

09422P-00

LEVEL 1 平成版

わか<sup>う</sup>かって合格る宅建士

# 一問一答 セレクト 600

TAC宅建士講座

基礎力 + 肢切りテク

威力を**大**発揮!

個数問題対策も  
バッチリ

得点

UP!

グ~~~~ンと

頻出 重要論点

厳選 600 問

W  
a  
k  
a  
t  
t  
e  
-  
u  
k  
a  
r  
u  
  
T  
A  
K  
K  
E  
N  
-  
H  
I  
s  
t  
o  
r  
y

TAC出版  
TAC PUBLISHING Group



# はしがき

宅建士試験では、広範囲にわたる知識が問われます。合格に必要な知識をできるだけ手早く、一度に通して確認したい、そんな思いは受験生の皆さんに共通するのではないのでしょうか。

本試験は4肢択一式ですが、4つの選択肢を同時に読むことはできません。そこで本書は、TAC宅建士講座による過去問分析に基づいて、**頻出論点・重要知識を含んだ600肢あまりを抽出**し、一問一答の形式で体系的に整理して並べました。これらを通して読むことで、短期間で合格に必要な知識をチェックすることができます。

そして、本書のもう1つの特長は、解説を付すにあたって「肢の切り方」に重点をおいていることです。本書を学習するときには、ぜひ「**今読んでいる選択肢に集中し、その肢を切る**」という意識をもって取り組んでください。

受験生の皆さんの**宅建士本試験の合格**をお祈り申し上げるとともに、本書がその一助となることを切に願っております。

2020年12月

TAC宅建士講座

本書は、2020年11月1日現在施行および2021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】本書の奥付の一番下・右側に記載の13桁の数字（例：000-0000-0000-00）

# 本書の利用方法および特長

## 1 一問一答式です

左ページの問題文（＝肢）が、「正しいか誤りか」を判断することのみに集中し、リズムよく学習を進めることができます。

## 2 問題文に下線あり

問題 5

制限行為能力者の取消しと第三者

難易度 3

A所有の土地が、AからB、BからCへと売り渡され、移転登記も完了している場合、Aは、Bに土地を売ったとき未成年者で、かつ、法定代理人の同意を得ていなかったので、その売買契約を取り消し

これは、「○か×かを判断するためのカギとなる重要語句」です。

おそらく、はじめのうちは、ご自分の意識が向けられる語句は下線部とは一致しないかもしれません。それは、当該論点における重要語句に目を奪われるからです。でも、○か×かを判断する決め手となる語句は、意外なところに隠れているものです。

本書を通して学習し、そしてくりかえし読むことによって、決め手を見つけだす眼、嗅ぎわける鼻を、ぜひ養ってください。

## 3 ×の肢について

解答 1

×

「Bは、Aとの間で締結した売買契約を取り消せば、無効にできる」→Aとの間で締結した売買契約は、そもそも無効

理解

意思無能力者が行った契約は、無効である（判例）。必ず

「どこがダメなのか」「どうなれば○なのか」を、解説の冒頭に明示してあります。たとえば、

「できない」→できる

とある場合、問題文中の「できない」という語句がダメで、これを「できる」に置き換えると正しい肢になる、という具合です。

正しい内容を理解しつつ、はっきりとした根拠をもって「肢を切る」、この訓練をくりかえすことにより、ぜひ本試験にも自信をもって臨める

ようになってください。ただ、問題の性質上、語句を置き換えると日本語として成立しにくいものもあります。そのような問題については、「意味合い」として置き換えるものをご理解ください。

## 4 ○の肢について

**解答 2** ○ 悪意でも、契約の解除はできるが、損害賠償請求はできない

**比較 A** 売買の目的物が全部他人の権利に属している場合、売主が

できるだけ**シンプル**にすることを心がけました。問題文をそのまま覚えておけばよいので、原則として簡潔に結論のみを解説してあります。だからこそ一問一答ならではのリズムを維持することができるのです。

もし万が一、内容が「わからない」「知らない」という肢があった場合には、ご自分のテキスト・参考書に戻って、該当論点を再チェックしてください。どこがわからなかったか、どこを覚えていなかったか、本書を解くことにより明確にすることができます。もう忘れませんね。

## 5 覚える 理解 ひっかけ 比較 新民法 について

すべての問題を、4つに分類してそれぞれアイコンで示しました。

**覚える** …○の肢であれば問題文それ自体を、×の肢であれば解説文それ自体を、**知識として覚えて**おきましょう。

**理解** …重要な論点なので、**なぜそうなるのか**、その理由を理解しておきましょう。

**ひっかけ** …一読しただけでは**気づきにくいワナ**が仕掛けられています。ひっかからないように気をつけましょう。

**比較** …**似たようなほかの制度**との比較をしながら、その違いを中心に理解して覚えておきましょう。



…直近の民法大改正に対応している箇所です。

## 6 重要度 A 重要度 B 重要度 C について

すべてがセレクトされた重要な肢ですが、より重点学習に役立つよう、今年の出題可能性に応じて**A**(最重要)・**B**・**C**のランクをつけました。

# CONTENTS

【例】「6」…肢の数

## 第1編 民法等

1	制限行為能力者制度等 10	2
2	意思表示 8	10
3	債務不履行・契約の解除 13	16
4	手付 3	26
5	売主の担保責任 7	28
6	危険負担 2	34
7	停止条件 3	36
8	代理 14	40
9	時効 7	50
10	債権譲渡 3	56
11	債権の消滅 6	60
12	連帯債務 3	66
13	保証と連帯保証 7	68
14	委任・請負・贈与 9	74
15	不法行為 8	82
16	物権変動の対抗問題 9	88
17	相隣関係・共有 7	94
18	抵当権等 13	98
19	相続 13	110
20	不動産登記法 13	120
21	賃貸借契約等 9	128
22	借地借家法(借地) 15	136
23	借地借家法(借家) 15	148
24	建物区分所有法(不動産登記法含む) 14	160

## 第2編 宅建業法

1	宅地建物取引業の意味 7	172
2	免許制度 7	176
3	免許基準 10	182

4	宅地建物取引業者の手続	11	190
5	宅地建物取引士制度	16	200
6	営業保証金	12	212
7	弁済業務保証金(保証協会)	12	220
8	取引の諸規定	6	228
9	媒介契約の規制	15	232
10	重要事項の説明	19	242
11	37条書面	6	256
12	8種規制	23	260
13	報酬	8	276
14	監督・罰則	14	282
15	住宅瑕疵担保履行法	7	290

### 第3編 法令上の制限

1	都市計画法	40	296
2	建築基準法	40	322
3	国土利用計画法	19	348
4	土地地区画整理法	19	360
5	農地法	19	370
6	宅地造成等規制法	18	380

### 第4編 その他関連知識

1	不動産の鑑定評価	8	392
2	地価公示法	7	398
3	不動産取得税	9	402
4	固定資産税	9	408
5	譲渡所得等	9	412
6	印紙税	5	418
7	登録免許税	5	422
8	住宅金融支援機構	9	426
9	景表法・表示規約等	9	432





第 1 編

# 民法等

民法

---

不動産登記法

---

借地借家法

---

建物区分所有法

---

# 1

## 制限行為能力者制度等



### 問題 1 意思無能力者

重要度 **B**



Aが自己所有の土地をBに売却する場合において、買主Bが意思無能力者であった場合、Bは、Aとの間で締結した売買契約を取り消せば、当該契約を無効にできる。



### 問題 2 未成年者

重要度 **A**

男は18歳に、女は16歳になれば婚姻することができるが、父母双方がいる場合には、必ず父母双方の同意が必要である。



### 問題 3 未成年者

重要度 **A**

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。



## 第1編「民法等」

## → Chap 1 Sec.2

**解答 1** × 「売買契約を取り消せば、無効にできる」→**売買契約は、そもそも無効**

**理解** 意思無能力者が行った契約は、無効である（民法3条の2）。民法は、原則として当事者の意思実現を手助けするが、意思無能力者には自己の意思に基づく法律行為がないので、その効力を認めるわけにいかないからだ。

**解答 2** × 「必ず父母双方の同意が必要である」→**一方の同意だけで足りる**

**覚える** 未成年者が婚姻をするには、父母の同意を得なければならないが（737条1項）、父母の一方が同意しないとき等は、**他の一方の同意だけで足りる**（737条2項）。

**解答 3** × 「管理義務を免れることになるので、法定代理人の同意は必要ない」→**管理義務は免れるが、土地の所有権は失うので、法定代理人の同意は必要である**

**覚える** 未成年者が婚姻をすると、成年に達したものとみなされる（753条）。しかし、**独身**（婚姻したことがない者）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**（5条1項本文）。土地の売却は、法定代理人の同意が不要となる**単に義務を免れる法律行為ではない**（5条1項ただし書）。

□□ **問題 4 成年被後見人**

重要度 **A**

成年被後見人が第三者との間で建物の贈与を受ける契約をした場合には、成年後見人は、当該法律行為を取り消すことができない。

□□ **問題 5 成年被後見人**

重要度 **B**

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場合には、家庭裁判所の許可を要しない。

□□ **問題 6 被保佐人**

重要度 **A**

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。

**解答 4** × 「取り消すことができない」→**取り消すことができる**

**ひっかけ** 成年被後見人の法律行為は、日常生活に関する行為を除き、取り消すことができる（9条）。たとえ、贈与契約のような、単に権利を得る行為でも、取り消すことができる。なお、成年被後見人も取り消すことができる（120条1項）。

**解答 5** × 「家庭裁判所の許可を要しない」→**家庭裁判所の許可が必要である**

**覚える** 成年被後見人は、成年被後見人に代わって、その居住している建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除等をするには、**家庭裁判所の許可**を得なければならない（859条の3）。仮に、後見監督人がある場合でも、家庭裁判所の許可が必要である。居住している建物の売却等により生活環境が変わると、成年被後見人は大きな影響を受けるからである。

**解答 6** × 「日用品の購入には、保佐人の同意が必要」→**日用品の購入には、保佐人の同意は不要**

**ひっかけ** 被保佐人が不動産の売却という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、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、保佐人の同意は不要である（13条1項ただし書）。

## □□ 問題 7 被補助人

重要度 **A**

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。

## □□ 問題 8 取消権の期間の制限

重要度 **B**

A所有の土地が、AからB、Bから善意無過失のCへと売り渡され、移転登記もなされている場合、Aが未成年者のときは、Aは、法定代理人の同意を得ずに契約をしていても、成年に達すれば、A B間の契約を取り消すことができなくなる。

## □□ 問題 9 相手方の催告権

重要度 **B**

A所有の不動産につき、Aを売主、Bを買主とする売買契約が締結されたが、Aは未成年者であり、未成年後見人であるCの同意を事前に得ていなかった。この場合、Bは、Cに対し、1か月以上の期間内にAの行為を追認するか否かを確答すべきことを催告することができ、当該期間内にCが確答を発しなかった場合には、CはAの行為を取り消したものとみなされる。

**解答 7** × 「常に補助人の同意が必要」→補助人の同意が必要  
なことがある

**理解** 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、補助人の同意が必要になる（17条1項）。

**解答 8** × 「成年に達すれば」→成年に達してから5年間経てば

**覚える** 取消権は、追認をすることができる時から5年間行使しないと消滅する（126条）。追認ができる時とは、未成年者の場合は、通常は20歳になった時だから、Aは、25歳までは取り消せる可能性がある。

**解答 9** × 「取り消したものとみなされる」→追認したものとみなされる

**ひっかけ** 相手方Bは、未成年者Aの法定代理人Cに対して、1か月以上の期間内に追認するか否かを確答するよう催告できるが、その期間内にCが確答を発しなかった場合には、Cは、Aの行為を追認したものとみなされる（20条2項・1項）。



## 問題 10 詐術・被補助人

重要度 **A**

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。



**解答 10** ○ 取り消すことができない

**理解** 被補助人等の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（同意権者の同意を得たと偽ることも含まれる。判例）は、その行為を取り消すことができない（21条）。自己の能力について嘘をつくような不誠実な制限行為能力者の取消権は、剥奪するのである。

## 2

## 意思表示

## □□ 問題 1 心裡留保

重要度 A



Aは、A所有の土地をBに売却する契約を締結したが、Aが自分の真意ではないと認識しながらBに対する売却の意思表示を行った場合で、Bは、当該意思表示がAの真意ではないことを知っていたとき、Aは、売却の意思表示の無効を主張できる。

## □□ 問題 2 虚偽表示

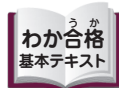
重要度 B

A所有の甲土地についてのA B間の売買契約が、AとBとで意を通じた仮装のものであったとしても、Aの売買契約の動機が債権者からの差押えを逃れるというものであることをBが知っていた場合には、A B間の売買契約は有効に成立する。

## □□ 問題 3 虚偽表示（対第三者）

重要度 B

CはBとの間で所有権がAからBに移転している旨が登記されている甲土地の売買契約を締結したが、A B間の所有権移転登記はAとBが通じてした仮装の売買契約に基づくものであった場合、CがA B間の売買契約が仮装であることを知らず、知らないことに無過失であっても、Cが所有権移転登記を備えていなければ、Aは所有者であることをCに対して主張できる。



## 第1編「民法等」

→ Chap 1 Sec.3, Chap 1 Sec.2

**解答 1** ○ Aは、無効を主張できる

**理解** 心裡留保による意思表示は、相手方保護のため、原則として有効だが、例外として相手方が表意者の真意ではないことについて、悪意または有過失の場合は、無効となる（93条1項）。なお、心裡留保による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗できない（93条2項）。

**解答 2** × 「A B間の売買契約は有効」→A B間の売買契約は無効

**ひっかけ** A B間の売買契約は、AとBとで意を通じた仮装のものであり、虚偽表示で無効となる（94条1項）。このことは、Aの動機を相手方Bが知っていた場合でも同様。

**解答 3** × 「Cが所有権移転登記を備えていなければ、Aは所有者であることをCに対して主張できる」→Cが所有権移転登記を備えていなくとも、Aは所有者であることを善意のCに対して主張できない

**理解** 虚偽表示の無効は、善意の第三者に対抗できない（94条2項）。この第三者として保護されるのに、登記は不要である（判例）。虚偽表示をした者の帰責性が大きいからである。なお、Cが無過失であることも不要（判例）。



#### 問題 4 錯誤（動機の錯誤）

重要度 **A**



A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合において、Bは、甲土地は将来地価が高騰すると思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかったとき、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができることがある。



#### 問題 5 錯誤（取消しの主張権者）

重要度 **A**



AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示が錯誤を理由として取り消すことができる場合、相手方Bはこの売却の意思表示の取消しを主張できる。




#### 問題 6 強迫（対第三者）


重要度 **A**

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合において、BがCに甲土地を転売した後に、AがBの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消したときには、CがBによる強迫につき善意でかつ過失がなかったとしても、AはCから甲土地を取り戻すことができる。


**解答 4** ○ **取り消すことができることがある**

**理解**  **動機の錯誤**（表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤）は、相手方保護の観点から、それが**要素の錯誤**（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）であって、動機が**明示または黙示**に相手方に表示されるときは、意思表示は**取り消すことができることがある**（95条1項2号・2項、判例）。

**解答 5** × 「相手方Bはこの売却の意思表示の取消しを主張できる」→**相手方Bは、取消しを主張できない**

**理解**  錯誤による意思表示について取消しを認めているのは、錯誤によって意思表示をした表意者を保護するためである。したがって、**相手方Bは取消しを主張できない**（95条1項、120条2項）。

**解答 6** ○ **Aは、Cから甲土地を取り戻すことができる**

**覚える**  強迫による取消しは、**善意無過失の第三者にも対抗できる**（121条、96条3項反対解釈）。取引安全よりも、強迫された者の保護を優先しているのだ。



### 問題 7 第三者の詐欺

重要度 **A**



A所有の甲土地についてのA B間の売買契約において、Aが第三者Cの詐欺によりBとの間で売買契約を締結した場合、Aは、Bがその詐欺の事実を知り、又は知ることができたか否かにかかわらず、A B間の売買契約に関する意思表示を取り消すことができる。



### 問題 8 法定追認

重要度 **C**

Aが、Bの欺罔<sup>もう</sup>行為によって、A所有の建物をCに売却する契約をした場合、Aは、詐欺に気が付いていたが、契約に基づき、異議をとどめることなく所有権移転登記し、代金を請求していたときは、詐欺による取消しをすることはできない。

**解答 7** × 「Aは、Bがその詐欺の事実を知り、又は知ることができたか否かにかかわらず、…取り消すことができる」→Aは、Bがその詐欺の事実を知っていたか、又は知ることができた場合に限り、…取り消すことができる

**比較** 第三者による詐欺の場合、表意者は、相手方が悪意または有過失の場合に限り取り消すことができる（96条2項）。騙されたAには、儲け話に乗ってしまったという落ち度があり、善意かつ無過失の相手方Bを犠牲にしてまで保護すべきとは言えないからである。この点、**第三者の強迫**では、このような限定がないことと比較すること。

**解答 8** ○ Aは、取消しをすることはできない

**理解** 追認権を有する者が、追認できるときから、異議をとどめることなく、追認したと思わせるような行為（たとえば、債務を履行したり、相手方の履行を請求するなど）をしたときは、追認をしたものとみなされる（法定追認、125条）。Aの行為は、**法定追認**と認められるから、Aは、取り消すことはできない。

わかって合格る宅建士シリーズ

2021年度版 わかって合格る宅建士 一問一答セレクト600

発行日 2021年1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 2021

管理コード 09422P-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。