

10868P-00

本試験は

ここから出る!!

2024
年度版

赤シート
対応

分野別
4分冊

問題ごとに
重要度

選択肢タイプ
を表示

頻出

わかって合格

宅建士

分野別過去問題集

超定番の良問厳選

学習効果は

過去問
305問
収録

無双

『基本テキスト』へのリンクつき!

宅建士本試験は、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（2023年9月末）以後に施行が判明した法改正情報については、
TAC宅建士講座の『法律改正点レジュメ』にて対応いたします。
※2024年7月よりTAC出版ウェブページ「サイバーブックストア」内で無料公開（パスワードの
入力が必要です）

ご確認方法

- **TAC出版** で **検索** し、TAC出版ウェブページ「サイバーブックストア」へ
アクセス
- 「各種サービス」より「書籍連動ダウンロードサービス」を選択し、「宅地
建物取引士 法律改正点レジュメ」に進み、パスワードを入力してください。

パスワード：

公開期限：2024年度宅建士本試験終了まで

は じ め に

宅建士試験に合格するには、インプットはもちろん、アウトプットもとても重要です。実際に過去問を解くことで、どんな内容が問われるのか、その範囲や深さなど、試験の傾向がわかります。さらには自分の理解不足なところが見つかり、なにを勉強すべきかがわかります。過去問はまさに、**宝（合格情報）の山**なのです。

本書は全部で305問の問題を収録しています。学習効果を考えて選び抜かれた問題は、それぞれ**中身がつまった良問ばかり**です。

『わかって合格る宅建士 基本テキスト』を読んだら、すぐに本書で該当箇所の問題を解き、理解が足りない部分があれば、『基本テキスト』で正確な知識を頭に入れ直す。そして同時に、**関連知識も確認**する。こうしたサイクルを繰り返すことで、知識が整理され、理解も深まり、**点だった知識が線となり、やがて面になっていきます**。宅建士試験での合格に絶対不可欠な重要ポイントがしっかりとした理解に裏付けされ、頭に刻み込まれていくはずですよ。

本書には以下のような特長があります。

- ① 問題文だけではイメージしにくいものには**図解**を用意。『ちょっとだけヒント』で解答を導く際の**コツ**もアドバイスしています。
- ② 『肢別テーマ』一覧では**選択肢**でなにが問われているのか、〔頻出〕〔ひっかけ〕〔難〕といったアイコンでは**選択肢のタイプ**をお知らせしています。
- ③ 『ココがポイント！』では、**問題の関連知識**やまとめなど、学習に役立つ情報を紹介しています。
- ④ 持ち運びに便利な**4分冊形式**です。『基本テキスト』の参照部分も記載していますので、ぜひセット学習にお役立てください。

皆さんが本書を存分に活用され、宅建士本試験に**合格**されることを心よりお祈りしています。

2023年10月
TAC宅建士講座

問題・選択肢別のテーマ

各問題・選択肢の**出題論点**を記載。どんなテーマを学習しているのかを意識することで、より理解が深まります。

間違えた問題には、必ず印を付けておきましょう。**試験直前**は印が多い箇所を**重点的に復習**しましょう。

出題された**年度・問題番号**です。なお、法改正などによる改題がされている問題には「改」と付いています。

問題文だけではイメージしにくいものには**図解**を用意しました。

問題を解く際の**コツ**などを解説しています。

すべての問題に重要度

重要な順から★★★★～★まで、★マークで表示しています。まずは**最重要**の★★★★から解くなど、学習の進捗度に応じてチャレンジしましょう。

7

意思表示①



CHECK!

過去の本試験 H6-問2改

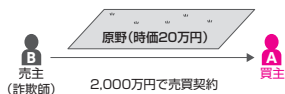


重要度

Aは、「近く新幹線が開通し、別荘地として最適である」旨のBの虚偽の説明を信じて、Bの所有する原野（時価20万円）を、別荘地として2,000万円で購入する契約を締結した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- ① Aは、当該契約は公序良俗に反するとして、その取消しを主張するとともに、Bの不法行為責任を追及することができる。
- ② Aは、重大な過失があるときは、その錯誤が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しても、常にその取消しを主張することができない。
- ③ Aは、当該契約の締結は詐欺に基づくものであるとして、その取消しを主張することができるが、締結後20年を経過したときは、取り消すことができない。
- ④ Aが被保佐人であり、保佐人Cの同意を得ずに当該契約を締結した場合、Cは、当該契約の締結にはCの同意がないとして、その無効を主張することができる。

図解



人の表現には、言葉の他に、言葉以外のニュアンスで相手に伝わることもある。

アイコンで**選択肢のタイプ**を表示

頻出

よく狙われる論点です。確実に正誤を判断できるようにしましょう。



少しひねりのある選択肢です。ひっかからないように注意しましょう。

難性

難易度は高いですが、それだけに得点に差がつく選択肢です。本試験までには必ずマスターしましょう。

版別の
テーマ

- ① 公序良俗違反の契約の効力
- ② 表意者の重過失と錯誤取消し
- ③ 取消権の期間の制限
- ④ 被保佐人の行為の効力

解 説

【正解 3】

① × 公序良俗違反は、「取消し」ではなく「無効」である。

「20万円と2,000万円」という価格差からすれば、**暴利行為**として**公序良俗違反**の主張も可能だが、その場合、契約は「取消し」ではなく「**無効**」となる（民法90条）。なお、BはAに対して故意に損害を与えたのだから、Bへの不法行為責任は追及できる（709条）。

② × Aに重過失があっても、BがAの錯誤を知っているときは、取消しができる。

Aの錯誤（動機の錯誤）に「**重過失**」があっても、あえて虚偽の説明をしているBは、Aの錯誤を知っているはずである。このように、相手方Bが表意者Aに錯誤があることを**知っていた**とき（または重過失によって知らなかったとき）は、Aは、取消しができる（95条2項・3項1号）。

③ ○ 契約締結後20年が経過すれば、取り消すことはできない。

取消権は追認しうる時（詐欺に気づいた時）から5年、**行為時**（契約時）から**20年**のいずれか早い時の経過により時効消滅するため、売買契約の締結後20年を経過しているのであれば、Aは取り消すことができない（96条、126条）。

④ × 保佐人Cも取り消すことができるが、「無効」ではない。

被保佐人が保佐人の同意を得ないでした不動産の売買契約は、保佐人も**取り消すことができる**（13条1項3号・4項、120条1項）。「無効」ではない。

P! ココがポイント

錯誤の場合、表意者に**重過失**があると、原則として取消しができないが、例外として、次の場合は、**取消しが認められる**ことがある（95条3項）。

- ① 相手方が表意者の錯誤について、悪意または重過失の場合
- ② 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていた場合

民法等

宅地建物取引法

法令上の制限

その他の関連知識

問題の解答や、解説の一部は**赤シート**対応です。

特に重要な語句や内容は**赤字**や**太字**で表記しています。

解説は まず**結論**から

可能な限り、各解説の最初に**結論**を示しました。「その選択肢のどこが異なっているから×」などを簡潔に記載しています。結論をふまえたうえで解説を読めば、いっそう理解が深まります。

問題の**関連知識**や**まとめ**など、学習に役立つ情報を紹介しています。

わからなかったところは『**基本テキスト**』で必ず復習しましょう。

「わか合格基本テキスト」

第1編「民法等」 Chap.1～Sec.1～3

目次

はしがき
本書の特長

問題全305問

第1編 民法等 (計105問)

① 停止条件①	[H15-問2改]	2
② 停止条件②	[H18-問3]	4
③ 制限行為能力者制度①	[H15-問1改]	6
④ 制限行為能力者制度②	[H20-問1改]	8
⑤ 制限行為能力者制度③	[H22-問1改]	10
⑥ 制限行為能力者制度④	[H28-問2]	12
⑦ 意思表示①	[H6-問2改]	14
⑧ 意思表示②	[H10-問7改]	16
⑨ 意思表示③ (錯誤)	[H21-問1改]	18
⑩ 意思表示④	[H23-問1改]	20
⑪ 意思表示⑤ (虚偽表示)	[H27-問2]	22
⑫ 代理①	[H11-問7]	24
⑬ 代理②	[H13-問8改]	26
⑭ 代理③	[H18-問2]	28
⑮ 代理④	[H21-問2改]	30
⑯ 代理⑤	[H24-問4]	32
⑰ 債務不履行・契約の解除等①	[H2-問2]	34
⑱ 債務不履行・契約の解除等②	[H10-問8]	36
⑲ 債務不履行・契約の解除等③	[H16-問9]	38
⑳ 債務不履行・契約の解除等④	[H21-問8]	40
㉑ 債務不履行・契約の解除等⑤	[H22-問9]	42
㉒ 債務不履行・契約の解除等⑥	[H24-問8改]	44
㉓ 手付①	[H4-問7]	46
㉔ 手付②	[H12-問7]	48
㉕ 危険負担等①	[H8-問11改]	50
㉖ 危険負担等②	[H19-問10改]	52
㉗ 売主の担保責任①	[H8-問8改]	54

28 売主の担保責任②	[H11-問10改]	56
29 売主の担保責任③	[H15-問10改]	58
30 売主の担保責任④	[H19-問11改]	60
31 抵当権①	[H2-問6改]	62
32 抵当権②	[H7-問6改]	64
33 抵当権③	[H10-問5改]	66
34 抵当権④	[H22-問5]	68
35 抵当権⑤	[H25-問5]	70
36 抵当権⑥	[H26-問4]	72
37 担保物権	[H21-問5]	74
38 連帯債務	[H13-問4改]	76
39 保証と連帯保証①	[H6-問9改]	78
40 保証と連帯保証②	[H5-問4]	80
41 保証と連帯保証③	[H10-問4改]	82
42 保証債務	[H25-問7]	84
43 連帯債務と連帯保証	[H20-問6改]	86
44 物権変動の対抗要件①	[H10-問1]	88
45 物権変動の対抗要件②	[H19-問6]	90
46 物権変動の対抗要件③	[H22-問4]	92
47 物権変動の対抗要件④	[H24-問6]	94
48 不動産登記法①	[H6-問15改]	96
49 不動産登記法②	[H9-問14改]	98
50 不動産登記法③	[H10-問15改]	100
51 不動産登記法④	[H12-問14改]	102
52 不動産登記法⑤	[H17-問16]	104
53 債権譲渡①	[H12-問6]	106
54 債権譲渡②	[H23-問5改]	108
55 弁 済①	[H11-問5改]	110
56 弁 済②	[H18-問8]	112
57 弁 済③	[H20-問8改]	114
58 相 殺①	[H7-問8改]	116
59 相 殺②	[H16-問8改]	118
60 賃貸借契約（民法）①	[S62-問7]	120

61 賃貸借契約（民法）②	[H7-問7]	122
62 賃貸借契約（民法）③	[H15-問11]	124
63 賃貸借契約（民法）④	[H28-問8]	126
64 賃貸借契約（民法）⑤	[H30-問8]	128
65 借地権（借地借家法）①	[H8-問13]	130
66 借地権（借地借家法）②	[H10-問11改]	132
67 借地権（借地借家法）③	[H12-問11]	134
68 借地権（借地借家法）④	[H22-問11]	136
69 借地権（借地借家法）⑤	[H29-問11改]	138
70 借家権（借地借家法）①	[H11-問14]	140
71 借家権（借地借家法）②	[H13-問13]	142
72 借家権（借地借家法）③	[H20-問14改]	144
73 借家権（借地借家法）④	[H21-問12]	146
74 借家権（借地借家法）⑤	[H26-問12改]	148
75 委 任①	[H14-問10改]	150
76 委 任②	[H18-問9]	152
77 委 任③	[R2-10月-問5改]	154
78 請 負①	[H6-問8改]	156
79 請 負②	[H7-問10改]	158
80 贈 与	[H21-問9改]	160
81 時 効①	[H4-問4]	162
82 時 効②	[H16-問5]	164
83 時 効③	[H21-問3改]	166
84 時 効④	[R元-問9改]	168
85 相 続①	[H5-問13]	170
86 相 続②	[H9-問10改]	172
87 相 続③	[H22-問10改]	174
88 相 続④	[H24-問10改]	176
89 相 続⑤	[H25-問10改]	178
90 相 続⑥	[H29-問9]	180
91 不法行為①	[H17-問11]	182
92 不法行為②	[H18-問11改]	184
93 不法行為③	[H19-問5改]	186

94 不法行為④	[H24-問9]	188
95 不法行為⑤	[H25-問9]	190
96 相隣関係①	[H16-問7改]	192
97 相隣関係②	[H21-問4改]	194
98 共有①	[H15-問4改]	196
99 共有②	[H18-問4改]	198
100 共有③	[H23-問3]	200
101 区分所有法①	[H8-問14]	202
102 区分所有法②	[H18-問16改]	204
103 区分所有法③	[H19-問15]	206
104 区分所有法④	[H20-問15]	208
105 区分所有法⑤	[H22-問13]	210

第2編 宅建業法 (計90問)

① 宅地建物取引業の意味①	[H16-問30]	214
② 宅地建物取引業の意味②	[H17-問30]	216
③ 宅地建物取引業の意味③	[H27-問26]	218
④ 免許基準など(複合)	[H12-問30改]	220
⑤ 免許基準(取消し基準)	[H10-問31改]	222
⑥ 免許基準	[H21-問27改]	224
⑦ 宅建業者の届出等①	[H9-問33改]	226
⑧ 宅建業者の届出等②	[H18-問31改]	228
⑨ 宅建業者・宅建士の責務等	[H27-問35]	230
⑩ 宅建士登録など	[H12-問33改]	232
⑪ 宅建士登録と宅建士総合	[H14-問35改]	234
⑫ 宅建士の申請手続	[H10-問44改]	236
⑬ 宅建士の申請手続など	[H12-問32改]	238
⑭ 宅建業者と宅建士の届出等	[H16-問33改]	240
⑮ 宅建士証総合①	[H10-問30改]	242
⑯ 宅建士証総合②	[H11-問31改]	244
⑰ 宅建士総合①	[H12-問31改]	246

18 宅建士総合②	[H13-問31改]	248
19 宅建士総合③	[H13-問32改]	250
20 宅建士総合④	[H23-問29改]	252
21 宅建業者と宅建士の規制（総合）	[H11-問36改]	254
22 営業保証金①	[H12-問44改]	256
23 営業保証金②	[H16-問35改]	258
24 営業保証金③	[H26-問29]	260
25 保証協会等	[H21-問44]	262
26 弁済業務保証金①	[H11-問44]	264
27 弁済業務保証金②	[H12-問45]	266
28 弁済業務保証金③	[H26-問39改]	268
29 弁済業務保証金④	[H28-問31改]	270
30 広告の規制①	[H9-問43]	272
31 広告の規制②	[H12-問38改]	274
32 広告の規制③	[H16-問36]	276
33 取引態様の明示義務	[H10-問34]	278
34 事務所複合	[H14-問36改]	280
35 案内所等と標識の横断知識	[H11-問43]	282
36 案内所等の規制①	[H13-問43改]	284
37 案内所等の規制②	[H14-問42改]	286
38 案内所等の規制③	[H16-問43改]	288
39 従業者名簿	[H9-問30改]	290
40 従業者名簿・従業者証明書	[R2-10月-問39]	292
41 事務所5点セット	[H12-問42改]	294
42 業務上の規制①（総合）	[H12-問35改]	296
43 業務上の規制②（総合）	[H11-問42改]	298
44 業務上の規制③（総合）	[H24-問41]	300
45 業務上の規制④（総合）	[H29-問34]	302
46 媒介契約①（総合）	[H10-問45改]	304
47 媒介契約②（総合）	[H30-問33改]	306
48 媒介契約③（一般媒介）	[H12-問36改]	308
49 媒介契約④（専任媒介）	[H9-問36改]	310
50 媒介契約⑤（専任媒介）	[H12-問37]	312

51 媒介契約⑥（専属専任）	[H11-問37改]	314
52 媒介契約⑦（指定流通機構）	[H10-問35]	316
53 媒介契約⑧（指定流通機構）	[H20-問35改]	318
54 重要事項の説明①（複数業者の介在）	[H10-問39改]	320
55 重要事項の説明②（総合）	[H15-問36改]	322
56 重要事項の説明③（建物の売買）	[H14-問37改]	324
57 重要事項の説明④（建物の貸借）	[H10-問41改]	326
58 重要事項の説明⑤（建物の貸借）	[H30-問39改]	328
59 重要事項の説明⑥（建物の売買と貸借）	[H12-問39改]	330
60 重要事項の説明⑦（建物の売買と貸借）	[H16-問38改]	332
61 重要事項の説明⑧（建物の売買と貸借）	[R2-10月-問31]	334
62 37条書面①	[H10-問43改]	336
63 37条書面②（売買）	[H13-問35改]	338
64 37条書面③（貸借）	[H12-問34改]	340
65 37条書面④（貸借）	[H18-問37改]	342
66 37条書面⑤（貸借）	[H30-問34改]	344
67 35条書面と37条書面①	[H13-問39改]	346
68 35条書面と37条書面②	[H14-問38改]	348
69 媒介・35条・37条書面複合	[H30-問27]	350
70 8種規制①（業者間取引）	[H13-問42改]	352
71 8種規制②（手付額の制限等・手付金等の保全措置）	[H9-問39]	354
72 8種規制③（手付金等の保全措置など）	[H9-問44]	356
73 8種規制④（手付金等の保全措置など）	[H13-問41]	358
74 8種規制⑤（手付総合）	[H14-問40改]	360
75 8種規制⑥（自己の所有に属さない物件）	[H17-問35]	362
76 8種規制⑦（クーリング・オフ）	[H15-問39]	364
77 8種規制⑧（クーリング・オフ）	[H22-問38]	366
78 8種規制⑨（クーリング・オフ）	[H14-問45]	368
79 8種規制⑩（契約不適合責任）	[H9-問41改]	370
80 8種規制⑪（総合）	[H14-問41改]	372
81 8種規制⑫（総合）	[H11-問40]	374
82 報酬額の制限①	[H20-問43改]	376
83 報酬額の制限②	[H24-問35改]	378

84 報酬額の制限③	[H30-問31改]	380
85 監督処分①	[H20-問45改]	382
86 監督処分②	[H24-問44改]	384
87 監督処分③	[H25-問42改]	386
88 監督・罰則	[H19-問36]	388
89 住宅瑕疵担保履行法①	[H22-問45改]	390
90 住宅瑕疵担保履行法②	[H29-問45改]	392

第3編 法令上の制限 (計73問)

① 都市計画（地域地区・区域区分等）	[H22-問16改]	396
② 都市計画（地域地区・地区計画・都市計画の決定等）	[H19-問18]	398
③ 建築制限等総合①	[H9-問17改]	400
④ 建築制限等総合②	[H24-問16]	402
⑤ 建築制限等総合③	[R2-10月-問15]	404
⑥ 建築制限等①	[H20-問18]	406
⑦ 建築制限等②	[H21-問16改]	408
⑧ 建築制限等③	[H29-問16]	410
⑨ 開発行為の定義・開発許可の要否	[H25-問16]	412
⑩ 開発許可の要否①	[R元-問16]	414
⑪ 開発許可の要否②	[R2-12月-問16]	416
⑫ 開発許可の要否・申請	[H12-問20改]	418
⑬ 開発行為の定義・開発許可の申請	[H16-問18改]	420
⑭ 開発許可の申請①	[H10-問19改]	422
⑮ 開発許可の申請②	[H11-問19]	424
⑯ 開発許可の申請③	[H17-問20]	426
⑰ 開発許可総合①	[H19-問19改]	428
⑱ 開発許可総合②	[H22-問17改]	430
⑲ 開発許可総合③	[H27-問15]	432
⑳ 用途制限①	[H12-問23]	434
㉑ 用途制限②	[H22-問19]	436

22 道 路①	[H12-問24]	438
23 道 路②	[H18-問21改]	440
24 用途制限・道路・容積率・建蔽率	[H29-問19]	442
25 容積率・建蔽率①	[H10-問22改]	444
26 容積率・建蔽率②	[H20-問20改]	446
27 用途制限・斜線制限	[H20-問21]	448
28 斜線制限・日影規制	[H18-問22]	450
29 用途制限・低層住居専用地域内の制限・斜線制限	[H19-問22]	452
30 建築確認・単体規定・防火規制	[H15-問20改]	454
31 用途制限・容積率・斜線制限・防火規制等	[H16-問20]	456
32 建築確認・単体規定・防火規制	[H19-問21改]	458
33 道路・容積率・建蔽率・建築協定	[H27-問18改]	460
34 建築確認①	[H11-問20改]	462
35 建築確認②	[H27-問17]	464
36 建築確認総合①	[H14-問21]	466
37 建築確認総合②	[H22-問18]	468
38 建築確認総合③	[R2-10月-問17]	470
39 事後届出①	[H19-問17]	472
40 事後届出②	[H20-問17]	474
41 事後届出③	[H21-問15]	476
42 事後届出④	[H22-問15]	478
43 事後届出⑤	[H24-問15]	480
44 事後届出⑥	[R2-12月-問22]	482
45 事後・事前届出	[H23-問15]	484
46 許可・届出①	[H14-問23改]	486
47 許可・届出②	[H13-問23改]	488
48 許可・届出③	[H20-問24]	490
49 許可・届出④	[H21-問22改]	492
50 許可・届出⑤	[H24-問22]	494
51 許可・届出⑥	[H29-問15]	496
52 許可・届出⑦	[R元-問21]	498
53 総 合①	[H22-問22改]	500
54 総 合②	[H25-問21改]	502

55 施行者	[H12-問21]	504
56 行為制限	[H9-問22改]	506
57 組 合	[H29-問21]	508
58 行為制限・組合・仮換地	[H16-問22]	510
59 仮換地①	[H14-問22]	512
60 仮換地②	[H20-問23]	514
61 換地計画・仮換地・換地処分	[H21-問21]	516
62 換地処分	[H10-問23]	518
63 仮換地・換地処分	[H27-問20]	520
64 宅地造成等工事規制区域①	[H27-問19改]	522
65 宅地造成等工事規制区域②	[H30-問20改]	524
66 宅地造成等工事規制区域③	[R2-10月-問19改]	526
67 宅地造成等工事規制区域④	[R2-12月-問19改]	528
68 宅地造成等工事規制区域⑤	[R3-12月-問19改]	530
69 宅地造成等工事規制区域・造成宅地防災区域①	[R3-10月-問19改]	532
70 宅地造成等工事規制区域・造成宅地防災区域②	[R元-問19改]	534
71 宅地造成等工事規制区域・造成宅地防災区域③	[R4-問19改]	536
72 制限法令①	[H20-問25改]	538
73 制限法令②	[H25-問22]	540

第4編 その他関連知識 (計37問)

① 不動産取得税①	[H16-問26改]	544
② 不動産取得税②	[H22-問24]	546
③ 不動産取得税③	[H24-問24改]	548
④ 固定資産税①	[H11-問27改]	550
⑤ 固定資産税②	[H14-問28]	552
⑥ 固定資産税③	[H23-問24改]	554
⑦ 譲渡所得①	[H12-問26改]	556
⑧ 譲渡所得②	[H14-問26改]	558
⑨ 譲渡所得③	[H15-問26]	560
⑩ 譲渡所得④	[H17-問26]	562

11 譲渡所得⑤	[H24-問23改]	564
12 住宅ローン控除	[H18-問26改]	566
13 印紙税①	[H17-問27改]	568
14 印紙税②	[H20-問27]	570
15 印紙税③	[H23-問23]	572
16 登録免許税①	[H14-問27]	574
17 登録免許税②	[H21-問23]	576
18 登録免許税③	[H26-問23改]	578
19 不動産の鑑定評価①	[H17-問29改]	580
20 不動産の鑑定評価②	[H20-問29改]	582
21 不動産の鑑定評価③	[H22-問25]	584
22 地価公示法①	[H21-問25]	586
23 地価公示法②	[H23-問25]	588
24 地価公示法③	[H29-問25]	590
25 住宅金融支援機構①	[H20-問46]	592
26 住宅金融支援機構②	[H21-問46]	594
27 住宅金融支援機構③	[H30-問46]	596
28 公正競争規約①	[H12-問47改]	598
29 公正競争規約②	[H14-問47改]	600
30 公正競争規約③	[H22-問47改]	602
31 公正競争規約④	[H29-問47改]	604
32 土地①	[H22-問49]	606
33 土地②	[H23-問49]	608
34 土地③	[H26-問49]	610
35 建物①	[H14-問50]	612
36 建物②	[H25-問50]	614
37 建物③	[H28-問50]	616

第 1 編

民法等

テーマ	『基本テキスト』の対応	問題番号
契約の成立要件など	Chap.1-Sec.1	1～2
制限行為能力者制度	Chap.1-Sec.2	3～6
意思表示	Chap.1-Sec.3	7～11
代 理	Chap.1-Sec.4	12～16
債務不履行・契約の解除・手付	Chap.2-Sec.1	17～24
危険負担	Chap.2-Sec.2	25～26
売買の契約不適合（売主の担保責任）等	Chap.2-Sec.3	27～30
抵当権等	Chap.2-Sec.4	31～37
連帯債務と保証	Chap.2-Sec.5	38～43
対抗問題【物権変動の対抗要件】	Chap.2-Sec.6	44～47
不動産登記法	Chap.2-Sec.7	48～52
債権譲渡	Chap.2-Sec.8	53～54
弁済・相殺など	Chap.2-Sec.9	55～59
賃貸借契約（民法）	Chap.3-Sec.1	60～64
借地権（借地借家法）	Chap.3-Sec.2	65～69
借家権（借地借家法）	Chap.3-Sec.3	70～74
委任契約	Chap.4-Sec.1	75～77
請負契約	Chap.4-Sec.2	78～79
贈与契約	Chap.4-Sec.3	80
時 効	Chap.4-Sec.4	81～84
相 続	Chap.4-Sec.5	85～90
不法行為等	Chap.4-Sec.6	91～95
所有権と共有、その他の物権	Chap.4-Sec.7	96～100
区分所有法等	Chap.4-Sec.8	101～105

1

停止条件①



CHECK!



過去の本試験 H15-問2改



重要度

Aは、Bとの間で、B所有の不動産を購入する売買契約を締結した。ただし、AがA所有の不動産を2024年12月末日までに売却でき、その代金全額を受領することを停止条件とした。手付金の授受はなく、その他特段の合意もない。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- ① 2024年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間は、契約の効力が生じていないので、Aは、この売買契約を解約できる。
- ② 2024年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間は、契約の効力が生じていないので、Bは、この売買契約を解約できる。
- ③ 2024年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間に、Aが死亡して相続が開始された場合、契約の効力が生じていないので、Aの相続人は、この売買契約の買主たる地位を相続することができない。
- ④ Aが、A所有の不動産の売買代金の受領を拒否して、故意に停止条件の成就を妨げた場合、Bは、その停止条件が成就したものとみなすことができる。



条件成就を妨げるという信義に反する行為をしたAに、不利益を免れさせるのは不当では……？

肢別の
テーマ

①停止条件の意味

②停止条件の意味

③条件の成否未定の間における地位の相続

④条件の成就の妨害

解 説

正 解 4

① × Aは、契約を解約できない。

停止条件付きの契約は、条件成就の時から効力が生ずるので（民法127条1項）、停止条件の成否未定の間は契約の効力が生じていないとする点は正しい。しかし、停止条件付きの**契約**そのものは、契約締結時に有効に**成立**しており、解除事由もないのに、契約の解約はできない。

② × Bは、契約を解約することはできない。

①と同様の理由で、Bも解約できない。

③ × Aの相続人は、買主たる地位を相続できる。

停止条件付きの売買契約を締結した場合、条件成就前は契約の効力が生じていないだけであり、契約は成立している以上、売主や買主の地位は発生している。したがって、条件の成否未定である間においても、当事者の地位は、普通の売買契約を締結した場合と同様に、**相続**の対象になる（129条）。

④ ○ Bは、その停止条件が成就したものとみなすことができる。

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、その条件が成就したものとみなすことができる（130条1項）。信義に反する行為をした者に、不利益を免れさせるのは不当だからである。

P! ココがポイント

④は、条件の成就によって**不利益を受ける当事者**が、故意に条件成就を妨げると、相手方は条件が**成就した**とみなすことができる旨の規定である。

なお、条件成就によって**利益を受ける当事者**が不正に条件を成就させたときは、相手方は条件が**成就しなかった**とみなすことができる旨の規定もある（130条2項）。



2

停止条件②



CHECK!



過去の本試験 H18-問3



重要度

Aは、Bとの間で、A所有の山林の売却について買主のあっせんを依頼し、その売買契約が締結され履行に至ったとき、売買代金の2%の報酬を支払う旨の停止条件付きの報酬契約を締結した。この契約において他に特段の合意はない。この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 あっせん期間が長期間に及んだことを理由として、Bが報酬の一部前払を要求してきても、Aには報酬を支払う義務はない。
- ② Bがあっせんした買主Cとの間でAが当該山林の売買契約を締結しても、売買代金が支払われる前にAが第三者Dとの間で当該山林の売買契約を締結して履行してしまえば、Bの報酬請求権は効力を生ずることはない。
- ③ 停止条件付きの報酬契約締結の時点で、既にAが第三者Eとの間で当該山林の売買契約を締結して履行も完了していた場合には、Bの報酬請求権が効力を生ずることはない。
- ④ 当該山林の売買契約が締結されていない時点であっても、Bは停止条件付きの報酬請求権を第三者Fに譲渡することができる。



Aは、Bの連れてきたCと契約まで結んでいるのに、Bに報酬を支払わなくていいのだろうか？

肢別の
テーマ

①停止条件の意味
③不能条件

②条件の成就の妨害
④条件の成否未定の間における権利の処分

解 説

正 解 2

- ① ○ まだ停止条件が成就していないから、Aには報酬を支払う義務はない。

停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時からその効力を生ずる（民法127条1項）。

- ② × Bは、その条件が成就したとみなすことができ、報酬請求権の効力を生じさせることができる。

条件の成就により不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したとみなすことができる（130条1項）。相手方のBの期待権を保護するためである。

- ③ ○ Bの報酬請求権が効力を生ずることはない。

すでにAは第三者Eとの間で当該山林の売買契約を締結して履行も完了していたので、Bのあっせんにより別の売買契約を成立させることは不可能である。このように、条件が成就しないことが停止条件の付いた法律行為時に確定していた場合は、その法律行為（既成条件）は無効である（131条2項）。

- ④ ○ 停止条件付きの報酬請求権も譲渡することができる。

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る。そこで、条件の成否が未定である間における当事者の権利義務は、普通の権利義務と同様に、処分し、相続し、もしくは保存し、またはそのために担保を供することができる（129条）。

P! ココがポイント

民法の世界では“ズルイこと”は許されない。停止条件の理解にあたって、同様の観点から考えておこう。





意思無能力者又は制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- ① 意思能力を欠いている者が土地を売却する意思表示を行った場合、その親族が当該意思表示を取り消せば、取消しの時点から将来に向かって無効となる。
- ② 年齢18歳の者が単独で土地を売却する意思表示を行った場合、その者は未成年者であり法定代理人の同意を得ていないことを理由として当該意思表示を取り消すことができる。
- ③ 成年被後見人が成年被後見人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、成年被後見人は、当該意思表示を取り消すことができる。
- ④ 被保佐人が保佐人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、保佐人は、当該意思表示を取り消すことができる。



成年被後見人は、どんな**判断能力の程度**の人が想定されているんだろう。

別題の
テーマ

①意思無能力者の行為の効力
③成年被後見人の行為の効力

②未成年者の行為の効力
④被保佐人の行為の効力

解説

正解 3

- ① × 意思無能力者の意思表示は無効であり、取消しはできない。

頻出

意思能力は、契約などの法律行為を行うために必要な判断能力であり、この意思能力を欠いている者の法律行為は、**無効**となる（民法3条の2）。

- ② × 18歳の者は成年者であり、取消しはできない。

年齢18歳をもって成年とする（4条）。ゆえに、18歳の者は成年者であり、法定代理人はおらず、単独で土地を売却できる。

- ③ ○ 成年後見人の同意があっても、成年被後見人の意思表示は、取り消せる。



成年被後見人の法律行為は、原則として、成年後見人が代理して行わなければならない（859条1項）、成年被後見人が行った行為は、**日常生活に関する行為**以外は取り消すことができる（9条）。成年後見人の**同意**があるときでも取り消すことができ、同意をした成年後見人も取り消すことができる（120条1項）。

- ④ × 被保佐人が保佐人の事前の同意を得ている場合は、取り消すことはできない。

被保佐人が保佐人の**同意を得ない**で、不動産の売却などの**重要な財産上の行為**をした場合は、被保佐人や保佐人は、取り消すことができる（13条1項・4項、120条1項）。しかし、被保佐人が保佐人の事前の同意を得て行った行為は、取り消すことはできない。

P! ココがポイント

令和4年（2022年）4月1日より、18歳から成年者となった（4条）。また、婚姻年齢も、男女とも18歳となった（731条）。この改正により、未成年者の婚姻による成年擬制の制度は廃止された。



4

制限行為能力者制度 ②



CHECK!



過去の本試験 H20-問1改



重要度

行為能力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 成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。
- ② 未成年者が、その法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為についても、取り消すことができる。
- ③ 精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者につき、4親等内の親族から補助開始の審判の請求があった場合、家庭裁判所はその事実が認められるときは、本人の同意がないときであっても同審判をすることができる。
- ④ 被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないでした土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。

解説

正解 1

① ○ 成年被後見人が行った法律行為は、原則として、取り消すことができる。

成年被後見人が行った法律行為は、それが事理弁識能力がある状態で行われたものであっても、原則として、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、取り消すことができない（民法9条）。

② ✕ 未成年者は、単に権利を得る等の法律行為は取り消すことができない。

頻出

未成年者が法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、取り消すことができる（5条1項・2項）。しかし、単に権利を得、または（単に）義務を免れる法律行為は、未成年者は損をする行為ではないので、取り消すことはできない。

③ ✕ 本人以外の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意が必要。

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分である者については、家庭裁判所は、本人、配偶者、4親等内の親族、検察官等の請求により、補助開始の審判をすることができる（15条1項）。もっとも、本人以外の請求により補助開始の審判をするには、本人の同意が必要である（15条2項）。

④ ✕ 行為能力者であると信じさせるため詐術を用いたときは、取り消すことができない。

頻出

被保佐人が、保佐人の同意またはこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないでした不動産の売却は、取り消すことができる（13条4項）。しかし、制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない（21条）。

P! ココがポイント

③で、補助開始の審判に「本人の同意が必要」とされているのは、被補助人の判断能力の減退が軽度であり、本人の自己決定を尊重する必要があるためである。





制限行為能力者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 土地を売却すると、土地の管理義務を免れることになるので、未成年者が土地を売却するに当たっては、その法定代理人の同意は必要ない。
- ② 成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却するためには、家庭裁判所の許可が必要である。
- ③ 被保佐人については、不動産を売却する場合だけではなく、日用品を購入する場合も、保佐人の同意が必要である。
- ④ 被補助人が法律行為を行うためには、常に補助人の同意が必要である。



成年被後見人にとっては、**居住用不動産**の処分が**特別の重要な意味**をもつことがある。

わかって合格る宅建士シリーズ
2024年度版 わかって合格る宅建士 分野別過去問題集

発行日 2023 年 11 月 26日

初版発行

編著者 TAC株式会社 (宅建士講座)

発行者 多田敏男

発行所 TAC株式会社 出版事業部 (TAC出版)
〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話 (営業) 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2023

管理コード 10868P-00

〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、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)されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。