

民法総則について

中央大学法科大学院教授・弁護士 升田 純



I 権利と義務

民法は、現在、第1条から第1,044条までを数えています。これらの条文は、人と人との間の法律関係を定めるものです。

社会には、家族・親族関係、友人関係、知人関係、近隣関係、取引関係、雇用関係等のさまざまな関係がありますが、これらの関係のうち、人と人との間の法律関係が民法によって規律されるものです。問題は、法律関係が何かということになりますが、権利・義務の関係といってよいでしょう。

例えば、みなさんが仲介業務を顧客から依頼された場合には、みなさんの会社が顧客に仲介を行う義務を負うことになります(顧客はみなさんの会社に仲介事務を遂行することを求める権利を有することになります)、みなさんの会社がうまく行った場合には、顧客に報酬債権を有することになります(顧客はみなさんの会社に報酬の支払義務を負うことになります)。

民法の財産関係の規定(第1編ないし第3編)の概要については、紙上研修第103号(平成22年11月号)で説明したとおりですが、今回は、前回の説明を踏まえ、総則に関する規定(第1編)について説明します。現在、総則、物権、債権等の区分によって民法の諸規定が編纂されています(各編においても一般的規定と個別的規定が設けられています)。このような編纂の方式は、パンデクテン方式と呼ばれているものです。「パンデクテン」という言葉は聞き慣れないのですが、ローマ法のユスティニアヌス法典の学説集のことです。19世紀のドイツ法学で展開された理論のことです。世界各国の民法は、現行の日本の民法のような体系・構造をとっているものもありますが、多くの国では別の体系・構造をとっています。民法という私法の分野の基本的な法律であっても、それぞれの国の歴史等によって国柄を反映したものになっています。



また、例えば、みなさんの仲介によって顧客と相手方との間に土地の売買契約が成立しますと、売主は、買主に対して売買代金債権を有することになりますし（買主は、逆に売買代金支払義務を負います）、買主は、土地の引渡請求権、所有権移転登記請求権を有することになります（売主は、逆に引渡義務、登記義務を負います）。

権利・義務は、特定の人の中で、一方が権利を有すれば、他方が義務を負うという関係になります。法律関係は、このような権利・義務を基本とする関係になりますから、民法は、私法に関する権利・義務についてさまざまな基本的な規定を設けている法律ということができます。

法律関係が問題になる場合には、まず、誰と誰（要するに、特定の誰かが問題になります）の関係であるかが問題になります。次に、人が特定されたことを前提とし、どのような内容の権利・義務であるかが問題になります。内容は大雑把にいうと、契約と法律によって定まると理解しておいてよいでしょう。法律問題を判断するには、通常、契約や法律の内容を検討する必要がありますが、これは、法律関係の内容を明確にするためです。

見方を変えると、社会において生活し、経済活動をする、他人との間にさまざまな関係が生じますが、これらの関係を法律的に取り上げる場合には、前記の権利・義務の関係として構成することができるかどうかによることとなります。社会におけるさまざまな関係は、法律的な関係として取り上げることができます。

Ⅱ 権利・義務の主体は人（自然人と法人）

法律の世界では、まず、人が重要です。人だけが権利の主体、義務の主体になり得るものです（権利の主体になり得る資格のことを権利能力といいます）。最近ではペットブームであり、ペットが家族であり、友人であるとか、ペットに財産を残すなどという話がありますが、ペットは動物であり、人ではありませんから、法律の世界では権利の主体にはなりません。

人は、自然人と法人に分けられます。自然人とは、生きている人間のことで（自然人とは、未開の人間のことでありません。日常用語では、個人です）。法人は、株式会社、一般社団法人、一般財団法人、宗教法人、管理組合法人等の法人のことで

民法の最初の規定は、通則（第1章）であり、人に関する規定（第2章）が続いています。通則のうち、みなさんの日常の仕事上もっとも重要な規定は、信義則（第1条第2項）、権

利の濫用（第1条第3項）に関する規定です。

みなさんが仕事上、顧客との間で仲介、売買等の取引をする場合には、顧客との間で契約関係が生じ、権利を取得し、義務を負うこととなりますが、これらの法律関係全般に適用されるのが信義則、権利の濫用の規定です。

信義則、権利の濫用の規定は、民法等の法律の規定がない場合とか、これらの規定を適用することによって生じる例外的な問題が生じる場合に、補充的に適用されるものではありませんが、抽象的な規定であり、広く適用される可能性のあるものですから、みなさんが日頃仕事をする場合には、注意を要する規定です。

Ⅲ 人（自然人と法人）に関する規定

人に関する規定は、まず、第3条から第32条の2に定められていますが、これらは自然人に関するものです。法人に関する規定は、第33条から第84条に定められていたが、現在は廃止され、これに代わって、一般社団法人および一般財団法人に関する法律が制定されています（なお、株式会社等の他の種類の法人は、会社法等の他の法律によって定められています）。

人は、自然人であっても法人であっても、法律上は、権利の主体になるところに重要な意義があります。

自然人の場合には、それぞれの人ごとに、胎児、出生、成人、行方不明、高齢者、痴呆状態、脳死、死亡等の経過を経て、その一生が終わるわけですが、出生以降、死亡に至るまで平等に権利の主体として認められています（民法第3条第1項）。

胎児は、人ではありませんが、条件付で人として取り扱われることがあります（民法第721条、第886条等）。

自然人の場合、誰でも権利の主体になるわけですが、具体的に自ら契約を締結するなどして自分の法律関係を定めることができるかという、そうではありません。人が自ら法律関係を定めることができる代表的な手段・方法は、契約を締結することですが、契約の内容は、契約の当事者双方の意思表示（意思といってよいでしょう）が合致することです（契約は、見方を変えると、当事者の意思に従って法律関係を定めることができる法律的手段・方法ということができます）。

法律上の用語で、分かりにくいのですが、意思表示を要素とする行為が法律行為と呼ばれ、民法の基本的な概念になっています（人が権利の発生等の法律効果を発生させようとする行為として定義されています。契約は、法律行為の一つの種類です）。

民法をめぐる議論においては、意思表示、法律行為という言葉がしばしば出てきますが、取引の現場では、契約の効力、解除、解約、契約の更新の場面で問題になる意思といった程度に理解しておけば足りるものです。

契約等は、自然人の場合には、その意思を重視しているため、意思につき判断能力の程度が問題になることがあります。判断能力(意思能力)の十分でないものが意思表示をしても、これを有効なものとして認めることは、人に著しく不利益を強い、意思を重視する制度の理念に反するからです。

判断能力のない自然人が行った契約等の法律行為は、民法上明文の規定はありませんが、無効であると解されています。高齢者が保有する不動産が膨大な量になっていますし、高齢者が不動産取引をする機会が多くなっていますが、認知症等の病気の程度によっては、契約が無効とされることがあります。

また、民法は、判断能力が成熟していない者、あるいは十分でない者について、典型的に法律行為をすることを制限し、これらの者を保護する制度を設けています(自分で有効な法律行為をすることができる能力が行為能力と呼ばれています)。

判断能力が成熟していない者が未成年者です(民法第4条。現在は20歳が基準です)。未成年者の行った契約等の法律行為は、原則として取り消すことができますから(民法第5条)、未成年者との不動産取引には十分な注意が必要になります。また、判断能力が十分でない者は、成年被後見人、被保佐人、被補助人が設けられていますが(民法第6条以下。家庭裁判所の審判によってはじめて成年被後見人等になります)、特定の種類の行為については取り消すことができます。

自然人と不動産取引を行うに当たっては、判断能力、年齢、家庭裁判所の審判の有無・内容を確認することが重要です。



Ⅳ 民法と取引上の法律問題

日常生活でも、経済活動でも、契約等は物を対象として行われることが多いのですが、民法は、物を有体物とし(民法第85条)、不動産と動産に分けています(同法第86条第1項、第2項)。不動産は、土地およびその定着物であり、土地、建物が代表的な不動産です。

債権、名誉・信用、ブランド、暖簾、発明等は無形の価値ですが、その重要性が高まりつつあります。

民法は、ほかに、主物・従物、果実について規定を設けていますが(民法第87条ないし第89条)、法定果実である賃料は、みなさんの日常業務に登場するものです。

みなさんが日常業務の中で出会う法律問題のうち、契約の有効・無効、取消し・追認、代理の問題は重要なものの一つですが、その多くは、民法の法律行為・意思表示に関する規定(民法第90条以下)に関係しています。みなさんの日常業務の中では、法律行為といえば、主として契約に関係すると解してもよいでしょう。

法律行為については、成立、有効・無効、取消し、条件・期限が順次問題になりますが、成立に関する規定はありません(契約の成立については、民法第521条に規定が設けられています)。民法には、法律行為の有効の要件については規定が設けられておらず、無効の場合について規定が設けられています。

無効事由としては、民法には、公序良俗違反(民法第90条)、強行規定違反(同法第91条)、心裡留保(同法第93条)、虚偽表示(同法第94条)、錯誤(同法第95条)が定められています(ほかに、消費者契約法第8条、第9条、第10条、宅地建物取引業法第39条第3項、第40条第1項も無効事由を定めています)。

これらの無効事由のうち、公序良俗違反、錯誤は、近年、その要件の解釈が緩和され、適用範囲に拡大傾向が見られますので、みなさんの日常業務に当たっても注意すべき事柄です。不動産取引は、個人の顧客にとっては経験することが少なく、高額な取引であり、取引内容を誤解することが少ないため、錯誤が生じやすいものです。

不動産取引等で業者が個人顧客を相手方とする取引においては、近年、業者の説明義務の重要性が強調され、説明義務の範囲も拡大傾向にありますから、説明が十分でないなどの場合には、説明義務違反だけでなく(この場合には、業者の損害賠償責任が認められることとなります)、錯誤が認められる可能性が高まります。みなさんの重要事項の説明

が顧客の誤解をできるだけ少なくするために極めて重要な意義をもっていますから、重要事項の説明の一層の徹底が求められます（重要事項の説明の前提として重要事項の調査もますます重要になっています）。

取消事由としては、民法には、詐欺、強迫（民法第96条）、成年被後見人らの行為（同法第9条等）が定められています（ほかに、消費者契約法第4条も取消事由を定めています）。

取消事由が認められる場合には、取り消されるまでは有効ですが、取り消されると無効になります（民法第120条、第121条、第123条）。また、取り消されるまでに追認されると、取り消されることなく、有効なものとして確定します（民法第122条。追認については、同法第124条、第125条参照）。取消権の行使をいつまでも認めると、法律関係がいつまでも不安定になるため、行使期間の制限が設けられています（民法第126条）。

V 代理について

代理は、本人以外の者が本人のために意思表示（法律行為）をし、その法律効果を本人に帰属させるための制度ですが、さまざまな取引につき社会で広く利用されています。

本人が代理人を選任し、代理人がその権限の範囲内で本人のためにすることを示して法律行為（代理行為と呼ばれています）をし、その法律効果が本人に直接帰属することになります（民法第99条第1項）、みなさんの日常業務では、顧客と契約を締結する場合、代表者が契約を締結するときを除き、みなさん自身が所属する会社の代理人として法律行為をすることがあります。

顧客が代理人によって契約を締結する場合には、代理人がその契約締結に必要な代理権を与えているかを書面によって確認することが必要ですし、締結する契約内容が代理権の範囲内のものであるかを確認することが必要です。本人が代理人に対して必要な代理権を与えていることが、代理人が行う法律行為が有効である前提になります。

代理人が法律行為をするに当たっては、原則として本人のためにすることを示すことも必要ですが（これは、顕名主義と呼ばれています。民法第99条第1項。例外として民法第100条、商法第504条）、これは、契約書等に「代理人」とか、「代理として」といった記載をすることによって行われます。

代理人が本人のためにすることを示して法律行為を行った場合であっても、代理人が必要な代理権を有していないときは、無権代理と呼ばれ、原則として本人にその法律効果が

帰属しないものです（この意味で無効になります）。無権代理の場合には、無権代理人の責任が認められています（民法第117条）。

無権代理の場合、本人は、追認をするか、追認を拒絶するかを選択することができます（民法第113条、第116条）、本人が追認すれば、本人に法律効果が帰属します（この意味で有効になります）。本人が追認を拒絶したときは、本人に法律効果が帰属しないことに確定します（法律行為の相手方を法的に不安定にさせますから、相手方の催告権、取消権が認められています。民法第114条、第115条）。

また、無権代理の場合であっても、代理権授与の表示があったとき、権限外るとき、代理権が消滅したときは、一定の事由がある場合には、表見代理として、本人に法律効果の帰属が認められることがあります（民法第109条、第110条、第112条）。表見代理は、取引をめぐる訴訟が提起された場合、代理権の授与の有無・範囲が争点になると、しばしば主張される法律問題であり、多数の判例が公表されています。

最近の高齢社会を反映し、高齢者が当事者となり、家族が代理人となる不動産取引が増加しているのですが、家族であるからといって代理権の確認を十分にしておかないと、代理権の授与、表見代理をめぐる紛争が生じることがありますから、確認の注意が必要です。

VI 契約(条件・期限)について

契約には、条件とか、期限が定められることがあります（民法第127条以下）、これらは、法律行為の付款と呼ばれ、法律行為の発生、消滅につき特殊な制限を設けています。

条件と期限の基本的な違いは、条件は、法律行為の効力の発生または消滅を将来の成否が不確実な事実に関係するものであるのに対し、期限は、法律行為の発生、消滅または債務の履行を将来到来することが確実な事実に関係するものであることです。

条件には、停止条件と解除条件がありますが、停止条件は、法律行為の発生に関する条件であるのに対し、解除条件は、法律行為の消滅に関する条件です（民法第127条）。

例えば、不動産売買において金融機関から売買代金の融資を受けたら、売買契約を締結するなどの契約を締結した場合には、融資が停止条件であるということができません。

条件が付された場合には、条件の成就によって利益を得る者が条件の成就が未定の間、期待を抱くこととなりますが、この期待は法的に保護されていますから（民法第128条、第

130条)、条件の成就によって不利益を受ける者はこの期待を侵害しないようにすることが重要です。

なお、条件とはいっても、本来の条件としての性質を有しないものとして、既成条件(民法第131条)、不法条件(同法第132条)、不能条件(同法第133条)、随意条件(同法第134条)が定められていますが、取引上、通常は問題になることはありません。

期限には、確定期限と不確定期限の種類があり、前者が将来到来することが確定しているもの、後者が将来到来することは確実であるものの、その時期が不確定であるものに関係するという点で異なります。

また、期限には、始期と終期の種類もあります(民法第135条)。期限が付された場合には、期限が到来するまで、法律行為の発生、消滅または債務の履行がその期間、猶予されることになるため、法律行為の当事者が利益を受けることとなりますが、この利益が期限の利益と呼ばれています(民法第136条)。

期限の利益は、不動産取引においても通常利用されていますので(特に債務の履行に関する期限がよく利用されています)、みなさんもよく知っていると思います。

期限の利益は、一定の事由が生じたときは、喪失します(民法第136条、第137条)、契約上も期限の利益の喪失条項が広く利用されています。債務者が期限の利益を喪失した場合、単に履行期が到来するだけでなく、債務不履行による損害賠償責任、他の取引における期限の利益の喪失事由に当たる等のことがありますから、十分に注意を払っておくことが必要です。

Ⅶ 期間について

民法は、期間の計算に関する規定を設けていますが(民法第138条以下)、この規定は民法以外の法律関係にも広く適用されていますので、法律知識として知っておくことが無駄ではありません。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●(社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

Ⅷ 時効について

民法総則は、最後に時効に関する規定を設けています(民法第144条以下)。

時効の種類は、取得時効(民法第162条以下)と消滅時効(同法第166条以下)があり、みなさんの日常業務ではどちらの時効も関係することがあります。

取得時効は、所有権も(民法第162条)、所有権以外の財産権も(同法第163条)、一定期間占有することによって占有者が権利を取得するものです。

みなさんが日常業務で取り扱う不動産が取得時効の対象になることはいうまでもありません。不動産取引において対象不動産に登記名義人以外の者が占有をしている場合には、所有権、地役権、地上権、賃借権等の取得時効が主張される可能性がありますから、権利関係の調査を十分に行うことが必要になります。

他方、消滅時効は、所有権以外の権利、債権について認められるものであり、一定の期間権利が行使されないことによって消滅するものです(民法第167条)。

みなさんが日常業務で取得する各種の権利、特に債権については、所有権を除き、一定の期間が経過することによって時効によって消滅するものですから、債権・権利の管理が重要です。

特に債権については、原則として10年間の消滅時効の対象になりますが、例外的に5年間(民法第169条、商法第522条)、3年間(民法第170条、第171条)、2年間(民法第172条、第173条)、1年間(同法第174条)の短期消滅時効が定められ、短期の期間の経過によって債権が消滅しますので、消滅時効にかからないよう細心の債権管理が必要です。

なお、民法には、総則の規定以外にも、権利の行使期間の制限が認められていますので(例えば、担保責任に関する民法第566条第3項、第570条等)、みなさんの会社が顧客等に対して取得する各種の権利ごとに行使期間の制限を明らかにした上、期間内の権利を行使することが必要になります。