契約の締結です。だまされたなどという事態に備えて、「① 契約を結ぶときに問題となること」について学習をします。

次に、契約を結ぶと、当事者は、代金の支払などの法律上の義務を負うことになります。この、契約などから生じる義務を果たすことを、「履行」といいます。そこで「② 契約履行の段階で問題となること」に関して学習します。

さらに、不動産の貸し借りの事例（ケース）も出題されます。特に借り手を守るために、民法上の賃貸借契約に加えて、特別な法律である「借地借家法（③）」に関して、しっかりマスターしましょう。なお、民法上の賃貸借とあわせて③からは4問程度出題されることもあります。

ところで、法律関係には、売買契約や賃貸借契約以外の契約や、それらに加えて、契約以外の「その他の関係」もあります。例えば、「相続」。人が亡くなれば、相続人が遺産を引き継ぎますよね。これは、ご存じのとおり、契約とは無関係です。そのような「④ その他のいろいろな法律関係」に関して学習します。

以上のように、この「民法等」は、世の中全般、人と人との具体的な法律関係を扱っていますので、本試験でも“事例形式”で出題されるわけです。したがって、本書の内容の「具体例」を通じて、「具体的に」理解を進めていくことが、**最強の攻略法**といえるのです。

それでは、「民法等」、頑張ってみていきましょう！

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)

この Chapter 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事柄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、重要なテーマです。

Section

1

“契約”ってなんだろう

～契約の成立要件など～

2

相手方が未成年者なら

～制限行為能力者制度～

3

だまされて契約したら

～意思表示～

4

人に契約を結んでもらう

～代理～

“契約”ってなんだろう ～契約の成立要件など～

Introduction

ここでは、民法等を学習する上で理解が必要な「契約」に関して、その意味や成立要件などの基本事項を学習します。簡単につかんでおきましょう。

1 契約の全体像

1 「契約」とは

契約とは、「約束」のことです。

例えば、AさんがBさんに対して、自分の土地を1,000万円で売るという契約を締結したとします。

これは、Aさんは「1,000万円と引き換えに自分の土地をBさんに渡す」という約束をしたことを意味します。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いますし、その一方で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ります。

2 契約の成立 重要

それでは、契約の成立に必要な要件は何かについて見てみましょう。AさんがBさんに、「この土地を売らしましょう」と言う。それに対してBさんが、「OK、買いましょう」と言う。これで、契約は成立します。このように、契約は、Aさんの「申込み」とBさんの「承諾」が「一致（^{がち}合致）」することで成立します。もちろん、反対に、Bさんの「申込み」とAさんの「承諾」の一致でも、契約は成立します。

このように、契約の成立には、原則として、当事者の申込みと承諾の合致が必要であり、かつ、それで十分です。したがって、契約書を作らなくても、たとえ「口約束」でも、契約は成立します。

3 契約の分類

	だくせい 諾成契約（原則）	ようぶつ 要物契約
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) <small>H19・27・30</small>	質権設定契約・使用貸借契約 等 <small>H27</small>

契約は、申込みと承諾の合致で成立するのが原則です。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、諾成契約といいます。ただし、例外的に、契約の成立に「物」の引渡しが必要「要」な、要物契約というものもあります。

そしてさらに、対価の有無で分けられる有償契約と無償契約があります。

	有償契約	無償契約
内容	対価等の支払いのある契約	対価等の支払いのない契約
例	売買契約・賃貸借契約 等	贈与契約・使用貸借契約 等

どんな契約が要物契約や無償契約かについては、この本をひととおり読んだ後にここに戻って、再確認してください。



4 契約の「有効・無効・取消し」

- (1) 有効とは効果があること、無効とは効果がないことです。そして、「効果がない」とは、契約などを結んでも法律がその契約の実現に協力してくれない、ということです。
- (2) 無効となるものとしては、**公序良俗違反**の契約があります。例えば、賭博やお金を受け取って愛人になる契約のように、常識に反する、社会的な妥当性のない契約ですね。このような契約は、その実現に法律が協力するのは不適當ですから、無効です(90条)。また、この無効は、誰に対しても主張することができます。

- (3) 取消しとは、一応有効だけれども「取り消します」ということによって無効にすることです(121条本文)。なお、取り消されない限りは、有効なままです。
H29

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には、条件や期限などがありますが、ここでは特に重要な停止条件を見てみましょう。なお、難しい内容ですので、**第1編**をひとつおりの学習した後でもよいでしょう。

- (1) 停止条件とは、契約などの効力の発生を、成否未定の不確実な事実にかからせることをいいます。
H30

つまり、「停止条件付きの契約」とは、例えば、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のことで、原則として、停止条件が成就した(例)転勤が決まった)時から契約としての効力が生じます (127条1項・3項)。したがって、停止条件付きの契約自体が有効に成立しても、条件の成否未定の間は、契約としての効力は生じません。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持っています。

- (2) そこで、①条件付き契約の各当事者は、条件の成否未定の間は、条件の成就によってその契約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、不法行為(後で学習します)による損害賠償義務を負います。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処分・相続・保存し、そのために担保を供することができます(129条)。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、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)。
H23・30
H23

「相手方は条件を成就したものとみなすことができる」とは、条件が成就したものと扱うかどうかは、**相手方の選択次第**ということです。



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、最終的に実現しませんので、**無効**です(133条1項)。

Section

2 相手方が未成年者なら
～制限行為能力者制度～

Introduction

判断能力が不十分な者を保護するための仕組みが「制限行為能力者制度」です。それには、「**未成年者制度**」という**子供**に関する制度と、もう一つは**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」とは



1 能力

能力には、(1)権利能力、(2)意思能力、(3)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得る資格のことです。人は誰でも出生すれば権利能力を取得し、死亡によってその能力を失います(3条1項)。
- (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いいます。例えば、お酒を飲んで、ぐでぐでんに酔っ払った状況にある者が結んだ契約などは、効果が生じない、つまり、**無効**と考えられています(判例)。

H25
H19・24・30

本心から契約したとはいえないからです。



- (3) 次に、一番重要な行為能力について。行為能力とは、単独で(自分1人で)、完全に有効な法律行為(契約などのこと)をする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」)を守ることを目的として、「制限行為能力者制度」という救済の仕組みを設けています。その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」仕組みです。

つまり、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。



2 制限行為能力者制度

制限行為能力者には、未成年者（**2**）、^{せいねん ひ こうけんじん}成年被後見人（**3-1**）、^{ひ ほ さ にん}被保佐人（**3-2**）、^{ひ ほ じょ にん}被補助人（**3-3**）という、保護のされ方やその程度が異なっている4つのタイプがあります。

2

未成年者制度



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)。

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が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せん。^{H25}737条)、未成年者が結婚をした場合は、大人、つまり成年者と扱われます^{H20・22}（婚姻による成年擬制、753条）。

結婚をするくらいですからまかせている、**成熟**していると考えられるからです。



2 未成年者の保護者

未成年者には、親権者、もしくは未成年後見人という保護者がつけられます。未成年後見人については、一定の者の請求により家庭裁判所が選任するほかに、遺言による場合もあります^{H26}(839条、840条)。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も認められています^{H20・22}(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ければなりません^{H20・22}(5条1項)。また、保護者に、自分に代わって契約などを結んでもらうこともできます。自分に代わって契約などを結んでもらうことを**代理**といいます。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いいます(824条、859条)。

このような仕組みによって、未成年者は、完全に**有効**な契約などを行うことができるのです。



3 法律行為の効果

- (1) 未成年者が保護者の同意を得ずに1人で契約した場合、その契約は、自分に損なものになるかもしれません。したがって、**未成年者が単独で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ます**^{H20} (5条2項)。結んだ契約は一応有効ですが、それを「なかったことのできる」わけです。
- (2) ただし、次の場合は、未成年者が単独で行っても取り消すことはできません^{H20} (5条3項～6条)。

- 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、例えば、負担のない贈与 (タダでもらうだけ) の場合です。②は、親からもらったお小遣いでお菓子を買うような場合、そして③は、親がきちんと判断して、**未成年者に営業の許可を与えた場合**で、このときは、**未成年者であっても、その営業に関しては成年者と同一の行為能力を有することになります**^{H25}
^{H28}

いずれも、未成年者が損をしないといえるような場合です。



4 保護者の権限

未成年者の保護者は、同意権・代理権を持っています。そして、未成年者が1人で契約を行った場合には取り消すことができる、つまり、**取消権**も認められています。さらに、**追認権**^{ついにんげん} (一応有効だけれども取り消すことができる場合に、この取消権を放棄して完全に有効にすることを「追認」といいます) も認められています。追認は、法定代理人等がする場合を除いて、**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、することができません(124条)。

このことは、次のSec.3で学習する詐欺・強迫の場合でも同様です。



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、未成年者である本人、法定代理人、成年者となった本人です。未成年者である本人自身も取り消すことができるという点に注意しておきましょう。

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特に問題ないからです。なお、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

ここでは、次の「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おきましょう。

いずれも、判断能力が低いので保護する必要がありますが、判断能力の程度に応じて、本人の意思も尊重したほうがよいですね。そこで民法は、保護をしながらも、本人の意思の尊重との調和を図っています。



理解しよう

成年後見制度

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	<ul style="list-style-type: none">● 被補助人 (3) 《例 軽い精神障害》● 被保佐人 (2)● 成年被後見人 (1) 《例 重い認知症》	尊重できる ↑ ↓ 尊重できない

1 成年被後見人

- (1) 成年被後見人となるには、まず、①精神上の障害によって事理を弁識する能力をじょうきよう欠く常況にあることが必要です。つまり、重度の認知症など、物事がよくわかっていないのが普通の状態である人ですね。そのうえで、家庭裁判所に対して、一定の者（本人、配偶者など）が審判を求めます。それを受け、②家庭裁判所が「後見開始の審判」を行います。その審判を受けた人が、成年被後見人というわけです（7条）。
- (2) 成年被後見人は、判断能力が非常に乏しいため、民法は、せいねんこうけんじん成年後見人という保護者をつけています（8条）。成年後見人は、成年被後見人に代わって（＝「代理して」）契約などを締結します。つまり、成年後見人は、民法によって代理権が与えられた法定代理人ということになります（859条1項）。ただし、成年後見人が、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物またはその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除または抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければなりません（859条の3）。H22・26・28成年被後見人にとって、自分が住んできた場所は、療養し、看護を受け、精神状態の回復を図ったりするのに重要な意味があるからです。なお、このことは、保佐人（876条の5第2項）や補助人（876条の10）に代理権が与えられた場合においても同様です。
- (3) 成年被後見人自身が単独で契約の締結などの法律行為をすることは、原則として、できません。もし成年被後見人がその行為をしたとき、それは、取り消すことができます（9条）。H20・26そして、判断能力が非常に乏しいのですから、たとえ保護者が同意を与えた場合でも、取り消すことができます。しかし、本人の意思を尊重する意味から、1人でできるような日用品の購入など日常生活に関する行為は、取り消すことができません（9条ただし書）。H20

(3)にあるように「保護者が同意を与えた場合でも取り消すことができます」とは、同意に意味がない、つまり、**保護者に同意権がない**ということを表しています。



- (4) 成年後見人には、代理権のほか、取消権、追認権があります。なお、同意権はありません。

Chap.
1

Sec.
2

相手方が未成年者なら

2 ひほさにん 被保佐人

- (1) 被保佐人とは、①精神上の障害によって事理を弁識する能力が**著しく不十分**な者で、さらに、②家庭裁判所による「保佐開始の審判」を受けた者のことです(11条)。
- (2) 被保佐人の保護者のことを保佐人といいます(12条)。
- (3) 被保佐人は、判断能力が著しく不十分ですから、次の**重要な財産上の行為**(ただし、日用品の購入など日常生活に関する行為については除きます)^{H22}については、保佐人の**同意**が必要です。
そして、同意が必要なのにそれを得なかったときは、契約などを**取り消す**ことができます(13条)。

次の表中のどんなものが「**重要な財産上の行為**」にあたるのか、**覚えておきましょう**。⑦の「5年」「3年」を「超える」という点には注意。例えば、「ちょうど5年」は含まれません。



試験に出る!
POINT整理

保佐人の同意を要する重要な財産上の行為

①	利息・賃料などを生ずる財産の返還を受け、またはさらに元本として貸与等を行うこと
②	借財または保証をすること
③	不動産 (土地・建物)やその他の 重要な財産 (自動車等)の売買等
④	相続を承認(資産・負債をそっくり引き継ぐこと)し、もしくは放棄すること、または 遺産の分割 をすること
⑤	<u>贈与の申込み</u> を拒絶し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、または負担付遺贈を承認すること ^{H28}
⑥	新築・改築・増築・大修繕の契約をすること
⑦	土地(山林を除く)の5年を超える賃貸借、建物の3年を超える賃貸借をすること ⚠️土地であれば5年以内・建物であれば3年以内の賃貸借の場合、同意は不要

なお、「保佐人の同意を必要とする行為」について、保佐人が、被保佐人の利益が害されるおそれがないのに同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求に基づいて、保佐人の同意に代わる許可を与えることができます(13条3項)。また、次の3の「被補助人」についても、同意を要する場合について、同様の規定があります(17条3項)。

不当な不同意から、被保佐人等を守ってあげるためです。



- (4) 保佐人には、重要な財産上の行為について、同意権・取消権・追認権があります。代理権は原則として与えられていないのですが、「特定の法律行為」については、当事者が望むならば、審判によって保佐人に代理権を与えることができます(876条の4)。

3 ひ ほ じょ に ん 被補助人

- (1) 被補助人とは、①精神上の障害によって事理を弁識する能力が**不十分**であり、そして②家庭裁判所による「補助開始の審判」を受けた者のことです(15条)。例えば、軽度の認知症で、1人では高額な物の取引をするのが不安という人が、補助をしてほしいと望めば、審判によって補助してもらうことができるということです。
- (2) 被補助人の保護者は、補助人といます(16条)。
- (3) どういう形で保護してもらうかは、自分の希望に従って選択できます。どの場合でも家裁の審判は必要ですが、不動産の売却などの「特定の法律行為」を定め、その行為については、①同意が必要として補助してもらったり、また、②代理して契約などをしてもらうという形であったり、さらに、③同意と代理の両方という形で補助してもらうということもOKです(17条、876条の9)。したがって、被補助人が法律行為を行うにあたって、常に補助人の同意が必要というわけではありません。そして、①か③の場合で、補助人の同意が必要な行為であるにもかかわらず、被補助人がその同意なしに行った場合には、取り消すことができます(17条4項)。

4

制限行為能力者の取消しとその効力

出題される 具体例

未成年者であるA君は、法定代理人の同意を得ずに、A君所有の土地をBさんに売却し、さらにBさんは、事情を知らないCさんにその土地を転売し、移転登記も完了した。その後、A君は自分が未成年者であることを理由に、Bさんとの契約を取り消した。

このとき、A君は、Cさんから土地を返してもらえるのだろうか？

この場合、A君は売主、Bさんは買主となり、A君もBさんもA B間の契約の**当事者**です。それに対してCさんは**第三者**、つまり、「当事者以外の者」となります。法律上、ある事実を知らないことを**善意**、逆に、ある事実を知っていることを**悪意**といいます。そして、この場合の当事者であるA B間の事情を知らないCさんを、**善意の第三者**といいます。

それでは、A君は、Cさんに対して、「Bさんとの契約は取り消したから、Bさんの土地ではなかったことになるし、ましてやCさんの土地でもないよ」と言うことができるのでしょうか？

制限行為能力者A君の取消しは、**善意の第三者Cさんにも対抗（主張）**することができるというのが、ここでの結論です。

制限行為能力者を守ってあげる必要性は高いですから、誰に対しても取消しの効果を主張することができるのです。



5

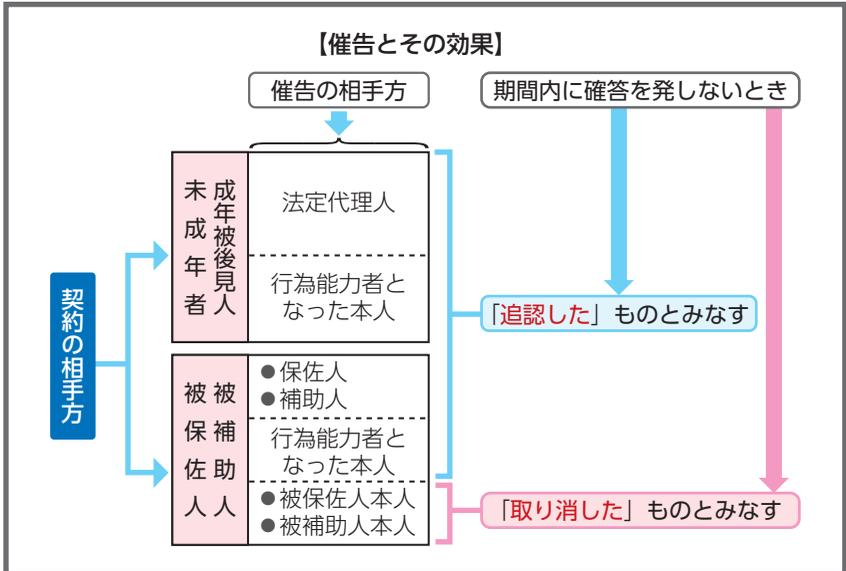
取引の相手方の保護および法律関係安定のための制度

例えば、未成年者A君が法定代理人の同意を得ないで、Bさんと、A君所有の土地について売買契約を締結したとします。

この場合に、相手方のBさんは、「契約をいつ取り消されるかわからない…」という、**不安定な立場**にあるといえます。このような相手方の立場を解消するために、次の**1～4の4つの仕組み**が設けられています。

1 相手方の催告権(20条)

催告とは、先の「具体例」でいえば、例えば、相手方のBさんが、A君の法定代理人に対して、「取り消すのか追認するのか、はっきりしろ」と確答を促すことです。Bさんは、1ヵ月以上の期間を定めて、制限行為能力者側に確答するよう促します。ここでのポイントは、催告を受けた者が催告を放置した場合の効果です。



催告を受けたのに放置したことが、現状をそのままにしておく意思があると扱えるかどうか、「追認みなし」なのか「取消しみなし」なのかの分かれ目です。例えば、ちゃんと判断できるはずの親（法定代理人）が、催告を受けたのに放置した場合は、現状維持と考えている、つまり、「追認した」とみなしてよいのです。

2 さじゅつ 詐術を用いた場合(21条)

制限行為能力者が、書類を偽造したりして、行為能力者であると信じさせるための詐術（だます手段）を用い、相手方が問題ないと信じた場合は、制限行為能力者であることを理由にその行為を**取り消すことはできません**。

H20・28

このような者はズルく、保護に値しないからです。



3 取消権の期間の制限(126条) 重要

追認することができる時から(例 行為能力者になってから) **5年**、行為のあったときから**20年**のいずれか早い時が経過すると、もはや取り消すことができなくなります(なお、このことは後で学習する詐欺・強迫の場合も同様です)。これは、法律関係を安定させるためです。

4 法定追認(125条)

法定追認とは、追認をしたわけではないけれども、契約の完全有効を前提にしたような行為をしたときは、追認と同じ効果が生じるというものです。これも法律関係を安定させるための仕組みです。

法定追認と認められるのは、追認することができる時から、異議をとどめずに、次のような行為をした場合です。

- ① 債務の一部または全部の履行
- ② 相手方に履行を請求した場合
- ③ 取得した権利の一部または全部の譲渡をした場合 等

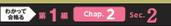
①の履行とは、例えば、契約を結んだ結果として、生じた義務を果たすということです。履行することは、「契約が完全に有効」であることを前提にした行動ですよ。なお、②③の場合も同様です。

厳選 過去問 プレミアム



今年の出題予想を徹底カバー !!

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”です。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りますが、本試験と同じ出題分野・項目で構成されています。この 50 問を通じて、問題解決力をイッキにアップさせることができます。しっかり取り組んで、“**合格力**”を養成しましょう !!

▶ 解説中、例えば  は、第 1 編 Chapter2 - Section2 を表します

問1 制限行為能力者制度

制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 土地を売却すると、土地の管理義務を免れることになるので、婚姻していない未成年者が土地を売却するに当たっては、その法定代理人の同意は必要ない。
- 2 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却するためには、家庭裁判所の許可が必要である。
- 3 被保佐人については、不動産を売却する場合だけではなく、日用品を購入する場合も、保佐人の同意が必要である。
- 4 被補助人が法律行為を行うためには、常に補助人の同意が必要である。

解説

わかって合格る

第1編

Chap. 1

Sec. 2

- 1 未成年者が婚姻をすれば成年に達したものとみなされますが、独身の未成年者が、本肢のような土地の売買契約などの法律行為をするには、原則として、その法定代理人の同意が必要です。
- 2 居住の用に供する建物等について、売却等をするには、家庭裁判所の許可が必要です。
- 3 日用品の購入等日常生活に関する行為については、保佐人の同意は不要です。
- 4 同意が必要なのは、補助人の同意を得なければならない旨の審判がなされた行為だけ。

〔 正解 2 〕

ここに注目!

肢4のように、「常に」が出てくれば「×」ではないか、とまずは疑ってみましょう。これは“解法のヒント”の一種です。

問2 代理

AはBの代理人として、B所有の甲土地をCに売り渡す売買契約をCと締結した。しかし、Aは甲土地を売り渡す代理権は有していなかった。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 BがCに対し、Aは甲土地の売却に関する代理人であると表示していた場合、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことをCが過失により知らなかったときは、BC間の本件売買契約は有効となる。
- 2 BがAに対し、甲土地に抵当権を設定する代理権を与えているが、Aの売買契約締結行為は権限外の行為となる場合、甲土地を売り渡す具体的な代理権がAにあるとCが信ずべき正当な理由があるときは、BC間の本件売買契約は有効となる。
- 3 Bが本件売買契約を追認しない間は、Cはこの契約を取り消すことができる。ただし、Cが契約の時ににおいて、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権がないことを知っていた場合は取り消せない。
- 4 Bが本件売買契約を追認しない場合、Aは、Cの選択に従い、Cに対して契約履行又は損害賠償の責任を負う。ただし、Cが契約の時ににおいて、Aに甲土地を売り渡す具体的な代理権はないことを知っていた場合は責任を負わない。

解説

わかって合格 ▶ 第1編 Chap. 1 Sec. 4

- 1 Cが、Aが代理権を与えられていないことを知り（悪意）、又は過失によって知らなかった（善意有過失）ときは、代理権授与表示の表見代理は成立しません。
- 2 甲土地を売り渡す具体的な代理権がAにあると、Cが信ずべき正当な理由がある本件売買契約では、権限外の表見代理が成立します。
- 3 Bが追認をしない間は、Aが代理権を有しないことをCが知っていたときを除いて、Cは取り消すことができます。
- 4 Bが本件売買契約を追認しない場合、Aは、Cの選択に従い、善意無過失のCに対して契約履行又は損害賠償の責任を負います。

〔 正解 1 〕

ここに注目!

代理は毎年出てもおかしくない重要分野です。なぜなら、宅建業に関わる者にとって、必要不可欠な知識だからです。今年は、無権代理の基本的な法律関係である「相手方の保護の手段」に関して、しっかり準備しておきましょう。

問3 債務不履行・契約の解除

H21-問8

売主Aは、買主Bとの間で甲土地の売買契約を締結し、代金の3分の2の支払と引換えに所有権移転登記手続と引渡しを行った。その後、Bが残代金を支払わないので、Aは適法に甲土地の売買契約を解除した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aの解除前に、BがCに甲土地を売却し、BからCに対する所有権移転登記がなされているときは、BのAに対する代金債務につき不履行があることをCが知っていた場合においても、Aは解除に基づく甲土地の所有権をCに対して主張できない。
- 2 Bは、甲土地を現状有姿の状態にAに返還し、かつ、移転登記を抹消すれば、引渡しを受けていた間に甲土地を貸駐車場として収益を上げていたときでも、Aに対してその利益を償還すべき義務はない。
- 3 Bは、自らの債務不履行で解除されたので、Bの原状回復義務を先に履行しなければならず、Aの受領済み代金返還義務との同時履行の抗弁権を主張することはできない。
- 4 Aは、Bが契約解除後遅滞なく原状回復義務を履行すれば、契約締結後原状回復義務履行時までの間に甲土地の価格が下落して損害を被った場合でも、Bに対して損害賠償を請求することはできない。

解説

わかって合格 ▶ 第1編 Chap.2 Sec.1

- 1 ○ 契約の解除をもって、第三者の権利を害することはできません。ただし、第三者は、その善意・悪意を問わないが、登記などの対抗要件を備えることが必要。
- 2 ✕ 解除されたとき、各当事者は、その相手方に対する原状回復義務を負います。そして、給付された物などから生じた果実や使用利益も返還すべきとされています。
- 3 ✕ 解除による双方の原状回復義務は、同時履行の関係にあります。
- 4 ✕ 解除した債権者は、契約を解除しても、損害が生じていれば、損害賠償請求をすることができます。そして、この損害賠償請求権は、債務不履行によって発生したものであり、「通常損害」（相当因果関係にある損害）の賠償請求が可能です。したがって、「相当な範囲内」であれば、Bに損害賠償を請求することができます。

〔 正解 1 〕

ここに注目!

契約の解除に関しては、解除の当事者間での効果、および、第三者との関係に関してしっかり押さえておくべきです。いつ出てもおかしくない重要テーマです。

わかって合格る宅建士シリーズ
2019年度版 わかって合格る宅建士 基本テキスト

発行日 2018年12月19日

初版発行

編著者 TAC株式会社 (宅建士講座)

発行者 多田敏男

発行所 TAC株式会社 出版事業部 (TAC出版)

〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話 (営業) 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2018

管理コード 08272P-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。