



令和7 宅建直前対策問題

2回

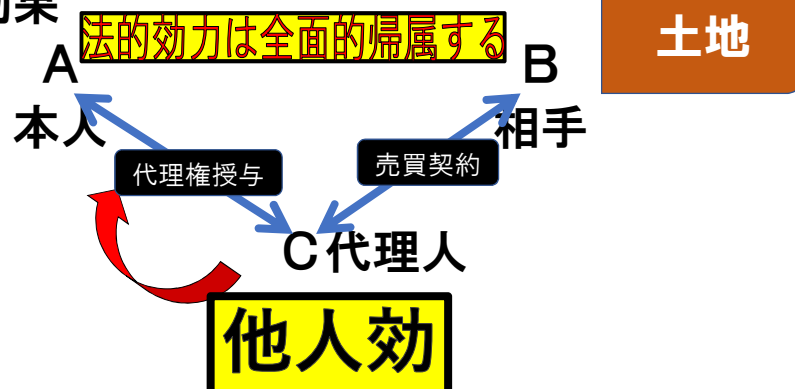
代理・取得時効・消滅時効

要点講義

代 理

他人効 P 5 2

代理の効果

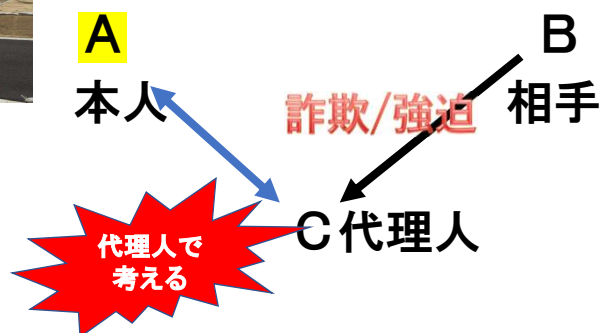


P54 代理制度

要件	代理権の範囲内の行為をすること(代理権)
効果	直接本人に効力が生じる(効果帰属)

	範囲を定めない場合	
保存行為	財産の現状を維持する行為	修繕
利用行為	財産を利用して収益を図る行為	短期の賃貸借
改良行為	財産の価値を増加する行為	造作の設置

代理人が詐欺や強迫に合った P 5 4



代理行為の効果 P 5 4

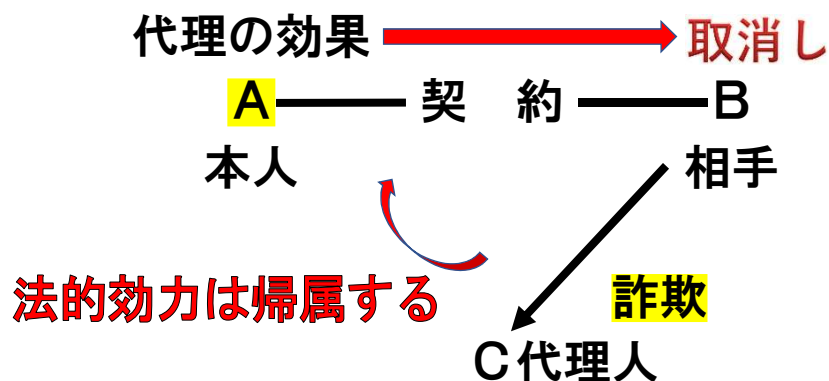
原則 代理人が意思表示をすると、契約の効果は**直接本人に帰属すると定めている**。

(1) 代理人が詐欺、強迫にあったらどうなるか？ (第101条)

実際に行為をする者は代理人なので、相手とマトモな契約が結べたのかどうかは、本人ではなく代理人の状況によって決まる。たとえば詐欺、強迫にあったり錯誤に陥ったりしたかどうかは、本人でなく、**代理人自身**について考える。

ポイント

P55 代理の効果・取消権の行使



P55～P56

(2) 取消権と無効

代理人の意思表示の効果が直接本人に帰属するのが代理制度である。そうであれば契約を取消すどうかの判断は本人に任せるべきである。また代理人が虚偽表示や心裡留保によって契約を結んだ場合も、所定の要件を満たせば、本人は契約の無効を主張できるということになる。

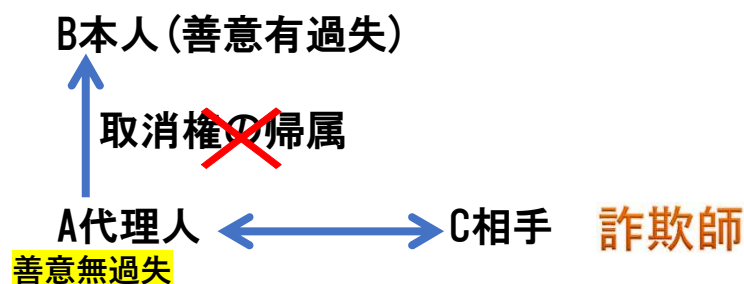
ポイント

よって、**契約を取消せるのは本人**ということになる！ただし、代理人が本人より**取消権について代理権が授与**されていれば代理人自らが相手に対して直接、取消すことができる。

P57 帰属性の例外

(3) 帰属性の例外

特定の代理行為が①**本人の指図**の下になされたとき、又は本人がその行為に関連するある事情につき、②**悪意**または**善意有過失**であれば、**本人は代理人の善意無過失**を主張することは出来ない。(第101条2項)



P57

まとめ

原則 代理人の意思表示に瑕疵があった場合

－心裡留保・虚偽表示・錯誤・詐欺・強迫の存否、特定事情についての善意・悪意・過失の有無は、**代理人を基準に判断**。(第101条1項)

代理人が詐欺・強迫を受ければ、本人が詐欺・強迫を受けていなくても本人は**取り消すことができる**。

例外 しかし、代理人が特定の法律行為の委託を受け

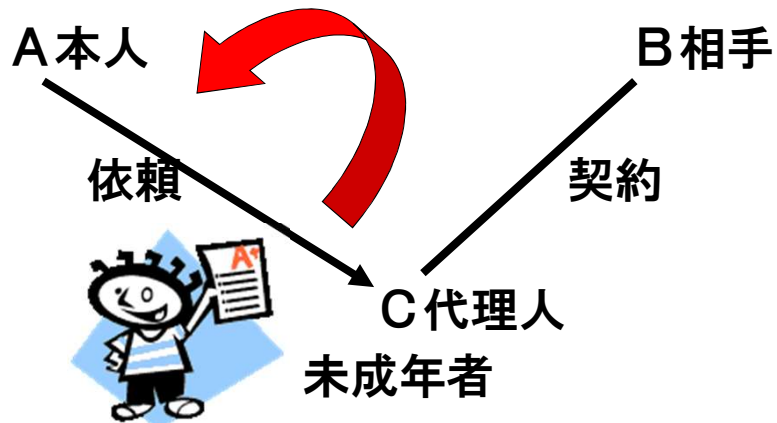
①本人の**指図**に従ってした行為、

②また、本人がその事情について知っていたり(悪意)過失で知らなかった(善意有過失)場合には、代理人が知らなかったことや代理人の善意無過失等を相手方に主張することができない(第101条2項)。

顕名主義 P58



代理人の能力 P 5 9



代理人の能力 P 5 9～P 6 0

(2) 取消す事はできない。

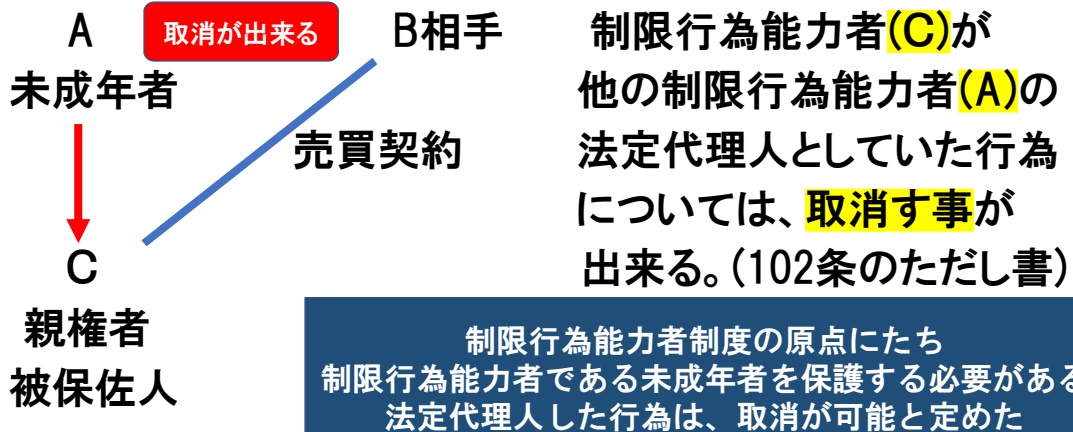
そしてこの場合、本人Aは未成年者Bが締結した不利な契約を、未成年者の行為であることを理由に**取消す事はできない**。なぜなら、未成年者であることを承知で代理人を依頼したA自身に落ち度があり、いわゆる自業自得といってよいからだ。

要点 本人があえて、無能力者を代理人に選任した場合は？

それらの者でも保護者の同意を得ることなく有効に代理行為が出来、本人は無能力者であることを理由に代理人の行為を取り消すことはできない！代理人は、行為能力者であることを要しない。

ただし、以上は任意代理人の場合の話で、法定代理人の場合は少し事情が違って来る。

代理人の行為能力 102条のただし書き P60



P60 代理権の消滅

	本人A	代理人B
法定代理人	死亡	死亡・成年被後見人 破産
任意代理人	死亡 破産	死亡・破産 成年被後見人 契約の終了(注釈1)

ポイント

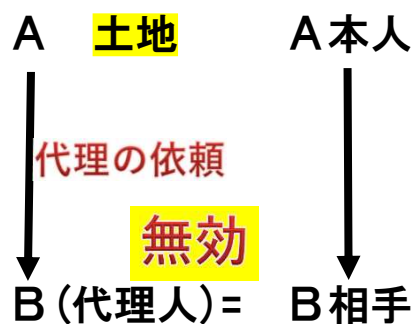
1. 本人の成年被後見では、代理権は消滅しない点に注意！
 2. 代理人の被保佐人や被補助人では、代理権は消滅しない点に注意！
 3. 本人の登記申請における死亡による代理権は消滅しない！
- (注釈1) 任意代理の場合は、当時の契約で成立するので、契約が終了すれば代理権はなくなる。

ここは注意 P 6 1

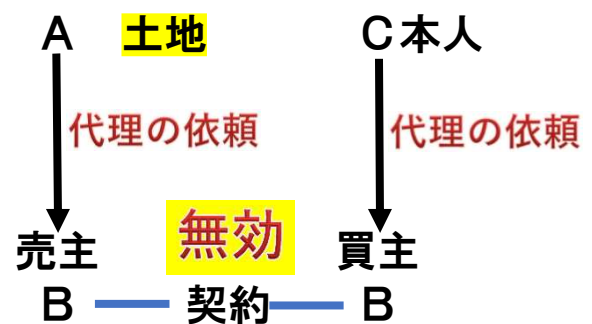


自己契約／双方代理 P 6 1

自己契約



双方契約



自己契約・双方代理 P62

重要ポイント

- (1) 自己契約、双方契約ともただちに無効となるものではなく無権代理になるだけである(浮動的不効)。自己契約の場合は本人、双方代理の場合は、双方の本人の追認または、あらかじめ同意があれば完全に有効な代理行為となる！
- (2) 自己契約、双方代理といえども本人の利益を害する恐れがない場合は有効なものとなる(第108条の但し書き)。
- (3) 登記申請の双方代理は、新たな利害関係が生じるものではないので本条に違反しない。

P56.P59.P61 まとめ

	原 則	注 意
資 格	・行為能力は<u>要しない</u> ・ただし、制限行為能力者(補助人)が他の制限行為能力者(息子)の法定代理人としてした行為については、取消せる。	・選任<u>後</u>の後見開始の審判で代理権は<u>消滅</u>する
代理行為の瑕疵	・詐欺・強迫を受けたか否かは等は<u>代理人</u>について判定する ・<u>取消等</u>をすることができるのは<u>本人</u>	・特定の代理行為が<u>本人の委託</u>によってなされた場合、<u>本人は自ら知っていた</u>事情については、代理人が知らなかったことを<u>主張できない</u>
自己契約 双務契約	・禁止 ・<u>無権代理</u>人となる	・<u>本人の許諾</u>がある場合、 ・または<u>債務の履行</u>については禁止されない(例 登記申請など)

P63 復代理制度



復代理 P 6 3

用語 復代理人

代理人によって選任された本人の代理人のこと。しかし、**復代理人は、あくまでも本人の代理人であって、代理人の代理人ではない事に注意。**

要点(第107条)

1. 復代理人B'を選任しても、代理人Bは**代理権を失わない**。
2. 復代理人B'の代理権は、代理人Bの代理権を**上回ることは出来ない**。
3. 代理人Bの代理権が消滅すると、復代理人B'の**代理権も消滅**する。

P65 復代理人を選任した場合の代理人の責任

	復代理人を選任できる場合	復代理人の行為に対する代理人の責任
委任代理人の場合	①本人の許諾を得たとき ②やむを得ない事由があるとき。	復代理人の行為により本人に不利益が生じた時は、代理人は、本人に対して、本人、代理人間の事務契約の違反を理由として債務不履行の責任を負う。
法定代理人の場合	いつでも自由に復代理人を選任できる。	原則 復代理人の代理人行為に関する全責任を負う。 例外 やむを得ない事由により復代理人を選任した時は、選任、監督責任のみ負う。

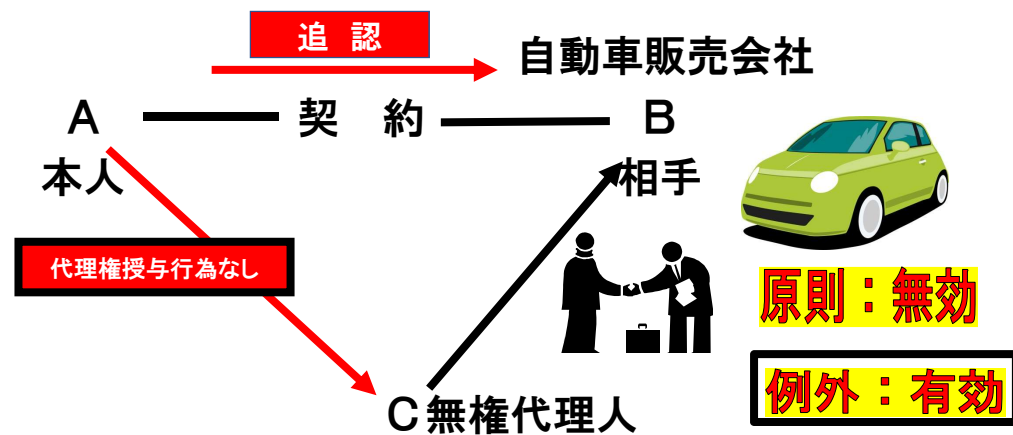
P63 復代理まとめ

意 義	代理人が選任した代理人をいい、本人および第三者に対して代理人と同一の権利義務を有する
効 果	復代理人の行為は、直接本人に帰属する
代理権の範囲	復代理人の代理権は、代理人の代理権の範囲内である
復任権の有無 (委任代理)	原則⇒なし 例外⇒①本人の許諾がある ②やむを得ない事由がある
復代理人と代理人と関係	代理人は復代理人を選任しても、自己の代理権を失わない。また、代理人が代理人権を失えば、復代理人も代理人を失う

無権代理人



P66 無権代理人（追認）



P67 何時から有効になるのか？

よく出るポイント2 いつから有効になるの？

Aが追認すると、無権代理契約はいつから有効になるか？

これが試験によく出るポイント。答えは、**契約の当初に遡って有効になる**（第116条）。**追認の時から有効になるのではない**から要注意！

当初にさかのぼって有効になる

追認の相手 P67

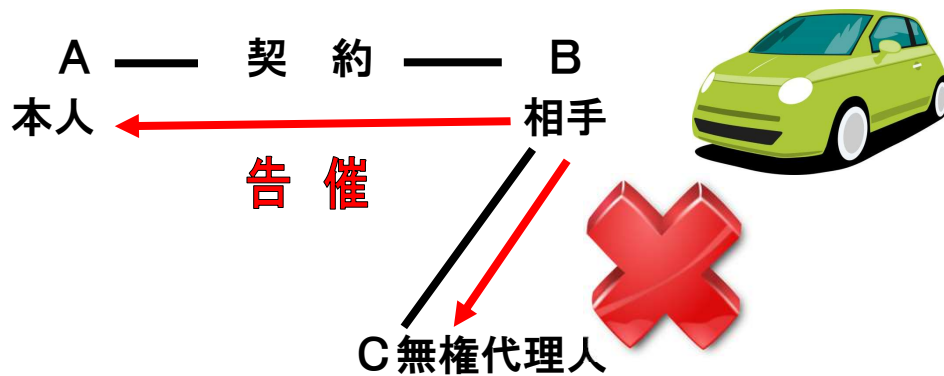
よく出るポイント1 追認する相手は？

追認する相手はBに対して追認するのが原則だが、Cに対して追認した場合もBが追認の事実を知ればBに対して追認した事になる。逆に解せば、無権代理人Cに対してした追認は、相手方Bがそれを知るまでは相手方に対して追認を主張できないということになる。

例えば本人の追認を相手を知る前に相手方が取消した場合、相手の取消が追認より優先することになる。



無権代理人の相手(催告) P 6 8



催告 P 6 8

よく出るポイント1 催告の相手は？

催告の相手は=あくまでも本人A！ 無権代理人Cにしても催告した事にはならない！

ポイント1

よく出るポイント2

代理権がないことについて、相手方Bが悪意であっても、催告できる。

ポイント2

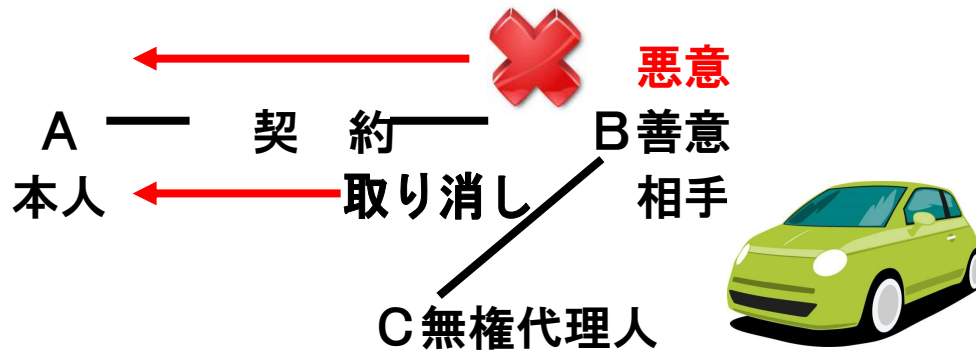
よく出るポイント3 確答がない場合は？

本人Aが相手方の催告に確答しなかった→追認拒絶したものとみなす！

↓
これにより無権代理人が確定する。

ポイント3

無権代理人(取消権) P 6 8



取消権 P 6 8

(2)取消権(第115条)

相手方Bは、本人Aの追認前は、無権代理人との契約を取消す事ができる。
相手方の取消しがあると、本人Aは追認する事が出来なくなる。

よく出るポイント1

無権代理人の相手方が取消権を使うための条件

- ① 無権代理人だと相手方Bが知らなかった。善意であること。
- ② 本人Aが追認する前であること。

前

善意

責任追及 P 6 9

(2) 責任追及

無権代理人と契約した相手方は、本人Aの追認がない間は、

無権代理人に { ①契約の履行
または → 請求ができる！
②損害賠償 }

ポイント

この請求は、無権代理人であることについて相手方が善意無過失の場合だけできる。

この場合の責任追及は、どちらか一方だけということに注意！

ポイント

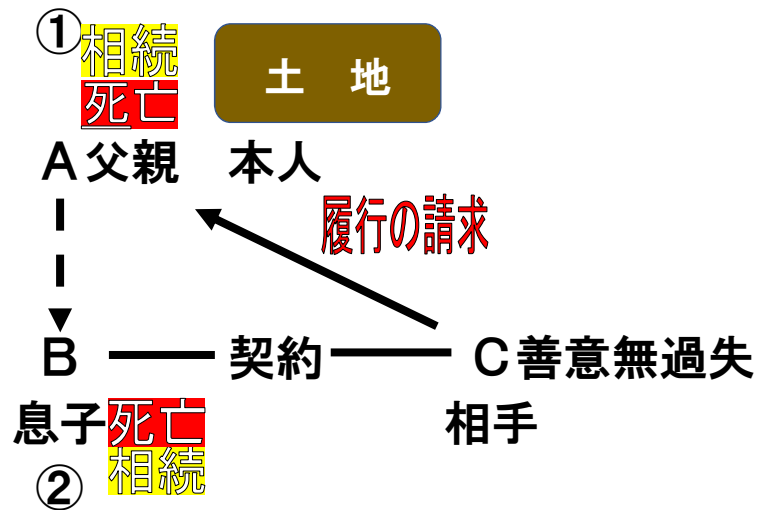
ただし、無権代人が悪意の場合は、その相手は善意で責任追及ができる

P69 まとめ

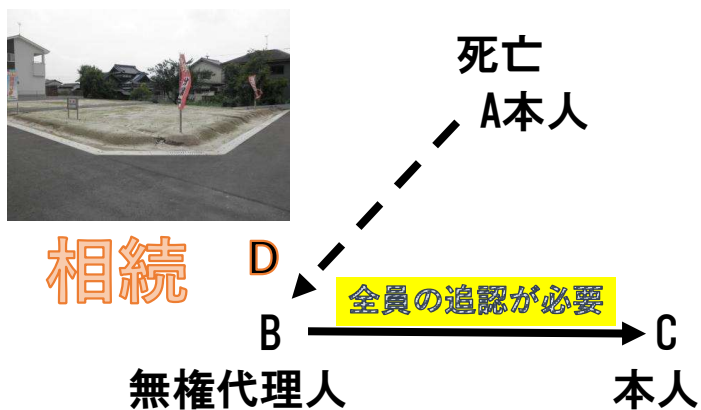
	相手方が		
	善意無過失	善意有過失	悪意
1. 催告（確答なければ追認拒絶）	○	○	○
2. 取消（追認されると取消せない）	○	○	×
3. 履行請求または損害賠償	○	▲（注釈1）	×

無権代理人が悪意の場合

相 続① ②のケース P 7 0



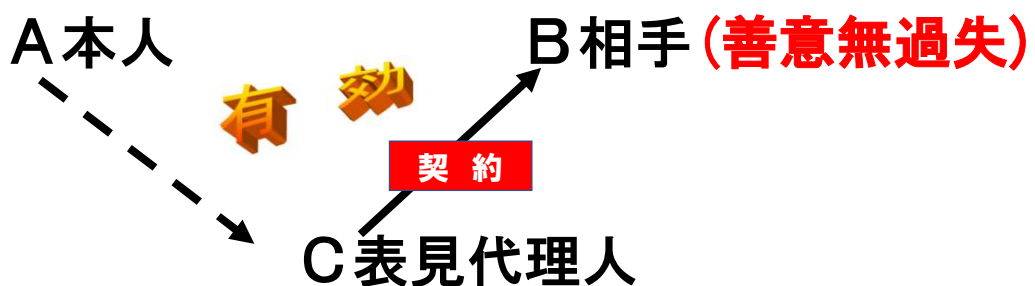
相 続 ③ P 7 1



P70.P71 無権代理行為と相続のまとめ

① 無権代理人が本人を単独相続	・ 追認拒絶はできず、無権代理は当然有効となる ・ 無権代理人は、もともと追認拒絶権はないから
② 本人が、無権代理人を単独相続	・ 拒絶できる 本人は、もともと追認拒絶権があるから ・ 相手が、善意無過失の場合は、『無権代理人』の責任を負うので、相手方の選択により契約の履行の請求をうけた場合、結果的に追認拒絶できない事と同じになる場合がある

表見代理の要件 P74



- ① Cに代理権の外観あり。
- ② 本人Aがその外観に何らかの原因を与え本人にも責任がある(帰責性)。
- ③ 相手がその外観を信賴しても無理がない場合(善意無過失)

P74 表見代理人

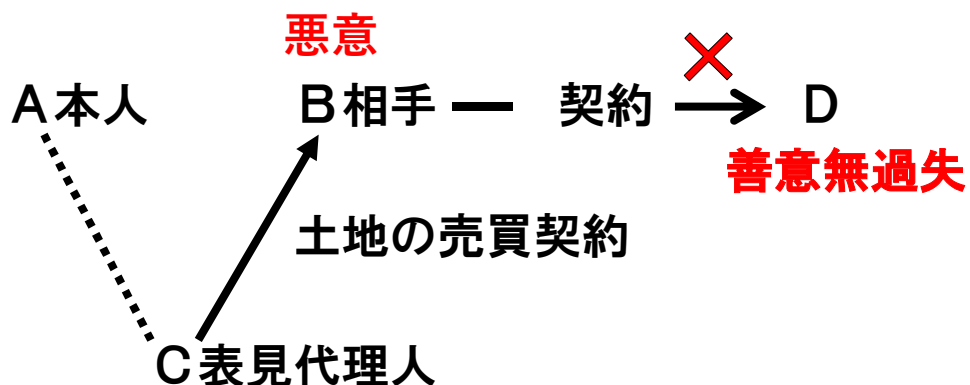
[表見代理とは]

本人に帰責性があり、相手方が善意無過失の場合は、

相手方が信じた内容が、そのまま実現される

項 目	内 容
①代理権授与表示	代理権を与えていないのに、与えたかのような <u>外観を呈</u> した
②代理権限外	代理権を与えたが、その <u>範囲を逸脱</u> した場合
③代理権消滅後	かつて存在した <u>代理権が消滅</u> したにもかかわらず、代理行為をした場合

P78 無権代理人と契約した相手方



P78 無権代理人と契約した相手方

(5)相手方と新たに契約した第三者(無権代理人の相手方の承継人)は、表見代理の成立を主張できない点に注意！

例えば、無権代理人から土地を買った悪意の相手が、さらにその土地を善意無過失の第三者に売却した場合、その第三者は表見代理を主張できない。

要点講義

取得時効

P83 取得時効の要件

- 1. 取得時効
- ポイントは取得時効が完成する要件を覚える。
- ①所有の意思をもって、
- ②平穏かつ公然に
- ③他人の物を
- ④占有し、
- ⑤一定期間継続すること。

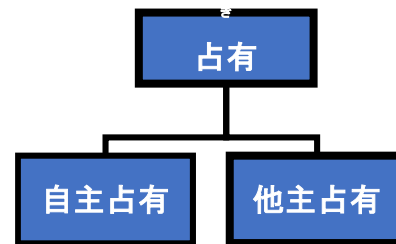
P86 所有の意思

[所有の意思]

自分が所有者であると占有する意思であること

注意⇒賃借人として行う占有は所有の意思が認められない

▶ P 8 6 所有の意思とは？



▶ P 8 7 賃借人でも!!

例外 BがAに対して「この土地は自分のものです。」と、所有の意思があることを表明すると、その時から時効がスタートし、20年で(なぜなら悪意であるから)BはAの土地を時効取得できる。

賃借人は、時効取得できるか？	原則	× 取得できない
	例外	○ 賃借人に対して <u>所有の意思を表明</u> すれば取得できる

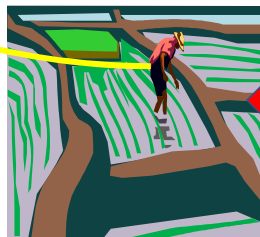
▶ P 8 3 一定期間とは

占有者 (1980年5月1日に占有)

A 善意無過失 10年 → 1990年5月1日

悪意/善意有過失 20年 → 2000年5月1日

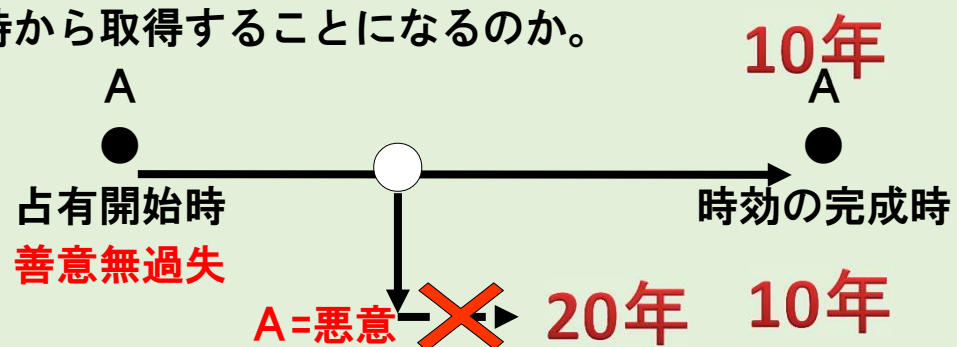
時効の完成



B 本当の所有者

▶ P 8 4 占有開始の時だけ

◇何時から取得することになるのか。



P 8 4 時効期間

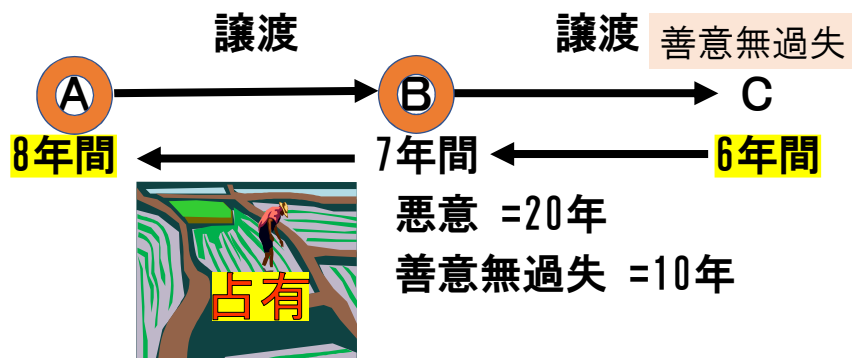
3. 善意・無過失・悪意・有過失は？

注意 占有開始の時だけ



善意無過失でなければ成らないのは**占有開始時だけ**であり、その後悪意になったとしても(途中で他人の物だと気がついてても)占有期間は20年には延長されないことになっている。

P 8 5 所有期間



▶ P 8 4 期間の考え方

4. 所有期間とは？

所有期間は、自己の占有期間のみだけではなく、**前者の占有期間を合わせて主張してもよい**。相次ぐ数人の占有をあわせても良い。ただし、**前者の悪意や有過失も引き継ぐ事になる**。

51

一定期間のまとめ

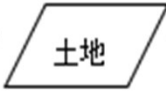
要 件	期 間
占有の始めに、善意無過失	10年
占有の始めに、悪意または善意有過失	20年

善意無過失でなければ成らないのは**占有開始時**だけであり、その後悪意になったとしても（途中で他人の物だと気がついても）占有期間は20年には延長されないことになっている。ここはよく出題されるので、注意したい

▶ P89 時効取得と登記

8. 取得時効と登記

(1) 時効取得と登記

事例 本当の所有者 A  ← B 占有(善意無過失)

この場合は、10年占有を継続することによって時効取得することができる。

疑問 このとき B が本当の所有者である A に対して時効取得を主張する場合、**登記が必要となるであろうか？**

解消 この場合時効取得により、**原始取得者**となる為、**登記は必要ない！**

▶ P89 時効完成前の譲渡

事例 本当の所有者 A  ← B 占有(善意無過失)

↓

時効完成前に売却

C

対抗できるか？

▶ P 8 9 時効と登記

当事者の場合



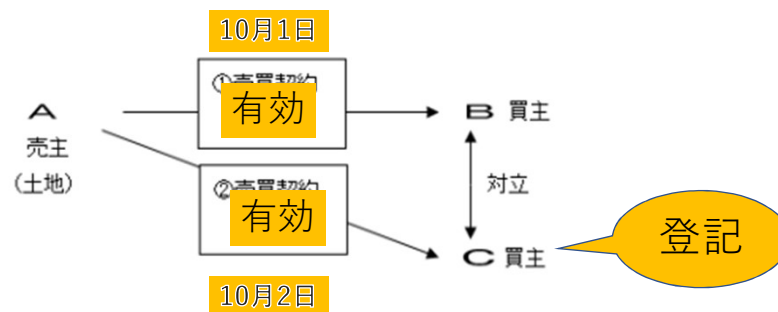
この場合、時効取得により、原始取得者となる故、登記は必要ない

時効完成前の第三者の場合



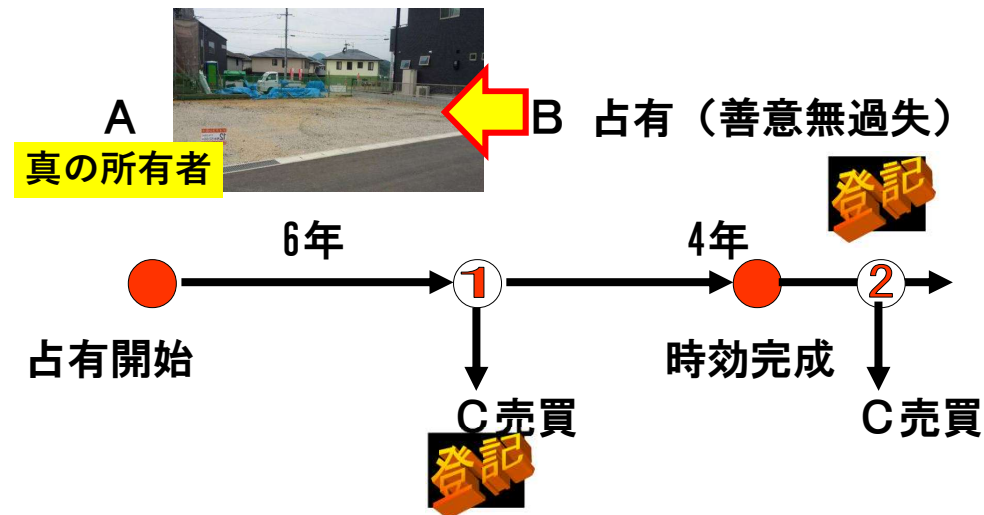
時効取得により、Bは登記なくしてCに時効を主張できる

▶ P90 物権変動 二重譲渡とは



善意・悪意に関係なし登記がある方が勝ち!

P 8 9 時効と登記



P90 時効と登記

結論

譲渡が時効完成後と前とでは違ってくる！

要点講義

消滅時効



P 9 2

所有権の消滅時効

消滅時効にかからない権利



(1)、**所有権は絶対に時効によって消滅しない！**

例えば、自分の所有地が荒れ放題で何十年、何百年経ったとしても、所有権は消滅しない。その土地を他人が時効取得すれば、所有権は奪われてしまうが、それは他人が所有権という権利を奪ってしまうのであって(取得時効にかかる)、所有権が消滅したわけではない。

P95

消滅時効の起算点

権利を行使できる時のまとめ

債権の種類		時効の起算点⇔権利を行使することができる時
①期限の定めのある債権	確定期限	<u>その期限の到来時</u>
	不確定期限	
②停止条件付		<u>条件が成就した時</u>
③期限の定めのない債権		<u>債権の成立時</u>

※ 期限を定めなかった場合には、債権が成立すればいつでも権利を行使できることから、債権が成立した時から消滅時効が進行する。

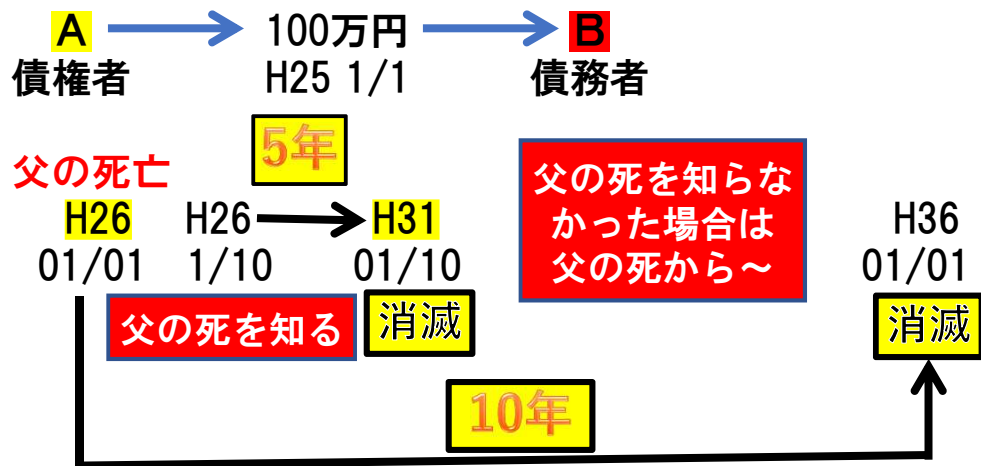
期限の到来や条件が成就を知らなくても時効は進行する

P94 期間のまとめ

一定期間のまとめ

①債権	債権を行使できることを知った時から	5年
	債権を行使することができる時から	10年
	人の命または身体の侵害による損害賠償請求権	20年
②所有権以外の財産権(地役権・地上権など)		20年
③確定判決により確定した権利		10年

▶ P 9 5 不確定期限付き債権の消滅



63

P96 時効の援用

重要ポイント！

- ① 時効完成の効力は、当事者が援用しなければ生じない！
- ② 当事者が援用しないのに、裁判所が勝手に援用できない！

P 9 6 時効の援用者の事例(1)

1. 取得時効の場合

- ① 取得時効の本人。
- ② 時効取得者から**地上権**を得た者。
- ③ 時効取得者から**抵当権**を得た者。

P 9 6 時効の援用者の事例(2)

1. 消滅時効の場合

- ① 債務者本人
- ② 保証人、連帯保証人
- ③ 物上保証人
- ④ 抵当不動産の第三取得者

P97

時効の利益の放棄

(1)時効の利益の放棄

時効の援用とは逆に、当事者が積極的に時効による利益を放棄する事もできる。当事者が時効の援用を放棄すると、以後時効の援用はできなくなる。ただし、時効利益の放棄は、時効完成後でなければならない。時効完成前にあらかじめ時効利益を放棄する事は認められない。時効完成前に認めると、ほとんどの債権において、事前に時効利益を放棄する契約がなされ、事実上、時効制度が無意味になってしまう恐れがあるので、

↓
時効の利益をあらかじめ放棄することはできないとした！

↓
ただし、時効完成後は放棄できる点に注意！



P99

時効の猶予

支払日

○

H26

5/10

裁判上
の請求

H31

5/1

完成

●

→ 債権が消滅

H31

5/10

この間は時効は完成しない猶予される



A
債権者

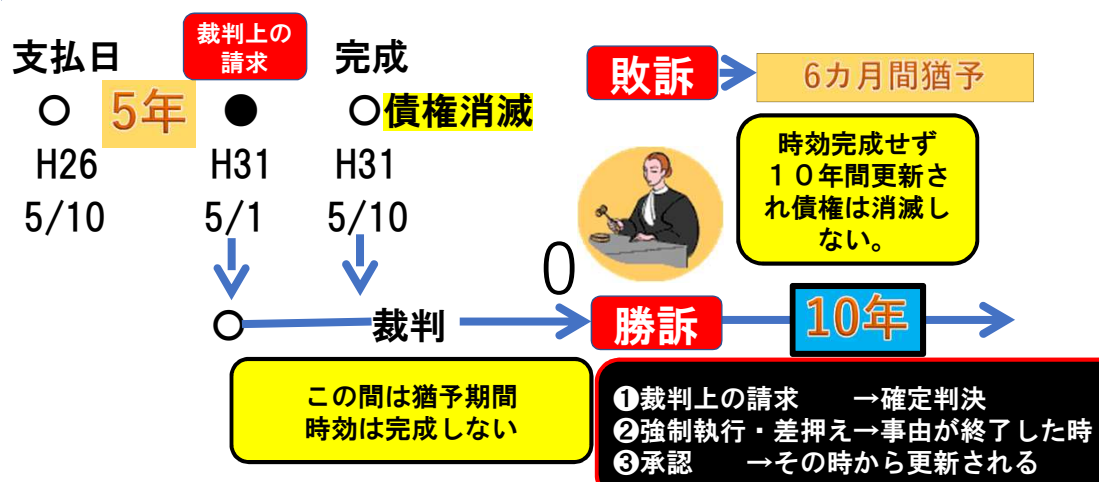
- ①裁判上の請求→裁判中、敗訴すると更に→6カ月間
- ②『訴えの取下げ』『訴えの却下』→6カ月間
- ③支払い督促の手続きまでの間
- ④和解・調停の話し合っている間
- ④催告してから→6カ月間
- ⑤仮押さえ、仮処分この間→終了後→6カ月間

P100 猶予事由

- ① **裁判上の請求** → 裁判に訴え判決の出る間
- ② **強制執行の手続き** → 手続きが終了する間
- ③ **裁判外の請求(催促)** → 通知してから6カ月を経過するまでの間
- ④ **支払い督促** → 裁判に申立から確定するまでの手続きの間
- ④ **和解 調停** → 調停員を中にて話し合っている間
- ⑤ **破産手続きの参加** → 破産手続きの手続が終了する間

69

P101 時効の更新



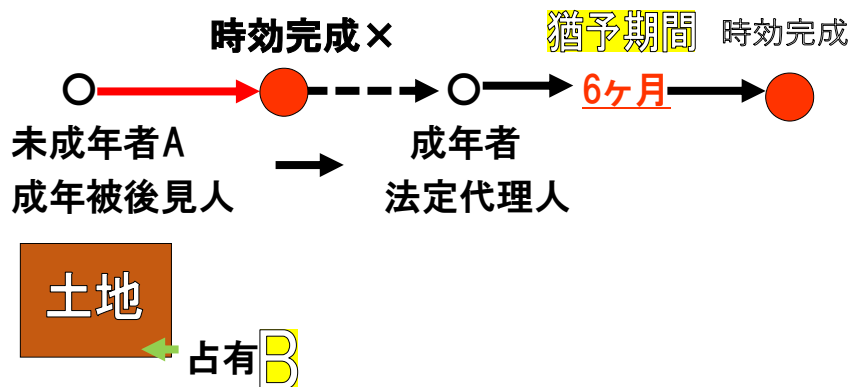
70

▶ P101 更新事由

- ① 確定判決・仮執行宣言付支払い督促の確定
- ② 強制執行・担保権の実行
- ③ 承認による時効の更新

時効完成猶予事由	時効の完成猶予・更新のまとめ
①裁判上の請求 ②支払督促・裁判上の和解・民事調停・破産手続きの参加	①その事由が終了するまでの間、時効は完成しない(猶予)。 ②裁判が終了・確定した時から新たに更新される。 ③確定判決などによって権利が確定することなくその事由が終了した場合⇨その終了の時から6カ月を経過するまでの間は猶予される。 ④訴えの却下又は取下げがあった場合、更新の効力は生じない。 →ただし、取下げや却下されてから6カ月間は時効完成が猶予される。
③強制執行・担保権の実行・競売	①その事由が終了するまでの間、時効は完成しない(完成猶予)。 ②終了した時から新たに時効は更新される。
④仮差押え・仮処分	その事由が終了した時から6カ月を経過するまでの間は猶予される。
⑤催告	催告があった時から6カ月を経過するまでの間は猶予される。
⑥協議を行う旨の合意が書面でされたとき	一定期間猶予される。
⑦承認	その時から新たに行進を始める(更新)。

P102 時効の猶予



P103 時効の猶予

猶予事由と猶予期間

(1) 法定代理人のいない未成年者、成年被後見人の場合は？

能力者となり、または法定代理人就任から6ヶ月以内は、制限能力者の権利の消滅時効及び制限能力者の権利を失うような取得時効は成立しない(第158条)。

(2) 天災事の場合は？

その妨害がなくなった時より、3か月を経過するまでの間は、時効は完成しない(第161条)

注意 当事者が日本にいないとか、交通事故や病気などで長期入院のため猶予手続きが出来ない場合は個人的な事情は猶予事由にはならない！あくまでも天災事変のみ。よって個人的都合とは無関係に時効は進行する。

お疲れ様でした!!

- ◎直前対策宿題の予習復習行ってください。
- 次回は物権変動・抵当権・根抵当権です。
- 次の講義までに予習をお願いします。

月
日
曜
日
直

