

第0章 権利関係の導入編

「権利関係の導入編」では、権利関係の基礎の基礎を学習します。
宅建士は宅地建物取引士の略ですから、
権利関係では、不動産の「取引」に関する様々なルールを勉強していくことになります。

不動産の取引は主に「**売り買い**」と「**貸し借り**」です。
0 章では、この「売り買い」と「貸し借り」の大まかな流れを解説していきます。
各章の具体的な内容を学ぶ前のウォーミングアップとして読んでみてください。

1 節 不動産の売買

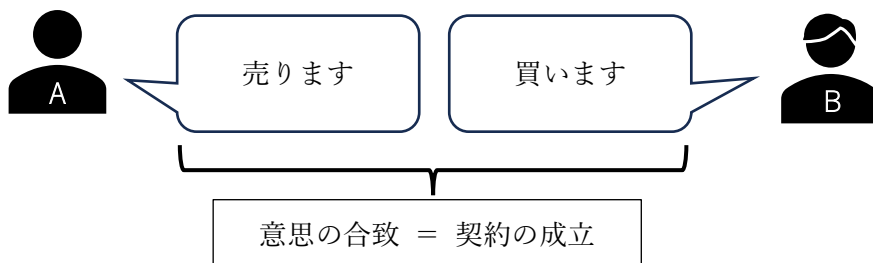
まずは簡単な事例を通して、不動産の「売買(ばいばい)」について見ていきます。

事例 1

A は自分が持っている甲土地を 1000 万円で売りたいと考えている。
この度、B が甲土地を購入したいと名乗り出た。

甲土地の「甲」は、それ自体に意味はなく、記号として使います。
アルファベットの A、B、C、D と同じような使い方です。
甲(こう)、乙(おつ)、丙(へい)、丁(てい)・・・と続いていきます。

B は「甲土地を 1000 万円で買います」と**申込み**の意思を A に伝え、
A は「わかりました、1000 万円で売ります」と**承諾**の意思を B に伝えました。



この「買います」と「売ります」というお互いの意思が合致することで**売買契約が成立**します。

契約とは「**約束**」のことです。約束した以上、それは実行されなければいけないので、
「売ります」と言った A は、甲土地を B に引き渡さなければいけませんし、
「買います」と言った B は、代金 1000 万を A に支払わなければなりません。

このときの A、B が「**相手に対して果たすべき義務**」のことを「**債務**」(さいむ)といいます。
義務を果たすべき人、つまり債務がある人を「**債務者**」といいます。

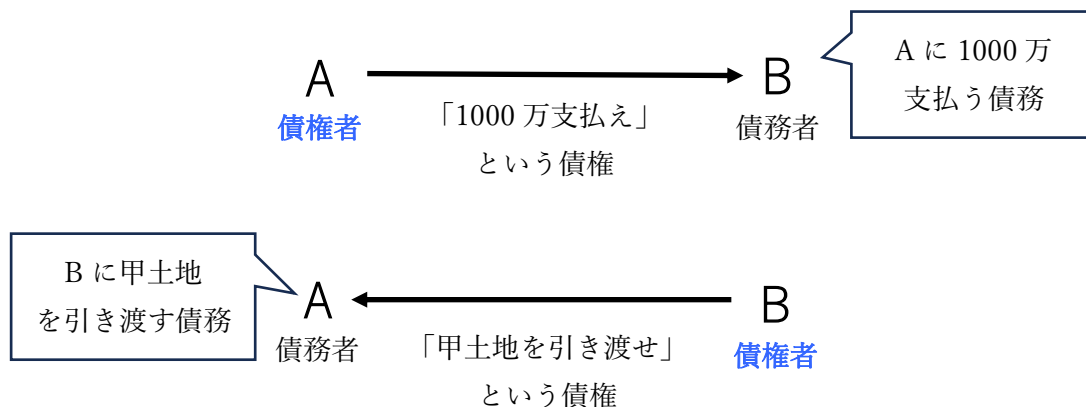
一方、義務が生じるということは、
相手からしたら「しっかり、その責任を果たしてください」と請求できる権利が生じる、
ということです。事例の場合ですと、
A は「1000 万支払ってくださいと B に請求できる権利」
B は「甲土地を引き渡してくださいと A に請求できる権利」
がそれぞれ生じることになります。

このときの A、B が「**相手に対して請求できる権利**」のことを「**債権**」(さいけん)といいます。
請求できる権利がある人、つまり債権を持っている人を「**債権者**」といいます。

【債権・債務】

債権 (さいけん)	他人に対して何らかの行為を請求できる権利
債務 (さいむ)	他人に対して何らかの行為をする義務
債権者 (さいけんしゃ)	債権を持っている人。
債務者 (さいむしゃ)	債務を持っている人。

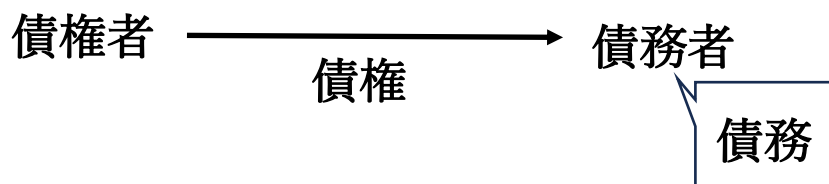
事例 1 の場合、売買契約を結ぶことで、図のような債権・債務の関係が発生します。



A と B は、お互いの義務を果たすまで、この関係に縛られるということです。
この、契約に基づいてお金やモノのやり取りを行うことを**取引**といいます。

【図で記憶】債権・債務の関係

債権・債務は必ず次のような関係になります。



「債権者から債権の矢印が出て、その先に債務をもった債務者がいる」という構図になります

2節 不動産は誰のモノか（登記とは）

権利関係の多くの分野で、当たり前のように「所有権」とか「登記」という語句が登場します。ここで、それらがどういうものなのかを理解し、テキストを読むためのペースをつくりましょう。

1 所有権とは

まずは用語から行きます。

これは「俺のモノだ、私のモノだ」と主張できる権利を次のように言います。

所有権（しゅゆうけん） 対象の物を全面的に支配できる権利。

所有者（しゅゆうしゃ） 所有権を持っている人

物を全面的に支配できるということは、その物を**自由に使用・収益・処分することができる**ということです。使おう(使用)が、貸そう(収益)が、売ろう(処分)が、**所有者の自由**ということです。ちなみに民法では「物」は「ぶつ」と読みます。

以上を前提に、事例で議論を進めます。

事例 2

A は、B と自己所有の甲建物を 1000 万円で売却する契約を締結した。

事例 1 と同じ内容ですが、別の切り口で見えていきます。

原則として、「売ります・買います」の**意思が合致した瞬間に契約が成立**します。

お金を払ったときでもなく、契約書を交わしたときでもありません。

(**特約があれば**、「お金を払ったときに所有権が移る」とすることもできます)

また、契約が成立した瞬間に、A から B へと甲建物の**所有権が移転**します。

建物の所有者が A から B になるということです。

ここでちょっとした問題がおきます。

契約の当事者である A と B は、甲建物の所有者が B になったということがわかります。

ただし、A と B 以外の第三者 C には、甲建物の所有者が B かどうかわからないのです。

甲建物の表札が、前の持ち主である A のものが掲げっぱなしになっているかもしれません。

不動産というのは**その外見から誰が所有者であるかを断定することができません**。

契約の結果、所有権は間違いなく B に移っているのですが、困ったことに**権利は目に見えません**。

AB の取引を見ない第三者 C に

「甲建物の所有権は確かに B にあるよ」ということを主張する何か良い方法はないのでしょうか。



2 登記とは

そこで、我々の先人たちが発明したのが「**不動産登記**」という仕組みです。

不動産登記（ふどうさんとうき）

不動産の物理的情報や権利関係を**帳簿に記録**し、それを**一般に公開**する制度。

一般に公開することを**公示**(こうじ)と言います。特定の人しか知ることができない状態は公示とは言いません。また、不動産の情報が記録されている帳簿のことを**登記簿**(とうきぼ)と言います。一つの不動産(土地・建物)につき、一つの登記簿が備え付けられることになります。

日本では法務局という役所が、登記についての業務を行っています。

法務局に行って**手数料を払えば、誰でも**不動産の情報が書いてある紙(登記簿)をゲットできます。

・ ・ ・ということは、東京にしながら北海道、沖縄の不動産の情報を知ることができるのです。

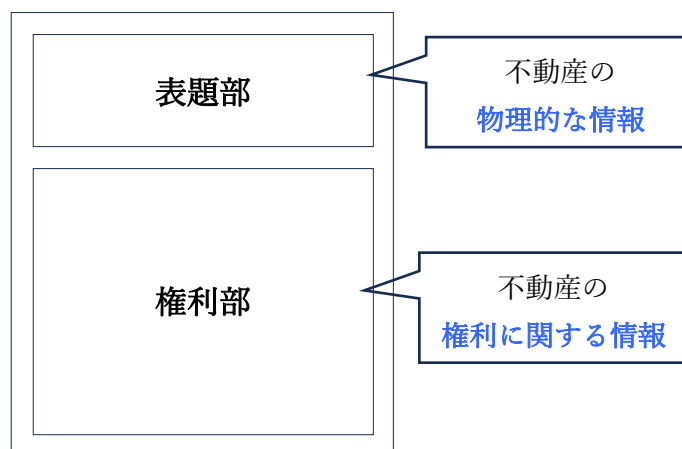
(もちろん、オンラインでも取得することが可能です)

宅建士の実務でも、この登記簿を見ない取引はありません。

取引の対象となる不動産の登記簿は必ずチェックすることになります。

では、この不動産の登記簿にはどのようなことが書いてあるのでしょうか。

以下の図のような構成になっています。



表題部というところには、

「日本の“どこ”に“どういう”不動産があるのか」という不動産の**物理的な情報**が書かれます。

土地であれば「〇〇県〇〇市〇丁目〇番地に、100 m²の畑がある」、

建物であれば「〇〇県〇〇市〇丁目〇番地に、木造2階建て瓦屋根の居宅がある」

などが記録されます。

権利部というところには

「その不動産には**どんな権利**がついているか」という不動産の**権利に関する情報**が書かれます。

今その不動産の**所有者は誰なのか**、借金の担保に入っているかなどが記録されます。

このあたりの詳しい話は、後の「不動産登記法」で行います。

3 所有権移転登記とは

話を事例に戻します。

B が赤の他人 C に「この甲建物は俺のものになったよ」と主張するためには、甲建物の登記簿に「A から B に所有権が移りました」と記録がされればよいということになります。

A が B に不動産を売った後、

「A から B へ所有権が移ったよ」と役場に報告する手続きを「**所有権移転登記**」といいます。

所有権移転登記

不動産の所有権が移転したことを登記簿に記録するための登記

A から B に所有権の移転登記があった場合、試験問題では

B は所有権の登記を**具備**(ぐび)した、A から B に所有者の**名義変更した**、などと表現されます。

移転登記の様子は、実際の登記簿の権利部に以下のように記載されます。

順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	(略)	所有者 (住所略) A の氏名
2	所有権移転	(略)	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 (住所略) B の氏名

所有権の移転登記をすると、

順位番号 2 に「甲建物の所有権が売買により A から B に移ったよ」という記録がされます。
(上図の青字で書かれているところが、移転登記によって書き足されるということです)

上記の順位番号 2 の記録がされて初めて、

「甲建物の所有者は B である」ということが、**誰が見ても明らか**になるわけです。

登記の情報は公示されている、つまり誰でも見るができますから、

登記簿に「所有者 B」と書いてあれば、第三者 C は「甲建物の所有者は確かに B だね」と確認することができ、B は「甲建物の所有者は俺だ!」と C に対して所有権を対抗できるということになります。



【大事な考え方】登記をする意味

所有権などの**目に見えない権利**を**第三者に対抗(主張)する**ためには、

基本的にはその**登記をしなければならない**ということです。

契約などして、権利が変動したという「事実」を、登記することで「記録」するのです。

3節 不動産・お金の貸し借り

先ほどまでは、モノの「売り買い」の話でしたが、ここからはモノの「貸し借り」の話をしていきます。
ほとんどの方が、他人から部屋を借りてそこに住むという経験をしたことがあると思います。
またマイホームを買う時に、銀行からお金を借りた経験のある方もいると思います。
そういった不動産やお金の貸し借りについての基本を学びます。

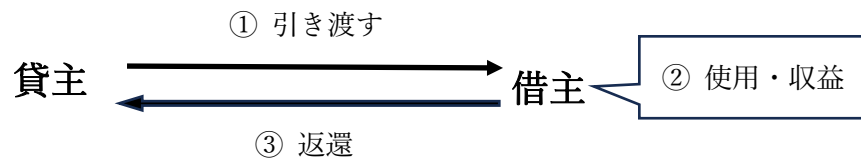
1 貸借の意義と種類

まず、貸借の法律上の意味を確認しておきましょう。

貸借(たいしゃく)

貸主が借主にモノを**引き渡し**、借主が**使用**または**収益**したあと、貸主に**返還**すること

借りた人がモノを使ったあと、それを貸した人に返さなければ、
それはいわゆる「借りパク」というやつです。貸した人に返すまでが貸借です。



貸した人を「貸主・貸し手」、借りた人を「借主・借り手」と表現します。

次に貸借の種類を見ていきます。

- ① **消費貸借** 借りたものそのものでなく、**同種・同等・同量のモノ**を返す
- ② **使用貸借** **無償**でモノを借りて、そのモノを返す
- ③ **賃貸借** **有償**でモノを借りて、そのモノを返す。

①消費貸借

お金の貸し借りです。「金銭消費貸借契約」という契約を結んでお金の貸し借りをします。
本来、貸借は借りたものそのものを返すのが原則ですが、
お金を一度使ってしまったら、同一のお札・硬貨を用意することなどほぼ不可能です。
こういったお金の性質から、10,000 円借りた場合は、10,000 円札で返そうと、1,000 円札 10 枚で返そうと**同種・同等・同量のモノ**を返せば問題ないよ、というのが消費貸借です。

②使用貸借

無償(むしょう)=**タダで貸し借り**することです。

「ちょっと君のペン貸してね」と友人のペンを借りて、そのペンを使って、返す行為です。
昔でいう「お醤油がきれちゃったから、お隣さんから醤油を借りてきます」も使用貸借です。

③賃貸借

アパートやマンションを借りるときの貸し借りがこの賃貸借です。

「賃(ちん)」は運賃、工賃など、人や物を**使用した代価として支払う金銭**という意味があります。
不動産の賃貸借は「お金を払いますので、ここを借りて住まわせてもらいます」という形態です。

2 不動産の貸し借り

不動産の貸し借りについて事例を通して見ていきましょう。

事例 3

A は引っ越しを考えており、近所の不動産屋で物件を探していた。お気に入りの物件 X が見つかり、物件 X の所有者である B と賃貸借契約をすることにした。

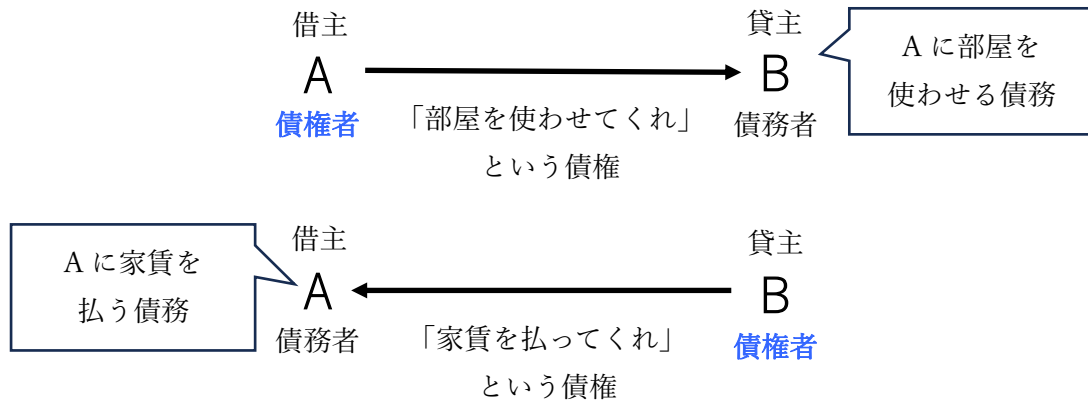
A が「X を借ります」と申込み、B が「X を貸します」と承諾することで契約が成立します。契約が成立したので、次の債権・債務の関係が生じることになります。

お互いの債務 借主 A は、貸主 B に賃料を払う義務

貸主 B は、借主 A に部屋を使用させる義務

お互いの債権 借主 A は、貸主 B に「部屋を俺に使わせてくれ」と請求できる権利

貸主 B は、借主 A に「家賃をしっかりと払ってくれ」と請求できる権利



覚えておきたいのは、「オレは家賃を払っているんだからこの部屋に住まさせてくれ」という借主の債権のことを、**賃借権**(ちんしゃくけん)といいます。

賃借権

賃料を支払ってモノの使用収益ができる権利(**借主の権利**)

賃貸借はほとんどの場合、契約期間が2年とかの長期契約になります。この期間の間は契約に従い、借主 A は家賃を払い続けるという義務、B はちゃんと部屋を使用させる義務が続くということです。

契約が長期間になるので貸主 B としてこんな不安がよぎります

「A が家賃を払わなかったどうしよう」

「A が退去するときにタバコのヤニで部屋が汚れたらどうしよう」

こんな**将来起こるかもしれない不利益**のために、事前に A にいくらかお金を入れてもらいましょうと B は考えました。これが**敷金**(しききん)です。

もし、A の家賃滞納があれば「前もって預かっていた敷金」から補填(ほてん)すればいいよって仕組みです。逆に、家賃の滞納などがなければ、A の退去時に敷金を返さなければいけません。

契約期間が終了したら、借主 A は借りた部屋を掃除して**元通りの状態**で B に返します。

3 お金の貸し借り

不動産の売買は、基本的には高額なので、自分のお金から一括で支払うということはまずないでしょう。ほとんどの場合、**銀行からお金を借り**、そのお金で代金を支払うという形をとります。

事例 4

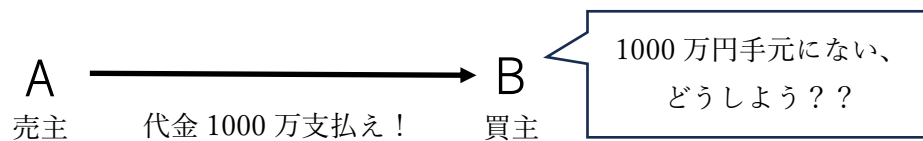
A は、B に自己所有の甲建物を 1000 万円で売却する契約を締結した。

B はその代金を支払うために C 銀行が提供している住宅ローンを組んだ。

A が B に甲建物を売るので、B にはその代金を支払う義務が発生します。

しかし、B には現金・預金併せても 1000 万の大金はありません。

このままでは、「A に対して代金を支払う義務」が達成できず、契約違反となってしまいます。



そこで、B は代金 1000 万を調達するため、C 銀行に「甲建物を買うので、1000 万貸してください」と相談に行くことになるわけです。

もちろん、C 銀行は「わかりました、1000 万貸します」とすぐに言うわけがありません。

B に「この人は貸したカネを返していける人かどうか」の審査をするわけです。

審査の結果、OK であれば B は住宅ローンを組ませてもらえます。

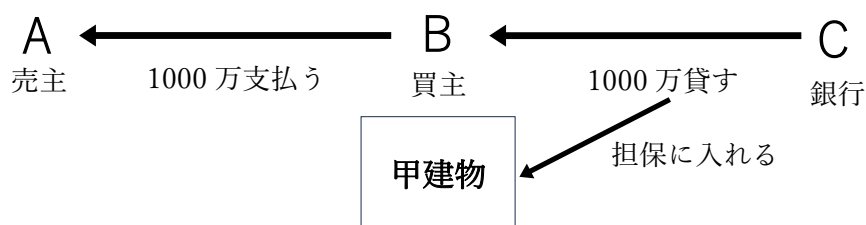
住宅ローン

居住用の家を購入するために、金融機関などから受ける**融資**のこと(つまり、借金です)カネ借りる側の B と、カネを貸す側の C 銀行が金銭消費貸借契約を結ぶ。

また、住宅ローンを組む前提として、C 銀行は「甲建物を担保に入れてください」と言ってきます。

担保 (たんぽ)

将来起こるかもしれない不利益に対して、それを補充するモノのこと



これは、B が病気や失職などの理由で定期的にお金が返せない状態になった時に、甲建物を売り払って、その代金で銀行に返済してくださいということです。

万が一の時のために、銀行が「**保険**」をかけておくということです。

このとき、甲建物を売り払って、その代金を優先的に回収する権利のことを**抵当権**といいます。
C銀行がカネを貸すとき、甲建物に抵当権を設定すれば、
万が一の時があっても貸したカネを優先して回収できるという仕組みです。
このあたりは後章で詳しく解説していきます。

4節 基本的な用語

この節では、これから権利関係を学習していく上で、必須となる用語の解説をします。
民法の学習では、普段の生活では聞き慣れない用語が沢山出てきます。
「用語の理解」を怠ってしまうと、テキストの正確な読解や、問題を解く際の判断ができませんので、
気を抜かずに学習してください。

1 諸原則

民法には、法律全体を支える諸原則がありますが、
ここでは試験対策上、覚えておくべき原則をいくつか挙げます。

契約自由の原則

『いつ、どこで、誰と、どういった契約をするかは、当事者同士の自由だ』という原則。

基本的にはどんな契約を結ぼうと当事者の自由ですが、次のような契約はダメです。

公序良俗に反する契約

公序良俗(公の秩序や善良の風俗)に反する契約は**無効**である。

例：愛人契約、人身売買、違法薬物の売買などなど

無効です。契約してないものと同じ扱いとなります。

信義誠実の原則 (信義則：シンギソク)

『権利の行使や義務の履行は信義に従い、誠実に行うべきである』という原則

つまり、約束(契約)はキチンと守りましょうということです。

【大事な考え方】 「約束は守られるべき」という前提

契約をするのは当事者の自由ですが、契約がなされた以上その内容は実現されなければなりません。
たとえば、会社とその従業員は雇用契約を結んでいるので、会社は従業員に賃金を払わなければなりません。従業員は、この賃金が払われることを前提として、家賃を支払ったり、クレカでモノを買ったりすると思います。つまり、「**契約(約束)を守る＝経済活動の前提**」ということです。
世の中のみんなが約束を守ることによって経済が回ります。

民法は「**契約は自由に結んでいいけど、結んだ以上はしっかりそれを実行せよ**」というスタンスをとります。逆に約束違反をした者は損害賠償などをして責任を取らされることになります。

(この考え方は、民法の色々なところで顔を出すので、是非覚えておいてください)

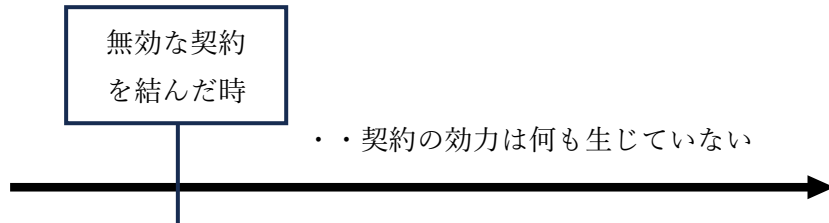
2 無効と取消し

この2つの用語の違いは、いくら強調してもし過ぎることはないくらい重要です。

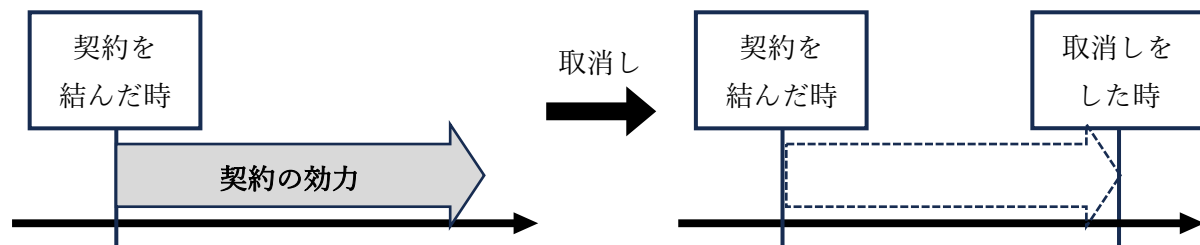
無効 初めから効力を生じていないこと。

取消し いったん発生した契約の効力をナシにすること。

無効は、**契約してないのと同じ状態**です。法律的に「なんの関係もない」ということです。



取消しは、いったん結んだ契約を、ナシにする方法です。



取消しの意思表示を相手に伝えると、「**契約時にさかのぼって無効**」となります。

ただし、契約は守られるべきですから、誰でも好き勝手に取消しはできません。

後の章で学習しますが、契約の取消しができるケースというのは限られた場合だけです。

【大事な考え方】 取消し「できる」の意味

契約は取消しすることが「できる」だけで、取消し「しなければならない」わけではありません。

取消しをするかどうかは、**取消しできる人(取消権者)の自由**だということです。

本人が取消しをしなければ、契約は有効のままです。

もし、取消しをした時点で、

契約の当事者がすでに代金を払ったり、モノを渡したり、登記を移したり(名義変更)していれば、契約前の**元の状態に戻さなければいけません**。これを「**原状回復義務**」といいます。



なお、Aの原状回復義務「Bに代金を返金する義務」と

Bの原状回復義務「Aに土地を返し、名義も返す」は、「**同時履行**」の関係に立ちます。

同時履行 (どうじりこう) 「いっせーのせ」で同時に義務を果たすということ

3 善意・悪意・過失

こちら、民法の多くの分野で登場する重要語句です。

善意 (ぜんい) ある事柄について**知らない**こと
悪意 (あくい) ある事柄について**知っている**こと
過失 (かしつ) **ミス・落ち度**のこと

たとえば、

「A が B の詐欺によって、土地を B に売却した」ということについて**善意無過失**の C

という状態があったとして、このときの C はどのような状態かという、

C は「A が B にダマされて、B に土地を売った」ということを**知らず**(善意)、かつ

「A が B にダマされて、B に土地を売った」ということを**注意しても気づけなかった**(無過失)。

ということになります。「善意無過失」とは「善意で、なおかつ無過失」という意味となります。

無過失(むかしつ)とは、「落ち度がない」という意味です。

「注意を払っても気づくことができなかった」みたいなイメージです。

一方、**有過失**(ゆうかしつ)とは、「落ち度がある」という意味です。

「注意を払えば気づくことができたが、注意を怠った」みたいなイメージです。

【学習をする際のポイント】 読解をするためのコツ

テキストの読み込みや問題を解くときは、「**どういう事柄について**」善意・悪意なのか、過失があるか・ないかを正確に読解するように心がけてください。

4 その他の用語

対抗 (たいこう) 権利・物事を**主張すること**。

「A は〇〇ということ、B に対抗できる」とは、言い換えると

「A は〇〇ということ、B に**主張できる**」となります。

試験対策上は「対抗できる」＝「主張できる」と読み替えて考えてください。

履行 (りこう) 取り決めた契約を実際に実行すること

A が B に 100 万円の借金をしている場合、

A が B に 100 万円を返したときは、「A は自身の 100 万円の債務を履行した」などと表現します。

この後の章から、具体的な権利関係の解説に入っていきます。

初めて法律を学ぶ方にとって、最初は知らないことだらけかと思えますから、

いきなりすべてを理解しようとせず、ちょっとわからないことがあっても

ドンドン先に進めるようにしましょう。とりあえず、全体を見渡すことが重要です。