05600P-00

wakatte-ukaru

TAKKEN

わかって合格る宅建 基本テキスト

2014年度版

TAC宅建講座 主任講師
木曽 計行

TAC出版

わかって合格る宅建シリーズ

EYE LOVE EYE

はじめに

宅建試験に合格するためには，どんな学習をするのが効果的でしょうか。

誰しも，できるだけ短時間で効果的な学習をして合格したいとお考えでしょうから，当然の疑問です。しかし，それは，わけもわからずむやみやたらと覚えようとしたり，やみくもに問題を解くことではありません。

その答えは，**合格に必要不可欠な知識を，必要な限度で理解・整理して頭に入れ，問題を解く力にまで高めておく**ことです。キーワードは，「**わかって合格る**」。その心は“理解あってこそ，はじめて合格する”です。

本書では，それを***ホップ・ステップ・ジャンプ！*の３段階方式**で実現します。まず導入部として「**１時間で宅建大づかみ　基本テーマ32**」で**全体像を一気につかみ**（***ホップ！***），次に学習の中心となる**本文で「しっかりわかる」**（***ステップ！***），その上で巻末の「**厳選過去問ベスト50**」**を解いて**一気に合格力をアップさせる（***ジャンプ！***），という仕組みです。

これを実現するため，本書では，**宅建本試験の出題傾向を徹底的に分析**した上で，**合格に必要不可欠な情報を掲載**しています。①**過去問の分析を通じて，マスターすべき事項を絞り込み**ました。**特に最近10年間の過去問にはアンダーライン**を引いています。②重要な事項は，**重要度に応じて黒と色の２段階のゴシック**で記載しています。また，③必要に応じて**ケースを用いて説明**しています。宅建本試験に向けた実戦的な試験対策となります。④整理が必要な箇所は，**簡略に図表化し，理解や記憶に必要な着眼点や整理のポイント**を随所に織り込んでいます。さらに，⑤準備が不可欠な**最近の改正点も，ゴシックで明示**しています。そして，⑥仕上げとして「**厳選過去問ベスト50**」。これをやれば完璧です。

なお，記述にあたっては，**初めて学習する初心者の方**が簡単に理解できるように，**わかりやすさに特に注意しながら記述**しました。

最後になりましたが，皆さんが本書を集中的にマスターされ，今年の宅建試験の合格を勝ち取られることを心よりお祈りしています。**合格はすぐそこにあります。**

TAC宅建講座 主任講師
木曽　計行

本書の特長と利用方法

本書のコンセプトは，「はじめに」にもあるように，「わかって合格る」。そのための構成として，まずは，本書冒頭に掲載した「1時間で宅建大づかみ　基本テーマ32」で全体像を一気につかむ。次に，学習の中心となる本文を読み進む。そして，それにあわせて該当箇所の「厳選過去問ベスト50」を解くという流れになっている。つまり「*ホップ・ステップ・ジャンプ!*」の3段階方式である。

本書を効果的に使って頂くにあたり，各アイテムに関して以下に説明しておこう。

① 「1時間で宅建大づかみ　基本テーマ32」

全体にわたって，一気に，合格に不可欠な基本重要事項をつかんでしまおう。これからの効果的な学習の出発点。

② 科目ごとの「傾向と対策」

それぞれの科目について，冒頭で各科目の傾向と対策を明示。効果的な学習の指針としてほしい。

③ イントロダクション

各Sectionの冒頭にイントロダクションを設けた。そのSectionでマスターすべき学習内容のポイント，本試験での重要性などを簡略に記載。

④ わかりやすさを徹底的に追及

平易な文章なので，スムーズに頭に入り，知識が定着すると同時に応用力がつくはずだ。また，理解が早いので学習がはかどり，短期間の学習で成果が期待できる。

⑤ ゴシック表示

重要な覚えるべき箇所・キーワードについてはゴシック体で表記。とくに重要度が高いポイントは色文字のゴシックで，より強調して表示。直前期はゴシック部分を重点的に目を通すことで，知識のスピードチェックができる。

⑥ 法律改正点の明示

宅建試験対策では，改正点の学習は不可欠。そこで，近時に行われた改正を，「最近の改正」として該当箇所に色文字のゴシック体で明示した。

⑦ 「重要フラッグ」等で今年の重要度を明示

本試験前に必ず再読すべき，今年出題が予想される重要項目を指摘。

時間のない受験生もこの項目は絶対にマスターしてほしい。逆に，学習の優先順位の低い事項に関しては，見出し表示を黒くあるいは薄めの色にし，

かつ，活字を小さく記載している。時間がないときには，後回し，また，場合によっては割愛するのもよい。

⑧　過去の本試験での出題箇所と出題年度を表示

過去10年間の宅建本試験で出題された事項をアンダーラインで明示し，出題年度（ex. H16）を記載。出題頻度の高い重要な事項を知ることができ，今年の出題予測ができるとともに，本文を一読後，再度，アンダーラインの箇所だけを拾っていけば10年間分の過去問の重要ポイントを短時間で集中的にカバーできる。ここでも「*ジャンプ！*」。

⑨　「厳選過去問ベスト50」（巻末）

今年の出題が予想される事項とズバリ論点が重なる“選りすぐられた過去問・計50問”（問題の配列は効果的な学習の順序に合わせたことから本試験とは異なるが，本試験と同じ出題分野・項目で構成されている！）を通じて，問題解決力をイッキに養成。問題文のキーワード・着眼点をそれぞれゴシック表示したので，「目のつけ所」がしっかり身につく。また，「チェックポイント」で，その問題の要点や関連事項，解き方のテクニックをピンポイントで整理。さらに解説中に該当Sectionの番号を記載して本文とのリンクをはかった。この50問にしっかり取り組んで，合格力を養成してほしい。

⑩　豊富な図表

理解を助けるために，次のようにアイコンを多彩に使用している。

理解と整理の手助けとして，学習事項の全体像や重点ポイントを簡単につかむ。
学習上，理解の手助けとなる図解などを記載。

整理が必要な出題可能性の高い事項を簡略に図表化し，まとめている。

過去に本試験で出題された事例などを通じて実戦的にマスター。

★法改正・統計情報対策も万全!!　『宅建Vクラブ』のご案内★

宅建本試験は，例年４月１日現在施行中の法令等に基づいて出題されます。本書執筆時（2013年10月末現在）以後に施行が判明した法改正および最新の統計情報については，後日発行される『法律改正点レジュメ』で対応しております。ご希望の方は，本書に投込みの『宅建Vクラブ』ハガキに必要事項をご記入の上，ご投函ください。無料でお送りいたします（2014年７月発送予定）。

CONTENTS

1時間で宅建大づかみ 基本テーマ32 xxiii

第1編 民法等

Chapter 1 宅建試験に合格するための民法等入門

＜ Section 1 ＞ 民法等で学習すること …… 4

1 宅建試験における民法等の傾向と対策……4

Chapter 2 契約を結ぶときに問題となること

＜ Section 1 ＞ 契約ってなんだろう …… 8

1 契約とはどんなものか……8

＜ Section 2 ＞ 相手方が未成年なら …… 11

1 制限行為能力者制度…… 11

2 未成年者制度…… 12

3 成年後見制度…… 14

4 制限行為能力者の取消しとその効力…… 18

5 取引の相手方の保護および法律関係安定のための制度…… 18

＜ Section 3 ＞ だまされて契約したら …… 21

1 詐　欺…… 21

2 強　迫…… 23

3 通謀虚偽表示…… 24

4 心裡留保…… 26

5 錯　誤…… 27

6 意思表示のまとめ…… 28

＜ Section 4 ＞ 人に契約を結んでもらう …… 29
1 代　理 …… 29
2 無権代理 …… 38

Chapter 3 契約履行の段階で問題となること

＜ Section 1 ＞ 契約が守られないとき …… 44
1 債務不履行 …… 44
2 契約の解除 …… 49
3 手付等 …… 52
＜ Section 2 ＞ 地震で建物が壊れたら …… 56
1 危険負担 …… 56
2 停止条件付売買契約の場合 …… 57
3 損害の発生時期と過失の有無による違い …… 58
＜ Section 3 ＞ 買った家が欠陥住宅だった …… 59
1 瑕疵担保責任 …… 59
2 権利の全部が他人に属している場合 …… 60
3 権利の一部が他人に属する場合 …… 61
4 数量指示売買 …… 62
5 目的物の用益を制限する権利が存在し，または，
地役権が存在しない場合 …… 62
6 担保的権利による制限と担保責任 …… 63
7 特約による担保責任の軽減 …… 65
8 担保責任のまとめ …… 65
＜ Section 4 ＞ 債権回収のための準備 …… 67
1 抵当権などの担保物権 …… 67
2 連帯債務と保証 …… 83

＜ Section 5 ＞ 二重譲渡などにそなえて …… 95
1 物権変動の対抗要件…… 95
2 第三者の範囲…… 97
3 登記が必要な物権変動…… 99
＜ Section 6 ＞ 登記とはどんな仕組み？ …… 105
1 登記の仕組み…… 105
2 登記の手続き…… 111
3 さまざまな登記…… 116
＜ Section 7 ＞ 債権を譲渡する …… 123
1 債権譲渡自由の原則…… 123
2 債権譲渡の対抗要件…… 124
3 通知・承諾の効果…… 126
＜ Section 8 ＞ 債権が消滅する …… 128
1 債権の消滅…… 128
2 弁　済…… 129
3 相　殺…… 133

Chapter 4 賃貸借契約・借地借家法

＜ Section 1 ＞ 賃料を払って借りる…… 138
1 賃貸借契約…… 138
2 賃貸借の存続期間…… 141
3 賃借権の譲渡・転貸…… 142
4 敷　金…… 145
5 民法上の賃貸借のまとめ…… 146
6 賃貸借と使用貸借との相違点…… 148

＜ Section 2 ＞ 借りた土地に家を建てる …… 149
1 借地権とは …… 149
2 借地権の存続期間 …… 150
3 借地権の更新 …… 151
4 借地上の建物の再築 …… 152
5 借地権の譲渡・転貸借 …… 153
6 建物買取請求権 …… 154
7 借地権の対抗要件 …… 154
8 借地条件の変更および増改築の許可 …… 156
9 強行規定 …… 156
10 借地権のまとめ …… 156
11 定期借地権 …… 158
＜ Section 3 ＞ 賃貸住宅に住む …… 160
1 借家権とは …… 160
2 借家権の存続期間と更新等 …… 161
3 借家権の譲渡・転貸借 …… 162
4 造作買取請求権 …… 163
5 借家権の対抗要件 …… 163
6 借地上の建物の賃貸借 …… 164
7 居住用建物の賃貸借の承継 …… 164
8 強行規定 …… 164
9 借家権のまとめ …… 165
10 定期建物賃貸借等 …… 166
11 地代・家賃の増減額請求 …… 167

Chapter 5 その他のいろいろな法律関係

＜ Section 1 ＞ 契約を専門家に任せる …… 170

1 委任契約と準委任……170
2 受任者の義務……171
3 受任者の権利……172
4 委任契約の終了事由……173

＜ Section 2 ＞ 工務店に家を注文する …… 174

1 請負契約とは……174
2 請負人の担保責任……175

＜ Section 3 ＞ ただでもらう契約 …… 178

1 贈与契約とは……178
2 贈与契約の性質……178

＜ Section 4 ＞ 時が経てば権利を失う …… 179

1 時効制度……179
2 取得時効……180
3 消滅時効……183
4 時効の中断……185
5 時効完成の効力……186

＜ Section 5 ＞ 人の死で財産を引き継ぐ …… 188

1 法定相続人と法定相続分……188
2 欠格と廃除……191
3 相続の承認と放棄……191
4 遺　言……193
5 遺留分……194
6 相続財産の帰属……195

＜ Section 6 ＞ 他人に迷惑をかけたら …… 196
1 不法行為 …… 196
2 不当利得 …… 200
3 事務管理 …… 200
＜ Section 7 ＞ 共同で別荘を買ったとき …… 201
1 物権とは何だろう …… 201
2 所有権と共有 …… 202
3 その他の物権 …… 206
＜ Section 8 ＞ マンションに住む …… 209
1 マンションの全体像 …… 209
2 区分建物の登記 …… 211
3 集会の決議 …… 215

第2編 宅建業法

Chapter 1 宅建試験に合格するための宅建業法入門
＜ Section 1 ＞ 宅建業法ってどんな法律だろう …… 228
1 宅建試験における宅建業法の傾向と対策 …… 228
2 宅建業法の全体像 …… 229

Chapter 2 宅建業者になる
＜ Section 1 ＞ 宅地建物取引業ってなに？ …… 232
1 宅地建物取引業の定義 …… 232
2 事務所の定義 …… 236
＜ Section 2 ＞ 宅建業者は免許が必要 …… 237

1 免許の種類と効力……237
2 免許の欠格要件……238
3 免許の更新……246
4 届出事項……246
5 免許換え……249
6 みなし業者と無免許営業の禁止……251

Chapter 3 取引主任者は取引のスペシャリスト

＜ Section 1 ＞ 宅地建物取引主任者って？ …… 254
1 宅地建物取引主任者とは……254
2 宅地建物取引主任者の法定業務……255
＜ Section 2 ＞ 登録しないと主任者になれない …… 256
1 宅地建物取引主任者の登録の欠格要件……256
2 登録の申請と内容……260
3 届出義務と登録の消除……261
4 登録の移転……263
＜ Section 3 ＞ 主任者の証明をもらう …… 265
1 取引主任者証の有効期間と講習……265
2 取引主任者証の書換え・再交付・返納・提出……266
＜ Section 4 ＞ 宅建業者と取引主任者 …… 268
1 取引主任者の設置義務……268
2 宅地建物取引業者と取引主任者の比較……271

Chapter 4 宅建業を始める前にお金を預ける

＜ Section 1 ＞ 営業保証金のシステム …… 274
1 営業保証金とは……274
2 営業保証金の供託と営業の開始時期……275

3 営業保証金の還付……279
4 営業保証金の取戻し……281
＜ Section 2 ＞ 宅地建物取引業保証協会 …… 284
1 宅地建物取引業保証協会……284
2 保証協会への加入……285
3 保証協会による弁済業務……288
4 弁済業務保証金の取戻し等……290

Chapter 5 取引にあたって注意しなければならないこと
＜ Section 1 ＞ 広告や契約の注意事項 …… 294
1 誇大広告の禁止と取引態様の明示……294
2 広告開始・契約締結の時期の制限……298
＜ Section 2 ＞ 事務所等に関する定め …… 300
1 「案内所等の届出」と「標識の設置」義務 ……300
2 従業者証明書・従業者名簿・帳簿……303
＜ Section 3 ＞ 業務を行うときのモラルなど…… 306
1 業務における諸規定……306
2 供託所等に関する説明……309

Chapter 6 取引にあたって交付すべき3大書面
＜ Section 1 ＞ 媒介契約で交付すべき書面 …… 312
1 媒介・代理契約の種類……312
2 売買・交換の媒介・代理契約の規制……313
3 売買・交換の媒介・代理契約書の交付義務と書面の記載事項……316
＜ Section 2 ＞ 契約前に交付する書面 …… 318
1 重要事項の説明義務……318

2 重要事項説明書の記載事項……320
＜ Section 3 ＞ トラブル防止目的の書面 …… 332
1 37条書面の交付 ……332
2 35条書面と37条書面の比較 ……335

Chapter 7 業者が自ら売主となるときの８種規制
＜ Section 1 ＞ ８種規制を受けるとき …… 340
1 ８種規制の趣旨……340
2 ８種規制の適用対象となる取引……341
＜ Section 2 ＞ どんな規制を受けるの？ …… 342
1 損害賠償額の予定等の制限……342
2 手付金の性質と額の制限……344
3 手付金等の保全措置……346
4 自己の所有に属しない売買契約締結の制限……351
5 クーリング・オフ制度……354
6 瑕疵担保責任の特約の制限……360
7 割賦販売契約の解除等の制限……362
8 割賦販売における所有権留保等の禁止……363

Chapter 8 報酬額の制限
＜ Section 1 ＞ 報酬額の制限規定 …… 368
1 報酬額を制限する規定……368
2 消費税……369
＜ Section 2 ＞ 報酬額の計算 …… 371
1 報酬額計算の基本ポイント……371
2 売買・交換の場合の報酬額の計算練習……377
3 貸借の場合の報酬額の計算練習……379

Chapter 9 宅建業者などが受けるペナルティー

＜ Section 1 ＞ 監督処分の種類と事由 …… 382

1 監督処分の種類と処分権者……382

2 宅地建物取引業者に対する監督処分……383

3 取引主任者に対する監督処分……388

4 監督処分の手続き……390

＜ Section 2 ＞ 罰　則 …… 391

1 罰則の種類と適用の事由……391

2 両罰規定……392

Chapter 10 欠陥住宅の販売に備えて

＜ Section 1 ＞ 住宅瑕疵担保履行法のポイント …… 394

1 住宅瑕疵担保履行法ってなに？……394

2 宅建業者等の資力確保義務……394

第3編 法令上の制限

Chapter 1 宅建試験に合格するための法令上の制限入門

＜ Section 1 ＞ 法令上の制限ってどんなことだろう …… 402

1 宅建試験における法令上の制限の傾向と対策……402

2 法令上の制限の全体像……403

3 主要な法律の目的と手段……404

Chapter 2 都市計画法

＜ Section 1 ＞ まず都市計画区域などを定めよう …… 408

1 都市計画法の目的……408
2 都市計画区域の指定……409
3 準都市計画区域の指定……410

＜ Section 2 ＞ 都市計画にはどんなものがあるのだろう…… 411

1 都市計画の全体像……411
2 都市計画区域の整備，開発および保全の方針……413
3 市街化区域と市街化調整区域……413
4 地域地区……415
5 都市施設……422
6 市街地開発事業……423
7 市街地開発事業等予定区域……424
8 地区計画等……424

＜ Section 3 ＞ 都市計画はどのように定まるのだろう …… 428

1 都市計画の決定権者……428
2 都市計画の決定手続き……429

＜ Section 4 ＞ 都市計画の実現のために制限を加える …… 433

1 都市計画事業と都市計画制限……433
2 事業までの過程……433

＜ Section 5 ＞ マンションを建てるための造成工事…… 439

1 開発許可制度の目的……439
2 開発許可制度の内容……439
3 開発許可申請の手続き……444
4 建築行為等の制限……450
5 不服申立て……454

6 違反是正措置……454

Chapter 3 建築基準法

＜ Section 1 ＞ 建築の基準を定めた法律 …… 456

1 建築基準法の全体像……456
2 建築基準法上の用語の意味……458
3 建築基準法の適用除外……459

＜ Section 2 ＞ どこでも守らなければならない基準 …… 460

1 単体規定……460

＜ Section 3 ＞ 都市計画区域などで守らなければならない基準 …… 462

1 集団規定とは……462
2 用途制限……462
3 建築物の敷地と道路の関係……468
4 建ぺい率……473
5 容積率……478
6 建ぺい率と容積率の計算例……482
7 敷地面積の最低限度……484
8 低層住居専用地域内での規制……484
9 建築物の高さの規制……485
10 防火地域・準防火地域……492

＜ Section 4 ＞ 建築基準法を守ってもらうために …… 497

1 建築確認の学習ポイント……497
2 建築確認の要否……498
3 建築確認のプロセス……502
4 違反建築物に対する措置等……504
5 不服申立て……504

＜ Section 5 ＞ みんなで決める建築の基準 …… 505
1 建築協定 …… 505
2 一人協定 …… 507

Chapter 4 国土利用計画法

＜ Section 1 ＞ 国土利用計画法の全体像 …… 510
国土利用計画法の目的と体系 …… 510
＜ Section 2 ＞ 土地の売買は自由にできない …… 511
1 国土利用計画法の学習の重点 …… 511
2 事後届出制 …… 512
3 事前届出制 …… 521
4 事後届出制と事前届出制の比較 …… 526
5 許可制 …… 527

Chapter 5 農地法

＜ Section 1 ＞ 農地も自由に売却できない …… 530
1 農地法とは …… 530
2 ３条の許可 …… 533
3 ４条の許可 …… 534
4 ５条の許可 …… 536

Chapter 6 土地区画整理法

＜ Section 1 ＞ 土地区画整理ってどんなこと？ …… 540
1 土地区画整理法とは …… 540
2 土地区画整理事業の施行者 …… 542
＜ Section 2 ＞ 土地区画整理事業の進め方 …… 543

1 事業の流れと建築行為等の規制……543
2 土地区画整理組合が成立するまで……544
3 換地計画の策定……546
4 仮換地の指定……547
5 換地処分……551
6 保留地……555

Chapter 7 宅地造成等規制法

＜ Section 1 ＞ がけ崩れから人命を守るための法律 …… 558
1 宅地造成等規制法の目的など……558
2 宅地造成工事規制区域の指定と許可制……562
3 規制区域内での届出制……564
4 規制区域内での監督処分……564
5 規制区域内の宅地の保全義務等……566
6 造成宅地防災区域……566

第4編 その他関連知識

Chapter 1 宅建試験に合格するためのその他関連知識入門

＜ Section 1 ＞ その他関連知識で学習すること …… 572
1 宅建試験におけるその他関連知識の傾向と対策……572

Chapter 2 不動産に関する税金

＜ Section 1 ＞ 不動産に関する税金の全体像 …… 576
1 不動産に関する税金が課せられる場合……576
2 税金の分類……577

3 知っておくべき用語……578
4 税額算定の基本計算式と特例……579
＜ Section 2 ＞ 不動産を取得したときに課せられる税金…… 581
1 課税主体……581
2 課税客体……581
3 納税義務者……582
4 非課税……582
5 課税標準……583
6 免税点……584
7 税　率……584
8 税額減額の特例……585
9 納税の方法……585
＜ Section 3 ＞ 不動産を保有しているときに課せられる税金 … 586
1 課税主体……586
2 課税客体……586
3 納税義務者……586
4 非課税……587
5 課税標準……587
6 免税点……589
7 税　率……589
8 住宅についての税額の減額の特例……589
9 納税の方法……590
＜ Section 4 ＞ 儲けがあったときに課せられる税金…… 591
1 課税主体等……591
2 譲渡所得税の算定……592
3 譲渡所得の特別控除……593
4 税　率……595

5 特定の居住用財産の買換え等の特例等……596
6 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除等……598
7 所得税に関する特例の適用関係のまとめ……600
8 住宅借入金等特別税額控除……600
＜ Section 5 ＞ その他の重要な国税 …… 602
1 登録免許税……602
2 印紙税……604
3 贈与税……606

Chapter 3 税金以外の関連知識 (※)…5点免除の方は，不要な範囲です。
＜ Section 1 ＞ 土地や建物の値段の決め方 …… 610
1 不動産鑑定評価基準……610
2 地価公示法……616
＜ Section 2 ＞ 長期固定住宅ローンの支え手 …… 620(※)
1 住宅金融支援機構の目的……620
2 住宅金融支援機構の主な業務……620
3 業務の委託……623
4 役員及び職員の地位等……623
5 フラット35 ……623
＜ Section 3 ＞ インチキな広告にだまされないぞ…… 625(※)
1 不当景品類及び不当表示防止法の目的……625
2 景表法の規制……626
3 不動産の表示に関する公正競争規約……627
4 不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約……634

＜ Section 4 ＞ 土地の値段は下がりっぱなしだろうか …… 635(※)
1 不動産に関する統計……635
2 公示地価の動向……636
3 売買による土地所有権移転登記（取引）件数……636
4 新設住宅着工戸数の動向……636
5 法人企業統計等……636
＜ Section 5 ＞ 住みよい土地や建物はどんなものだろう…… 637(※)
1 土　地……637
2 建　物……640

今年の出題予想をカバー!!
厳選過去問 ベスト50 ……643

索　引…… 694

本書は，原則として，2013年10月末現在の施行法令に基づいて執筆されています。
法律改正情報は，本書投込みの「Vクラブ」ハガキでご請求ください。

1時間で宅建大(おお)づかみ

基本テーマ
32

1時間で宅建大づかみ

まずはここから 基本テーマ32

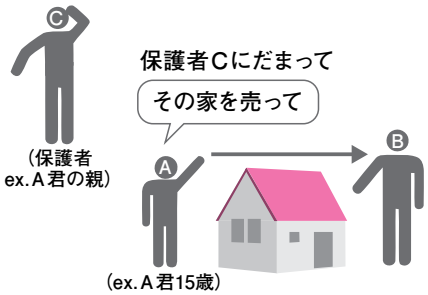
宅建本試験50問のうち，**正答率70%以上の問題**（つまり，**簡単な問題**）が，**30問前後出題**されます。これらの問題の多くは**よく出る特定の分野から出題**されています。そこで，**頻出・基本分野を手早く理解**して，**効果的な学習につなげましょう**。では，合格のエッセンスぎっしりの「**基本テーマ32**」**イッキ読み，スタート！**

※「7回」は，過去10年間の当該論点の出題回数を表します。
「第1編 Chap.2 - Sec.2」は，本文の第1編 Chapter2 - Section2を表します。

1 民法等

1 制限行為能力

7回 | → 第1編 Chap.2-Sec.2



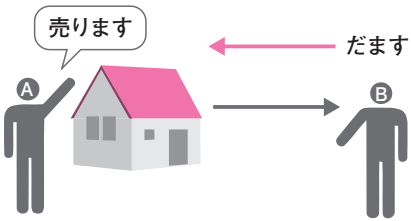
未成年者など**判断能力が十分でない人を守るため**に設けられている制度。例えば，子供には親を**保護者**としてつける。ところが15歳のA君が一人で契約を結んでしまった。こんなときは，変な契約を結んでしまうかもしれない。そこで，あとでその**契約をなかったことにできる**ことにしています。

合格のポイント

未成年者の他に，認知症の大人なども保護してあげる必要がある。それぞれについて，**どのように保護されているかを一緒に学習していきましょう**。

2 意思表示

8回 | → 第1編 Chap.2-Sec.3



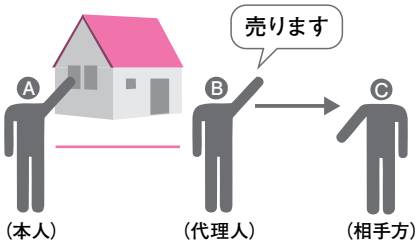
だまされて契約（例えば「売るよ」と言う。つまり，**意思表示**をする）を結んだAが，あとでその契約をやめたいと思う。このままじゃAがかわいそう。もちろんAは，**契約をやめることができます**。

合格のポイント

ここでは，このような**自分の本心と違う契約を結んでしまった場合の処理**がテーマになります。さらに，事情を知らずにBから購入したC（このような人のことを**第三者**という）がいるときはどうなるのでしょう？　Aから返せと言われるとCはビックリする。この**第三者Cとの関係が焦点**。

3 代　理

8回 | → 第1編 Chap.2-Sec.4



マイホームなどを売却するときは，普通，不動産屋さんに頼みますよね。このように**人に頼んで，売買契約などをやってもらうこと**を**代理**といいます。自分で出向かないのにAが家を売ったことになる**便利な仕組み**。

合格のポイント

代理人Bは，本人Aのために契約を結ぶ権限（**代理権**）をもって相手方C**と代理人として契約**を結ぶことが必要。ただし，スムーズにいくとは限らないし，悪いことをする人もいる。例えば，頼んでいないのにBが「Aの代理人だ」と言って，Aの家を売ってしまう（これを**無権代理**と呼びます）。Aは売ったことになって，家を手放さないとダメなの？

第1編

民法等

Chapter 1

宅建試験に合格するための民法等入門

試験に合格するためには，攻略すべき試験の実態を把握しておく必要があります。そこで，まず，宅建試験における「民法等」の位置づけをつかんだうえで，「民法等」の学習を始めましょう。

＜ Section 1 ＞ 民法等で学習すること

Section 1

民法等で学習すること

Introduction

まず，宅建試験の「民法等」の分野の学習を進めていくにあたって，あらかじめ宅建試験における「民法等」の位置づけを知っておいてください。

1　宅建試験における民法等の傾向と対策

1. 全出題数　50問

①民法等	14問
②法令上の制限	8問
③宅建業法	20問
④税・その他	8問

①民法等 → 条文（民法1,000条以上＋特別法）／判例

2. 民法等の得点目標

最低	7～9点
できれば	10～11点

宅建試験は**２時間で50問**の問題を解いていく試験です。そして，その内容は，大きく４つの分野に分類することができます。これから学習するのは，１番目の「民法等」というところです。その**「民法等」の出題は50問のうちの14問，主要な科目**といえます。では，この**「民法等」では，何点を得点すれば合格できるか。得点目標**です。

次の表をご覧ください。これは，最近５年間の，**宅建本試験の合格点と平均的な合格者の本試験での「民法等」の得点**です。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
合格点	33/50	36/50	36/50	33/50	33/50
「民法等」の得点	7.5/14	7.5/14	9/14	8.5/14	7/14

この表をご覧になればお分かりになるように，**最低，合格するためには７点～９点程度を得点**する必要があることがわかります。安全確実な合格を考えれば，**10点以上**をねらいましょう。

ただし「民法等」の問題はかなり難しくなっています。民法だけでも1,000条以上の条文からできています。さらに，特別法である不動産登記法，借地借家法，区分所有法からも出題されるのです。したがって，条文だけでも相当数あり，たいへんです。そのほか，判例からもたくさん出題されます。つまり，学習する範囲が広いということです。

では，どうすれば得点目標の点数がとれるのでしょうか？

最重要のポイントは，**よく出るところは徹底的に準備**しておくこと，**誰もが得点できる問題を落とさない**ことです。**頻出基本分野をしっかり身につける**ことが**合格のかなめ**です。さらに，**今年の出題予測も不可欠**です。そこで，本書では，**重要度を判断するためのアイコンなど（「重要フラッグ」や過去の本試験で出題された年度）**も記されていますから，それらを目安にして**本書の徹底的なマスター**に努めてください。**必要十分な合格力が身につく**はずです。

また，「民法等」の分野は，**ケース（事例）のかたちでの出題がたくさんあります。さらに，本当に身につける，つまり，「わかる」ためには，具体的な理解が不可欠です。**したがって，学習にあたっても，**ケースを通じて具体的に理解**していくことも重要です。

Chapter 2

契約を結ぶときに問題となること

(売買契約を中心に考えてみよう)

Chapter 2では，売買契約に関するケースを念頭に置きながら，契約を締結するときに問題となることがらについて学習していきます。宅建試験対策としては，いずれのSectionも，重要な分野です。

＜ Section 1 ＞ 契約ってなんだろう

＜ Section 2 ＞ 相手方が未成年なら

＜ Section 3 ＞ だまされて契約したら

＜ Section 4 ＞ 人に契約を結んでもらう

Section 1

契約ってなんだろう

Introduction

ここでは，民法等を学習する上で理解が不可欠な契約に関して，その基本を学習します。簡単につかんでください。

1　契約とはどんなものか

1-1　契約とは

契約とは，「**約束**」のことです。

たとえば，Ａさんが，自己所有の土地を1,000万円でＢさんに売るという契約を締結したとします。

これは，Ａさんは「自己所有の土地を1,000万円と引き換えにＢさんに渡します」という約束をしたということを意味します。その結果，Ａさんは，Ｂさんに対してその土地を引き渡す義務を負うことになりますし，Ｂさんは，それに対して，代金として1,000万円を支払う義務を負うことになるのです。

1-2　契約の成立

契約が成立するのには何が必要でしょうか。**契約の成立要件**です。ＡさんがＢさんに，「この土地を売りましょう」と言います。それに対してＢさんが，「OK，買いましょう」と言う。これによって契約が成立します。このように，契約というのは，**Ａさんの「申込み」とＢさんの「承諾」が「一致」することによって成立**します。もちろん，反対に，Ｂさんの「申込み」とＡさんの「承諾」によっても契約は成立します。

契約が成立するためには，原則として，**当事者の申込みと承諾の一致**

が必要であり，それで十分であるということです。したがって，契約書を作らなくても契約は成立する（H19・21）ということになります。

1- 3　契約の分類

	諾成（だくせい）契約	要物（ようぶつ）契約
内容	当事者の合意だけで成立する契約	合意のほかに物の引渡し等の行為がないと成立しない契約
例	売買契約・賃貸借契約　等 (ほとんどの契約は諾成契約)（H19）	質権設定契約・使用貸借契約等

契約は，申込みと承諾の一致で成立するのが原則でした。これを，申込みと承**諾**だけで**成**立する契約ということから，**諾成契約**と呼びます。ただ例外的に，契約の成立に**物**の引渡しが**必要**な**要物契約**があります。

	有償契約	無償契約
内容	内容契約の内容に対価等の支払いのあるもの	契約の内容に対価等の支払いのないもの
例	売買契約・賃貸借契約等	贈与契約・使用貸借契約等

どんな契約が無償契約か，この本をひと通り読んだあとで確認してください。

1- 4　契約の有効・無効・取消し

⑴　**有効**というのは効果があり，無効というのは**効果がない**ことです。つまり，効果がないというのは，契約などを結んだとしても法律はその契約の実現に協力してくれないということです。

⑵　**取消し**とは，**一応有効だけれども「取り消すぞ」と言うことによって無効にすること**です。取り消さないかぎりは，有効なままです。

⑶　無効となるものとして，公序良俗（こうじょりょうぞく）違反の契約があります。これはたとえば，賭博や愛人になる契約などのように，常識に反するような契約のことです。**社会的な妥当性のない**契約ですね。このような契約の実現に法が協力してあげるのは不適当です。そこでこのような契約は

無効であるとされています（90条）。そして，この無効は，だれに対しても主張することができます。

1-5　契約の効力発生要件

契約の効力が発生するための要件としては，条件や期限などがありますが，ここでは，最近宅建試験でよく出題されるようになっている停止条件についてお話ししておきます（ただし，難しい話ですので第１編を一通り学習した後で学習するのでもよいでしょう）。

⑴　停止条件とは，契約などの効力の発生を，発生するかどうか不確実な事実に係らせることをいいます。

停止条件付きの法律行為とは，たとえば，**転勤が決まったら売買契約の効力を生じさせるという契約**などのことで，停止条件（ex. 転勤）が成就したときから契約としての効力が生じます（127条１項）。H18
したがって，停止条件付の契約が有効に成立しても，停止条件の成否未定の間は，契約などの効力は生じていません。しかし，条件の成就によって利益を受ける当事者は，条件の成否未定の間でも，その利益に対する期待をもっています。

⑵　そこで，①条件付き法律行為の各当事者は，条件の成否未定の間においては，条件の成就によってその行為から生じる相手方の利益を害してはなりません（128条）。害した者は，損害賠償義務を負います。H23
また，②条件の成否未定の間における当事者の権利義務は，普通の権利と同様に，これを処分し，相続したり，保存しまたはそのために担保を供することができます（129条）。H18･23
さらに，③条件の成就によって不利益を受ける当事者が故意に条件の成就を妨げたときは，相手方はその条件を成就したものとみなすことができます（130条）。H18･23
不利益を免れさせるのは不当だからです。

なお，成就することのない不能の停止条件を付した法律行為は，結局実現不可能ですから，無効です（133条１項）。H18

相手方が未成年なら ～行為能力～

Introduction

「行為能力」という「能力」を制限しようという話が「制限行為能力者制度」です。制限行為能力者制度については，「未成年者制度」という子供に関する制度と，もう１つは大人に関する「成年後見制度」があります。

1 制限行為能力者制度

1-1 能　力

能力には，「権利能力」，「意思能力」，「行為能力」があります。

⑴ 権利能力とは，権利や義務の主体となりうる資格のことです。人は出生すれば権利能力を取得します（３条１項）。 H17 H25

⑵ 意思能力とは，自分の行為の結果を認識することができる能力のことです。意思能力がない者のことを意思無能力者と呼びます。たとえば，お酒を飲んで，ぐでんぐでんに酔っ払った人を考えてみてください。このような者が結んだ契約などは，効果がない，つまり，無効と考えられています（判例）。本心とはいえないからです。 H17･19･24

⑶ 次に，いちばん重要な行為能力について説明しましょう。行為能力とは，単独で完全に有効な契約などの法律行為を行うことができる能力のことです。

民法は，10歳の子供など，判断能力が不十分な一定のタイプの人たち（制限行為能力者）を守ってあげるということを目的として，「制限行為能力者制度」という仕組みを設けています。制限行為能力者に

は保護者をつけ，１人では契約などをさせない，また，やってしまったときはなかったことにできるという救済の仕組みです。制限行為能力者とは，**「行為能力」が制限された人**という意味なのです。

1-2　制限行為能力者制度

制限行為能力者には，未成年者，成年被後見人，被保佐人，被補助人と呼ばれる**４つのタイプ**があります。そして，この４つのタイプにより，**保護の仕方や程度が異なっています**。

2　未成年者制度　重要

2-1　未成年者とは

未成年者とは，**20歳未満の人**のことです（４条）。

ただ，男性の場合は18歳，女性の場合は16歳になれば結婚することができます（未成年者が結婚するには，**父母の同意**が必要ですが，父母の一方が同意しないときは，**他の一方の同意**だけで足ります。737条）。そして，未成年者が結婚をした場合，大人，つまり**成年者**と扱われます（**婚姻**による**成年擬制**，753条）。結婚をするぐらいですからませている，成熟していると考えられるからです。

H17・25

H17・20・22

2-2　未成年者の保護者

保護の方法として，まず**親権者**か**未成年後見人**と呼ばれる保護者がつけられます。なお，**最近の改正**によって，児童虐待の防止等を図る観点から，**法人**または**複数**の**未成年後見人**の選任が認められるようになりました（840条）。

そして，未成年者自身が契約などを結ぶ場合には，保護者の**同意**を得なさいとされています（５条１項）。

H20・22

また，保護者に自分に代わって契約などをしてもらうこともできます。代わって契約などをしてもらうことを**代理**と呼びますが，法律に

よって一定の者が代理人となるので，このような代理人を**法定代理人**と呼んでいます（824条，859条）。以上のような方法で，未成年者は，完全に有効な契約などをすることができるのです。

2- 3　法律行為の効果

⑴　未成年者が契約する場合，保護者の同意を得ずに１人でしたときは，自分に損なことをしてしまうかもしれないですね。したがって，**単独で未成年者が契約などを行った場合には，原則として取り消すことができるとされています**（５条２項）。契約は一応有効ですが，それをなかったことにできるわけです。H20

⑵　ただ，次のような場合は，**未成年者が単独で行っても取り消すことはできません**（５条３項～６条）。未成年者が損をしないからです。

①　単に権利を得または義務を免れる行為
②　法定代理人が処分を許した財産の処分行為
③　許可された営業に関する行為

①はたとえば，負担のつかない贈与を受けたような場合です。タダでもらうだけです。②は，もらったおこづかいで，お菓子を買うような場合，③は，未成年者に営業の許可がなされた場合です。親がきちんと判断して許可を与えたというケースです。H25

2- 4　保護者の権限

同意権，**代理権**があります。そして，未成年者が１人で行った場合には親が取り消すことができる，つまり，**取消権**が認められています。さらに，**追認権**というのも認められています。一応有効だけれども取り消すことができるという状態の場合，この取消権を捨ててしまう，つまり，完全に有効にしてしまうこと，これを**追認**（ついにん）といいます。取り消すことができる場合の**追認**は，法定代理人等が追認する場合を除いて，**取消しの原因となっていた状況が消滅した後**でなければできません（124条。

なお，このことは，次のセクションで学習する詐欺・強迫の場合も同様です）。

2-５　取り消すことができる者

契約などを取り消すことができるのは，未成年者本人，法定代理人，能力者になった本人です。ここで，注意してほしいのは，**未成年者本人も取り消すことができる**ということです。契約などによっていったん生じた義務が，取消しによってなくなるわけですから，未成年者自身が行ってもとくに問題ありませんね。このことは，**他の制限行為能力者についても同様**です。

3　成年後見制度　重要

まず，３つのタイプの成年後見制度について，判断能力の程度のイメージをつかんでください。

いずれにしても，たしかに，判断能力が低かったりするわけですから保護してあげる必要はあります。ただ，判断能力の程度に応じて，自己の意思というものも尊重したほうがよい。そこで民法は，**保護を図りながら，その人の意思の尊重との調和を図ろうとしています。**

判断能力の程度	３つのタイプ	自己決定はどの程度尊重できるか
高い ↕ 低い	③　被補助人《例：軽い認知症》 ②　被保佐人 ①　成年被後見人《例：重い認知症》	尊重できる ↕ 尊重できない

3-１　成年被後見人

(1)　**成年被後見人**となるには，まず，**①精神上の障害によって事理を弁識する能力を欠く常況にある**ことが必要です。つまり，物事がよくわ

かっていないのが普通の状態である人ですね。重度の認知症などを考えてください。そのうえで，家庭裁判所に対して，一定の者（本人，配偶者など）が審判というものを求めます。それを受け，②**家庭裁判所が「後見開始の審判」を行います**。その審判を受けた人が，成年被後見人と呼ばれることになるのです（７条）。

⑵　成年被後見人には，**成年後見人**（せいねんこうけんにん）という保護者がつきます（８条）。成年被後見人は判断能力が非常に乏しいわけですから，成年後見人は，成年被後見人に代わって契約などを締結します。つまり，成年後見人は**法定代理人**ということになります（859条１項）。ただし，成年後見人が，成年被後見人に代わって，**その居住の用に供する建物またはその敷地について，売却，賃貸，賃貸借の解除または抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには，家庭裁判所の許可**を得なければなりません（859条の３）。成年被後見人にとって，自分が住んできた場所は，療養し，看護を受け，精神状態の回復をはかったりするのに重要な意味があるからです。このことは，保佐人（876条の５第２項）や補助人（876条の10）に代理権が与えられた場合においても同様です。　H22

⑶　成年被後見人自身が契約などを結ぶことは原則としてできません。もし**成年被後見人が契約などを結んだ**ときには，**取り消すことができます**（９条）。しかし，本人の意思を尊重しようということもありますから，１人でできるような**日用品の購入など日常生活に関する行為は，取り消すことができません**（９条ただし書）。なお，成年被後見人は，判断能力が非常に乏しいのですから，**保護者が同意を与えた**場合でも，**取り消すことができる**行為になります。　H20　H20

⑷　成年後見人には，**代理権**のほか，**取消権**，**追認権**があります。しかし，**同意権はありません**。

3-2　被保佐人

⑴　**被保佐人**（ひほさにん）とは，①**精神上の障害によって事理を弁識する能力が著し**

く不十分な者で，さらに，②家庭裁判所による「保佐開始の審判」を受けた者のことです（11条）。

⑵　また，被保佐人の保護者のことを保佐人と呼びます（12条）。

⑶　被保佐人となった人は，判断能力が著しく不十分ですから，重要な財産上の行為（ただし，日用品の購入など日常生活に関する行為については除きます）については，保佐人の同意が必要です。そして，同意が必要なのに[H22]同意を得なかったというときは，取り消すことができます[H17]（13条）。

どんなものが「重要な財産上の行為」にあたるのか，覚えておきましょう。次表⑥の「５年」，「３年」を「超える」という言葉には注意をしておきましょう。たとえば，ちょうど５年は含まれないということです。

試験に出る

重要な財産上の行為	
①	利息・賃料などを生ずる財産の返還を受け，またはさらに元本として貸与等をすること
②	借財または保証をなすこと
③	直接間接に不動産（土地，建物）[H17]やその他の重要な財産（自動車や電話加入権等）を得たり，手離したりすることを目的とする行為
④	相続を承認（資産・負債をそっくり引き継ぐこと）し，もしくはこれを放棄すること，または遺産の分割をすること
⑤	新築・改築・増築または大修繕を目的とする契約をすること
⑥	土地（山林を除く）について５年を超える，建物について３年を超える賃貸借をすること（いいかえれば，土地については５年以内，建物については３年以内の賃貸借であれば，同意は不要である）

なお，保佐人の同意を必要とする行為について，保佐人が，被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは，家庭裁判所は，被保佐人の請求にもとづいて，保佐人の同意に代わる

許可を与えることができます（13条３項）。保佐人の不当な不同意から，被保佐人を守ってあげるためです。後に学習する，被補助人についても，同意を要する場合について同様の定めがなされています（17条３項）。

⑷　保佐人には，重要な財産上の行為について，同意権，取消権，追認権があります。代理権は原則として与えられていないのですが，特定の行為について望むならば審判によって保佐人に代理権を与えることができます（876条の４）。

3-3　被補助人

⑴　被補助人（ひほじょにん）とは，①精神上の障害によって事理を弁識する能力が不十分であり，そして②家庭裁判所による「補助開始の審判」を受けた者ということになります（15条）。普通の人なんだけれども，ちょっと最近物忘れが激しいかなどというような人が，補助をしてほしいと望めば，補助してもらうことができます。H20

⑵　被補助人の保護者は，補助人と呼びます（16条）。

⑶　どういう形で保護されるかは，自分の希望に従って選択をすることができます。いずれについても家裁の審判は必要ですが，不動産の売却などの「特定の行為」については，①同意が必要であるという形で補助をされたり，また，②代理して契約などをしてもらうという形であったり，さらに，③同意と代理の両方という形で補助してもらうということもできます（17条，876条の９）。したがって，被補助人が法律行為を行うために，常に補助人の同意が必要というわけではありません。H22 そして，①か③の場合で，補助人の同意が必要な行為であるにもかかわらず，同意なしに行った場合には取り消すことができるとされています（17条４項）。

4　制限行為能力者の取消しとその効力

未成年者であるＡ君は，法定代理人の同意を得ずに，自己所有の土地をＢさんに売却し，さらにＢさんは事情を知らないＣさんにその土地を転売し，移転登記も完了したとします。その後，Ａ君は未成年を理由に，Ｂさんとの契約を取り消した。このとき，Ａ君は，Ｃさんから土地を返してもらえるのでしょうか？　この場合，Ａ君は売主，Ｂさんは買主となり，Ａ君もＢさんも**当事者**です。それに対してＣさんは**第三者**，当事者以外の者ということになります。また，法律上，ある事実を知らないことを**善意**，逆に，ある事実を知っていることを**悪意**と呼びます。Ｃさんは**善意の第三者**です。ＡＢ間の事情を知らないのですから，保護してあげる必要はあります。このときＡ君は，Ｃさんに対して，「Ｂさんに対する契約は取り消したから，Ｂさんの土地じゃない。したがってＣさんの土地じゃないよ」と言うことができるかどうかという問題です。

制限行為能力者Ａ君の取消しは，**善意の第三者Ｃさんにも対抗（主張）することができる**というのが，ここでの結論です。**制限行為能力者を守ってあげる必要性は高い**ですから，だれに対しても取消しの効果を主張することができるのです。

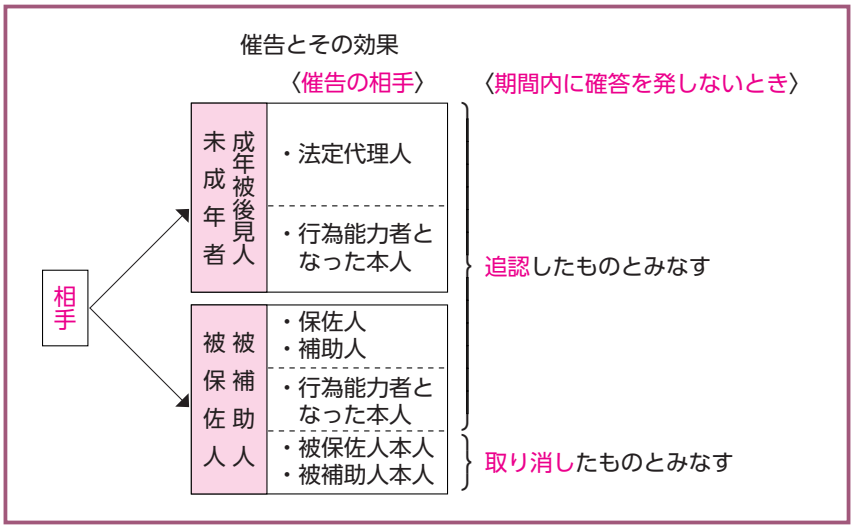
5　取引の相手方の保護および法律関係安定のための制度

たとえば，未成年者Ａ君が法定代理人の同意を得ないで，Ｂさんと，Ａ君所有の土地について売買契約を締結したとします。

この場合に，相手方のＢさんは，いつ取り消されるかわからないという意味で，**不安定な立場に立っている**ということができます。こういった相手方の立場を解消するために，次の**４つの制度**が設けられているのです。

5-1　相手方の催告権（20条）

先の例で，相手方のＢさんが未成年者側に対して，取り消すのかどうか，追認するのかどうかはっきりしろと促す制度です。**１ヵ月以上の期間**を定めて，制限行為能力者側に**催告**（さいこく）することができます。



催告を受けたのに**放置したことが，現状をそのままにしておく意思があると扱えるかどうかが，追認みなしか，取消しみなしかの分かれ目**。たとえば，ちゃんと判断できるはずの親が催告を受けたのに放置した場合は，現状維持のつもり，つまり，「追認」とみなしてよい。

5-2　詐術を用いた場合（21条）

制限行為能力者が，書類を偽造したりして，**行為能力者であると信じさせるための詐術**（さじゅつ）**（だます手段）**を用い，相手方が問題ないと信じた場合は，**制限行為能力者であることを理由にその行為を取り消すことはできません**。H20 このような者はずるく，保護に値しないからです。

5- 3　取消権の期間の制限（126条）

追認することができるときから（たとえば行為能力者になってから）5年，行為のあったときから20年の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ります（なお，このことは次のセクションで学習する詐欺・強迫の場合も同様です）。これは，法律関係を安定させるためです。

5- 4　法定追認（125条）

法定追認というのは，追認をしたわけではないけれども，契約の完全有効を前提にしたような行為をしたときは，追認と同じ効果が生じるというものです。これも法律関係の安定を目的とするものです。

法定追認と認められるのは，追認することができるときから，異議をとどめずに，次の表のような行為をした場合です。

①　債務の一部または全部の履行
②　相手方に履行を請求した場合
③　取得した権利の一部または全部の譲渡をした場合　等

たとえば①に履行とありますが，履行とは，契約を結んだ結果，生じた義務を果たすということです。履行するということは，契約が完全に有効であるということを前提にしていますね。他の場合も同様です。

だまされて契約したら ～意思表示～

Introduction

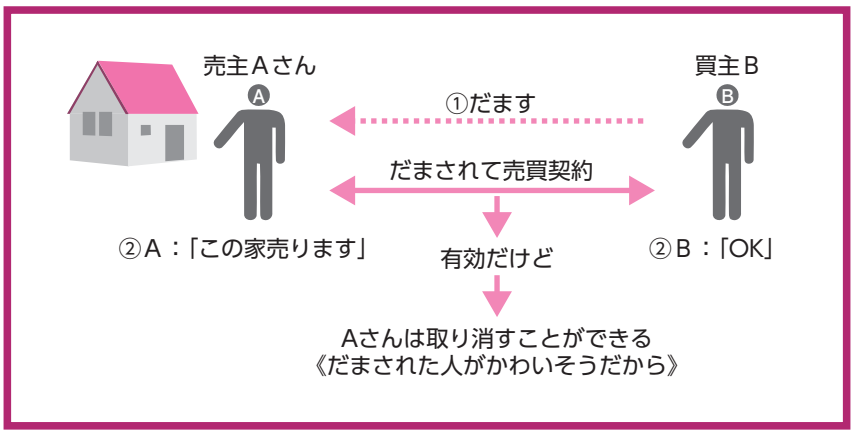
「売ろう」というように自分の意思を表現することが，「意思表示」です。これから学習するのは，この売ろうとか買おうという意思表示に問題がある場合，その契約はどうなるのだろうか，といったことです。

1 詐　欺　重要

以下においては，まず第一に，**当事者間での効果**，取り消すことができるのか無効なのか，第二に，**善意の第三者にそのことを主張，対抗することができるのだろうか**という，**2点がマスターすべきポイント**です。

1-1 当事者間での効果

理解する



Ａさんの「売ります」という意思表示は，実はＢがＡさんをだました結果なされたものです。**だます**ことを，**詐欺**と呼びます。この場合，民法は，**Ａさんを守ってあげるために，詐欺による意思表示は取り消すことができる**としています（96条１項）。

1-2　第三者に対する効果

Ａさんの**取消しの前**に，Ｂはこの土地を，事情を知らないＣさんという第三者に転売しました。その後，Ａさんが詐欺を理由に取り消した場合，その効果を善意の第三者であるＣさんに対して主張することができるのだろうかという問題です。

この場合，善意である**Ｃさんは保護されるべき**であるといえるでしょう。他方，Ａさんは落ち度があったからだまされたんだと考えることもできます。

そこで，民法は，善意の第三者のＣさんを保護するために，**詐欺による取消しは善意の第三者に対抗することができない**としています（96条３項）。つまり，Ｃさんは土地を返さなくてよいのです。

1-3　第三者の詐欺

ＡさんがＤという人にだまされて，自己所有の土地を善意のＢさんに売却する契約をしたようなケースの場合，めったやたらと取り消されると相手方のＢさんは困ります。そこで民法は，**第三者のＤが詐欺をはたらいた場合には，相手方のＢさんが悪意である場合，つまり，Ａさんの意思表示は第三者のＤがＡさんをだました結果なされたんだということを知っていた場合にかぎって，Ａさんは取り消すことができる**としています（96条２項）。つまり，**相手方のＢさんが善意のときは，取り消すことはできません**。

H16・23

2 強　迫　重要

(1)　強迫（きょうはく）による意思表示とは，おどされて売ろうなどと言った場合です。おどすことを強迫というのですね。やはり，**おどされた人を守ってあげる必要がありますから，強迫の場合も，その意思表示を取り消すことができる**とされています（96条１項）。これが，当事者間での効果です。

(2)　ただし，次の２点が**詐欺との違い**です。

強迫によって意思表示をしたとき，その取消しは**善意の第三者に対しても対抗することができる**ものとされています（96条３項の反対解釈）。H20・23

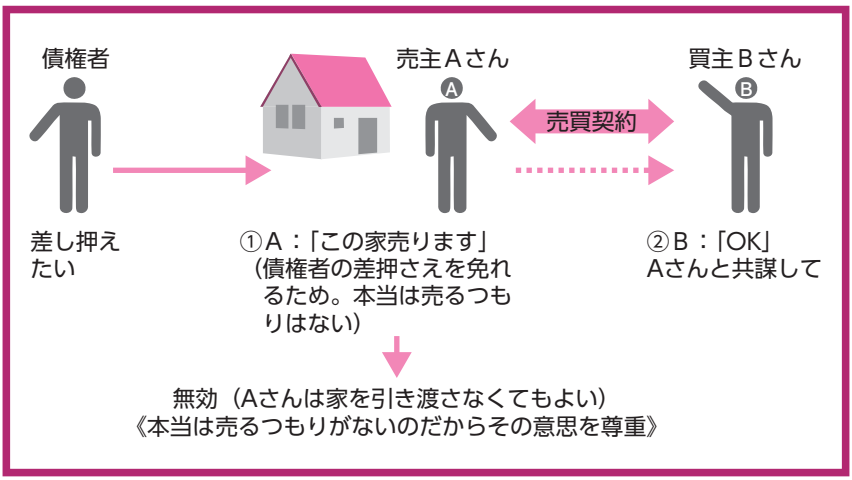
また，**第三者が強迫**をしたという場合，契約の相手方が**善意の場合でも取り消すことができる**ということです（96条２項の反対解釈）。H16・19

このように**詐欺の場合と強迫の場合は違い**ます。詐欺の場合と異なって，強迫の場合には，強迫された本人には落ち度がないのが普通ですから強迫された者の保護を優先しているのです。

3　通謀虚偽表示　重要

3-1　当事者間での効果

理解する



Ａさんは，本当は自己所有の家屋を売るつもりはないのですけれども，債権者にこの家屋を差し押さえられないように，Ｂさんに「売ろう」と持ちかけます。Ｂさんは，Ａさんの本心を知っていて，「買います」と言って契約を結びます。つまり，Ａさんは，**虚偽の意思表示**を行い，また，Ａさんは，Ｂさんとつるんでいる，共謀（きょうぼう），**通謀**（つうぼう）している関係だといえます。そこで，このＢさんとつるんで行われる，Ａさんの「売ろう」という意思表示を**通謀虚偽表示**（つうぼうきょぎひょうじ）**（虚偽表示）**と呼ぶのです。

このような通謀虚偽表示は無効とされています（94条１項）。Ａさんに本当は売るつもりがない以上，意思表示としての効果を生じさせる必要がないからです。
H16・19

3-2　第三者に対する効果

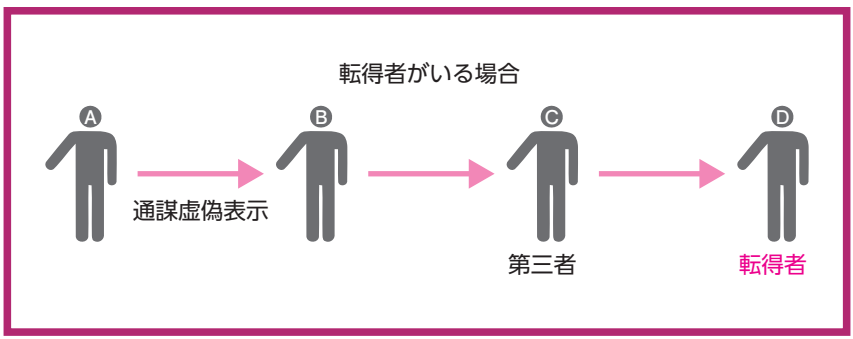
⑴　では，ＡＢ間に契約の効果がないことを，Ａさんは，Ｂさんからそ

の家屋を買った善意の第三者のＣさんに主張することができるでしょうか？

この場合，債権者からの差押えを免れたいなどということで，Ａさんは余計なことをしています。その結果，登記名義がＢさん名義になっていたりする。そんな登記を見たＣさんは，「あの家屋はＢさんの家屋なんだな」などと思ってしまうわけです。そんなＣさんを守ってあげる必要性は十分にあります。そこで，余計なことをしたＡさんよりも，善意のＣさんを守ってやるべきだということになります。つまり，民法は，**虚偽表示の無効は善意の第三者に対抗することができない**としています（94条２項）。この**「第三者」**とは，上記のＣさんのように，虚偽表示の当事者や相続人など以外の者であって，その**表示の効果などについて法律上の利害関係をもつに至った者**のことです（判例）。また，判例は，虚偽表示をするような者は余計なことをしたのだから，責任が重く，**第三者**は，善意でありさえすれば**過失があってもよい**し，また，いちいち**登記までしている必要はない**としています。H24 H20

⑵　次に，転得者がいる場合について見ておきましょう。

理解する



①　第三者のＣさんが善意の場合

Ｃさんは善意の第三者ですから，この段階で，この家屋はＣさんのものに確定します。そうすると，**Ｄさんが善意・悪意のどちらであって**

も，Ｃさんの家屋を買っただけですから，**Ｄさんのもの**ということになります（判例）。

②　**第三者のＣさんが悪意の場合**

ＤさんがＣさんから譲り受けていて，**Ｄさんが善意**であった場合，ＤさんはＣさんの家屋だと信頼するわけですから，Ｄさんはやっぱり保護されるべきですし，その結果Ａさんが家屋を失うのも仕方がない。**Ｄさんは善意の第三者として保護される**ということになります（判例）。

以上の①と②から，**Ｄさんが保護されない**のは，**ＣさんＤさんともに悪意の場合だけ**ということになりますね。

⑶　なお，債権者の追及を逃れるために，**売買契約の実態はないのに，Ａが登記だけＢに移し**，Ｂがそれに乗じてＣとの間で売買契約を締結した場合，ＡＢ間に，通謀も虚偽の意思表示もありませんが，第三者Ｃが善意であるときは，**虚偽表示の規定が類推適用**され，**Ｃは保護**されます（判例）。H22

4　心裡留保　重要

⑴　当事者の一方が，わざと真意と異なる意思表示をした場合を**心裡留保**（しんりりゅうほ）と呼びます。

たとえば，ＡさんがＢさんに，売るつもりはないけれども，冗談で，「あの家屋を売りますよ」と言ったとき，Ｂさんとしては，冗談であることが明白でないかぎり，「Ａさんは売るつもりがあるんだな」と思ってしまうこともあります。そこで，この場合，相手方のＢさんの利益を考えて，民法は，**原則**としてこの意思表示は**有効**であるとしています（93条本文）。しかし，**相手方**のＢさんがＡさんの真意でないことを**知っていた場合（悪意）**や**注意すれば知ることができた場合（善意有過失）**は，有効にしてあげる必要がないということで，**無効**であるとされています（93条ただし書）。H16・19

⑵　なお，**心裡留保が無効**となるとき，**善意の第三者に対しては無効を主張することができない**とされています。心裡留保をした者より，第

三者を守る必要性のほうが優先するからです（94条２項類推適用。判例）。

5 錯　誤　重要

(1)　ここでいう錯誤（さくご）とは，**言い違い**，**書き違い**などの**勘違い**のことです。

具体例

Aは土地を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ないのだろうか。

この場合，契約どおり100万円と引き換えに土地を引き渡せというのはAさんに酷じゃないか。そこで，民法は，**錯誤による意思表示は，無効**であるとしています（95条）。つまり，Aさんは100万円と引き換えに土地を引き渡す必要はありません。H25

しかし，買い手であるBさんの立場に立てば，めったやたらと，「無効である」などと言われても困ります。そこで，Aさんが，錯誤による意思表示だから無効であると主張するためには，**条件が２つ付けられています**。１つは，①**要素に錯誤**があること，もう１つは，勘違いをした人に②**重大な過失（重大な不注意）がない**ことです。H17

なお，錯誤による意思表示が無効とされるのは，錯誤によって意思表示をした表意者を保護するためですから，**表意者がその錯誤を認めていない**ときは，**相手方**や**第三者**が**表意者の意思に反して無効主張することはできません**（判例）。H17・21

ただし，第三者に債権保全の必要があり，**表意者も要素の錯誤を認めている**ときは，表意者自身が無効主張する意思がなくとも，**第三者**は，**無効を主張**することができます（判例）。H17・21

また，今なら課税されないと誤解して土地を売却するなど，意思表

示の動機に錯誤があるにすぎないときは，その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に，はじめて錯誤無効となるとするのが判例。動機は内心にあるにすぎないことから，相手方の保護を図るために表示が要求されているのです。なお，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のことです。H17・21・23

(2) そして，錯誤によって意思表示をした者は，この無効をもって，善意の第三者にも対抗することができるとされています（判例）。錯誤無効が認められるのは，要素に錯誤があるなど錯誤をした者にとって重要な場合にかぎられているからですね。

6 意思表示のまとめ 重要

試験に出る

意思表示のまとめ

	当事者間	対善意の第三者
詐欺	取り消すことができる	取消前の第三者に対抗できない
強迫	取り消すことができる	取消前の第三者に対抗できる
虚偽表示	無効	対抗できない
心裡留保	原則　有効	——
	例外　無効　相手方が悪意または有過失の場合	対抗できない（判例）
錯誤	無効（①要素に錯誤 ②表意者に重過失なし）	対抗できる

わかって合格る（うかる）　いますぐ解く「厳選過去問ベスト50」問1へ

2014年度版　わかって合格る宅建　基本テキスト

発行日　2013 年 12 月 27 日
　　初版発行
編著者　TAC株式会社（宅建講座）
発行者　斎藤博明
発行所　TAC株式会社　出版事業部　（TAC出版）
　　〒101-8383　東京都千代田区三崎町3-2-18
　　西村ビル
　　電話（営業）　03-5276-9492
　　FAX　03-5276-9674
　　http://www.tac-school.co.jp/
　　http://bookstore.tac-school.co.jp/
© TAC　2013

管理コード　05600P-00

〈ご注意〉

本書の全部または一部を、著作権者ならびにTAC株式会社に無断で、複製（コピー）、転載、改ざん、公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）することを禁じます。万一上記など著作権法に抵触する行為をすると処罰されますので、取扱いに十分ご注意ください。