

09778P-00

2022年度版

わか^うか^かって合格る宅建士

分野別

過去 問題集

TAC宅建士講座

 学習の効果抜群!

 良問だけやろう!!

合格る!

工夫
満載★

だから

解き方のコツを
しっかりマスター

『基本テキスト』と完全リンク!

どこでも学習しやすい

厳選
305問

分野別の4分冊



TAC出版
TAC PUBLISHING Group



W
a
k
a
t
t
e
-
u
k
a
r
u

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（2021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。

※2022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：2022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**中身が詰まった良問ばかり**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。

2021年10月
TAC宅建士講座

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。

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。

5 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。

肢別の
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**行為の時**（契約時）から**20年**が経過すると時効によって消滅するため、Aは、売買契約を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



「わか合格基本テキスト」

第1編「民法等」 Chap.1-sec.1-3

民法等

宅建業法

法令上の制限

その他関連知識

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。

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

28 代理③	.....[H18-問2]	56
29 代理④	.....[H21-問2改]	58
30 代理⑤	.....[H24-問4]	60
31 時効①	.....[H4-問4]	62
32 時効②	.....[H16-問5]	64
33 時効③	.....[H21-問3改]	66
34 時効④	.....[R元-問9改]	68
35 債権譲渡①	.....[H12-問6]	70
36 債権譲渡②	.....[H23-問5改]	72
37 債権の消滅①	.....[H11-問5改]	74
38 債権の消滅②	.....[H18-問8]	76
39 債権の消滅③	.....[H20-問8改]	78
40 債権の消滅④	.....[H7-問8改]	80
41 債権の消滅⑤	.....[H16-問8改]	82
42 連帯債務	.....[H13-問4改]	84
43 保証と連帯保証①	.....[H6-問9改]	86
44 保証と連帯保証②	.....[H5-問4]	88
45 保証と連帯保証③	.....[H10-問4改]	90
46 保証債務	.....[H25-問7]	92
47 連帯債務と連帯保証	.....[H20-問6改]	94
48 委任①	.....[H14-問10改]	96
49 委任②	.....[H18-問9]	98
50 委任③	.....[R2-10月-問5]	100
51 請負①	.....[H6-問8改]	102
52 請負②	.....[H7-問10改]	104
53 贈与	.....[H21-問9改]	106
54 不法行為①	.....[H17-問11]	108
55 不法行為②	.....[H18-問11改]	110
56 不法行為③	.....[H19-問5改]	112
57 不法行為④	.....[H24-問9]	114
58 不法行為⑤	.....[H25-問9]	116
59 物権変動の対抗要件①	.....[H10-問1]	118
60 物権変動の対抗要件②	.....[H19-問6]	120

61 物権変動の対抗要件③	[H22-問4]	122
62 物権変動の対抗要件④	[H24-問6]	124
63 共有①	[H15-問4]	126
64 共有②	[H18-問4]	128
65 共有③	[H23-問3]	130
66 相隣関係①	[H16-問7改]	132
67 相隣関係②	[H21-問4]	134
68 抵当権①	[H2-問6改]	136
69 抵当権②	[H7-問6改]	138
70 抵当権③	[H10-問5改]	140
71 抵当権④	[H22-問5]	142
72 抵当権⑤	[H25-問5]	144
73 抵当権⑥	[H26-問4]	146
74 担保物権	[H21-問5]	148
75 相続①	[H5-問13]	150
76 相続②	[H9-問10改]	152
77 相続③	[H22-問10改]	154
78 相続④	[H24-問10改]	156
79 相続⑤	[H25-問10改]	158
80 相続⑥	[H29-問9]	160
81 不動産登記法①	[H6-問15改]	162
82 不動産登記法②	[H9-問14改]	164
83 不動産登記法③	[H10-問15改]	166
84 不動産登記法④	[H12-問14改]	168
85 不動産登記法⑤	[H17-問16]	170
86 賃貸借契約・民法①	[S62-問7]	172
87 賃貸借契約・民法②	[H7-問7]	174
88 賃貸借契約・民法③	[H15-問11]	176
89 賃貸借契約・民法④	[H28-問8]	178
90 賃貸借契約・民法⑤	[H30-問8]	180
91 借地借家法①(借地)	[H8-問13]	182
92 借地借家法②(借地)	[H10-問11改]	184
93 借地借家法③(借地)	[H12-問11]	186

94	借地借家法④（借地等）	[H22-問11]	188
95	借地借家法⑤（借地）	[H29-問11改]	190
96	借地借家法⑥（借家）	[H11-問14]	192
97	借地借家法⑦（借家）	[H13-問13]	194
98	借地借家法⑧（借家）	[H20-問14]	196
99	借地借家法⑨（借家）	[H21-問12]	198
100	借地借家法⑩（借家）	[H26-問12]	200
101	建物区分所有法①	[H8-問14]	202
102	建物区分所有法②	[H18-問16改]	204
103	建物区分所有法③	[H19-問15]	206
104	建物区分所有法④	[H20-問15]	208
105	建物区分所有法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	宅建士登録など	[H12-問33改]	226
8	宅建士登録と宅建士総合	[H14-問35改]	228
9	宅建士の申請手続	[H10-問44改]	230
10	宅建士の申請手続など	[H12-問32改]	232
11	宅建士証総合①	[H10-問30改]	234
12	宅建士証総合②	[H11-問31改]	236
13	宅建士総合①	[H12-問31改]	238
14	宅建士総合②	[H13-問31改]	240
15	宅建士総合③	[H13-問32改]	242
16	宅建士総合④	[H23-問29改]	244
17	営業保証金①	[H12-問44改]	246

18	営業保証金②	[H16-問35改]	248
19	営業保証金③	[H26-問29]	250
20	保証協会等	[H21-問44]	252
21	弁済業務保証金①	[H11-問44]	254
22	弁済業務保証金②	[H12-問45]	256
23	弁済業務保証金③	[H26-問39改]	258
24	弁済業務保証金④	[H28-問31改]	260
25	媒介契約①(総合)	[H10-問45]	262
26	媒介契約②(総合)	[H30-問33]	264
27	媒介契約③(一般媒介)	[H12-問36改]	266
28	媒介契約④(専任媒介)	[H9-問36改]	268
29	媒介契約⑤(専任媒介)	[H12-問37]	270
30	媒介契約⑥(専属専任)	[H11-問37]	272
31	媒介契約⑦(指定流通機構)	[H10-問35]	274
32	媒介契約⑧(指定流通機構)	[H20-問35]	276
33	重要事項の説明①(複数業者の介在)	[H10-問39改]	278
34	重要事項の説明②(総合)	[H15-問36改]	280
35	重要事項の説明③(建物の貸借)	[H10-問41改]	282
36	重要事項の説明④(建物の売買)	[H14-問37改]	284
37	重要事項の説明⑤(建物の売買と貸借)	[H12-問39改]	286
38	重要事項の説明⑥(建物の売買と貸借)	[H16-問38改]	288
39	重要事項の説明⑦(建物の売買と貸借)	[R2-10月-問31]	290
40	重要事項の説明⑧(建物の貸借)	[H30-問39]	292
41	37条書面①	[H10-問43改]	294
42	37条書面②(貸借)	[H12-問34]	296
43	37条書面③(売買)	[H13-問35改]	298
44	37条書面④(貸借)	[H18-問37]	300
45	37条書面⑤(貸借)	[H30-問34]	302
46	35条書面と37条書面①	[H13-問39改]	304
47	35条書面と37条書面②	[H14-問38改]	306
48	媒介・35条・37条書面複合	[H30-問27]	308
49	事務所複合	[H14-問36改]	310
50	従業者名簿	[H9-問30改]	312

51	従業者名簿・従業者証明書	[R2-10月-問39]	314
52	事務所5点セット	[H12-問42改]	316
53	案内所等と標識の横断知識	[H11-問43]	318
54	案内所等の規制①	[H13-問43改]	320
55	案内所等の規制②	[H14-問42改]	322
56	案内所等の規制③	[H16-問43改]	324
57	宅建業者の届出等①	[H9-問33改]	326
58	宅建業者の届出等②	[H18-問31改]	328
59	宅建業者と宅建士の届出等	[H16-問33改]	330
60	業務上の規制	[H12-問35改]	332
61	広告の規制①	[H9-問43]	334
62	広告の規制②	[H12-問38改]	336
63	広告の規制③	[H16-問36]	338
64	取引態様の明示義務	[H10-問34]	340
65	業務上の規制①(総合)	[H11-問42改]	342
66	業務上の規制②(総合)	[H24-問41]	344
67	業務上の規制③(総合)	[H29-問34]	346
68	宅建業者と宅建士の規制(総合)	[H11-問36改]	348
69	宅建業者・宅建士の責務等	[H27-問35]	350
70	自ら売主8種制限①(業者間取引)	[H13-問42改]	352
71	自ら売主8種制限②(自己の所有に属さない物件)	[H17-問35]	354
72	自ら売主8種制限③(クーリング・オフ)	[H15-問39]	356
73	自ら売主8種制限④(クーリング・オフ)	[H22-問38]	358
74	自ら売主8種制限⑤(クーリング・オフ)	[H14-問45]	360
75	自ら売主8種制限⑥(契約不適合責任)	[H9-問41改]	362
76	自ら売主8種制限⑦(手付額の制限等・手付金等の保全措置)	[H9-問39]	364
77	自ら売主8種制限⑧(手付金等の保全措置など)	[H9-問44]	366
78	自ら売主8種制限⑨(手付金等の保全措置など)	[H13-問41]	368
79	自ら売主8種制限⑩(手付総合)	[H14-問40改]	370
80	自ら売主8種制限⑪(総合)	[H14-問41改]	372
81	総合問題	[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	建築確認①	[H11-問20改]	434
㉑	建築確認②	[H27-問17]	436

22	建築確認総合①	[H14-問21]	438
23	建築確認総合②	[H22-問18]	440
24	建築確認総合③	[R2-10月-問17]	442
25	用途制限①	[H12-問23]	444
26	用途制限②	[H22-問19]	446
27	道路①	[H12-問24]	448
28	道路②	[H18-問21改]	450
29	用途制限・道路・容積率・建蔽率	[H29-問19]	452
30	容積率・建蔽率①	[H10-問22改]	454
31	容積率・建蔽率②	[H20-問20改]	456
32	用途制限・斜線制限	[H20-問21]	458
33	斜線制限・日影制限	[H18-問22]	460
34	用途制限・低層住居専用地域内の制限・斜線制限	[H19-問22]	462
35	建築確認・単体規定・防火規制	[H15-問20改]	464
36	用途制限・容積率・斜線制限・防火規制等	[H16-問20]	466
37	建築確認・単体規定・防火規制	[H19-問21改]	468
38	道路・容積率・建蔽率・建築協定	[H27-問18改]	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	規制区域①	[H15-問24改]	522
65	規制区域②	[H16-問23改]	524
66	規制区域③	[H17-問24改]	526
67	規制区域④	[H18-問23改]	528
68	規制区域⑤	[H21-問20改]	530
69	規制区域⑥	[H25-問19改]	532
70	造成宅地防災区域	[H19-問23改]	534
71	規制区域・造成宅地防災区域	[H20-問22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	不動産の鑑定評価①	[H17-問29改]	544
2	不動産の鑑定評価②	[H20-問29改]	546
3	不動産の鑑定評価③	[H22-問25]	548
4	地価公示法①	[H21-問25]	550
5	地価公示法②	[H23-問25]	552
6	地価公示法③	[H29-問25]	554
7	不動産取得税①	[H16-問26改]	556
8	不動産取得税②	[H22-問24]	558
9	不動産取得税③	[H24-問24改]	560
10	固定資産税①	[H11-問27改]	562

11	固定資産税②	[H14-問28]	564
12	固定資産税③	[H23-問24改]	566
13	譲渡所得①	[H12-問26改]	568
14	譲渡所得②	[H14-問26改]	570
15	譲渡所得③	[H15-問26]	572
16	譲渡所得④	[H17-問26]	574
17	譲渡所得⑤	[H24-問23改]	576
18	住宅ローン控除	[H18-問26改]	578
19	印紙税①	[H17-問27改]	580
20	印紙税②	[H20-問27]	582
21	印紙税③	[H23-問23]	584
22	登録免許税①	[H14-問27]	586
23	登録免許税②	[H21-問23]	588
24	登録免許税③	[H26-問23]	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]	600
30	公正競争規約③	[H22-問47]	602
31	公正競争規約④	[H29-問47]	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 (計105問)

制限行為能力者制度	問題①～④
意思表示	問題⑤～⑨
債務不履行・契約の解除等	問題⑩～⑮
手付	問題⑯～⑰
売主の担保責任	問題⑱～㉑
危険負担等	問題㉒～㉓
停止条件	問題㉔～㉕
代理	問題㉖～㉗
時効	問題㉘～㉙
債権譲渡	問題㉚～㉛
債権の消滅	問題㉜～㉝
連帯債務・保証・連帯保証	問題㉞～㉟
委任・請負・贈与	問題㊱～㊳
不法行為	問題㊴～㊵
物権変動の対抗要件	問題㊶～㊸
共有	問題㊹～㊻
相隣関係	問題㊼～㊽
抵当権・担保物権	問題㊾～㊿
相続	問題㉀～㉁
不動産登記法	問題㉂～㉃
賃貸借契約・借地借家法	問題㉄～㉅
建物区分所有法	問題㉆～㉇

1

制限行為能力者制度 ①



重要度



CHECK!

過去の本試験 H15-問1改

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。

肢別の
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。なお、法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は無効とする旨の規定がある（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。

ひっかけ

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日から、成年者は18歳とした（4条）。また、婚姻年齢も、男女とも18歳とした（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。



2

制限行為能力者制度 ②



重要度



CHECK!



過去の本試験 H20-問1改

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、取り消すことができる。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りではない。
- 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。

肢別の
テーマ

- ①成年被後見人の行為（日常生活に必要な行為） ②未成年者の行為の効力
③補助開始の審判 ④制限行為能力者による詐術

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、または義務を免れる法律行為は、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。



3

制限行為能力者制度 ③



重要度



CHECK!

過去の本試験 H22-問1改

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。

肢別の
テーマ①未成年者の行為
③被保佐人の行為②成年後見人の居住建物の売却
④被補助人の行為

解 説

正解 2

① × 法定代理人の同意が必要。

未成年者が単に権利を得たり、義務を免れる法律行為をする場合は、法定代理人の同意は不要である（民法5条1項ただし書）。しかし、「土地を売却」すると、土地の管理義務を免れても、所有権を失うことになるので、単に義務を免れる行為には該当せず、法定代理人の同意が必要である。

② ○ 家庭裁判所の許可が必要。

成年後見人は、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らない（859条の3）。居住環境の変化は、成年被後見人に重大な影響を与えるからである。

③ × 日用品を購入する場合は、保佐人の同意は不要。

被保佐人が不動産の売却など、重要な財産上の行為をするには、保佐人の同意を得なければならない（13条1項3号）。しかし、「日用品の購入」には、保佐人の同意は不要である。なお、日用品の購入などの日常生活に関する行為については、保佐人の同意を得なければならない旨の審判をすることもできない（13条2項ただし書）。

④ × 常に補助人の同意が必要とはいえない。

被補助人が行う法律行為に関して、補助人の同意が必要な場合は、特定の法律行為に関して補助人の同意を得なければならない旨の審判がなされたときだけである（17条1項）。つまり、同意権付与の審判がなされていない法律行為に関しては、補助人の同意は不要である。

P! ココがポイント

肢②については、後見監督人が置かれているときでも、成年後見人は家庭裁判所の許可が必要である。



4

制限行為能力者制度 ④



重要度



CHECK!



過去の本試験 H28-問2

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 古着の仕入販売に関する営業を許された未成年者は、成年者と同一の行為能力を有するので、法定代理人の同意を得ないで、自己が居住するために建物を第三者から購入したとしても、その法定代理人は当該売買契約を取り消すことができない。
- ② 被保佐人が、不動産を売却する場合には、保佐人の同意が必要であるが、贈与の申し出を拒絶する場合には、保佐人の同意は不要である。
- ③ 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際、後見監督人がいる場合には、後見監督人の許可があれば足り、家庭裁判所の許可は不要である。
- ④ 被補助人が、補助人の同意を得なければならない行為について、同意を得ていないにもかかわらず、詐術を用いて相手方に補助人の同意を得たと信じさせていたときは、被補助人は当該行為を取り消すことができない。



詐術を用いて、相手方に補助人の同意を得たと信じさせていた……それってズルイよね！

解説

正解 4

- ① × 営業の許可の範囲外だから、当該売買契約を取り消すことができる。

営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有するが（営業の許可。民法6条1項）、その営業に関係のない行為については、成年者と同一の行為能力を有しない。したがって、法定代理人の同意のない本肢の場合、取り消すことができる。

- ② × 贈与の申し出を拒絶する場合にも、保佐人の同意が必要である。

難

被保佐人が、不動産その他重要な財産を得たり手離したりすることを目的とする行為や贈与の申込みを拒絶する等の重要な財産上の行為をするには、その保佐人の同意を得なければならない（13条1項3号・7号）。

- ③ × 家庭裁判所の許可が必要。

成年後見人は、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等をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（859条の3）。このことは、後見監督人がいる場合でも同様（851条参照）。

- ④ ○ 詐術を用いて、補助人の同意を得たと信じさせているので、取り消すことができない。

頻出

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）。これには、保護者の同意を得たと偽ることも含まれる（判例）。

P! ココがポイント

肢④について、能力について相手を騙すことを「詐術」という。代金を払うつもりがないのに相手を騙す「詐欺」とは異なることに注意しよう。



5

意思表示 ①



重要度



CHECK!

過去の本試験 H6-問2改

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



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**行為の時**（契約時）から**20年**を経過すると時効によって消滅するため、Aは、売買契約を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



わかって合格る宅建士シリーズ
2022年度版 わかって合格る宅建士 分野別過去問題集

発行日 2021年11月30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 2021

管理コード 09778P-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。