

「判例? ナニそれ?」「条文? ナニそれ?」ゼロスタートの人にイチから 丁寧に解説します

3 判例

判例とは、裁判所（特に最高裁判所）が個々の事件について判断して下した法律的判断のことを言います。

法律は、その文言だけを読むと、分かりづらい抽象的な部分があります。そういった抽象的な部分を裁判官が解釈して、実際の事件に使えるようにあてはめます。その法解釈部分が先例として残っていきます。裁判所は、後に同じような事件が起きたときに、先例の判例にあてはめて、判断をしていきます。

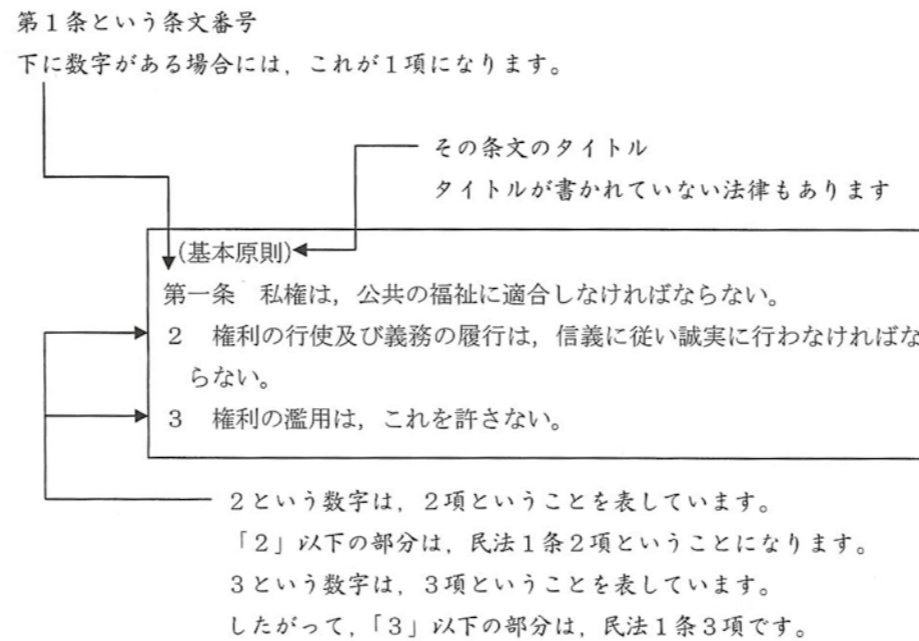
ですので、最高裁判所の判例は、法律に準じるぐらい価値のあるものとして扱われます。

宅建試験上も、判例は重要です。「権利関係」の分野では、特に、判例に基づいて問題が作られていることが多いです。この講義の中でも、重要な判例をたくさん紹介していきますので、こういったことが問題となって、どういう判断がされたのかをよく覚えてください。

4 法律の読み方

ここでは法律の条文の基本的な読み方を紹介していきます。

下に挙げたのは、民法の1条です。



「ただし」以下の部分は、但し書きといます。  
したがって、「ただし」以下の部分は、民法5条1項  
但し書きと表現します。

以下は、民法5条。

(未成年者の法律行為)

第五条 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りでない。

2 前項の規定に反する法律行為は、取り消すことができる。

3 第一項の規定にかかわらず、法定代理人が目的を定めて処分を許した財産は、その目的の範囲内において、未成年者が自由に処分することができる。目的を定めずに処分を許した財産を処分するときも、同様とする。

法律の勉強をしていると判例という言葉が良く出てきます。判例とは何ぞや。判例とは、裁判所、特に最高裁判所のことを言いますが、この裁判所が個々の事件について下した法律的な判断のことです。

日本の裁判は、三審制という制度をとっており、まず基本的には地方裁判所という裁判所、ちっちゃい裁判所で裁判をします。そこで下された判断が納得できないと、次に高等裁判所というところにゆきます。そこで判断されて、それでも納得いかなければ最後に最高裁判所に行きます。そういう三段構造をとっています。

この最後の最高裁判所が個々の事件について判断を下す、このときに下された判断、このことを判例と言います。

法律というのは・・・その文言だけを読むと分かりづらい、抽象的な部分があります。それは、ある意味わざとそうしている。キッチリと書きすぎると、柔軟性がなくなってしまうからです。

裁判官が個々の事件に適用できるように、その場、その場でうまく使えるように含みをもたせている、多少あいまいな部分があります。法律のそうした抽象的な部分を、こういう意味なんだよ、と、裁判官が解釈して、実際の事件に使えるようにあてはめてゆきます。

法律で書いてある抽象的なことを、裁判官がこの条文はこういう意味なんだよ、と解釈してゆくわけです。

それで最高裁という最後の裁判所で判断したことは、法律に準じるぐらいの価値がある。最高裁判所がこの事件はどのように判断しましょう、と言ったら、くつがえることはありません。同じような事件は、地方裁判所や高等裁判所では基本的に最高裁判所の判断にしたがって事件を解決させます。

判例は試験で実際に問われます。「こういうケースで裁判所はどのように判断したでしょう?」そういった問題や問題文の中に判例がポンと出てきて、「この判例はこういうことをいっているでしょう正しいものを選びなさい」という問題です。これらは、条文を丸暗記するだけでは正解を選べません。覚える必要のあるものは、幾つか、「この判例を覚えてください」というときがあります。そういうときに判例とはこういうものだということを覚えてください

では、次に法律の条文を実際に見てみましょう。条文を見ますと、このように堅苦しい書き方でたくさん並んでいます。

読み方を説明しましょう。読み方だけは是非とも最初のうちに覚えておいてください。

まず、民法1条、第1条、まず(基本原則)というふうに条文のタイトルがありますが、ついてないものもあります。民法ではほとんど書かれています。第1条と書かれている下に数字で2、3と書かれています。これは2条、3条というわけではありません。第1条の中の2項、3項を表しています。1項の1は省略されます。

的中のプロによる信頼できる重要度ランク (ABCの3段階)。  
出るところが一目瞭然。テキストから見える合格の近道。

## 第2節 意思表示

### 1 心裡留保

重要度 B

しんりりゅうほ  
心裡留保とは、本心でないことを自分自身で知りながら意思表示をすることを言います。

心裡留保がどういうものか、具体例で見て行きましょう。

#### ケース 2

鉄道マニアのAさんは、懸賞でしか手に入らないレア物の鉄道模型を、売る気が全く無いのにも関わらず、マニア仲間のBさんに対して、「3000万円なら売ってやってもいいぜ」と言いました。

Aさんは、Bさんが日ごろから金が無いと言っていたので、万が一にもBさんがお金を用意してくることなど無いと思っていたところ、翌日、Bさんは、「宝くじで2億円当たったから、3000万円用意して来たぜ。あの鉄道模型を買うから、すぐに渡してくれ。」と言ってきました。

Aさんは、Bさんに鉄道模型を引き渡さなければならないのでしょうか？

#### (1) 心裡留保は原則として有効

冗談のつもりで言ったことであっても、相手が落ち度なく信じた場合には、その契約は有効になります。

また、スタート編で少しお話したように、売買契約は、申込み(「3000万円なら売ってやってもいいぜ」と承諾(「あの鉄道模型を買う)だけで成立する諾成契約なので、Bさんが「あの鉄道模型を買う」と言った時点で売買契約は成立します。

したがって、Aさんは、Bさんに対してレア物の鉄道模型を引き渡さなくてはなりません。

#### (2) 例外として無効になることもあります

Bさんが、Aさんは冗談のつもりで言ったと知っていた場合(悪意)、または、Bさんが、Aさんの発言を軽々しく信じたという落ち度がある場合(有過失)には、売買は無効となります。



#### 覚えてね!

- ① 心裡留保は、原則として有効。
- ② 悪意・有過失の場合には、無効。
- ③ 民法で、「悪意」というのは、その事情を知っているということ(相手を困らせようとか、悪いことをするといった意図までは必要ありません)。

意思表示。  
まず意思表示について軽く説明します。

民法では、意思表示という言葉がやたらと出てきます。  
読んで字のごとく、なんですが、  
民法上の何らかの行為、  
契約、  
買います、売りますとかいった、  
自分はこうします、ということを示す、それが意思表示です。

契約で、買います、売りますと、  
一定の法律の効果が発生する内容の意思表示をすることですが、  
ま、買った、売ったということを使うことだというぐらいに考えてください。

考えてみてください。  
意思表示について、なんらかのトラブルが起こる場合があります。  
これを買います、これを売ります、という時に行き違いがあったりしますよね。  
買う気がないのに「買うかな」と言ったりすることがありますよね。  
そういうトラブルを解決するために、  
民法はいろいろなパターン分けをして解決法を置いているわけです。

それがこの意思表示のジャンルです。

まず最初、いきなり難しい言葉が出てきますが、みなさん、ひかないでください  
「しんりりゅうほ」と読みます。  
意思表示のジャンルの中のひとつのパターンとして  
「心裡留保」というパターンがあります

今日はまずこの「心裡留保」から勉強していただきたいと思います。

「心裡留保」というのは、  
本心でないことを自分自身で知りながら意思表示をすることを言います。

民法の話とは離れますが  
女の子が男の子を好きなのに  
「あんたなんか嫌いよ」と言うことってありますよね。  
本心でないことを自分で知りながら言った場合、  
ま、これは契約ではないので民法上の意思表示にはあたりませんが、  
そーゆーよーなことを、  
民法上の契約でやってしまうというよーなことと考えていただければいいです。

これもわかりやすくするために事例をつくりました。  
ケース2を見てください。

はい、どう思いますか。  
これが「心裡留保」の典型的な場面です。  
Aさんは全く売る気がないにもかかわらず、  
ちょっと自慢をこめてマニア仲間に言っちゃったわけですね。  
そうしたら宝くじが当たったBさんが3000万で買うと言ってきた。  
Aさんは3000万積まれても売る気がない。  
売る気がないのに売ると言っちゃったわけです。  
こういう場合、契約が成立するのか、  
AさんはBさんにレア物の鉄道模型を渡さなければいけないのか、  
典型的な事例です。

「心裡留保」は原則として売買が有効になります。  
覚えてください。  
法律に書かれています。  
「心裡留保」は原則として有効です。

冗談のようなつもりで言ったとしても、  
相手がそれを、落ち度無く信じた場合には、  
その人を保護する必要があります。  
信じて3000万用意してきたのに売らんとはということだ。  
という人を保護するわけです。

3000万を用意して現金なり小切手なりで持ってくるだけでも労力が掛かります。

的中連発。試験に出るところを知り尽くす。黒木講師書き下ろしテキスト。

—ヤマ当て編で36問。試験当日に配布した「当てる！最後の20題」だけで16問当てました！本編は さらに充実—

## 平成 28 年度宅建士試験 ズバリの的中情報

### ＜本試験問題＞問 25-4

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であるが、市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるため、この手法の適用は避けるべきである。



### ＜当てる！最後の 20 題，ヤマ当て編レジュメ＞

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格（収益価格）を求める手法であり、賃貸用不動産や事業用不動産の価格を求める際や地価の上昇が著しいときに、特に有効である。

### ＜本試験問題＞問 28-エ ※（ ）は前提条件

（宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間でマンション（代金4,000万円）の売買契約を締結した場合に関して、）Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を1,000万円とする特約を定めた。



### ＜当てる！最後の 20 題，ヤマ当て編レジュメ＞

宅地建物取引業者Aが自ら売主となって宅地建物取引業者でない買主Bとの間で2000万円の建物を売却する契約を締結する場合、AB間で損害賠償の予定額を500万円と定めた場合であっても、損害賠償の予定額は400万円とみなされる。

### ＜本試験問題＞問 27-1

AがBと一般媒介契約を締結した場合、当該一般媒介契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づくものであるか否かの別を、法第34条の2第1項に規定する書面に記載する必要はない。



### ＜当てる！最後の 20 題，ヤマ当て編レジュメ＞

売買の媒介契約を締結したときは、当該契約が国土交通大臣が定める標準媒介契約約款に基づかない場合であっても、その旨を法第34条の2第1項の規定に基づき交付すべき書面に記載しなければならない。

### ＜本試験問題＞問 42-1

Aは、宅地建物取引業者Bと宅地建物取引業者Cの間で締結される宅地の売買契約の媒介においては、37条書面に引渡しの時期を記載しなくてもよい。



### ＜当てる！最後の 20 題，ヤマ当て編レジュメ＞

宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約が成立した場合、建物の引渡しの時期について、その内容を37条書面に記載しなければならない。

## 合格者の声



平成 27 年度  
宅地建物取引士試験合格  
宅建士講座 2015 クラス受講生



**澁田 翔子さん**  
(受験回数 1 回)

### 黒木先生の講義のおかげで一発合格！

宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に変わって、最初の試験でもあり、私自身初めての宅建試験だったので、短時間で、一回で合格できるように、辰巳の講座を選びました。  
また、合格キャッシュバックがあるというのも講座の決め手の一つでした。  
DVDで自分の好きな時に勉強でき、テキストも見やすく、隙間時間に無駄なく勉強できました。民法や不登法は以前から勉強していたので、抵抗はありませんでしたが、宅建業法に関しては、今回が初めてだったので、不安もありましたが、黒木先生の講義は分かりやすかったです。ヤマ当て編もあり、効率よく勉強できたと思います。  
黒木先生の講義のおかげで、一回で合格することができました。  
その成果がお祝い金として返ってくるのが楽しみです。



平成 27 年度  
宅地建物取引士試験合格  
宅建士講座 2015 クラス受講生



**金子 知一さん**  
(受験回数 1 回)

### カリキュラムが充実！ 辰巳の宅建士講座で一発合格！！

**1 辰巳の宅建講座を選んだ理由**  
司法書士試験のため、松本基礎講座、小玉塾を受講していて、校舎に宅建士講座のパンフレットがあり、内容を見てカリキュラムが充実していて、効率的に学習でき、合格できるのではないかと考えました。民法、不登法も試験の範囲であり、今までの学習の成果が発揮できるとも思いました。また、合格キャッシュバックがあるのも選んだ理由の一つです。

**2 感想**  
DVDの通信であるため、自分の都合で学習ができ、不得意分野を何度でも繰り返し見直すことができたことが良かったと思います。  
スタート編で各分野の出題傾向及び目標とする得点の指針があり、やみくもに範囲を広げるのではなく定番をしっかりこなすことの重要性が認識されました。  
宅建業法、法令上の制限の講義では基本的な部分で丁寧な説明があり、わかりやすくポイントが掴めました。  
黒木先生が講義の中で、何度も、先に進むのではなく、理解できていないものはすぐにその復習をしてから進みなさいと言われていて、そのことの大切さがよく理解できました。  
総まとめ編では、全範囲を一気に総復習でき、各分野のエッセンスを押えることができ、ヤマ当て編では今年の出題予想が示され、大変役に立ちました。どうもありがとうございました。