



TAC 宅地建物取引士講座

実力完成講義を お試し体験！

学習経験者専用講義の神髄をお見せします！

トレーニング (A5版)
基本テキスト (B5版)

※実際のサイズは上記の通りとなります。

【ご案内】

この「教材」は、宅地建物取引士講座における「民法等」「宅建業法」の各実力完成講義で使用するトレーニング（過去問題集）、基本テキストを抜粋したものとなっております。



056 - 0979 - 1016 - 15

Real Estate Sales Person

**実力完成講義を
お試し体験！**

学習経験者専用講義の神髄をお見せします！

民法等

2

A

意思表示

□□□（16年－1）

A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結し、Bが当該土地につき第三者との間で売買契約を締結していない場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aの売渡し申込みの意思は真意ではなく、BもAの意思が真意ではないことを知っていた場合、AとBとの意思は合致しているので、売買契約は有効である。
- 2 Aが、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのにBと通謀して売買契約の締結をしたかのように装った場合、売買契約は無効である。
- 3 Aが、Cの詐欺によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの詐欺をBが知っているか否かにかかわらず、Aは売買契約を取り消すことはできない。
- 4 Aが、Cの強迫によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの強迫をBが知らなければ、Aは売買契約を取り消すことができない。

6

A

意思表示

□□□（23年－1）

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。
- ①あと 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。

2 正解2

- 1 × **心裡留保**による意思表示は、原則として有効であるが、**相手方**が表意者の真意について**悪意**又は有過失であるときは**無効**となる（93条）。〔POINT；第2章1〕
- 2 ○ Aが、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのにBと通謀して売買契約の締結をしたかのように装った場合というのは、通謀虚偽表示を行ったことを指している。**通謀虚偽表示**によりなされた売買契約は、**無効**である（94条1項）。〔POINT；第2章1〕
- 3 × **第三者による詐欺**の場合、表意者は、相手方が善意の場合は取り消すことができないが、**相手方が悪意**の場合は**取り消すことができる**（96条2項）。〔POINT；第2章3〕
- 4 × **第三者による強迫**の場合、表意者は、**相手方が善意**の場合でも**取り消すことができる**（96条1項、96条2項反対解釈）。〔POINT；第2章3〕

6 正解4

- 1 × **動機の錯誤**については、無効を主張される相手方保護の観点から、動機が明示又は黙示に意思表示の内容として**表示**され、それが**要素の錯誤**に関するときは、意思表示は**無効**となるとされている（95条本文、判例）。したがって、仮に動機の錯誤が認められるとしても、「取り消す」ことができるとする本肢は誤りである。なお、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、また、重過失があるものとも解されることから、その無効を主張することはできない（95条ただし書）。〔POINT；第2章1・2〕
- 2 × **第三者による詐欺**の場合、表意者は、相手方が善意のときは取り消すことができないが、**相手方が悪意**のときは**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〕

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》

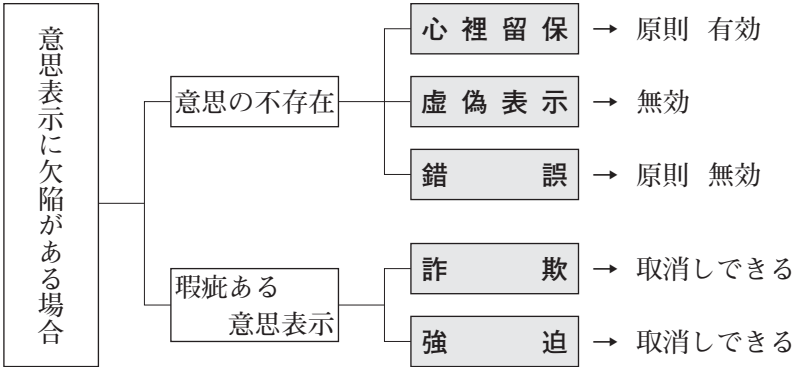
	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年
1 契約の有効性と意思表示の欠陥										
2 心裡留保 (意思の不存在)		○								
3 通謀虚偽表示 (意思の不存在)		○	○				○			○
4 錯誤 (意思の不存在)				○		○		○		
5 強迫 (瑕疵ある意思表示)		○	○			○				
6 詐欺 (瑕疵ある意思表示)						○				
7 追 認										
8 法律関係安定のための制度										

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、（i）意思と表示が食い違っている場合（意思の不存在）、その意思表示の効力は、心裡留保は有効、通謀虚偽表示・錯誤は無効であるとし、（ii）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（瑕疵ある意思表示）は、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（意思の不存在）

⇒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）。

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できない、と解されている（94条2項類推。判例）。

$$A \xrightarrow[\text{有効}]{\text{心裡留保}} B \quad \begin{array}{l} \text{善 意} \\ \text{無過失} \end{array}$$

$$A \xrightarrow[\text{無効}]{\text{心裡留保}} B \quad \begin{array}{l} \text{悪 意} \\ \text{又は} \\ \text{善 意} \\ \text{有過失} \end{array}$$



ケース・スタディ 1

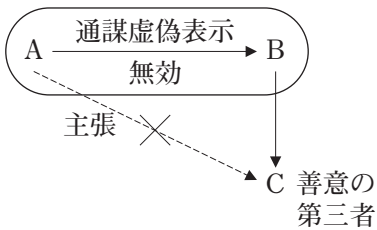
Aは、土地を売るつもりは全くないにもかかわらず、冗談でBに土地を売却する契約を締結した。Aの意思表示は、有効だろうか。



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。

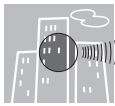
3 通謀虚偽表示（意思の不存在）

⇒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主張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、登記をそな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）。

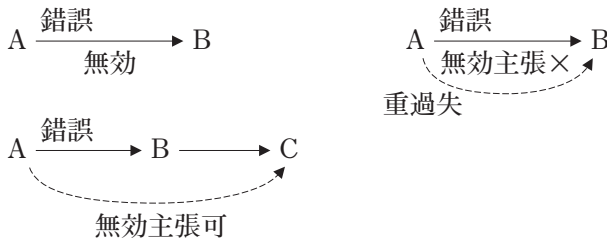
(2) Cが善意でDが悪意の場合

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ると考えられている（判例）。

4 錯誤（意思の不存在）

⇒1 意思表示をした者の意思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。意思表示をした者が契約の締結を左右するほどの重要な思いちがい（**要素の錯誤**）をしていた場合は、表意者（錯誤により意思表示をした本人）から**無効**を主張することができる（95条本文）。ただし、**表意者に重大な過失**（重大な不注意）がある場合は、表意者は、自ら無効を主張できない（95条ただし書）。

また、錯誤による無効は**善意の第三者にも対抗**することができる（判例）。



ケース・スタディ 3

Aが土地を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引き渡さなければならぬのだろうか。



ケース・スタディの場合、表意者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。



原則、無効。したがって、Aは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、無効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、判例は、**動機を明示又は黙示に意思表示の内容として表示**（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）し、そして、それが**要素の錯誤**に関するときは、意思表示は**無効**となるとしている（もちろん表意者に重大な過失がある場合は、表意者は無効主張できない）。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。

5 強迫（瑕疵ある意思表示）

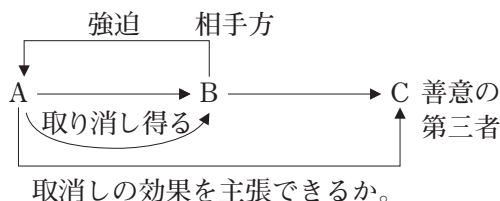
- ⇒1 脅されてなした意思表示（強迫による意思表示）は取り消すことができる（96条1項）。

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。



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。



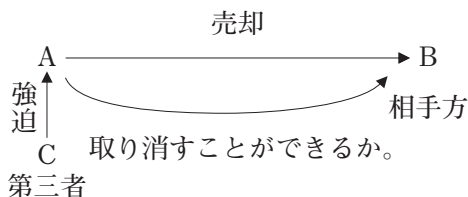
Aは、Cに対しても取消しの効果を主張できる。

- ⇒3 第三者が強迫を行った場合は、相手方の善意悪意にかかわらず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。

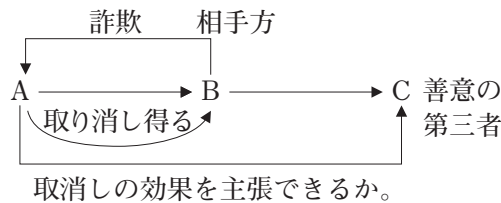
6 詐欺（瑕疵ある意思表示）

- ⇒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、事情を知らない（善意の）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。



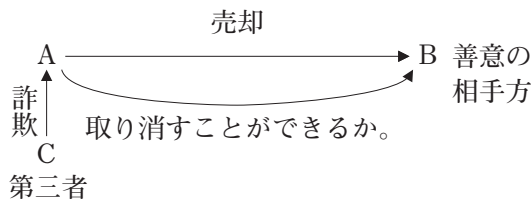
Aは、善意の第三者であるCに対しては、取消しの効果を主張できない。

- ⇒3 第三者が詐欺を行った場合は、相手方が善意であれば取り消すことはできないが、悪意であれば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が善意であっても、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が善意なら、Aは、売却の意思表示を取り消すことができない。

Real Estate Sales Person

**実力完成講義を
お試し体験！**

学習経験者専用講義の神髄をお見せします！

宅建業法

46

B

宅建士等複合問題

□□□（16年－33改題）

宅地建物取引業者A社（甲県知事免許）の宅地建物取引士は、専任の宅地建物取引士であるBのみである。次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば正しいものはどれか。

- 1 A社が有限会社から株式会社に組織変更を行った場合、A社は甲県知事に対して宅地建物取引業者名簿の変更の届出が必要であるが、Bは宅地建物取引士資格登録簿の変更の登録を申請しなくてもよい。
- 2 A社が事務所を乙県に移転したため、乙県知事の免許を取得した場合、Bは宅地建物取引士資格登録簿の変更の登録を申請しなければならない。
- 3 A社の専任の宅地建物取引士がBからCに交代した場合、A社は2週間以内に甲県知事に対して、宅地建物取引業者名簿の変更の届出を行わなければならない。
- 4 A社には専任の宅地建物取引士がBしかいないため、別の宅地建物取引業者D社が売主となる50戸のマンション分譲の代理に係る業務を、A社とD社が共同で設置する案内所で行うことはできない。

46 正解 2

- 1 × 有限会社から株式会社に組織変更を行った場合には、A社の**商号に変更**が生じることになり、A社は変更の届出（9条、8条2項2号）を、Bは、**変更の登録を申請しなければならない**（20条、18条2項、規則14条の2第1項5号）。

〔POINT；第1章11、第2章4〕

- 2 ○ 宅建取引士が従事する宅建業者が、事務所の移転にともない、甲県知事から乙県知事へ免許換えをすると、**免許証番号に変更**が生じることになり、宅建取引士は、遅滞なく**変更の登録を申請しなければならない**（20条、18条2項、規則14条の2第1項5号）。

〔POINT；第2章4〕

- 3 × 宅建業者の事務所ごとに置かれる**専任の宅建取引士の氏名に変更**が生じた場合、A社は、**30日以内に変更の届出**をしなければならない（9条、8条2項6号、31条の3第1項）。《関連問題 26－2》

〔POINT；第1章11〕

- 4 × **同一の物件について、売主である宅建業者及び媒介又は代理を行う宅建業者が同一の場所において業務を行う場合には、いずれかの宅建業者が専任の宅建取引士を1名以上置けば、宅建業法31条の3第1項（宅建取引士の設置）の要件を満たすものとする（国交省「考え方」）。**したがって、A社とD社が共同で設置する案内所には、D社が専任の宅建取引士を1名以上置けば、マンションの分譲を行うことができる（31条の3第1項、規則6条の3）。

4 届出事項

1. 宅建業者名簿

国土交通省及び都道府県に、それぞれ宅建業者名簿を備える（8条1項）。国土交通大臣は、国土交通大臣が免許を与えた宅建業者について、各都道府県知事は、その都道府県知事が免許を与えた宅建業者と、その都道府県内に本店を置く国土交通大臣が免許を与えた宅建業者についての以下の事項を登載しなければならない（8条2項）。

(1) 宅建業者名簿の登載事項

- ① 免許証番号と免許年月日
- ② 商号又は名称
- ③ 事務所の名称と所在地
- ④ 宅建業者が法人である場合、役員の氏名と政令で定める使用人の氏名
- ⑤ 宅建業者が個人である場合、その氏名と政令で定める使用人の氏名
- ⑥ 事務所ごとに置かれる専任の宅建士の氏名
- ⑦ 過去に指示処分又は業務停止処分を受けた場合、処分の年月日と内容
- ⑧ 宅建業以外の事業を営んでいるときは、その事業の種類

※ 宅建業者が、不動産投資信託等に関して取引一任代理等の認可を国土交通大臣から得ている場合には、その旨も名簿に登載される。

⇒11 (2) 変更の届出

宅建業者は、上記②～⑥までの事項について変更が生じたときは、**30日以内**にその旨を、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事（免許権者）に、届け出なければならない（9条）。

※ 国土交通大臣に変更の届出をしようとする者は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行う（78条の3第1項）。

監督・罰則

— 忘った場合→指示処分、50万円以下の罰金

(3) 宅建業者名簿等の閲覧

国土交通大臣又は都道府県知事は、閲覧所を設け、宅建業者名簿並びに免許の申請書類等又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない（10条）。

2 登録の申請と内容

⇒3 1. 登録の申請（19条、規則14条の4）

- ① 資格登録を受けることができる者が、その登録を受けようとするときは、登録申請書を**受験地の都道府県知事**に提出しなければならない。

なお、都道府県知事は、登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければならない。

- ② 都道府県知事は、登録を受けようとする者が欠格要件等、一定の事由に該当する者であるときは登録を拒否するとともに、遅滞なく、その理由を示して申請者に通知しなければならない。

2. 資格登録簿の登載事項の内容と変更の登録の申請

- (1) 資格登録は、都道府県知事が宅地建物取引士資格登録簿に一定事項を登載して行う。その資格登録簿には、次の事項が登載される（18条2項、規則14条の2）。

- | |
|---------------------------|
| ① 氏名 |
| ② 生年月日 |
| ③ 性別 |
| ④ 住所 |
| ⑤ 本籍 |
| ⑥ 試験合格年月日 |
| ⑦ 合格証書番号 |
| ⑧ 従事している宅建業者の名称又は商号、免許証番号 |
| ⑨ 登録番号 |
| ⑩ 登録年月日 |

※ 都道府県知事は、指示処分や事務禁止処分をしたときは、その内容及び年月日を資格登録簿に記載する（規則14条の9）。

※ 従事している宅建業者がない場合は、⑧は登録されない。

⇒4 (2) 変更の登録の申請

登録を受けている者は、(1)の資格登録簿の登載事項（①④⑤⑧）に変更が生じたときは、遅滞なく、変更の登録を申請しなければならない（20条）。

第4節

宅建業者と宅建士 ★★★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年
1 専任の宅地建物取引士の設置義務	○	○	○		○	○	○	○		
2 宅地建物取引業者と宅地建物取引士	○	○	○					○		

1 専任の宅地建物取引士の設置義務

1. 設置義務

宅建業者は、事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、一定数の成年者である専任の宅建士を置かなければならない（31条の3第1項）。

⇒17 (1) 設置すべき法定数（規則6条の3）

場 所	人 数
事 務 所	宅建業者の業務に従事する者5人に1人以上
国土交通省令で定める場所 （契約を締結し又は申込みを受ける案内所等）	1人以上（従業員数にかかわらず）

⇒18 (2) 不足が生じた場合の措置

宅建業者は、専任の宅建士に不足が生じたときは、**2週間以内**に補充等の必要な措置を講じなければならない（31条の3第3項）。

⇒19 (3) 未成年者の取扱いについて

宅建士が未成年者であっても、「**宅建業者本人である場合**」又は「**法人の役員（監査役を除く）である場合**」は、その者が自ら主として業務に従事する事務所等については、その者はその事務所に置かれる「成年者である専任の宅建士」とみなされ、（未成年者でも）法定数に算入される（15条2項）。

したがって、事務所等に設置すべき専任の宅建士は、「成年者であること」が要件となっているが、20歳未満の者であっても次に該当する者は、「成年者である専任の宅建士」とみなされる。

- ① 個人業者の場合…宅建業者本人である場合
- ② 法人業者の場合…その法人の役員である場合
- ③ 婚姻した者

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		