

08278P-00

TACの合格メソッドを集結!!

基礎がしっかり身に付くよくわかる解説

総合テキスト

上

民法／区分所有法等

# マンション管理士 管理業務主任者

2019  
年度版

項目ごとに  
両試験の  
「重要度」  
を表示★

独学をサポート★  
**TAC**  
「情報会員」  
法改正フォロー  
も万全!

売上シェア  
**No.1**

マンション管理士試験対策書籍  
大手書店調べ※

TAC  
公式教材  
TACメソッドを  
ぎゅっとここに!

TACマンション管理士・  
管理業務主任者講座 編

TAC出版  
TAC PUBLISHING Group

# はじめに

「マンション管理士」は、マンションにかかわる専門的知識をもって、管理組合の運営や建物の構造上の技術的問題等、マンションの管理に関して、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言・指導・援助を行うことを業務とします。

これに対し、「管理業務主任者」は、管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェックやその報告まで、マンション管理のマネジメント業務を担うものです。マンション管理業者は、事務所ごとに30組合につき1名以上の専任の管理業務主任者を設置するという義務づけがされています。

つまり、「マンション管理士」は管理組合側において、「管理業務主任者」は管理業者側において、それぞれ管理の適正化を図るという立場上の違いがあり、本試験実施機関も別々になりますが、マンション管理運営というしくみの中では、共通して使う知識がたくさんあります。実際、両資格の本試験出題内容は、ほとんど重なっています。

そこで、TAC刊の本シリーズは、両資格の本試験出題内容とされる共通分野を中心として、合格に必要な知識を要領よくまとめています。

本シリーズを“知識のベース”として、ぜひ合格を勝ち取られ、多くの方々がマンション管理運営においてご活躍されることを願ってやみません。

2019年1月

TACマンション管理士・管理業務主任者講座

本書は、2018年12月現在施行されている法令等に基づいて執筆されています。法改正等については、『法律改正点レジュメ』をWeb登録で無料でご提供いたします。  
【登録方法】お手元に本書をご用意の上、インターネットの「情報会員登録ページ」からご登録ください（要・パスワード）。

TAC 情報会員

検索

【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）

# 1 マンション管理士になるには

平成 30 年度の第 18 回マンション管理士試験は、受験申込者数が 14,227 人、受験者数が 12,389 人（受験率 87.1％）であり、受験者数は引き続きゆるやかな減少傾向にあります。

問題全体の難易度は、全般的に昨年度（平成 29 年度）より多少簡単な問題が多かった印象を受けました。また、素直で解答しやすいサービス問題が多く存在していました。

マンション管理士になるには、国土交通大臣等の実施するマンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録することが必要です。

## 1. マンション管理士試験の内容

|     | 試験項目                          | 試験内容  | 本書での呼称                   |
|-----|-------------------------------|---|--------------------------|
| (1) | マンションの管理に関する法令および実務に関すること     | 民法（取引、契約等マンション管理に関するもの）、区分所有法、被災区分所有法、マンション建替え等円滑化法 | 民法・区分所有法等                |
|     |                               | マンションの管理に関するその他の法律など                                | 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識    |
|     |                               | 都市計画法、建築基準法、消防法、水道法、照明設備など                          | マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法 |
| (2) | 管理組合の運営の円滑化に関すること             | 標準管理規約（単棟型・団地型・複合用途型）、標準管理委託契約書、管理組合の会計、税金 など       | 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識    |
| (3) | マンションの建物および附属施設の構造および設備に関すること | 維持保全 など   | マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法 |
| (4) | マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること   | マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針 など                         | マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法 |

2. 試験実施時期 → 平成 30 年度は 11 月 25 日（日）

3. 受験料 → 9,400 円（平成 30 年度）

## 2 管理業務主任者になるには

平成 30 年度の第 18 回管理業務主任者試験は、受験申込者数が 19,177 人、受験者数が 16,249 人（受験率 84.7％）であり、受験者数は昨年度（平成 29 年度）より、少し減少しました。問題全体の難易度は、昨年度と比較すると、維持・保全分野をはじめ、全般的に難問が目立ったと思われます。

管理業務主任者となるには、管理業務主任者試験に合格し、管理業務主任者として登録し、管理業務主任者証の交付を受ける必要があります。

### 1. 管理業務主任者試験の内容

|     | 試験項目                                  | 試験内容  | 本書での呼称                             |
|-----|---------------------------------------|---|------------------------------------|
| (1) | 管理事務の委託契約に関すること                       | 民法（「契約」および契約の特別な類型としての「委託契約」を締結する観点から必要なもの）<br>標準管理委託契約書 など | 民法・区分所有法等<br>管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 |
| (2) | 管理組合の会計の収入および支出の調定ならびに出納に関すること        | 民法、区分所有法 など<br>民事訴訟法（少額訴訟）、標準管理規約（単棟型）、仕訳、消費税法 など           | 民法・区分所有法等<br>管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 |
| (3) | 建物および附属施設の維持および修繕に関する企画または実施の調整に関すること | 建築基準法、維持保全、住生活基本法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 など              | マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法           |
| (4) | マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること           | マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針 など                                 | 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識              |
| (5) | (1)から(4)に掲げるもののほか、管理事務の実施に関すること       | 区分所有法、民法 など<br>標準管理規約（単棟型）、消費者契約法、個人情報保護法、不動産登記法、宅建業法       | 民法・区分所有法等<br>管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 |

2. 試験実施時期 ➡ 平成 30 年度は 12 月 2 日（日）

3. 受験料 ➡ 8,900 円（平成 30 年度）

## ※ 本書の構成 ※

本テキストは各節ごとに Introduction を設け、その節で何を学習するのかを把握し  
たうえて、本文に入っていく構成になっています。また、重要語句は**ゴシック体（太字）**  
で、特に重要な語句は**色ゴシック体**で表記していますので、メリハリのきいた学習が可  
能です。

### ❖ Introduction ❖

これから学習する内容が明示されています。ここで何を学ぶのか、何に重点をおいて  
学習したらよいのかを自分ではっきりと確認して取り組んでください。




各節の見出しに、**両資格の重要度**が示してありますので、学習する際の目安にしてく  
ださい。マンション管理士を**マ**、管理業務主任者を**主**と表記しています。

**特A** → 特別に最重要論点。毎年のように出題の対象となりますので、絶対にマス  
ターしてください。

**A** → 重要論点。ここはしっかりおさえておいてください。

**B** → 比較的重要論点。合格ラインをクリアするためには理解しておくべき論  
点です。

**C** → 重要度はそれほど高くありませんが、時間が許せば目を通しておきたい論  
点です。

なお、学習を進めるうえで、特に重要な論点となる箇所は、 のようにグレー  
の“アミ”がかかっています。



本文の内容についての補足説明です。より細かな知識に触れています。特に重要な箇所は、赤いアミがかかっています。



ケーススタディ 00

わかりづらい箇所は「事例」を使って具体的に解説してありますので、無理なく理解することができます。



出題頻度はやや低いですが、知識の幅を広げたい方はぜひ一読してみてください。



各節の重要ポイントをまとめてあります。知識の再確認に使用してください。

## 【質問カード】

本書を利用して学習していくうえで、疑問点、理解不能な点ができましたら、「質問カード」をご利用ください。詳細は、巻末の「質問カード・利用の方法」をご覧ください。

# Contents

## 第1編 民法

### 第1章 民法

#### 第1節 契約……………4

- ① 契約の成立・効果…………4
- ② 契約の種類…………4
- ③ 契約の分類…………5
- ④ 契約の無効・取消し…………6

#### 第2節 制限行為能力者……………9

- ① 制限行為能力者制度…………9
- ② 未成年者…………9
- ③ 成年被後見人…………11
- ④ 被保佐人…………12
- ⑤ 被補助人…………14
- ⑥ 制限行為能力者の取消しとその効力…………15
- ⑦ 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

#### 第3節 意思表示……………20

- ① 契約の有効性と意思表示の欠陥…………20
- ② 心裡留保（意思の不存在）…………21
- ③ 通謀虚偽表示（意思の不存在）…………22
- ④ 錯誤（意思の不存在）…………22
- ⑤ 強迫（瑕疵ある意思表示）…………23
- ⑥ 詐欺（瑕疵ある意思表示）…………23
- ⑦ 取消しと追認…………24

#### 第4節 代理制度……………26

##### Ⅰ 代理……………26

- ① 代理の仕組み…………26
- ② 代理の種類…………27
- ③ 代理権の発生と範囲…………27
- ④ 代理人の資格…………28

|            |                       |
|------------|-----------------------|
|            | ⑤ 代理権の消滅……………28       |
|            | ⑥ 自己契約・双方代理の禁止……………29 |
|            | ⑦ 代理行為……………30         |
|            | ⑧ 復代理……………30          |
| <b>2</b>   | <b>無権代理……………32</b>    |
|            | ① 無権代理と表見代理……………32    |
|            | ② (狭義の) 無権代理……………32   |
|            | ③ 表見代理の成立……………34      |
| <b>第5節</b> | <b>時効……………36</b>      |
|            | ① 時効制度……………36         |
|            | ② 取得時効……………36         |
|            | ③ 消滅時効……………37         |
|            | ④ 時効の中断等……………38       |
|            | ⑤ 時効完成の効力……………39      |
| <b>第6節</b> | <b>所有権と共有……………41</b>  |
|            | ① 所有権の性質……………41       |
|            | ② 相隣関係……………41         |
|            | ③ 共有……………43           |
| <b>第7節</b> | <b>占有権……………48</b>     |
|            | ① 占有権の性質と占有訴権……………48  |
|            | ② 即時取得……………48         |
|            | ③ 占有訴権……………48         |
| <b>第8節</b> | <b>担保物権の性質……………50</b> |
|            | ① 担保物権の種類……………50      |
|            | ② 担保物権の性質……………51      |
|            | ③ 担保物権の対抗要件……………52    |
| <b>第9節</b> | <b>担保物権の内容……………53</b> |
|            | <b>1 抵当権……………53</b>   |
|            | ① 抵当権の設定……………53       |
|            | ② 抵当権の効力……………54       |



|      |                 |    |
|------|-----------------|----|
| 3    | 抵当権の実行          | 56 |
| 4    | 抵当目的物の自由な処分     | 58 |
| 5    | 第三取得者の保護        | 59 |
| 6    | 賃貸借の保護          | 60 |
| 2    | 先取特権等           | 62 |
| 1    | 先取特権            | 62 |
| 2    | 先取特権の第三取得者への追及力 | 64 |
| 3    | 質 権             | 65 |
| 第10節 | 売買契約            | 69 |
| 1    | 債務不履行           | 69 |
| 1    | 契約成立の効果         | 69 |
| 2    | 債務不履行           | 70 |
| 3    | 損害賠償の範囲と予定      | 72 |
| 4    | 金銭債務の特則         | 73 |
| 5    | 履行補助者の故意・過失     | 73 |
| 2    | 契約の解除           | 75 |
| 1    | 解除権の発生          | 75 |
| 2    | 解除の方法           | 75 |
| 3    | 解除の効果           | 76 |
| 4    | 解除権の消滅          | 77 |
| 3    | 手 付             | 78 |
| 1    | 手付の性質           | 78 |
| 2    | 解約手付による解除       | 79 |
| 4    | 売主の担保責任         | 80 |
| 1    | 担保責任の性質         | 80 |
| 2    | 担保責任の内容         | 80 |
| 3    | 特約による担保責任の軽減    | 84 |
| 5    | 危険負担            | 86 |
| 1    | 危険負担            | 86 |
| 2    | 停止条件付売買契約の場合    | 87 |

|      |                 |     |
|------|-----------------|-----|
| 第11節 | 債権の譲渡・消滅等       | 89  |
|      | ① 債権の譲渡         | 89  |
|      | ② 債務引受け         | 92  |
|      | ③ 債権の消滅         | 93  |
| 第12節 | 債権者の保護          | 99  |
|      | ① 債権者取消権        | 99  |
|      | ② 債権者代位権        | 100 |
| 第13節 | 人的担保            | 102 |
|      | 1 不可分債権・不可分債務   | 102 |
|      | ① 不可分債権         | 102 |
|      | ② 不可分債務         | 104 |
|      | 2 連帯債務          | 106 |
|      | ① 連帯債務          | 106 |
|      | ② 連帯債務の効力       | 107 |
|      | 3 保証と連帯保証       | 111 |
|      | ① 保証人           | 111 |
|      | ② 保証債務の性質       | 113 |
|      | ③ 連帯保証          | 115 |
|      | ④ 共同保証          | 116 |
|      | ⑤ 保証人の求償権       | 116 |
| 第14節 | 不法行為等           | 118 |
|      | ① 一般の不法行為       | 118 |
|      | ② 特殊の不法行為       | 119 |
|      | ③ その他不法行為       | 122 |
|      | ④ 不法行為責任の短期消滅時効 | 123 |
| 第15節 | 委任              | 124 |
|      | ① 委任            | 124 |
|      | ② 受任者の義務と権利     | 124 |
|      | ③ 委任契約の終了事由     | 127 |
|      | ④ 委任契約解除の効果     | 128 |

|      |               |     |
|------|---------------|-----|
| 第16節 | 寄 託           | 130 |
|      | ① 寄 託         | 130 |
| 第17節 | 請 負           | 132 |
|      | ① 請負契約        | 132 |
|      | ② 請負人の担保責任    | 133 |
| 第18節 | 相 続           | 135 |
|      | ① 相 続         | 135 |
|      | ② 法定相続人と法定相続分 | 135 |
|      | ③ 欠格と廃除       | 137 |
|      | ④ 相続の承認と放棄    | 138 |
|      | ⑤ 遺留分         | 139 |
|      | ⑥ 遺 言         | 140 |
|      | ⑦ 相続財産の帰属     | 142 |
| 第19節 | 贈 与           | 145 |
|      | ① 贈与契約の性質     | 145 |
| 第20節 | 物権変動の対抗要件     | 146 |
|      | ① 物権変動の対抗要件   | 146 |
|      | ② 第三者の範囲      | 147 |
|      | ③ 登記が必要な物権変動  | 149 |
| 第21節 | 賃貸借契約         | 154 |
|      | ① 賃貸借契約       | 154 |
|      | ② 存続期間        | 156 |
|      | ③ 賃借権の譲渡・転貸   | 156 |
|      | ④ 敷金等         | 159 |
| 第22節 | 使用貸借契約        | 162 |
|      | ① 貸主の義務       | 162 |
|      | ② 借主の義務       | 162 |
|      | ③ 第三者の使用収益    | 162 |
|      | ④ 終 了         | 163 |

## 第2編 区分所有法等

### 第1章 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

|     |                     |     |
|-----|---------------------|-----|
| 第1節 | 区分所有建物              | 168 |
| ①   | 建物の区分所有             | 168 |
| ②   | 専有部分                | 169 |
| ③   | 共用部分                | 170 |
| ④   | 先取特権                | 178 |
| ⑤   | 建物の設置または保存の瑕疵に関する推定 | 179 |
| ⑥   | 区分所有権売渡請求権          | 180 |
| ⑦   | 敷地・敷地利用権            | 181 |
| 第2節 | 管理者・管理組合法人          | 187 |
| ①   | 管理者                 | 187 |
| ②   | 管理組合                | 192 |
| ③   | 管理組合法人              | 193 |
| 第3節 | 集会および規約             | 201 |
| ①   | 集会                  | 201 |
| ②   | 規約                  | 210 |
| 第4節 | 義務違反者に対する措置         | 218 |
| ①   | 区分所有者の権利義務等         | 218 |
| ②   | 義務違反者に対する措置の内容      | 219 |
| ③   | 措置の方法               | 222 |
| ④   | 弁明の機会               | 223 |
| 第5節 | 区分所有建物の復旧・建替え       | 225 |
| ①   | 復旧                  | 225 |
| ②   | 建替え                 | 229 |
| 第6節 | 団地                  | 237 |
| ①   | 団地建物所有者の団体          | 237 |
| ②   | 団地管理と区分所有に関する規定との関係 | 241 |
| ③   | 団地共用部分の諸規定          | 243 |
| ④   | 団地規約の設定の特例          | 244 |

|     |                |     |
|-----|----------------|-----|
| 5   | 団地内建物の建替え承認決議  | 247 |
| 6   | 団地内の建物の一括建替え決議 | 249 |
| 第7節 | 罰 則            | 251 |
| 1   | 罰則の種類とその適用     | 251 |

## 第2章 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

|     |                          |     |
|-----|--------------------------|-----|
| 第1節 | 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法    | 254 |
| 1   | 総 則                      | 254 |
| 1   | 法の目的                     | 254 |
| 2   | 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置   | 255 |
| 1   | 敷地共有者等集会等                | 255 |
| 2   | 敷地共有者等集会に関する区分所有法の規定の準用等 | 256 |
| 3   | 再建決議等                    | 257 |
| 4   | 敷地売却決議等                  | 260 |
| 5   | 敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例 | 260 |
| 3   | 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置   | 262 |
| 1   | 区分所有者集会の特例               | 262 |
| 2   | 区分所有者集会の招集通知に関する特例       | 262 |
| 3   | 建物敷地売却決議等                | 263 |
| 4   | 建物取壊し敷地売却決議等             | 264 |
| 5   | 取壊し決議等                   | 265 |
| 6   | 建物の一部が滅失した場合の復旧等に関する特例   | 266 |
| 4   | 罰 則                      | 267 |
| 1   | 罰 則                      | 267 |

## 第3章 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 第1節 | 総 則 | 270 |
| 1   | 目 的 | 270 |
| 2   | 定 義 | 270 |

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
|              | ③ 国および地方公共団体の責務……………271        |
|              | ④ 基本方針……………271                 |
|              | ⑤ 施行者……………271                  |
| <b>第2節</b>   | <b>マンション建替事業……………272</b>       |
|              | ① 個人施行者の認可までの手続……………272        |
|              | ② マンション建替組合の認可までの手続……………274    |
|              | ③ 事業認可の公告～権利変換計画の認可・公告……………282 |
|              | ④ 権利変換計画の認可の公告～工事完了……………286    |
| <b>第3節</b>   | <b>マンション敷地売却事業……………292</b>     |
|              | ① 敷地売却決議……………292               |
|              | ② マンション敷地売却事業……………293          |
|              | ③ 分配金取得手続……………294              |
|              | ④ 売却マンション・敷地の登記（150条）……………296  |
|              | ⑤ 審査委員……………296                 |
| <b>Index</b> | <b>……………299</b>                |

## 中 巻

### 第1編 管理委託契約書・規約・その他関連知識

- 第1章 不動産登記法
- 第2章 借地借家法
- 第3章 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- 第4章 宅地建物取引業法
- 第5章 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- 第6章 消費者契約法
- 第7章 個人情報保護に関する法律
- 第8章 アフターサービス
- 第9章 標準管理委託契約書
- 第10章 標準管理規約

### 第2編 管理組合の会計・財務等

- 第1章 管理組合の会計知識
- 第2章 管理組合の財務等

## 下 巻

### 第1編 マンションの維持・保全等

- 第1章 都市計画法
- 第2章 建築基準法（一般規定）
- 第3章 維持・保全等

### 第2編 マンション管理適正化法

- 第1章 マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 第2章 マンションの管理の適正化に関する指針

第 **1** 編

民 法







# 第 1 章

## 民 法



## ❖ Introduction ❖

まずは、契約の成立・効果、種類、分類について、言葉の意味を中心におさえておこう。

**1 契約の成立・効果**

契約とは、簡単にいうと「約束」のことである。売買契約を例にとってみよう。

Aは区分所有する中古マンションを1,000万円でBに売る売買契約を締結した。

これはAを売主、Bを買主とする売買契約である。売買契約は、「買ってください」という「申込み」と「買いましょう」という「承諾」（逆に、「売ってください」という「申込み」と「売りましょう」という「承諾」）の2つが一致すること（合意）によって成立する。つまり、契約は、原則として、「申込み」と「承諾」という当事者の**意思表示の合致によって成立**する。また、**契約書の作成は、契約の成立とは関係がない**。

AとBがこの契約を締結することによって、AはBに、区分所有するマンションを引き渡さなければならず、他方、BはAに、代金を支払わなければならない。このようにして、契約というものが成立すると、契約をした当事者（双方の者）間にいろいろな権利や義務が発生することになる。

なお、契約の成立のためには、契約書の作成は不要であるが、後のトラブルを防止するために契約書を作成する場合が多い。契約書には印紙を貼り付ける等、費用がかかる場合があり、このような**費用**は、当事者間で取り決めがない場合は**双方が半分ずつ負担**する（558条）。契約によって、双方ともに利益を受けるのが通常だからである。

**2 契約の種類**

民法で定める契約には、13種類のものがあり、これらを「典型契約」という。その中でも、主なものは次のとおりである。なお、典型契約に該当しない契約も、公序良俗に反しない限り、自由に締結できるが、これを「契約自由の原則」という。

| 契約の種類     | 内 容  | 分類・補足                                   |
|-----------|--|---|
| 売 買 契 約   | 財産権を相手方に移転することを約束し、相手方がそれに代金を支払う契約   | 諾成、双務、有償契約                              |
| 交 換 契 約   | 財産権を相互に交換する契約  | 諾成、双務、有償契約                              |
| 贈 与 契 約   | 財産権を無償で与える契約   | 諾成、片務、無償契約                              |
| 賃 貸 借 契 約 | 物を使用収益させることを約束し、相手方がそれに賃料を支払う契約  | 諾成、双務、有償契約                              |
| 使用貸借契約    | 無償で使用収益をした後に返すということを約束し、貸主から借りる物を受け取る契約                                    | 要物、片務、無償契約                              |
| 消費貸借契約    | 種類、品質および数量の同じ物を返すことを約束して、相手方より金銭その他の物を受け取る契約。借主は、借りた物をいったん使ってしまう、それと同じ物を返す | 要物、片務、原則無償<br>特約で有償                     |
| 委 任       | 法律行為をすることを相手方に委託し、相手方が承諾する契約   | 諾成、片務、原則無償<br>特約があれば有償で後払い<br>➡ この場合は双務 |
| 寄 託       | 保管することを約束して、物を受け取る契約   | 要物、片務、原則無償<br>特約で有償<br>➡ この場合は双務        |
| 請 負       | 仕事を完成することを約束して、相手方がその仕事の結果に対して報酬を与える契約                                     | 諾成、双務、有償契約                              |
| 和 解       | 法律関係について存する紛争をその当事者が互いに譲歩して解消することを目的とする契約                                  | 諾成、双務、有償契約                              |
| 雇 用       | 被用者が労務に服することを約し、使用者がこれに報酬を支払うことによって成立する契約                                  | 諾成、双務、有償契約                              |
| 組 合       | 数人の者が出資して共同事業を遂行することを約することによって成立する契約                                       | 諾成、双務、有償契約                              |

### ③ 契約の分類

#### 1. 諾成契約・要物契約

|     | 諾 成 契 約                   | 要 物 契 約                   |
|-----|---------------------------|---------------------------|
| 内 容 | 当事者の合意だけで成立する契約           | 合意の他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） | 使用貸借契約等                   |

## 2. 双務契約・片務契約

|     | 双 務 契 約              | 片 務 契 約             |
|-----|----------------------|---------------------|
| 内 容 | 契約の当事者双方がそれぞれ義務を負う契約 | 契約の当事者の一方だけが義務を負う契約 |
| 【例】 | 売買契約・賃貸借契約・請負契約等     | 贈与契約・使用貸借契約・委任契約等   |

## 3. 有償契約・無償契約

|     | 有 償 契 約            | 無 償 契 約            |
|-----|--------------------|--------------------|
| 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・請負契約等   | 贈与契約・使用貸借契約・委任契約等  |

## 4 契約の無効・取消し

## 1. 無効①・取消し②の意味



- ① 法律上、「無効」とは、その法律上の行為から、**当事者の望んだ効果が生じない**ことを意味する。無効はだれでも主張できるのが建前であるが、後出第3節④で学習する「錯誤」の場合は、表意者だけが主張できるとされている。
- ② 「取消し」とは、法律上、**行為者に法律上の行為の効力を否定することを認める**ものである。これは、**取り消すまで一応有効**とされ、**取り消してはじめて、最初にさかのぼって無効**とされる。主張できる者は限られており、放置しておく<sub>と</sub>と確定的に有効になる。また、追認によって確定的に有効とすることもできる。

## 2. 公序良俗違反の契約

契約の内容が、**公の秩序、善良なる風俗に反する契約は無効**である（90条）。これは、社会的な妥当性がないからである。要するに、常識に反する契約の効力は認めないということである。

また、この契約は絶対的な無効であり、善意※<sup>1</sup>の第三者※<sup>2</sup>にも対抗※<sup>3</sup>できる。

※1 **善意**：ある事実や事情を知らないこと。物にキズがあることを知らないで買った買主を「善意の買主」という。

※2 **第三者**：当事者以外の者。ただし当事者の包括承継人（相続人等）は該当しない。

※3 **対抗**：自分の権利であること、自分のものであることを主張すること。

## ↑ Step Up 申込み・承諾の効力 .....

### 1. 申込みの効力

#### (1) 申込みの効力の発生

「申込み」は、相手方に**到達**することによって効力が生じ（97条1項）、申込みの効力が生じている間に「承諾」があると契約が成立する。承諾があることによって契約を成立させることのできる申込みの効果のことを、**承諾適格**という。

#### (2) 申込みを撤回できない期間

##### ① 承諾期間を定めた場合

たとえばAに対して、Bが、「あなたのマンションを売ってくれませんか。返事は今月末までにください。」という申込みをしたような場合である。この場合、Bの申込みがAに到達したときから今月末までが承諾期間となる。そして、この**承諾期間内**は、Bは申込みを**撤回できない**（521条1項）。

##### ② 承諾期間を定めなかった場合

この場合、かくちしゃかん**隔地者間**の契約のとき（たとえば、東京のAと大阪のBが、郵送の手段によって契約を結ぶような場合）は、承諾の通知を受けるために通常要すると考えられる**相当の期間**を経過するまでは、申込みを**撤回できない**（524条）。考慮する時間も必要だし、通信にも時間がかかるからである。

#### (3) 申込みの承諾適格

##### ① 承諾期間を定めた場合

**期間内に承諾の通知が到達**しないと、申込みの効力が失われる（521条2項）。

##### ② 承諾期間を定めなかった場合

条文はないが、撤回できるようになってからさらに相当の期間内とされている。

## 2. 承諾の効力

承諾は、申込みに対応してなされ、契約を成立させるためになされる意思表示である。**承諾としての効力を持つためには、申込みの効力が生じている間（申込みに承諾適格がある間）**に行うことが必要である。そして、契約は、**隔地者間の契約**のときは、承諾の通知の**発信時**に成立する（526条1項）。これは、取引を迅速に成立させるためである。ただし、承諾期間を定めたときは、その期間内に承諾の通知が到達しないと契約は成立しない（521条2項）。

【例】東京にいるAが、大阪にいるBにA所有のマンションを売却しようと思い、10月10日に、承諾期間を10月20日までと定めて手紙でその申込みをした場合、Bが10月15日に承諾の通知を発信し、これが10月17日にAの元に届いたとき、この契約は、承諾の通知が発せられた10月15日に成立する。

.....

## 制限行為能力者(4条～21条)

重要度



B



B

## ❖ Introduction ❖

「制限行為能力者の保護」と、制限行為能力者と取引をした「相手方の保護」を、どのように調整しているか、という点について注意しながら学習しよう。

## 1 制限行為能力者制度

民法では、「法律行為」(契約など)に関して一人歩きのできない者を「**制限行為能力者**」とし、その者が単独で行った法律行為について、画一的に「**取消しができる行為**」としてその者たちの財産保護を図っている。

ただ、人間なら自分の考えどおりに行動したいものである。そこで、特に認知症や知的障害などのある成年者について、判断能力の程度に応じて、本人の自己決定を尊重する必要もあるので、本人の保護とその自己決定の尊重との調和を図るために、**成年後見制度**(成年被後見人、被保佐人、被補助人)が成立した。

制限行為能力者には保護者がつけられるが、それぞれの保護者の果たす役割も類型によって異なる。

## 2 未成年者

## 1. 未成年者とは

**満20歳未満の者**である(民法4条)。ただし、20歳未満であっても**婚姻をすれば成年者**として扱われる(これを成年擬制という。753条)。

## 2. 未成年者の保護者

**親権者**または**未成年後見人**である。これらの者を**法定代理人**という。



### 3. 法律行為の効果

未成年者が法定代理人の同意を得ず単独で法律行為をした場合、原則として取り消すことができる（5条2項）。ただし、次の3つの行為については単独で行っても取り消すことはできない。

|   |   |
|---|---|
| ① | 単に権利を得または義務を免れる行為（5条1項ただし書）<br>【例】単なる贈与を受けたり、借金をタダにしてもらう行為                      |
| ② | 法定代理人が処分を許した財産（目的が定められていなくても財産さえ一定していれば足りる）の処分行為（5条3項）<br>【例】おこづかい、旅費、学費を処分する行為 |
| ③ | 許可された営業に関する行為（6条1項）<br>【例】法定代理人から管理業を営むことを許可された未成年者が、業として行う管理行為                 |

未成年者は、法定代理人の同意を得て、または法定代理人が未成年者を代理して行うことにより有効な法律行為ができる。

また、未成年者の保護者が親権者である場合は、原則として父母両方の同意が必要である（818条3項）。

### 4. 保護者の権限

同意権、代理権、取消権、追認権<sup>①</sup>



- ①「追認」とは、取り消すことのできる行為について、取消権を放棄して、完全に有効にすることである。追認は、「取消しの原因」ごとに、原則として、それが解消された後にすることができる。たとえば未成年者なら成年後に、法定代理人なら常にできる。

### 5. 取り消すことができる者

未成年者本人、法定代理人、行為能力者になった本人

### 3 成年被後見人

#### 1. 成年被後見人<sup>②</sup>



②成年後見制度に関する3種類の制限行為能力者の中で、一番判断能力の程度が低い者が対象である。

##### (1) 成年被後見人とは

精神上の障害によって事理を弁識する能力を欠く常況にあるもので、一定の者（本人・配偶者・四親等内の親族・未成年後見人・未成年後見監督人・保佐人・保佐監督人・補助人・補助監督人・検察官）の請求によって家庭裁判所より**後見開始の審判**を受けた者をいう（7条、8条）。

##### (2) 後見開始の審判の取消し

家庭裁判所より「後見開始の審判の取消し」を受けることにより、行為能力者になる（10条）。

#### 2. 成年被後見人の保護者

**成年後見人**である。未成年者の保護者と同様、**法定代理人**である。

#### 3. 法律行為の効果

(1) 成年被後見人が有効な法律行為を行うには、**成年後見人が代理**して行わなければならない（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**を得なければならない（859条の3。なお、この制約は、保佐人・補助人についても、代理権が付与されているときには準用される）。

(2) 成年被後見人が**単独で行った行為**は、**取り消すことができる**（9条）。

ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、**取り消すことができない**（9条ただし書）。

後見人の同意を得て行った行為も、**取り消すことができる**。

## 4. 保護者の権限<sup>③</sup>

代理権、取消権、追認権



③ 成年後見人には、同意権はない。

## 5. 取り消すことができる者

成年被後見人本人、成年後見人、行為能力者になった本人。

## 4 被保佐人

### 1. 被保佐人

(1) 被保佐人とは

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分な者で、一定の者（本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・補助人・補助監督人・検察官）の請求によって家庭裁判所より**保佐開始の審判**を受けた者をいう（11条、12条）。

(2) 保佐開始の審判の取消し

家庭裁判所より「保佐開始の審判の取消し」を受けることにより、行為能力者となる（14条）。

### 2. 被保佐人の保護者

**保佐人**という。

### 3. 法律行為の効果

- (1) **重要な財産上の行為のみ**（ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については除く）**保佐人の同意**<sup>④</sup>を必要とする（13条1項・2項）。それ以外の行為は単独で有効な法律行為を行うことができる。

| 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すること<br>② 借財・保証をなすこと<br>③ 直接間接に <b>不動産</b> （土地・建物）または <b>重要な財産</b> （自動車や電話加入権）を <b>得たり、手放したり</b> することを目的とする行為<br>④ 民事訴訟において原告となって訴訟を遂行する一定の行為<br>⑤ 他人に物を贈与すること、和解契約・仲裁契約をすること<br>⑥ 相続を <b>承認</b> （資産・負債をそっくり引き継ぐこと）し、もしくは相続を <b>放棄</b> すること、または <b>遺産の分割</b> をすること<br>⑦ 他人から贈与・遺贈を受けることを拒絶し、または負担の伴う贈与もしくは遺贈を受けること<br>⑧ <b>新築・改築・増築または大修繕を目的とする契約</b> をすること<br>⑨ 土地（山林を除く）について <b>5年を超える</b> 、建物について <b>3年を超える賃貸借</b> をすること（いいかえれば土地について5年以内、建物について3年以内の賃貸借は同意は不要である）<br>⑩ その他、家庭裁判所が一定の者の請求により特に保佐人の同意を必要とする旨の審判をした行為（日常生活に関する行為を除く） |

#### 先生からの コメント

- ④ 保佐人の同意を必要とする行為について、保佐人が、その行為が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず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る（13条3項）。

- (2) 保佐人の同意を必要とする行為で、その**同意**（またはこれに代わる許可）を**得ない**でしたものは、**取り消すことができる**（13条4項）。

## 4. 保護者の権限<sup>⑤</sup>

(重要な財産上の行為について) 同意権、取消権、追認権



⑤代理権は一般的には認められていないが、家庭裁判所は、本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・補助人・補助監督人・検察官・保佐人・保佐監督人の請求による審判（本人以外の者の請求のときは本人の同意が必要）により、特定の法律行為について、保佐人に代理権を付与できる（876条の4第1項・2項）。

## 5. 取り消すことができる者

被保佐人本人、保佐人、行為能力者になった本人。

### ⑤ 被補助人

#### 1. 被補助人

##### (1) 被補助人とは

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な者で、一定の者（本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・保佐人・保佐監督人・検察官）の請求（本人以外の者の請求のときは本人の同意が必要）によって家庭裁判所より**補助開始の審判**を受けた者（15条）。通常は大丈夫だが不安が残るという程度の判断能力の人が対象<sup>⑥</sup>。



⑥家裁の審判が必要と判断した「特定の法律行為」についてのみ補助される（17条、876条の9）。その行為は、④「3. 法律行為の効果」(1)の「重要な財産上の行為」の範囲内から選択される。たとえば「不動産の処分」は含まれているが日常生活に関する行為は除かれることになる。

##### (2) 補助開始の審判の取消し

家庭裁判所より「補助開始の審判の取消し」を受けることにより、行為能力者となる（18条）。

## 2. 被補助人の保護者

**補助人**という。

## 3. 法律行為の効果

「特定の法律行為」に関して補助人に**同意権**（補助人は、同時に**取消権・追認権**を取得。120条1項、122条）ないし**代理権**の一方または双方が与えられたときに、その行為についてのみ補助人の同意（被補助人の不利益になるおそれがないのに同意しないときは裁判所の許可）ないし補助人の代理が必要である。

同意を得なければならぬにもかかわらず、**同意**（または許可）を得なかったときは、**取り消すことができる**（17条4項、120条1項）。

## 4. 保護者の権限

本人の希望により、次のいずれかのタイプがある。

### ① 審判※により与えられた「特定の法律行為」についての代理権

※ 家庭裁判所は、本人・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・保佐人・保佐監督人・検察官・補助人・補助監督人の請求による審判（本人以外の者の請求のときは本人の同意が必要）により、代理権を付与できる。

### ② 審判により与えられた「特定の法律行為」についての同意権・取消権（追認権）

### ③ 上記①②の双方

## 5. 取り消すことができる者

被補助人**本人**、**補助人**、行為能力者となった本人。

# 6 制限行為能力者の取消しとその効力

## 1. 遡及効

契約が取り消されると、**契約をしたときにさかのぼって無効**になる（121条）。つまり、その行為は取消しによって全く契約がなされなかったことになる。

## 2. 現存利益の返還

取消しによって、当事者間には受け取っている物の返還義務が発生するが、制限行為能力者が返還義務を負う場合は、**現に利益を受けている限度**で返還すればよいとされている（121条ただし書）。

### 3. 第三者との関係

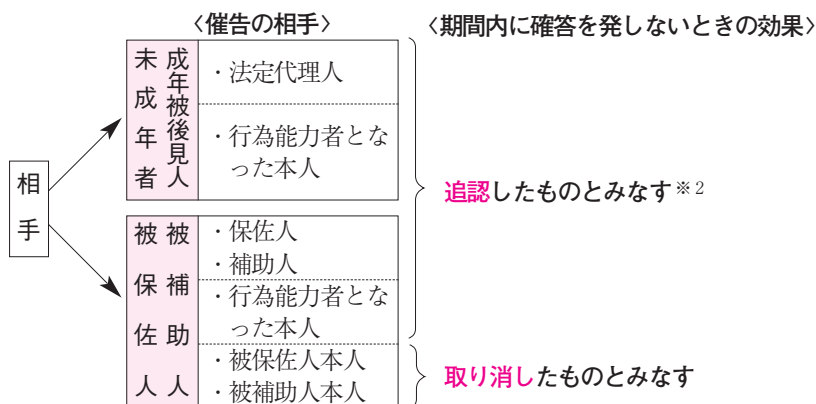
制限行為能力者の取消しは、善意の第三者にも**対抗できる**。

## ⑦ 取引の相手方の保護および法律関係安定のための制度

### 1. 相手方の催告権

相手方は、**1ヵ月以上の期間**を定めて、「取り消すのか、追認するのか」を制限行為能力者側に**催告**※<sup>1</sup>ができる（20条）。

ここでは、誰に対して催告をするのか、期間内に返事がなかった場合の効果について注意を要する。



※<sup>1</sup> **催告**：催促すること。

※<sup>2</sup> **みなす**：法がそうに決めてしまうこと（たとえ反対の証拠の提出があったとしてもその判断を覆すことができない）。

### 2. 詐術等を行った場合（21条）

制限行為能力者が、自分を行為能力者であると信じさせるため詐術を用いた場合は、その行為を**取り消すことができない**。単に制限行為能力者であることを黙秘しているだけでは詐術にあたらないが、**黙秘**していたことが**他の言動**と相まって、**相手方を誤信**させ、または**誤信を強めたもの**と認められる場合には、**詐術**にあたり、制限行為能力者はその行為を**取り消すことができない**（判例）。

### 3. 取消権の時効消滅（126条）

追認できるときから（たとえば行為能力者になってから）**5年**、または行為のあったときから**20年**（いずれか早いほう）が経過すると、もはや取り消すことができなくなる。取消権が消滅すれば、契約は完全に有効となり、法律関係を安定化させることができる。

### 4. 法定追認（125条）

「追認」という意思表示をしなくても、**追認をすることができるとき以後に**、追認権を有する者が、異議をとどめることなく、**追認をしたと思わせるような行為をすることによって**、追認とみなされる。これを**法定追認**という。これも法律関係の安定を目的とする。法定追認となる事由は、次のとおりである。

- ① 債務※<sup>1</sup>の一部または全部の**履行**※<sup>2</sup>
- ② 相手方に履行を**請求**した場合
- ③ 担保を提供したり担保の提供を受けた場合
- ④ 取得した権利の一部または全部の**譲渡**をした場合
- ⑤ 更改をした場合
- ⑥ 強制執行をした場合

※1 **債務**：履行しなければならない義務。

※2 **履行**：実際に行うこと、実行すること。

## ↑Step Up

### 能力とは .....

契約を完全に有効に行うためには一定の能力が必要である。この能力には、次の3つがある。

#### 1. **権利能力**……権利や義務の主体となりうる資格である。

人は出生により権利能力を取得し（3条1項）、死亡によって失う。

これに対し、胎児は原則として権利能力を有しないが、次の権利については認められている。

- ① 相続・遺贈を受ける権利（886条、965条）
- ② 不法行為に基づく損害賠償請求権（721条）



2. **意思能力**……法律行為（たとえば契約など）を行うために必要な判断能力である。

意思能力のない者（たとえば、泥酔者・精神病者等）の行った法律行為は、意思能力がなかったことが立証されることにより無効となる（判例）。

3. **行為能力**……単独で完全に有効な法律行為を行うことができる能力である。

弱者救済のため、民法で一定の者の行為能力を制限し、保護するための規定を定めている。

一般に能力とは行為能力のことであり、本文で学習したように、行為能力の制限されている者を「制限行為能力者」という。

## 整 理

### ① 制限行為能力者の4つの類型

|        | 単独で有効にできる<br>行為  | 取り消すことができる<br>行為   | 保護者                       |                       |
|--------|--|--|---------------------------|-----------------------|
|        |  |  | 代理権者                      | 同意権者                  |
| 成年被後見人 | 日常生活に関する行為   | 自ら行った（法定代理人の同意の有無にかかわらず）すべての行為   | 法定代理人（成年被後見人）             |                       |
| 未成年者   | ① 単に権利を得または義務を免れる行為<br>② 法定代理人が処分を許した財産の処分行為<br>③ 営業の許可がある時は営業に関する行為 | 法定代理人の同意を得ないで行った行為（左の行為は除く）  | 法定代理人（親権者→通常父母両方、未成年被後見人） | 法定代理人                 |
| 被保佐人   | 右の行為以外の行為  | 重要な行為のうちで、民法が定めるものにつき、保佐人の同意を得なかった行為（重要なものは、5年を超える土地の賃貸借、3年を超える建物の賃貸借、不動産の取得・処分、相続の承認・放棄、遺産分割） | 保佐人（特定の行為について審判があるとき）     | 保佐人                   |
| 被補助人   | 右の行為以外の行為  | 審判で定められた特定の行為  | 補助人（特定の行為について審判があるとき）     | 補助人（特定の行為について審判があるとき） |

## ② 制限行為能力者の権利

| 制限行為能力者            | 取消権 | 追認権             |
|--------------------|-----|-----------------|
| 成年被後見人             | ○   |                 |
| 未成年者               | ○   | △※ <sup>2</sup> |
| 被保佐人               | ○   | △※ <sup>2</sup> |
| 被補助人※ <sup>1</sup> | ○   | △※ <sup>2</sup> |

※<sup>1</sup> 審判で定められた特定の法律行為のみ補助される。

※<sup>2</sup> 保護者の同意を得れば追認できる。

## ③ 制限行為能力者の保護者の権限

| 保護者                       | 取消権 | 追認権 | 同意権 | 代理権 |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 成年被後見人の成年後見人              | ○   | ○   |     | ○   |
| 未成年者の法定代理人                | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 被保佐人の保佐人<br>* 重要な財産上の行為のみ | ○   | ○   | ○   | △※  |
| 被補助人の補助人                  | △※  | △※  | △※  | △※  |

※ 審判で定められた特定の法律行為。

2019年度版 マンション管理士・管理業務主任者  
総合テキスト上 民法／区分所有法等

発行日 2019年2月9日

初版発行

編著者 TAC株式会社（マンション管理士・管理業務主任者講座）

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 2019

管理コード 08278P-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。