

③代理

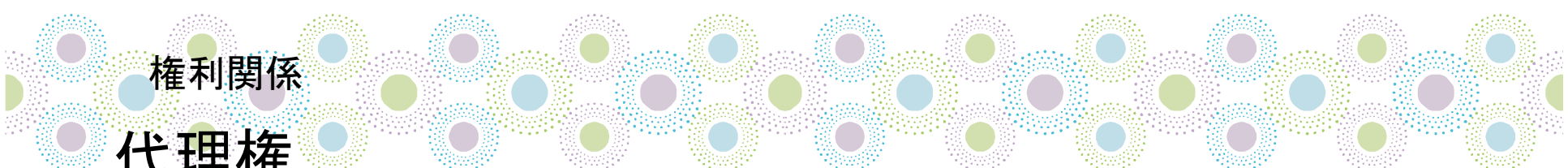
契約は代理人が締結するにもかかわらず、契約による権利や義務は本人に発生する。

代理システムの2条件

- ①本人が、代理人に代理権を与えること(代理権の授与)
- ②代理人が、本人の為に契約することを示すこと(顕名)

制限行為能力者であっても、代理人になれる

→代理人の契約から生じる権利・義務はすべて本人に帰属するため



権利関係 代理権

任意代理人・・・本人から代理権を与えられた代理人

代理権の範囲：原則、本人から委託された事項に限定される

法定代理人・・・法律の規定によって代理権を与えられた代理人

代理権の範囲：法律で明確に定められている

権限の定めのない代理人

・・・具体的に何をするのか決めずに代理権を与えられた代理人

代理権の範囲：保存行為・・・財産の現状を維持する行為

利用行為・・・財産を利用して収益を図る行為

改良行為・・・財産の価値を増加する行為

自己契約・双方代理 原則禁止

例外・・・本人の許諾がある場合 もしくは 本人に不利益とならない行為

権利関係

代理権の消滅事由



		死亡	破産	後見開始の審判
任意代理	本人	○	○	×
	代理人	○	○	○
法定代理	本人	○	×	×
	代理人	○	○	○

○; 消滅する × : 消滅しない

代理行為の詐欺・強迫等

契約に詐欺や強迫があったかどうか、善意・悪意は、**代理人を基準**に判断

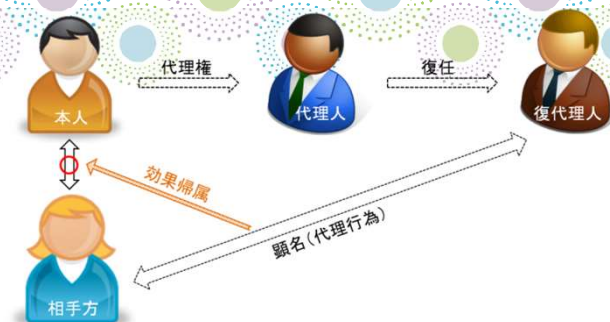
取消権者 : 本人

権利関係

復代理人

代理人が、さらに他人に代理権を与えること。
復代理人の代理権は、代理人の代理権に基づいているため、その範囲を超えることができない。

→ 代理人の代理権が消滅すれば、原則、復代理人の代理権も消滅する



	復任権の存否	復代理人の行為に対する代理人の責任
任意代理	原則 復任できない	原則 復代理人の選任・監督上の過失につき責任を負う
	例外 復任できる場合 ①本人の許諾があるとき ②やむを得ない事由があるとき	例外 本人の氏名により選任した時、その者が不適任・不誠実なことを知りながら本人への通知・解任を怠った場合のみ責任を負う
法定代理	いつでも復任できる	原則 全責任を負う
		例外 やむを得ない事由により選任した時は、選任・監督上の過失責任のみ負う

権利関係 無権代理

代理行為をした者が、その行為について代理権を有しない場合
→ 原則、無権代理人の行為の効果は本人に帰属しない

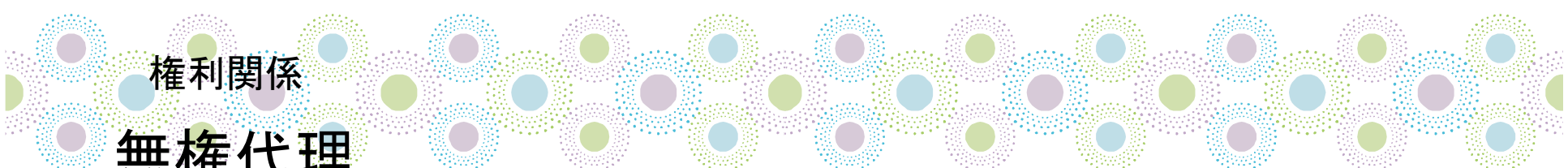
1. 本人の権利(本人ができること)

- ①追認 追認することで、有効な契約とすることができる。**契約の時に遡って**本人に効果が帰属する。
- ②追認拒絶 本人に効果が帰属しないことが確定する。

2. 相手方の権利(相手方ができること) ○:相手方ができること ×:できないこと

	相手方が悪意	相手方が善意	
		有過失	無過失
催告権	○	○	○
取消権	×	○	○
無権代理人の責任	×	×	○

ただし、
本人の追認が
あるまで

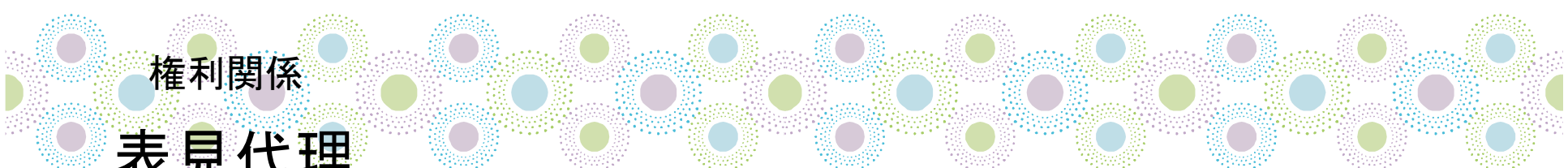


権利関係

無権代理

無権代理と相続

- ① 本人が無権代理人を相続した場合
無権代理行為が当然に有効になるわけではない
本人は、追認を拒絶できる
- ② 無権代理人が本人を相続した場合
無権代理は有効となる
- ③ 無権代理人が、本人を他の相続人と共同相続した場合
他の共同相続人全員が共同で追認しない限り、無権代理行為は有効とはならない



権利関係

表見代理

いかにも代理権があるように見え、しかも相手方が代理権があると信じて契約した場合、有効な代理行為が行われたと同じように扱って契約を有効なものとする制度
→ 本人に効果が帰属する

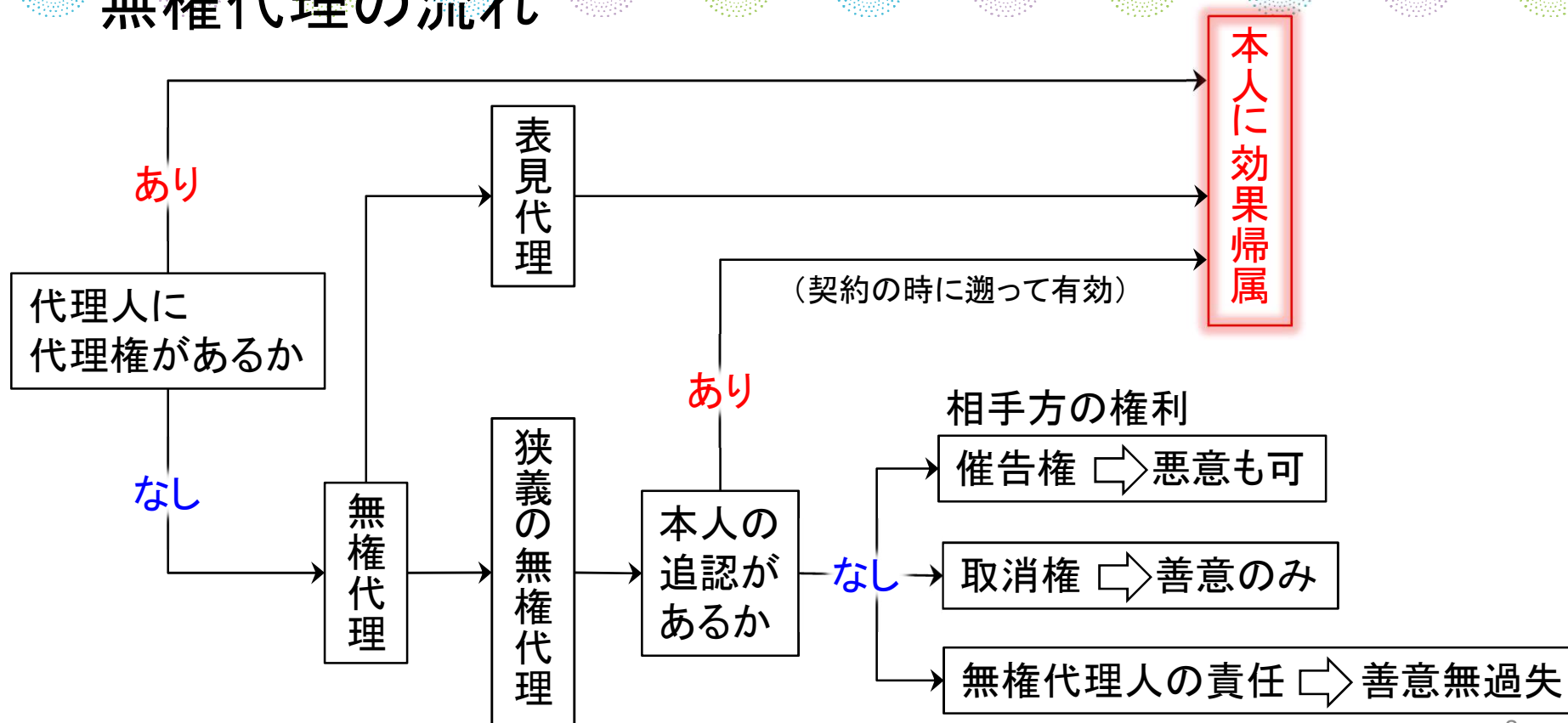
【成立要件】

- ① 本人の帰責性
 - A. 代理権授与を表示
 - B. 権限外の行為
 - C. 代理権消滅後の行為
- ② 相手方の善意・無過失

※ 表見代理も無権代理であり、無権代理人の責任追及もできる。

権利関係

無権代理の流れ



宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。

