

08274P-00

年度版

わかって合格る宅建士

分野別

過去問題集

TAC宅建士講座

学習効率 バツグン
良問だけ やろう!!

合格する!

工夫
満載★

だから

解き方のコツを
しっかりマスター

厳選
305問

『基本テキスト』と完全リンク

どこでも学習しやすい

分野別の4分冊



TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はしがき

宅建士試験に合格するには、頻出基本分野や、出題傾向の検討が不可欠です。

つまり、過去問を検討することによって、押さえておくべき学習の範囲や学習しておくべき程度がわかります。また、本試験の出題傾向に沿った効果的なインプットの方法が身につき、本試験独特の問われ方を体得することもできます。過去問は、**合格情報の宝庫**なのです。

本書では、その目的を達成できるように、**重要かつ学習効率に優れた過去問を厳選して収録しました**。そして「使いやすさ」の追求のため、以下のように編さんしました。

- ① 問題文の下には、問題解法のヒントや事例問題を把握するための**図解**を載せています。
- ② ポイントを確実に把握できるように「肢のテーマ」を明示し、解説では、結論と難易度を明示するとともに、頭に入れるべき事項を簡潔に表示しました。
- ③ 「**ココがポイント**」では、出題の意図や整理のポイント、裏技テクニックなど、効果的な過去問学習に役立つ情報が満載です。
- ④ 理解が進むよう、分野別・体系順に取り外して学習できる「4分冊構成」としました。『基本テキスト』とのセット学習にも便利です。また、キーワードがひと目でわかる**「2色刷り**」です。

みなさんが本書を十二分にマスターされ、宅建士本試験に見事**合格**されることをお祈りしています。

2018年11月 TAC宅建士講座

本書は、2018年10月末現在施行および2019年4月1日までに施行されることが判明している法令に基づいて執筆されています。改正等に関する情報冊子『法律改正点レジュメ』を、次のようにWeb登録によって、無料でご提供いたします。

【登録方法】お手元に本書をご用意の上、インターネットの「情報会員登録ページ」からご登録ください（要・パスワード）。

TAC 情報会員	検索 
----------	---

【登録用パスワード】本書の裏表紙の一番下・右側に記載の13桁の数字
(例：000-0000-0000-00)

本書の特長

「★★★」から解こう！ わかりやすい重要度

すべての問題に「重要度」表示（高いほうから「星3つ」～「星1つ」）を設けました。まずは最重要の「星3つ」から解いていくなど、学習の進捗度に応じてチャレンジしましょう。

出題された「年度・問題番号」です。なお、法改正等による補正がされている問題には「改」と付されています。

問題・肢別のテーマ

各問題・肢の「出題論点」を明示。何のテーマにチャレンジしているのかを意識することが、体系的な学習につながります。

間違えた問題には必ず「✓」マークを付けておきましょう。試験直前は「✓」が多い箇所を重点的に復習しましょう。

複雑な事例にはわかりやすく相関図を設けました。

問題を解く際の“コツ”や出題の“キモ”を解説しています。

89

賃貸借契約・民法④

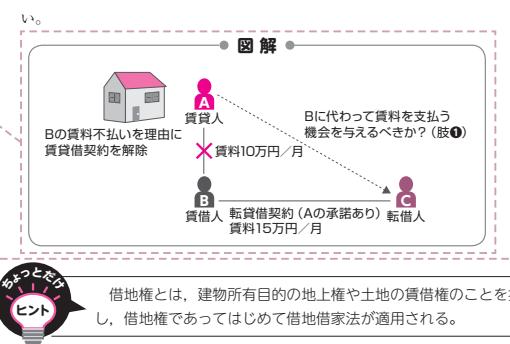
CHECK!

(過去の本試験 H28問8)

重要度

AがBに甲建物を月額10万円で賃貸し、BがAの承諾を得て甲建物をCに適法に月額15万円で転貸している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、誤っているものはどれか。

- ① Aは、Bの賃料の不払いを理由に甲建物の賃貸借契約を解除するには、Cに対して、賃料支払の催告をして甲建物の賃料を支払う機会を与えなければならない。
- ② BがAに対して甲建物の賃料を支払期日になんでも支払わない場合、AはCに対して、賃料10万円をAに直接支払うよう請求することができる。
- ③ AがBの債務不履行を理由に甲建物の賃貸借契約を解除した場合、CのBに対する賃料の不払いがなくても、AはCに対して、甲建物の明渡しを求めることができる。
- ④ AがBとの間で甲建物の賃貸借契約を合意解除した場合、AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めることができない。



アイコンで“肢の性質”を説明

頻出

よく狙われる論点。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。つまづかないように注意しましょう。

難

難易度の高い選択肢です。余力のあるときにじっくり考えて、本試験までには必ずマスターしましょう。

肢別の
テーマ

- ❶ 賃貸借の債務不履行解除と転借人の保護
- ❷ 転貸借の効果
- ❸ 賃貸借の債務不履行解除と転貸借
- ❹ 賃貸借の合意解除と転貸借

解説

正解 ①

民法等

審理権法

法令上の制限

その他関連知識

- ❶ × AはCに対して、賃料支払いの機会を与える必要はない。

頻出
建物の貸借人が**賃借人の賃料不払いを理由**に賃貸借契約を解除する場合、賃貸人は、賃借人に対して催告をすれば足り、転借人に対して、通知をする必要もないし、賃借人に代わって賃料を支払う機会を与える必要もない（判例）。

- ❷ ○ 賃料10円をAに直接支払うよう請求できる。

頻出
賃借人が適法に賃借物を転貸した場合、**転借人は、賃貸人**に対して直接**に義務**を負い（民法613条1項）、転借人は、賃貸人に対しても、賃料支払債務を直接に負担することとなる。そして、その負担額は、**賃借料と転借料の範囲内**である。

- ❸ ○ CのBに対する賃料の不払いがなくても、AはCに対して明渡しを求めることができる。

転貸借がなされている場合、賃借人の**債務不履行**により賃貸借契約が解除され終了したときは、転借人は、転借権を賃貸人に対抗することはできない（判例）。つまり、賃貸人Aは、転借人Cにその解除を対抗することができる。

- ❹ ○ AはCに対して、Bとの合意解除に基づいて、当然には甲建物の明渡しを求めるることはできない。

頻出
賃貸人と賃借人が賃貸借契約を**合意解除**しても、特段の事情がない限り、賃貸人は、その解除の効果を転借人に対抗することはできない（判例）。

P! ココがポイント

すべて過去に出題されている基本的な問題である。平成28年の「民法等」の分野で、本問の正答率が一番高かった。転貸借に関しては、**賃貸借の終了の理由**が、①債務不履行の場合、②合意解除の場合、③期間満了等の場合を区別しておこう。



「わか合格基本テキスト！」

第1編 「民法等」 Chap.4-Sec.1 (P.138~)

181

必ずチェックしたい文言
は赤字で表記。重要ポイントがスグわかります！

解説は まず結論から！

可能な限り、各解説の冒頭に結論を示しました。「その選択肢のどこが違っているから×」等を端的に示しています。結論を踏まえたうえで解説を読めば、いっそう理解が深まります。

解説を補う周辺・関連知識をまとめています。

当シリーズの「**基本テキスト**」の該当頁をあわせて参照すれば**カンペキ!!**

目 次

はしがき
本書の特長

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]	4
③ 制限行為能力者制度③	[H22-問1]	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]	12
⑦ 意思表示③(錯誤)	[H21-問1]	14
⑧ 意思表示④	[H23-問1]	16
⑨ 意思表示⑤(通謀虚偽表示)	[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]	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]	36
⑲ 売主の担保責任②	[H11-問10]	38
⑳ 売主の担保責任③	[H15-問10]	40
㉑ 売主の担保責任④	[H19-問11]	42
㉒ 危険負担等①	[H8-問11]	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]	54

②⁹ 代 理③	[H18-問2]	56
⑩ 代 理④	[H21-問2]	58
⑪ 代 理⑤	[H24-問4]	60
⑫ 時 効①	[H4-問4]	62
⑬ 時 効②	[H9-問4]	64
⑭ 時 効③	[H16-問5]	66
⑮ 時 効④	[H21-問3]	68
⑯ 債権譲渡①	[H12-問6]	70
⑰ 債権譲渡②	[H23-問5]	72
⑱ 債権の消滅①	[H11-問5]	74
⑲ 債権の消滅②	[H18-問8]	76
⑳ 債権の消滅③	[H20-問8]	78
㉑ 債権の消滅④	[H7-問8]	80
㉒ 債権の消滅⑤	[H16-問8]	82
㉓ 連帯債務	[H13-問4]	84
㉔ 保証と連帯保証①	[H6-問9改]	86
㉕ 保証と連帯保証②	[H5-問4]	88
㉖ 保証と連帯保証③	[H10-問4]	90
㉗ 保証債務	[H25-問7]	92
㉘ 連帯債務と連帯保証	[H20-問6]	94
㉙ 委 任①	[H9-問9改]	96
㉚ 委 任②	[H14-問10]	98
㉛ 委 任③	[H18-問9]	100
㉜ 請 負①	[H6-問8]	102
㉝ 請 負②	[H7-問10]	104
㉞ 贈 与	[H21-問9]	106
㉟ 不法行為①	[H17-問11]	108
㉟ 不法行為②	[H18-問11]	110
㉟ 不法行為③	[H19-問5]	112
㉟ 不法行為④	[H24-問9]	114
㉟ 不法行為⑤	[H25-問9]	116
㉟ 物権変動の対抗要件①	[H10-問1]	118
㉟ 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
⑥⑩ 抵当権③	[H10-問5改]	140
⑥⑪ 抵当権④	[H22-問5]	142
⑥⑫ 抵当権⑤	[H25-問5]	144
⑥⑬ 抵当権⑥	[H26-問4]	146
⑥⑭ 担保物権	[H21-問5]	148
⑥⑮ 相続①	[H5-問13]	150
⑥⑯ 相続②	[H9-問10]	152
⑥⑰ 相続③	[H22-問10改]	154
⑥⑱ 相続④	[H24-問10改]	156
⑥⑲ 相続⑤	[H25-問10改]	158
⑥⑳ 相続⑥	[H29-問9]	160
⑥㉑ 不動産登記法①	[H6-問15改]	162
⑥㉒ 不動産登記法②	[H9-問14改]	164
⑥㉓ 不動産登記法③	[H10-問15改]	166
⑥㉔ 不動産登記法④	[H12-問14改]	168
⑥㉕ 不動産登記法⑤	[H17-問16]	170
⑥㉖ 貸貸借契約・民法①	[S62-問7]	172
⑥㉗ 貸貸借契約・民法②	[H7-問7]	174
⑥㉘ 貸貸借契約・民法③	[H15-問11]	176
⑥㉙ 貸貸借契約・民法④	[H28-問8]	178
⑥㉚ 貸貸借契約・民法⑤	[H30-問8]	180
⑥㉛ 借地借家法①（借地）	[H8-問13]	182
⑥㉜ 借地借家法②（借地）	[H10-問11]	184
⑥㉝ 借地借家法③（借地）	[H12-問11]	186



⑨ 借地借家法④（借地）	[H22-問11]	188
⑩ 借地借家法⑤（借地）	[H29-問11改]	190
⑪ 借地借家法⑥（借家）	[H11-問14]	192
⑫ 借地借家法⑦（借家）	[H13-問13]	194
⑬ 借地借家法⑧（借家）	[H20-問14]	196
⑭ 借地借家法⑨（借家）	[H21-問12]	198
⑮ 借地借家法⑩（借家）	[H26-問12]	200
⑯ 建物区分所有法①	[H8-問14]	202
⑰ 建物区分所有法②	[H18-問16]	204
⑱ 建物区分所有法③	[H19-問15]	206
⑲ 建物区分所有法④	[H20-問15]	208
⑳ 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]	220
⑤ 免許基準（取消し基準）	[H10-問31改]	222
⑥ 免許基準	[H21-問27]	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

⑯ 営業保証金②	[H16-問35改]	248
⑯ 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
㉞ 重要事項の説明④（建物の売買）	[H14-問37改]	284
㉞ 重要事項の説明⑤（建物の売買と貸借）	[H12-問39改]	286
㉞ 重要事項の説明⑥（建物の売買と貸借）	[H16-問38改]	288
㉞ 重要事項の説明⑦（建物の売買と貸借）	[H19-問35改]	290
㉞ 重要事項の説明⑧（建物の貸借）	[H30-問39]	292
㉟ 37条書面①	[H10-問43改]	294
㉟ 37条書面②（貸借）	[H12-問34]	296
㉟ 37条書面③（売買）	[H13-問35]	298
㉟ 37条書面④（貸借）	[H18-問37]	300
㉟ 37条書面⑤（貸借）	[H30-問34]	302
㉟ 35条書面と37条書面①	[H13-問39改]	304
㉟ 35条書面と37条書面②	[H14-問38改]	306
㉟ 媒介・35条・37条書面複合	[H30-問27]	308
㉟ 事務所複合	[H14-問36改]	310
㉟ 従業者名簿	[H9-問30改]	312

⑤① 事務所5点セット	[H12-問42改]	314
⑤② 事務所5点セット等	[H25-問41改]	316
⑥③ 案内所等と標識の横断知識	[H11-問43]	318
⑥④ 案内所等の規制①	[H13-問43改]	320
⑥⑤ 案内所等の規制②	[H14-問42改]	322
⑥⑥ 案内所等の規制③	[H16-問43改]	324
⑥⑦ 宅建業者の届出等①	[H9-問33改]	326
⑥⑧ 宅建業者の届出等②	[H18-問31改]	328
⑥⑨ 宅建業者と宅建士の届出等	[H16-問33改]	330
⑥⑩ 業務上の規制	[H12-問35改]	332
⑥⑪ 広告の規制①	[H9-問43]	334
⑥⑫ 広告の規制②	[H12-問38改]	336
⑥⑬ 広告の規制③	[H16-問36]	338
⑥⑭ 取引態様の明示義務	[H10-問34]	340
⑥⑮ 業務上の規制①（総合）	[H11-問42改]	342
⑥⑯ 業務上の規制②（総合）	[H24-問41]	344
⑥⑰ 業務上の規制③（総合）	[H29-問34]	346
⑥⑱ 宅建業者と宅建士の規制（総合）	[H11-問36改]	348
⑥⑲ 宅建業者・宅建士の責務等	[H27-問35]	350
⑥⑳ 自ら売主8種制限①（業者間取引）	[H13-問42]	352
⑥㉑ 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
⑥㉒ 自ら売主8種制限③（クーリング・オフ）	[H15-問39]	356
⑥㉓ 自ら売主8種制限④（クーリング・オフ）	[H22-問38]	358
⑥㉔ 自ら売主8種制限⑤（クーリング・オフ）	[H14-問45]	360
⑥㉕ 自ら売主8種制限⑥（瑕疵担保責任）	[H9-問41]	362
⑥㉖ 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
⑥㉗ 自ら売主8種制限⑧（手付金等の保全措置など）	[H9-問44]	366
⑥㉘ 自ら売主8種制限⑨（手付金等の保全措置など）	[H13-問41]	368
⑥㉙ 自ら売主8種制限⑩（手付総合）	[H14-問40]	370
⑥㉚ 自ら売主8種制限⑪（総合）	[H14-問41]	372
⑥㉛ 総合問題	[H11-問40]	374
⑥㉜ 報酬額の制限①	[H20-問43改]	376
⑥㉝ 報酬額の制限②	[H24-問35改]	378

⑧ 報酬額の制限③	[H30-問31]	380
⑨ 監督処分①	[H20-問45改]	382
⑩ 監督処分②	[H24-問44改]	384
⑪ 監督処分③	[H25-問42改]	386
⑫ 監督・罰則	[H19-問36]	388
⑬ 住宅瑕疵担保履行法①	[H22-問45]	390
⑭ 住宅瑕疵担保履行法②	[H29-問45]	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	[H18-問18改]	402
⑤ 建築制限等総合③	[H24-問16]	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	[H19-問20]	414
⑪ 開発許可の要否②	[H24-問17]	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

② 建築確認総合①	[H14-問21]	438
③ 建築確認総合②	[H22-問18]	440
④ 単体規定	[H12-問22]	442
⑤ 用途制限①	[H12-問23]	444
⑥ 用途制限②	[H22-問19]	446
⑦ 道 路①	[H12-問24]	448
⑧ 道 路②	[H18-問21改]	450
⑨ 建蔽率・用途制限・道路・容積率	[H29-問19]	452
⑩ 容積率・建蔽率①	[H10-問22改]	454
⑪ 容積率・建蔽率②	[H20-問20改]	456
⑫ 斜線制限・日影制限	[H18-問22]	458
⑬ 用途制限・低層住居専用地域内の制限・斜線制限	[H19-問22]	460
⑭ 総 合①	[H15-問20]	462
⑮ 総 合②	[H16-問20]	464
⑯ 総 合③	[H19-問21]	466
⑰ 総 合④	[H20-問21]	468
⑱ 総 合⑤	[H27-問18改]	470
⑲ 事後届出①	[H17-問17]	472
⑳ 事後届出②	[H18-問17]	474
㉑ 事後届出③	[H19-問17]	476
㉒ 事後届出④	[H20-問17]	478
㉓ 事後届出⑤	[H21-問15]	480
㉔ 事後届出⑥	[H24-問15]	482
㉕ 事後・事前届出	[H23-問15]	484
㉖ 許可・届出①	[H14-問23改]	486
㉗ 許可・届出②	[H13-問23改]	488
㉘ 許可・届出③	[H19-問25]	490
㉙ 許可・届出④	[H20-問24]	492
㉚ 許可・届出⑤	[H21-問22改]	494
㉛ 許可・届出⑥	[H24-問22]	496
㉜ 許可・届出⑦	[H29-問15]	498
㉝ 総 合①	[H22-問22改]	500
㉞ 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	[H14-問29改]	550
⑤ 地価公示法②	[H21-問25]	552
⑥ 地価公示法③	[H23-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 貸渡所得①	[H12-問26改]	568
⑭ 貸渡所得②	[H14-問26改]	570
⑮ 貸渡所得③	[H15-問26]	572
⑯ 貸渡所得④	[H17-問26]	574
⑰ 貸渡所得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	[H8-問29改]	586
㉓ 登録免許税②	[H14-問27]	588
㉔ 登録免許税③	[H21-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	[H25-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	[H15-問47改]	602
㉛ 公正競争規約④	[H22-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
㉟ 建 物②	[H25-問50]	614
㉟ 建 物③	[H28-問50]	616

第 1 編

民 法 等

1

制限行為能力者制度①



過去の本試験 H15-問1改



重要度

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 未成年者が土地を売却する意思表示を行った場合、その未成年者が婚姻をしていても、親権者が当該意思表示を取り消せば、意思表示の時点にさかのぼって無効となる。
- ③ 成年被後見人が成年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。

① × 意思無能力者が行った意思表示は無効。

頻出 意思能力とは、契約などの法律行為を行うために必要な判断能力のことであり、この意思能力を欠いている者がした法律行為は、**無効**となる（判例）。

② × 婚姻をしている以上、取り消すことはできない。

頻出 未成年者（20歳未満）であっても、婚姻をすれば成年者として扱われる（**成年擬制**、民法753条）。

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。

 **ひつかば** 成年被後見人が完全に有効な法律行為を行うには、原則として、成年後見人が代理して行わなければならず（859条1項）、**成年被後見人が行った行為**は取り消すことができる（9条）。このことは、成年後見人の同意があるときでも同様である。また、この取消しは、成年後見人もすることができる（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、取り消すことができる行為となり、この取消しは、被保佐人のみならず、保佐人もすることができる（13条1項・4項、120条1項）。

P! ココがポイント

基本的、かつ、重要な知識を問う問題である。なお、①の「意思無能力」に関する判例は、2017年に成立し公布された改正民法において、条文化されている。改正民法の施行日は、基本的に2020年4月1日だから、今年の本試験において、この本知識が条文として出題されることはないと、条文化されたということは**重要な判例**であることを意味している。



2

制限行為能力者制度②



過去の本試験 H20-問1



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。

- ❶ 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。
- ❷ 未成年者は、婚姻をしているときであっても、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。
- ❸ 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。
- ❹ 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、それが事理を弁識する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 ✗ 婚姻をした未成年者は、未成年者であることを理由に、単独で行った法律行為を取り消すことができない。

未成年者が婚姻をしたときは、成年者とみなされる（**成年擬制**、753条）。

- ③ ✗ 本人以外の者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）。そして、本人以外の者の請求により補助開始の審判をするには、**本人の同意**がなければならない（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。

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不動産の売買契約は、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、「本人の同意が必要」とされているのは、本人の自己決定を尊重する必要があるため。



「わか合格基本テキスト」

第1編「民法等」 Chap.1-Sec.2 (P.9~)

3

制限行為能力者制度③



過去の本試験 H22-問1



重要度

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、婚姻していない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、居住している建物が**特別の重要な意味**をもつことがある。

1 ✕ 法定代理人の同意が必要。

未成年者が婚姻をしたときは、これによって成年に達したものとみなされる（民法753条）。しかし、独身の未成年者が法律行為をするには、原則として、その法定代理人の同意を得なければならない（15条1項）。

2 ○ 家庭裁判所の許可が必要。

難 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）。

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）。しかし、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（13条1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る場合でも、特定の法律行為以外の法律行為に関しては、補助人の同意は不要である。また、同意権を付与する旨の審判がなされていないとき（代理権付与の審判だけがなされているとき）も、補助人の同意は不要である。

P! ココがポイント

制限行為能力者に関する平成11年の改正点を集中的に問う問題。正解肢である②は、改正後初めての出題。なんと改正後10年以上経過しての出題であるが、当時の「改正点」は、依然重要チェックポイントということだ。



4

制限行為能力者制度④



過去の本試験 H28・問2



重要度

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
……それってズレイよね！

解 説

正解 4

❶ × 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。

一種または数種の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），その営業に關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。

❷ × 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）。

❸ × 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）。

❹ ○ 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。

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**（同意権者の同意を得たと偽ることも含まれる。判例）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

正解肢自体は、若干マイナーな知識であるが、過去の本番で出題されている知識が前提だから、本試験での本問の正答率は高かった。**過去に出題**された事項の重要性は認識しておこう。



「わか合格基本テキスト」

第1編「民法等」 Chap.1-Sec.2 (P.9~)

5

意思表示①



過去の本試験 H6-問2改

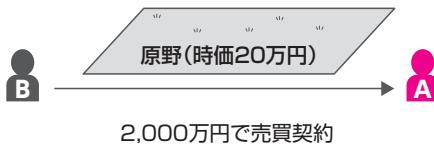


重要度

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、無過失のときに限り、法律行為の要素に錯誤があるとして、その無効を主張することができる。
- 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 ✗ 仮に、公序良俗違反だとしても、「取消し」ではない。

 ひっかば
20万円と2,000万円の価格差からすれば、公序良俗に反するとの考え方も可能だが、その場合、契約は「取り消しうる」のではなく「無効」だ（民法90条）。なお、他人に故意に損害を与えたのだから、Bへの不法行為責任を追及することはできる（709条）。

- ② ✗ 無過失のときに限られるわけではない。

 ひっかば
Aに「重大な過失」がなければ、要素の錯誤であるとして、契約の無効を主張できる（95条）。つまり、過失があっても、それが「重大な過失」に該当しないなら、無効主張はできる。

- 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。

取消権には行為の時から20年の期間制限があるため、契約締結後20年を経過すると、Aは、売買契約を取り消すことができなくなる（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・4項、120条1項）。「取り消しうる」のであって、ただちに「無効」なのではない。

P! ココがポイント

過失には「軽過失」と「重過失」の2種類がある。きっちり区別して頭に入れておこう。



「わか合格基本テキスト」

第1編 「民法等」 Chap.1–Sec.1～3 (P.6～)

わかつて合格る宅建士シリーズ
2019年度版 わかつて合格る宅建士 分野別過去問題集

発行日 2018年12月25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 2018

管理コード 08274P-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。