



宅建試験受験 講座：権利関係

民法 1 — 1
契約の成立

定価：無料
宅建 一郎

●宅建試験受験講座 1 回目

権利関係 1

民法 1－1 契約の成立

第 1 章 権利関係

第 1 項 意思表示

第 1 契約は、いつ成立するか。

1 宅地建物取引業とは、一口に言って、宅地・建物（両者あわせて「不動産」ともいいます。）の売買契約や賃貸借契約などの取引をする業のことですから、民法上、そのような契約はいつ成立するのかを理解しておくことが、必要です。

2 まず、契約とは何か。

（1）契約とは、人と人との「約束ごと」です。

（2）たとえば、「AがBに甲土地を売る」と約束をすることです。

3 それでは、契約は、いつ成立するのでしょうか。

（1）契約は、当事者の申込みと承諾という意思表示が合致したときに成立します。

（2）前記売買契約を例にしますと、売主Aの「甲土地を売りましょう」という意思表示（これを「申込み」の意思表示といいます。）と買主の「買いましょう」という意思表示（これを「承諾」の意思表示といいます。）が合致することにより売買契約は成立します。

（3）この当事者双方の意思表示の合致を「合意」ともいいます。

（4）つまり、契約は、契約書を作成したときとか、代金を支払ったときとか、登記をしたときとか、目的物の引渡しをしたときに成立するのではなく、当事者双方の「申込み」と「承諾」の意思表示が合致したときに成立するのです。

（5）そして、この契約が、当事者双方の意思表示の合致により成立するということは、契約の成立や契約の効力の「源（みなもと）」は、契約当事者の意思表示にあることを意味しているのです。

第 2 どのような内容の契約でも自由に結ぶことができるのでしょうか。

1 それでは、契約は当事者の合意により成立するということですから、当事者は、どのような内容の契約でも自由に結ぶことができるのでしょうか。

2 原則

（1）契約の内容は、原則として、当事者が自由に決めることができます

(これを「契約自由の原則」といいます。)

- (2) したがって、前例でAがBに甲土地を売るという場合に、売買代金は幾らにするかとか、その支払いは一括(いっかつ)支払いにするか分割支払いにするかということなどは、当事者間で自由に決めることができます。

3 限界

- (1) しかし、その契約が、「公序良俗に違反する」内容を含んでいたときは、契約は無効です。
- (2) 例えば、前例でA B間の契約が、AはBがCを殴ってくれたら甲土地を売るという内容になっていたと仮定します。そうしますと、「人を殴る」という行為は、暴行罪にあたり、刑法という社会の刑罰法規に違反する行為になりますから、この契約は、当事者間では合意したとしても、公序良俗に違反していますので、この契約は無効ということになるわけです。
- (3) つまり、「公序良俗に違反する契約」は無効です。
- (4) この場合、「殴る」という部分だけが無効になるというのではなく、契約全体が無効になります。つまり、「AがBに甲土地を売る」という契約全体が無効になるのです。
- (5) ところで、「公序良俗違反」とは、「公の秩序・善良の風俗」に違反する(民法第90条)ということです。
- (6) なお、ここで、無効とは、はじめから契約としての効力を生じないという意味です。したがって、このA B間では甲土地の売買契約は、初めから成立せず、土地の引渡義務も代金の支払義務も発生しません。
- (7) また、この無効は、公序良俗に違反しているが故(ゆえ)に、国家が認めない、という意味での無効ですから、当事者間だけではなく、誰に対してでも主張できる無効です。
- (8) このような無効のことを「絶対的無効」といいます。

第3 契約が成立したらどうなるのか。

それでは、話は変わりますが、契約が成立したら、どのような効力が生じるのでしょうか。次は、そのことを学びましょう。

- 1 契約は、法律上の合意ですから、成立すると、その契約内容に従って、契約当事者間では、お互いに権利と義務が生じます。そして、契約は「約束」ですからお互いにそれを守らなければなりません。
- 2 例えば、前例でいいますと、AがBに甲土地を売っているわけですから、次のような権利・義務(債権・債務)が発生します。

3 図式

①売る 意思の合致 ②買う

売主A ----->-----<----- 買主B

- ・ 甲土地の所有権についてはAからBに所有権が移転する。
- ・ 甲土地の引渡については
 - ① AからBへの甲土地引渡義務（「債務」といいます）が発生する。
 - ② BからAに対する甲土地引渡請求権（「債権」といいます）が発生する。
- ・ 売買代金については
 - ① BからAへの売買代金支払義務（債務）が発生する。
 - ② AからBに対する売買代金支払請求権（債権）が発生する。
- ・ 登記については
 - ① AからBへの所有権移転登記義務（債務）が発生する。
 - ② BからAに対する所有権移転登記請求権（債権）が発生する。

4 そして、それらの債権・債務は、当事者双方の意思表示の合致（合意）によって発生していますから、当事者はお互いにそれを守らなければなりませんし、理由もなく勝手にやめることはできなくなるわけです。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎

★それでは、権利関係第1回目：民法1-1：契約の成立はここまでと致します。

★2回目は「詐欺による意思表示」からと致します。

★なお、本書の転記・転載、著作権侵害・違反行為は厳禁ということでお願い致します。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎