

08695P-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



学習効率ばっちり

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



W
o
r
k
o
u
t
t
h
e
-
u
n
k
n
o
w
n
s
h
i

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レベルがわかります。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く、本試験独特の問われ方の体得もできます。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、解法のヒントや事例問題の把握のための**図解**を載せました。
- 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。

直近の**民法大改正**にもしっかり対応しています。「**民法等**」「**宅建業法**」編では、**新民法対応**や肢ごとの**新民法**アイコン、解説での“ ”（アンダーライン）で、改正箇所・内容がひとめでわかるよう、工夫しました。

- 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。

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。

2019年11月 TAC宅建士講座

本書は、2019年10月末現在施行および2020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。

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。

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。

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。

新民法対応

5

意思表示①

CHECK! 

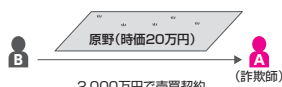
過去の本試験 H6-問2改

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



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“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

- 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、暴行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。
取消権は行為の時から20年を経過すると消滅するため、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・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、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

民法大改正に対応している箇所です。改正内容の“エッセンス”がわかります。

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	[H9-問4改]	64
33 時効③	[H16-問5]	66
34 時効④	[H21-問3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]	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	[H9-問9改]	96
49 委任②	[H14-問10改]	98
50 委任③	[H18-問9]	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]	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]	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)	[H19-問35改]	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]	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 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
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]	370
80 自ら売主8種制限⑪(総合)	[H14-問41]	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]	390
90 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

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 単体規定	[H12-問22改]	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 建蔽率・用途制限・道路・容積率	[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 斜線制限・日影制限	[H18-問22]	458
㉝ 用途制限・低層住居専用地域内の制限・斜線制限	[H19-問22]	460
㉞ 総 合①	[H15-問20改]	462
㉟ 総 合②	[H16-問20]	464
㊱ 総 合③	[H19-問21改]	466
㊲ 総 合④	[H20-問21]	468
㊳ 総 合⑤	[H27-問18改]	470
㊴ 事後届出①	[H17-問17]	472
㊵ 事後届出②	[H18-問17]	474
㊶ 事後届出③	[H19-問17]	476
㊷ 事後届出④	[H20-問17]	478
㊸ 事後届出⑤	[H21-問15]	480
㊹ 事後届出⑥	[H24-問15]	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	[H19-問25]	490
㊾ 許可・届出④	[H20-問24]	492
㊿ 許可・届出⑤	[H21-問22改]	494
㊱ 許可・届出⑥	[H24-問22]	496
㊲ 許可・届出⑦	[H29-問15]	498
㊳ 総 合①	[H22-問22改]	500
㊴ 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	[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	[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

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 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。

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婚姻による成年擬制
④被保佐人の行為の効力

解 説

正解 3

- ① × 意思無能力者が行った意思表示は無効であり、取消しはできない。

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（民法3条の2）。

- ② × 婚姻をしている以上、取消しはできない。

頻出

未成年者（20歳未満）も、婚姻すれば成年者として扱われる（**成年擬制**、753条）。

- ③ ○ 成年被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、成年被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**は取り消すことができる（9条）。このことは、成年被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、成年被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

民法は、当事者に意思能力があることを前提に、その**意思実現を手助けする法律**である。従前、意思無能力者の意思表示の効力に関する明文規定はなく、「手助けの対象となる意思がなければ無効」と解釈されていた。今回の改正民法では、それを無効とする旨を**明文**で規定した（3条の2）。



2

制限行為能力者制度②



CHECK!



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。

- 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。
- 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 × 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。

頻出

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）。

❗ 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



CHECK!



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。

肢別の
テーマ①未成年者の行為
③被保佐人の行為②成年後見人の代理行為（家裁の許可）
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」することは、土地の管理義務を免れても、**土地所有権を失うこと**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。

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など、**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）。しかし、重要な財産上の行為には該当しない「日用品の購入」については、保佐人の同意は不要である（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

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であり、当時はなんと、改正後11年経過しての出題であった。



4

制限行為能力者制度④



CHECK!



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
……それってズルイよね！

肢別の
テーマ

①未成年者（営業の許可）

②被保佐人（財産上重要な行為）

③成年被後見人（居住用建物の売却）

④被補助人（詐術）

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。

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 × 家庭裁判所の許可が必要。

成年被後見人は、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

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。



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。



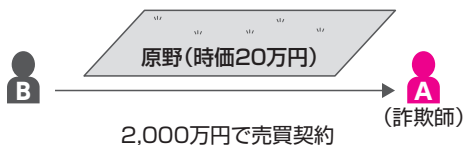
- ② Aは、重大な過失があるときは、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるとしても、常にその取消しを主張することができない。



- 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**の時から**20年**を経過すると消滅するため、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・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
2020年度版 わかって合格る宅建士 分野別過去問題集

発行日 2019 年 12 月 21 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 2019

管理コード 08695P-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。