

問 4 令和 02 年度 [問 12]



契約の成立

代理制度

Aは、甲マンションの1室を所有し、Aの子Bと同室に居住しているが、BがAから代理権を与えられていないにもかかわらず、Aの実印を押捺した委任状を作成し、Aの代理人と称して同室を第三者Cに売却する契約を締結し、登記も移転した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが作成したAの委任状を真正なものとCが信じ、かつ信じたことに過失がないときには、当該売買契約は有効である。
- 2 当該売買契約締結後に、Aが死亡し、BがAを単独で相続した場合、売買契約は相続とともに当然有効となる。
- 3 Cが、マンションの同室をA C間の売買事情を知らないDに転売した場合、DがCの所有権登記を信じ、信じたことに過失もないときは、AはDに自らの権利を主張できない。
- 4 売買契約後にBに代理権がなかったことを知ったCが、Aに対し「7日以内に追認するかどうかを確答して欲しい」旨の催告をしたが、Aがその契約の内容を判断する能力があるにもかかわらず、その期間内に確答しなかったときは、その契約を追認したものとみなされる。

■■■〔正解〕 2 ■■■

□□ 1 誤 ⇒総合講義上 27 頁

表見代理（民 109 条～112 条）の規定により無権代理行為が有効となるためには、無権代理人が代理権を有しているような外観があり、その外観の存在について本人に帰責性があり、取引の相手方が代理人に代理権が与えられていないことを知らず、かつ、知らなかったことについて過失がなかった場合（善意無過失）でなければならない。本肢では、本人である A は委任状の作成に何ら関与しておらず、帰責性がないから、表見代理の規定の適用はなく、売買契約は有効にならない。

□□ 2 正 ⇒総合講義上 26 頁

判例（最判昭 40.6.8）は、「無権代理人が本人を相続し本人と代理人との資格が同一人に帰するにいたった場合においては、本人が自ら法律行為をしたのと同様な法律上の地位を生じたものと解するのが相当」としている。したがって、本肢では、無権代理人である B に当然に効果が帰属し、有効となる。

□□ 3 誤 ⇒総合講義上 25 頁

B は A からなんらの代理権も与えられていないから、マンションの一室の所有権は A から C に移転しておらず、C は同室については無権理者である。登記には公信力がないから、C に所有権登記があり、D がこれを信じて、信じたことに過失がないとしても、D が権利を取得することはできず、A は D に自らの権利を主張できる。

□□ 4 誤 ⇒総合講義上 25 頁

無権代理の相手方は、本人に対し、相当の期間を定めて、その期間内に当該無権代理行為の追認をするかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。本人がその期間内に確答をしないときは、追認を拒絶したものとみなされる（民 114 条）。本肢の場合、A は追認を拒絶したものとみなされる。

問5 平成27年度 [問12] 改



契約の種類と内容

贈与（549条～554条）

Aは、Bとの間で、自己の所有する甲マンションの301号室をAがBに贈与する旨の贈与契約を締結した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 贈与契約が書面によってなされていない場合には、贈与契約に基づいてAからBへの301号室の所有権移転登記がなされた後であっても、Aは、贈与契約を解除して、その所有権移転登記の抹消をBに対して請求することができる。
- 2 Aは、301号室をBに引き渡すまでの間、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって同室を保存する義務までは負わず、自己の財産に対するのと同じ注意をもって同室を保存すれば足りる。
- 3 贈与契約の際に、Aが老人ホームに入居するための費用をBが負担する旨もあわせて合意されていたにもかかわらず、Bがこの費用を支払わない場合には、Aは、相当の期間を定めてその支払義務の履行をBに催告し、その期間内に履行がなければ贈与契約を解除することができる。
- 4 贈与契約を締結する前から301号室には雨漏りがあり、贈与契約を締結した後にこれが判明した場合には、Aは、Bに対し、売主と同様の担保責任を負う。

■■■ [正解] 3 ■■■

□□ 1 誤 ⇒総合講義上 32 頁

書面によらない贈与は、各当事者が解除することができる（民 550 条本文）。もっとも、履行が終わった部分については、解除することができない（同ただし書）。そして、不動産の贈与契約において、その不動産の所有権移転登記が経由されたときは、当該不動産の引渡しの有無を問わず、贈与の履行が終わったものと解される（最判昭 40.3.26）。本肢の場合、301 号室の所有権移転登記がなされており、本肢の贈与契約の履行が終わっていることから、A は贈与契約を解除することはできない。

□□ 2 誤

債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない（民 400 条）。A は、贈与契約により、B に対し、301 号室を引き渡す債務を負うことから、B に引き渡すまでの間、善良な管理者の注意をもって、301 号室を保存しなければならない。

□□ 3 正 ⇒総合講義上 32 頁

負担付贈与（受贈者に対価的意義のない一定の義務を負担させるもの）については、その性質に反しない限り、双務契約に関する規定が準用される（民 553 条）。したがって、贈与者は、受贈者がその負担である義務の履行を怠るときは、民法の解除に関する規定を準用して、負担付贈与を解除することができる（最判昭 53.2.17）。ここで、本肢の贈与契約は A が 301 号室を B に与え、B が A のために老人ホームに入居するための費用を負担する負担付贈与である。したがって、B がこの費用を支払わない場合、A は、相当の期間を定めてその支払義務の履行を B に催告し、その期間内に履行がなければ贈与契約を解除することができる。