

TAC宅建士講座 実力完成本科生
トレーニング用解答用紙

民法等・宅建業法・法令制限・その他関連

問題No. [] 結果→ (正解・不正解)

No.	正 誤	誤 り の 理 由
1		
2		
3		
4		

民法等・宅建業法・法令制限・その他関連

問題No. [] 結果→ (正解・不正解)

No.	正 誤	誤 り の 理 由
1		
2		
3		
4		

民法等・宅建業法・法令制限・その他関連

問題No. [] 結果→ (正解・不正解)

No.	正 誤	誤 り の 理 由
1		
2		
3		
4		

第2章 契約の有効要件

第2章 第1節 意思表示 (★★★)

1

A

意思表示

□□□ (23年－1改題)

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bは、甲土地は将来地価が高騰すると勝手に思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかった場合、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。
- 2 Bは、第三者であるCから甲土地がリゾート開発される地域内になるとだまされて売買契約をした場合、AがCによる詐欺の事実を知っていたとしても、Bは本件売買契約を詐欺を理由に取り消すことはできない。
- あ 3 AがBにだまされたとして詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消した後、Bが甲土地をAに返還せずにDに転売してDが所有権移転登記を備えても、AはDから甲土地を取り戻すことができる。
- 4 BがEに甲土地を転売した後に、AがBの強迫を理由にAB間の売買契約を取り消した場合には、EがBによる強迫につき過失なく知らなかったときであっても、AはEから甲土地を取り戻すことができる。

まず冒頭の「本書の特徴と利用の仕方」を読んで、トレーニングを有効に使おう！

★問題を解くときは、ノートやメモ用紙などで右頁の解答・解説を隠して、じっくり考えてみよう。

★問題を解いた後、解説をよく読んで、

□□□に「✓」や「○×△」等を記入しておこう。

1 正解4

- 1 × **動機に錯誤**がある場合の意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが**表示**されていたときに限りすることができる（95条2項）。本肢のBは、甲土地は将来地価が高騰すると「勝手に思い込んで」売買契約を締結していることから、表示がないものと解され、取り消すことはできない。また、重過失があるものとも解されることから、原則として、取り消すことはできない（95条3項）。〔POINT；第2章1・2〕
- 2 × **第三者による詐欺**の場合、表意者は、相手方が善意無過失のときは取り消すことができないが、**相手方が知り、又は知ることができたときは取り消すことができる**（96条2項）。〔POINT；第2章3〕
- 3 × **取消しをした者と取消し後に登場した第三者との関係**については、二重譲渡があったのと同様に考えて、**対抗問題**とするのが判例である。したがって、第三者Dが所有権移転登記を備えている本肢の場合、AはDから甲土地を取り戻すことができない（177条）。なお、**対抗問題については、第9章第2節で学習する**。〔POINT；第9章4〕
- 4 ○ 強迫による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）。そして、**強迫による意思表示の取消しは、善意無過失の第三者にも対抗することができる**（96条3項反対解釈）。〔POINT；第2章1〕

5

A

意思表示等

□□□ (令和元年－2改題)

AがBに甲土地を売却し、Bが所有権移転登記を備えた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、誤っているものはどれか。

- ① AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消した後、CがBから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えた場合、AC間の関係は対抗問題となり、Aは、いわゆる背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。
- 2 AがBとの売買契約をBの詐欺を理由に取り消す前に、Bの詐欺について悪意のCが、Bから甲土地を買い受けて所有権移転登記を備えていた場合、AはCに対して、甲土地の返還を請求することができる。
- 3 Aの売却の意思表示に法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤がある場合（BはAの錯誤につき善意無過失であり、かつ、同一の錯誤に陥っていないものとする。以下同じ。）、Aに重大な過失がなければ、Aは、Bから甲土地を買い受けた悪意のCに対して、錯誤による当該意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる。
- 4 Aの売却の意思表示に法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤がある場合、Aに重大な過失があったとしても、AはBに対して、錯誤による当該意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる。

5 正解4

- 1 ○ **取消しをした者と取消し後に登場した第三者との関係**については、二重譲渡があったのと同様に考えて、**対抗問題**とするのが判例である。したがって、Aは、背信的悪意者ではないCに対して、登記なくして甲土地の返還を請求することができない。なお、**対抗問題については、第9章第2節で学習する。〔POINT；第9章4〕**
- 2 ○ 詐欺による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）。ただし、**詐欺による意思表示の取消しは、取消し前の善意無過失の第三者には対抗することができないが**（96条3項）、取消し前の第三者が**悪意**であれば、**対抗することができる**。本肢においては、第三者のCが悪意であることから、Aは、Cに対して、甲土地の返還を請求することができる。〔POINT；第2章1〕
- 3 ○ **錯誤による意思表示の取消しは、善意無過失の第三者には対抗することができない**（95条4項）。したがって、本肢の場合、Aは、Bから甲土地を買い受けた悪意のCに対して、錯誤による意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することができる。〔POINT；第2章1〕
- 4 × 意思表示は、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要な錯誤があったときは取り消すことができるが、**表意者に重大な過失があったときは、一定の場合を除き、表意者は、自ら意思表示の取消しを主張することができない**（95条3項）。重大な過失のある表意者は、保護に値しないからである。したがって、本肢のAは、Bに対して、錯誤による意思表示の取消しを主張して、甲土地の返還を請求することはできない。〔POINT；第2章1〕

第1節

意思表示 ★★★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

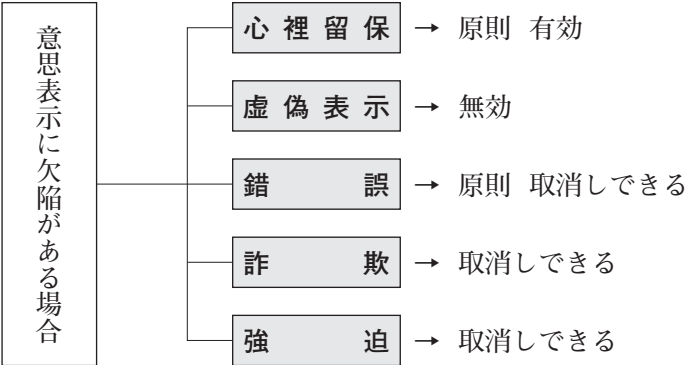
	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年①	2年②	3年①
1 契約の有効性と意思表示の欠陥											
2 心裡留保											
3 通謀虚偽表示	○			○			○				
4 錯誤		○			○		○	○	○	○	
5 強迫						○					
6 詐欺					○		○	○			
7 追認											
8 法律関係安定のための制度											

1

契約の有効性と意思表示の欠陥

法律上の行為（特に契約）は意思表示を中心的な要素として含む。契約は当事者間の合意であるから、意思表示は契約にとって重要な位置を占める。そこで、契約が有効とされるためには、完全な意思表示が必要である。この完全な意思表示とは、自由な意思に基づいた真意と一致する意思表示である。

民法は、意思と表示が食い違っている場合や、完全に自由に形成された意思に基づいてなされたものでない意思表示について、無効や取り消しうるとしている。ただし、第三者等を保護するために、無効・取消しの主張が制限されることがある。



2 心裡留保

- ⇒1 当事者の一方が、わざと真意と異なる意思表示を行った場合を心裡留保という。
 心裡留保による契約は、相手方の保護のため、原則として有効だが、相手方が真意ではないことを知っていた場合（悪意）か注意すれば知ることができた場合（善意有過失）は、無効となる（93条1項）。
 また、無効となるときでも、事情を知らない（善意の）第三者に対しては無効を主張（対抗）できない（93条2項）。

A $\xrightarrow[\text{有効}]{\text{心裡留保}}$ B 善意
無過失

A $\xrightarrow[\text{無効}]{\text{心裡留保}}$ B 悪意
又は
善意
有過失



ケース・スタディ 1

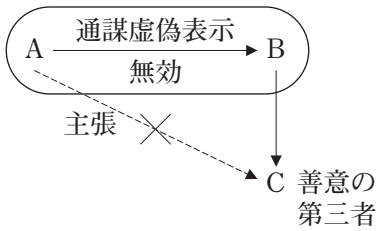
Aは、土地を売るつもりは全くないにもかかわらず、冗談でBに土地を売却する契約を締結した。Aの意思表示は、有効だろうか。



ケースの場合、原則として有効。ただし、BがAの言葉を冗談だと知り、又は、知ることができたときは無効となる。

3 通謀虚偽表示

⇒1



当事者が通謀して、真意と異なる意思表示をした場合を通謀虚偽表示という。この場合、当事者間では**無効**となるが（94条1項）、第三者保護の点から**善意の第三者に対して無効を対抗することはできない**（94条2項）。なお、この第三者とは、虚偽表示の当事者又はその一般承

継人以外の者であって、その表示の目的について法律上利害関係を有するに至った者をいう（判例）。そして、第三者は、善意であればよく、過失の有無は問わないし、登記を備えている必要もない（判例）。



ケース・スタディ 2

Aは債権者からの差押えを免れるため、知り合いのBと相談をして、Bに土地を売ったとする架空の契約書を作成し、Bに登記を移転した。このとき、AのBに対する意思表示は有効だろうか。



通謀虚偽表示であり、無効となる。



ただし、この無効は善意の第三者には対抗できない。

※ 転得者がいる場合



権利を取得した第三者（C）から、さらに権利を取得した者（D）を転得者という。転得者に関する問題としては、次の2つのケースが考えられる。

(1) Cが悪意でDが善意の場合

Cが悪意である場合、AはCに対して虚偽表示の無効を対抗できることはもちろんである。しかし、転得者Dが善意であれば、AはDに対して虚偽表示の無効を対抗できない（判例）。

(2) Cが善意でDが悪意の場合

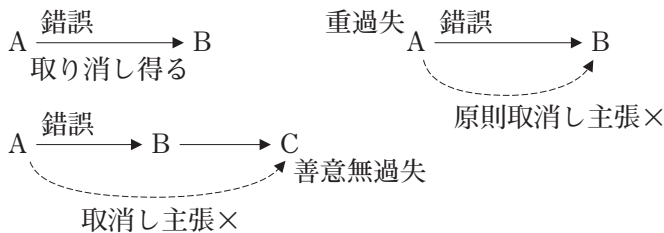
Cが善意である場合、AがCに対して虚偽表示の無効を対抗できないのはいうまでもない。では悪意のDをどのように考えるかである。このような場合、善意者Cのところで虚偽表示の有効が確定したと考え、悪意者Dといえども保護され则认为られている（判例）。

4 錯 誤

⇒1 意思表示をした者の意思や真意と表示に食い違いがありそれを知らずに意思表示をした場合、これを錯誤（勘違い）による意思表示という。錯誤には、①意思表示に対応する**意思を欠く錯誤（表示錯誤）**と、②表意者が契約等の法律行為の**基礎とした事情**についてのその認識が真実に反する**錯誤（動機の錯誤）**の2種類がある（下記のケース・スタディは「表示錯誤」のケースである）。

そして、いずれの錯誤の場合も（ただし、動機の錯誤の場合は、下記のように表示が必要）、その錯誤が契約などの法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして**重要なものであるときは**、表意者（錯誤により意思表示をした本人）は**取り消すことができる**（95条1項）。しかし、**表意者に重大な過失（重大な不注意）がある場合は**、取り消すことができない（95条3項。ただし、表意者に重大な過失があっても、①**相手方が表意者に錯誤があることを知り**、又は**重大な過失によって知らなかったとき**や、②**相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは**、取消しをすることができる）。

また、錯誤による意思表示の取消しは、**善意無過失の第三者に対抗することができない**（95条4項）。



ケース・スタディ 3

AがBに土地を1,000万円で売るつもりだったのに、ついうっかりして書面に100万円と書いてBに渡してしまったというように、表意者が勘違いをして意思と表示の食い違いを知らない場合、Aは、100万円と引き換えに土地をBに引き渡さなければならないのだろうか。



ケース・スタディの場合、表意者Aが食い違いを知らないので、心裡留保や虚偽表示とちがって、表意者を保護しなければならない。



Aは、意思表示を取り消せば、100万円と引き換えに土地を引き渡す必要はない。

⇒2 上記ケースの書き違いのような錯誤と異なって、たとえば「売る」とか「買う」という売買契約の意思表示そのものに錯誤があるのではなく、売買契約に至る動機に錯誤がある場合（「今なら課税されない」と思って売却するような場合）を、**動機の錯**

誤と呼ぶ。この場合は、取消しを主張される相手方の保護を考慮する必要がある。そこで、動機に錯誤がある場合の意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができるとされている（95条2項）。つまり、「表示」を要求することによって、相手方の安全を図っているのである。そして、判例は、動機の表示に関して、明示又は黙示の表示（黙示の表示とは、言葉で直接明示したわけではないが、周囲の事情や行動などから表示があったと判断される場合）でよいとしている。

5 強 迫

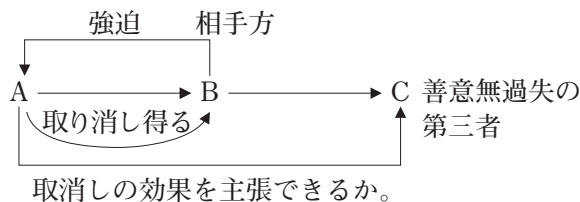
⇒1 脅されてなした意思表示（強迫による意思表示）は取り消すことができる（96条1項）。

強迫の場合は、誰に対しても取消しをもって対抗でき、表意者の保護が徹底されている（96条3項の反対解釈）。



ケース・スタディ 4

AはBに強迫されて自己所有の土地をBに売却した。Bはこの土地を不注意なく事情を知らないCという第三者に転売した。その後、Aは、強迫を理由としてBに対する意思表示を取り消した。この場合、Aは、善意無過失の第三者であるCに対しても取消しの効果を主張できるだろうか。



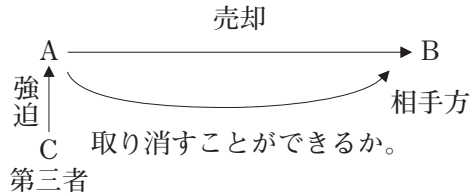
Aは、善意無過失の第三者であるCに対しても、取消しの効果を主張できる。

- ⇒3 第三者が強迫を行った場合は、相手方が善意無過失であっても取り消すことができる（96条2項の反対解釈）。



ケース・スタディ 5

AはCに強迫されて自己所有の土地をBに売却した。このように第三者Cが強迫を行った場合でも、Aは、当該契約を取り消すことができるだろうか。



Aは、たとえBが善意無過失であっても、強迫を理由に、Bに対する売却の意思表示を取り消すことができる。

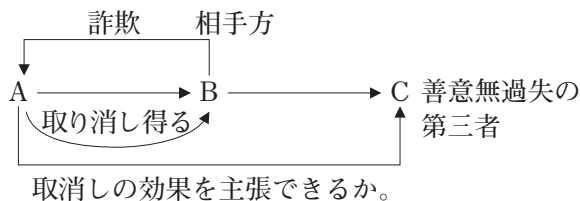
6 詐欺

- ⇒1 だまされた結果、思いちがい（錯誤と異なり、重要な思いちがいであってもよい）をしてなした意思表示（詐欺による意思表示）は取り消すことができる（96条1項）。
ただし、詐欺による取消しの場合は、善意無過失の第三者には取消しをもって対抗できない（96条3項）。



ケース・スタディ 6

AはBにだまされて自己所有の土地をBに売却した。Bはこの土地を不注意なく事情を知らないCという第三者に転売した。その後、Aは、詐欺を理由としてBに対する意思表示を取り消した。この場合、Aは、善意無過失の第三者であるCに対して取消しの効果を主張できるだろうか。



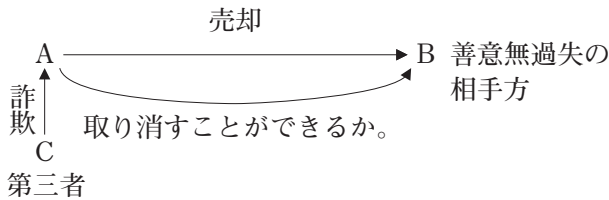
Aは、善意無過失の第三者であるCに対しては、取消しの効果を主張できない。

- ⇒3 第三者が詐欺を行った場合は、相手方がその事実を知り（悪意）、又は知ることができた（有過失）ときに限り、取り消すことができる（96条2項）。



ケース・スタディ 7

AはCにだまされて自己所有の土地をBに売却した。このように、第三者Cが詐欺を行った場合、相手方Bがその事実を知らず、知ることができなかつたときであっても、Aは、相手方のBに対して取り消すことができるだろうか。



相手方のBがその事実を知らず、知ることができなかつたときなら、Aは、売却の意思表示を取り消すことができない。

7 追 認

「取り消すことができる行為」は、**追認**することができる。追認とは、取り消すことのできる行為（取り消されない限り有効な行為）について、取消権を放棄して、完全に有効にすることである。つまり、追認があると、以後、取り消すことができなくなる（122条）。

追認は、「**取消しの原因となっていた状況が消滅し、かつ、取消権を有することを知った後にしなければ**」その効力を生じない（124条1項。ただし、法定代理人が追認する場合等を除く。124条2項）。「取消しの原因となっていた状況が消滅した後」とは、詐欺の場合はだまされたことを知った後、強迫の場合は強迫の状態が終わった後をいう。

8 法律関係安定のための制度

⇒4 1. 取消権の期間の制限（126条）

取消権は、追認をすることができる時から5年間行使しないときは、時効によって消滅し、行為の時から20年を経過したときも、同様である。つまり、いずれか早い時が経過すると、もはや取り消すことができなくなる。取消権が消滅すれば、契約は完全に有効となり、法律関係を安定化させることができる。

⇒5 2. 法定追認（125条）

「追認」という意思表示をしなくても、追認をすることができる時以後に、追認権を有する者が、異議をとどめることなく、追認したと思わせるような行為をすることによって、追認とみなされる。これを法定追認という。これも法律関係の安定を目的とする。法定追認となる事由は、次のとおりである。

- ① 債務の一部又は全部の履行
- ② 相手方に履行を請求した場合
- ③ 担保を提供したり担保の提供を受けた場合
- ④ 取得した権利の一部又は全部の譲渡をした場合
- ⑤ 更改をした場合
- ⑥ 強制執行をした場合