



宅建試験講座 権利関係 6

民法 1-6
心裡留保による意思表示

購読料：無料
宅建 一郎

「宅建試験受験講座」 6 回目

権利関係 6

民法 1-6 心裡留保による意思表示

第 1 章 意思表示（最重要）

○はじめに

①第 1 項「契約の成立」は 1 回目，第 2 項「詐欺による意思表示」は 2 回目，第 3 項「強迫による意思表示」は 3 回目，第 4 項「虚偽表示」は 4 回目，第 5 項錯誤による意思表示は 5 回目に学習致しました。

②今回の単元は第 6 項「心裡留保による意思表示」です。

.....
第 6 項 心裡留保（しんりりゅうほ）（民法 93 条）（重要）

契約の当事者の意思表示に問題がある場合の 5 番目として，心裡留保による意思表示があります。今回は，その勉強をします。

第 1 心裡留保（しんりりゅうほ）とは？

- 1 心裡留保とは，表意者（「意思表示をする者」のことです）が，真意（本心）ではないことを自分自身で知っていながらする意思表示のことです。
- 2 例えば，本心からではなく冗談で，「この土地を売りましょう」と言ったような場合です。
- 3 錯誤による意思表示は，表意者（意思表示をした者）が真意（本心）とは違った意思表示をしたが，そのことに表意者自身が気づかない場合ですが，心裡留保による意思表示の場合は，表意者自身が真意（本心）ではないことを知っていながら，真意とは異なる意思表示をすることです。
- 4 なお，「心裡」とは，「心のうち」という意味であり，本心は心のうちにとどめておいて，それとは別の意思表示をするという意味であり，心の働きについての学問である心理学の「心理」とは，字も意味も異なることに注意しましょう。
- 5 それでは，心裡留保により意思表示をした場合，その効力はどうなるのでしょうか。

第 2 心裡留保による意思表示の効力

- 1 心裡留保による意思表示の効力については，民法第 93 条が次のように規定しています。

.....
※民法第 93 条（心裡留保）

意思表示は、表意者がその真意ではないことを知ってしたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。ただし、相手方が表意者の真意を知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とする。

.....
2 原則

- (1) 上記条文から分かりますように、心裡留保によりなした意思表示は、原則として有効です（民法第93条本文）。
- (2) 表意者（意思表示をした者）としては、冗談であっても、相手方は、そんなことは知らずに、真に受けているわけですから、有効な意思表示として取り扱われるわけです。
- (3) したがって、心裡留保による意思表示の場合は、原則として、意思表示どおりの効力が生じ、契約も、有効に成立します。

3 例外

- (1) しかし、心裡留保の場合、相手方が表意者の真意を知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効です（民法第93条ただし書）。
- (2) もともと、心裡留保による意思表示は、冗談で言ったことに過ぎないので、表意者に表示行為に対応する内心的効果意思（本心）はなく、その意思表示は無効であるのが原則なのですが、相手方が、表意者は冗談で言っていることを知らない場合は、相手方はその意思表示を真に受けていますから、相手方を保護する必要がある、民法第93条本文は、その意思表示は有効であると特別に規定しているのですが、
- (3) 反対に、①相手方が、表意者は冗談で言っているということを知っている場合（これを「悪意」といいます。）、又は、②相手方が、それを知らなくて（これを「善意」といいます。）も、知らないことに過失がある場合（これを「善意有過失」といいます。）には、相手方を保護する必要はありませんので、原則どおり、その意思表示は無効である、としているのです（民法第93条ただし書）。
- (4) したがって、この場合には、表意者は心裡留保による意思表示の無効を主張することができ、それを主張した場合には、契約も成立せず、無効となるのです。

4 まとめ

以上のところより、心裡留保による意思表示の効力をまとめますと、次のようになります

- (1) 表意者（意思表示をした者）が、真意ではないことを知ってした意思表示は、原則として、有効です。
- (2) ただし、相手方が表意者の真意を知っていたとき、又は、知ることができた（注意義務を実行すれば知ることができた）ときは、その意思表示は無効です。

第3 心裡留保の事例で、第三者が登場した場合はどうなるか？

1 図式・事例

甲土地 ①売買

②売買

売主A ----->買主B ----->第三者C

- ①Aは甲土地をBに冗談で（心裡留保による意思表示で）売買した。
- ②その後、Bは甲土地をCに売買した。
- ③この場合、売主Aは第三者Cに対して、AB間の売買契約は、心裡留保によるものであり、無効であるということを主張（対抗）して、甲土地の返還を請求することができるか。

2 Bが善意の場合

- (1) 上記事例で、買主Bが、売主Aは甲土地を売りましょう、ということ冗談で言っているということを知らなかった場合（善意の場合）は、Aの「売りましょう」という意思表示（契約の申込み）は、有効ですから、AB間の売買契約は有効に成立しますから、Bが甲土地の所有権を取得します。
- (2) そして、Bは自らが所有権を取得した甲土地をCに売却したわけですから、Cが甲土地の所有権を取得します。
- (3) したがって、売主Aは第三者Cに所有権を主張（対抗）することはできません。

3 Bが悪意の場合

- (1) Bが悪意の場合とは、上記事例で、買主Bが、売主Aの甲土地売却の意思表示は、心裡留保（真意ではない冗談）である、ということを知っていた場合です。
- (2) この場合には、まず、売主Aと買主Bとの関係はどうなるかといえ、買主Bは、売主Aの甲土地を「売りましょう」という意思表示は心裡留保（真意ではない冗談）であることを知っていたわけですから、民法第93条により、売主Aの「売りましょう」という意思表示は無効であり、その結果、AB間の売買契約は無効です。
- (3) それでは、悪意の買主Bから甲土地を買い受けた第三者Cと売主Aとの関係はどうなるのでしょうか。

ア この点については、民法93条は規定しておらず、民法には明文の規定がありません。

- イ そして、判例・通説は、この場合には、94条2項の通謀虚偽表示の規定を類推適用して解決するとしています。
- ウ したがって、売主Aは、第三者Cが悪意の場合は、心裡留保による無効を主張（対抗）して、AはCに対して甲土地の所有権を主張することができる、とします。
- エ しかし、第三者Cが善意の場合は、AはCに対しては、心裡留保による無効を主張（対抗）することはできず、その結果、甲土地の所有権も主張することができない、と解されています（判例）。
- オ 故に、第三者Cが善意の場合は、Cが甲土地の所有権を取得します。

.....

※民法第94条（虚偽表示）

- ①相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とする。
- ②前項の規定による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。

4 心裡留保の場合の相手方や第三者との関係のまとめ

そこで、心裡留保の場合の第三者との関係を簡潔にまとめますと、次のようになります。

- (1) 表意者が心裡留保の意思表示をして、相手方が善意で、第三者も善意の場合
 - ア 表意者の心裡留保の意思表示は有効であり、表意者は相手方にも第三者にも対抗できない。
- (2) 表意者が心裡留保の意思表示をして、相手方が善意で、第三者は悪意の場合
 - ア 表意者の心裡留保の意思表示は有効であり、表意者は相手方にも第三者に対抗できない。
- (3) 表意者が心裡留保の意思表示をして、相手方は悪意で、第三者は善意の場合
 - ア 表意者の心裡留保の意思表示は無効であり、表意者は相手方には、その無効を対抗（主張）できる。
 - イ しかし、第三者にはその無効を対抗（主張）できない。
- (4) 表意者が心裡留保の意思表示をして、相手方は悪意で、第三者も悪意の場合
 - ア 表意者の心裡留保の意思表示は無効であり、表意者は相手方に対しても第三者に対してもその無効を対抗（主張）できる。

問1 AはBとの間で、A所有の甲土地をBに売却する契約を締結した。

(1) この場合において、Aが自分の真意ではないと認識しながらBに対し売却の意思表示を行った場合で、BがそのAの真意を知っていたときは、Aは売却の意思表示の無効を主張することができる、との記述は正しいか。

(1) 正しい。

理由

ア 表意者Aが自分の真意ではないと認識しながらなした売却の意思表示は、心裡留保による意思表示であり、民法第93条により、原則として有効であるが、相手方が真意でないことを知っていた場合は、無効である。

イ そして、本肢の相手方BはAの真意を知っていたということであるから、Aの売却の意思表示は無効であり、Aはその無効をBに対して主張することができる。

ウ よって、本肢は正しい。

(2) 問1の事例で、Aが自分の真意ではないと認識しながらBに対し売却の意思表示を行った場合で、BがそのAの真意を知らなかったときでも、Aの意思表示は真意を欠いているので、AB間の売買契約は無効である、との記述は正しいか。

(2) 誤り。

理由

ア 民法第93条により、心裡留保による意思表示は、相手方が善意の場合は有効であり、契約が成立する。

イ そして、本肢のBはAの真意を知らなかったということであるから、善意であり、Aの意思表示は有効である。

ウ よって、本肢の「AB間の売買契約は無効である」との記述は、誤りである。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎

★それでは、宅建試験受験講座6回目

権利関係6：民法1-6：心裡留保による意思表示
は、ここまでと致します。

★7回目は「民法1-7：「意思表示に関連するその他の事項」
です。

★本書の転記・転載、著作権侵害・違反行為は厳禁
ということをお願い致します。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎