

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 10 回

弁済・相殺

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 弁済とは
3. 第三者弁済
4. 弁済の提供・受領遅滞
5. 弁済による代位
6. 相殺とは
7. 相殺の要件（相殺適状）
8. 相殺が禁止される場合
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 第三者弁済が認められる要件を理解する
- 弁済による代位の意義を理解する
- 相殺の要件（相殺適状）を説明できる
- 相殺が禁止される代表的な場合を理解する

2. 弁済とは

弁済とは、債務者が債務の本旨に従った給付を行い、債権を消滅させる行為です。債権の消滅原因の中で最も基本的なものです。

3. 第三者弁済

債務は、原則として第三者も弁済することができます（民法 474 条 1 項）。ただし次の制限があります。

- 債務の性質がこれを許さないとき（例：本人でなければ意味のない芸術家の創作債務）は第三者弁済不可
- 当事者が第三者弁済を禁止・制限する意思表示をしたときは不可
- 弁済をするについて正当な利益を有しない第三者は、債務者の意思に反して弁済することができない（債務者の意思に反することを債権者が知らなかったときを除く）
- 弁済をするについて正当な利益を有しない第三者は、債権者の意思に反して弁済することができない（債務者の委託を受けて弁済をする第三者で、そのことを債権者が知っていたときを除く）

「弁済をするについて正当な利益を有する第三者」とは、物上保証人、担保不動産の第三取得者、後順位抵当権者など、弁済をしないと自らの権利を失う立場にある者を指します。これらの者は、債務者や債権者の意思に反しても弁済できます。

4. 弁済の提供・受領遅滞

弁済の提供とは、債務者が履行のために必要な準備をして債権者の協力を求めることです。債務者は、弁済の提供の時から、債務を履行しないことによって生ずべき責任を免れます（民法 492 条）。

- 原則：現実の提供（債務の本旨に従って現実に履行行為をすること）が必要
- 例外：債権者があらかじめ受領を拒んでいる場合や、債務の履行に債権者の行為を要する場合は、口頭の提供（弁済の準備をしたことを通知し、その受領を催告すること）で足りる

債権者が正当な理由なく弁済の受領を拒み、または受領できない状態（受領遅滞）になると、その後の履

行不能について債権者に帰責事由があるものとみなされる等の効果が生じます。

5. 弁済による代位

第三者や連帯保証人などが債務者に代わって弁済をすると、弁済者は債務者に対して求償権を取得します。この求償権を確保するため、弁済者は債権者が有していた原債権及びその担保権（抵当権等）を行使できる地位を取得します。これを弁済による代位（代位弁済）といいます。

- 弁済をするについて正当な利益を有する者（保証人、物上保証人等）：弁済により当然に債権者に代位する（法定代位）
- 弁済をするについて正当な利益を有しない者：債権者の承諾を得ることにより代位できる（任意代位。ただし 2020 年改正で対抗要件の規律が整理されている）

6. 相殺とは

相殺とは、互いに同種の債権を有する当事者間で、その債権と債務を対当額で消滅させる一方的な意思表示です（民法 505 条）。相殺を行う側の債権を「自働債権」、相殺される側の債権を「受働債権」と呼びます。相殺は当事者の一方から相手方に対する意思表示によって行い、条件や期限を付けることはできません。

7. 相殺の要件（相殺適状）

相殺をするには、次の要件（相殺適状）を満たす必要があります。

- ① 双方の債権が対立して存在すること
- ② 双方の債権が同種の目的を有すること（通常は金銭債権同士）
- ③ 双方の債権が弁済期にあること（自働債権は弁済期到来が必要。受働債権は債務者側が期限の利益を放棄できるため、弁済期前でも相殺可能とされる）
- ④ 債権の性質が相殺を許すものであること

相殺の効力は、相殺の意思表示をした時ではなく、相殺適状が生じた最初の時点（相殺適状時）に遡って生じます。

8. 相殺が禁止される場合

類型	内容
悪意による不法行為に基づく損害賠償債権	加害者側から相殺することはできない（被害者保護のため。ただし被害者側からの相殺は可能）

人の生命・身体の侵害による損害賠償債権	加害者側から相殺することはできない（債務不履行・不法行為いずれの構成でも同様）
差押禁止債権（受働債権）	受働債権が差押えを禁じられた債権（給与債権の一部分等）であるときは、相殺できない
支払差止め（差押え）を受けた債権を受働債権とする相殺	差押え後に取得した債権を自働債権とする相殺は、原則として差押債権者に対抗できない

9. 重要ポイント整理

- 正当な利益を有しない第三者は、債務者・債権者いずれかの意思に反する弁済ができない場合がある
- 弁済による代位により、弁済者は原債権とその担保権を行使できる地位を取得する
- 相殺適状の要件＝債権の対立・同種性・弁済期の到来（自働債権）・性質上の許容性
- 相殺の効力は相殺適状時に遡って生じる
- 悪意の不法行為・人の生命身体侵害による損害賠償債権は、加害者側から相殺できない

10. 出題パターンと注意点

相殺は「誰が自働債権者で、誰が受働債権者か」を取り違えると正誤が逆転します。設問文を丁寧に読み、どちらの立場から相殺しようとしているのかを図で整理する習慣をつけましょう。不法行為債権の相殺禁止は「加害者からの相殺のみ禁止（被害者からは可能）」という非対称性が頻出の引っかけです。

11. 一問一答

Q. A が B に対して有する貸金債権と、B が A に対して有する交通事故（過失による人身損害）の損害賠償債権が対立している場合、A は自己の貸金債権を自働債権として相殺できるか。

A. 設例の状況によるが、A が加害者側（損害賠償債務者）であれば相殺できない。人の生命・身体の侵害による損害賠償債権を受働債権とする相殺は、加害者側から行うことができない。

Q. 物上保証人が債務者に代わって弁済をした場合、債権者が有していた抵当権は消滅するか。

A. 消滅しない。物上保証人は弁済をするについて正当な利益を有する者として、弁済により当然に債権者に代位し、原債権及びその担保権（抵当権）を行使できる地位を取得する。

Q. 相殺の効力は、相殺の意思表示をした時から生じるか。

A. 生じない。相殺の効力は、双方の債権が相殺適状となった最初の時点に遡って生じる。

12. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X が媒介した取引で、買主 B が売主 A に対する売買代金債務と、以前 A から借りてい

た貸金の返還請求権（既に弁済期到来）を有していた。B は代金債務と貸金返還請求権を相殺したいと考えている。

原因

双方の債権が金銭債権として対立しており、B の貸金返還請求権（自働債権）の弁済期が到来していれば、相殺適状の要件を満たす可能性が高い。

教訓

宅建業者は、決済時に相殺による代金決済が行われるケースがあることを踏まえ、相殺適状の要件（弁済期の到来等）を確認し、必要に応じて相殺の意思表示のタイミングや金額の対当額計算を正確に行うよう助言することが、決済実務上重要である。

13. 学習メモ

□ 相殺適状の 4 要件を書き出す：

□ 相殺が禁止される主なケースを整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 弁済をするについて正当な利益を有しない第三者は、いかなる場合も第三者弁済ができない。

問 2 保証人が弁済をすると、弁済による代位により、債権者が有していた担保権を行使できる地位を取得する。

問 3 相殺をするには、自働債権・受働債権のいずれについても弁済期が到来している必要がある。

問 4 悪意による不法行為に基づく損害賠償債権は、被害者側からであれば相殺の自働債権とすることができる。

問 5 相殺の効力は、相殺の意思表示をした日から将来に向かって生じる。

【解答】問 1：×（正当な利益を有する者への例外や債権者が意思に反することを知らなかった場合等はある） 問 2：○ 問 3：×（受働債権は債務者が期限の利益を放棄できるため弁済期前でも相殺可能） 問 4：○ 問 5：×（相殺適状時に遡って効力が生じる）

15. 今日のまとめ

- 第三者弁済は原則可能だが、正当な利益の有無により意思に反する弁済の可否が変わる
- 弁済による代位により、弁済者は原債権と担保権を行使できる地位を取得する
- 相殺適状の要件は債権の対立・同種性・自働債権の弁済期到来・性質上の許容性
- 人の生命身体侵害等の損害賠償債権は、加害者側からの相殺が禁止される

次回第 11 回は「売買契約・手付」を学習します。宅建業法の実務とも直結する重要テーマです。