



宅建試験講座 権利関係 7



民法 1-7
意思表示に関する
その他の問題

購読料：無料
宅建 一郎

「宅建試験受験講座」 7 回目

権利関係 7

民法 1-7 意思表示に関連するその他の事項

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，第 6 項「心裡留保による意思表示」は 6 回目に学習致しました。

②今回の単元は第 7 項「意思表示と関連するその他の事項」です。

.....
第 7 項 「意思表示」と関連するその他の事項

- 1 不動産取引の中心業務は，土地や建物の売買契約であり，その業務を円滑に遂行するためには，まず，契約の効力が左右される意思表示の所をしっかりと勉強する必要がありますから，そこの勉強をしてきました。
- 2 ところで，契約の効力を左右する事項としては，意思表示に問題のある場合だけではなく，それ以外にも，契約が公序良俗違反で無効の場合とか，契約当事者が未成年者等の制限行為能力者である場合とか，契約が債務不履行により解除された場合等があります。
- 3 そして，不動産取引の実務の中で，契約の効力が問題となった場合には，それは契約のどこが問題となっているのか，どのように考えれば良いのかを適格に判断しなければなりませんので，宅建試験でも 1 つの問題の中にそれらをおりまぜて出題される場合があります。
- 4 そこで，ここでは，それらを簡単に比較対照して，まとめておきます。
なお，それぞれの詳しい内容は，それぞれの単元の所で勉強致します。

第 1 契約が公序良俗に違反する場合（民法第 90 条）

- 1 この場合は，その契約は最初から絶対的に無効です（絶対的無効）。
- 2 その契約の内容自体が世の中の「公の秩序，善良の風俗」に違反していて，社会的に許されないからです。
- 3 したがって，この場合の契約の無効は，相手方に対しても，第三者に対しても，誰に対しても，主張することができます。

4 それは、第三者が善意の場合でも主張できます。

第2 詐欺による意思表示（民法第96条）

1 表意者（意思表示をした者）は、その意思表示を取り消すことができます。

2 表意者がその意思表示を取り消した場合には、契約は最初からなかったこととなります。

3 ただし、詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者には対抗（主張）することができません。

第3 強迫による意思表示（民法第96条）

1 表意者（意思表示をした者）は、その意思表示を取り消すことができます。

2 表意者がその意思表示を取り消した場合には、契約は最初からなかったこととなります。

3 そして、強迫による意思表示の取消しは、善意の第三者にも対抗（主張）することができます。この点で、詐欺による意思表示の取消と違います。

第4 虚偽表示（通謀虚偽表示とも言います）の場合（民法第94条）

1 虚偽表示による意思表示は、最初から、無効です。

2 ただし、その無効は、善意の第三者には対抗（主張）することができません。

第5 錯誤による意思表示（民法第95条）

1 錯誤による意思表示は、最初から、無効です。

2 そして、錯誤による意思表示の無効は、善意の第三者にも悪意の第三者にも主張することができます。

3 ただし、表意者（意思表示をした者）に重大な過失があったときは、表意者は、錯誤による意思表示の無効を主張することができません。

第6 心裡留保の場合（民法第93条）

1 心裡留保の意思表示は、原則として有効です。

2 ただし、相手方が悪意の場合及び善意有過失の場合は、その意思表示は、無効です。

第7 制限行為能力者の法律行為

1 制限行為能力者が単独でなした法律行為は、原則として、取り消すことができます。

2 そして、その取消しは、善意の第三者にも悪意の第三者にも主張することができます。

第8 債務不履行による解除（民法第545条）

1 契約が債務不履行により、解除された場合には、契約の効果は遡及的

(契約時にさかのぼるという意味)に消滅します(判例)。

- 2 そして、その契約の効果の消滅は、善意の第三者にも悪意の第三者に主張することができます。
- 3 ただし、その第三者が登記を備えていた場合には、主張することができません。

第9 問題と解説

問1 A所有の土地が、AからBに、BからCに売り渡され、所有権移転登記がAからBへ、BからCへそれぞれなされた。

(1) この場合において、Cが移転登記を受ける際に、A B間の売買契約がBの詐欺に基づくものであることを知らなかった場合で、当該登記の後にAによりA B間の売買契約が取り消されたとき、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できる、との記述は正しいか。

(1) 正しい。

理由

ア 民法第96条により、詐欺による意思表示は取り消すことができる(同条1項)。しかし、善意の第三者にはその取消しを対抗(主張)することができない(同条2項)。

イ そして、本肢の場合、第三者Cは善意であるから、AはCに詐欺による意思表示の取消しを対抗することができない。

ウ その結果、Cは土地の所有権を取得し、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できる。

エ よって、本肢は正しい。

(2) 問1の事例で、Cが移転登記を受ける際に、A B間の売買契約が公序良俗に反し無効であることを知らなかった場合、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できる、との記述は正しいか。

(2) 誤り。

理由

ア 民法第90条により、公序良俗に違反する法律行為は、無効である。

イ そして、公序良俗違反による無効は、絶対的無効であるから、行為者は相手方に対しても、第三者に対しても、その無効を主張することができるし、この無効の主張は相手方や第三者が善意であってもすることができる。

ウ したがって、公序良俗違反による無効の場合は、相手方Bや第三者Cが土地所有権を取得することはない。

エ したがって、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗するこ

とはできない。

オ よって、本肢は誤りである。

(3) 問1の事例で、Cが移転登記を受ける際に、A B間の売買契約に解除原因が生じていることを知っていた場合で、当該登記の後にAによりA B間の売買契約が解除されたとき、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できない、との記述は正しいか。

(3) 誤り。

理由

ア 民法第545条1項ただし書により、契約の解除により、第三者の権利を害することはできない。

イ ところで、この第三者とは、「登記を備えた第三者」という意味であり、登記を備えておれば、仮にその第三者が悪意であっても保護される、と解されている（判例）。

ウ そうすると、本肢の第三者Cは悪意ではあるけれども、登記を備えているので、AによりA B間の売買契約が解除されたとしても、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できる。

エ よって、本問は誤りである。

(4) 問1の事例で、Cが移転登記を受ける際に、既にAによりA B間の売買契約が解除されていることを知っていた場合、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できない、との記述は正しいか。

(4) 誤り。

理由

ア 本肢の場合は、Cが移転登記を受ける際には、既にAによりA B間の売買契約が解除されていたということであるから、本件土地をめぐるA Cの権利関係は、①AがA B間の売買契約を解除したことにより発生したBからAへの復歸的物権変動と、②その後でBがCに本件土地を売却したことによって発生した物権変動とが二重譲渡類似の関係となり、どちらが優先（勝つ）するかの問題となる。

イ そして、この場合は、民法第177条により、先に登記を備えた方が優先する。

ウ そこで、本肢を見ると、Cが登記を備えているので、Cが優先（勝つ）し、Cが本件土地の所有権を取得する。

エ したがって、Cは、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できる。

オ よって、本問は誤りである。

カ なお、二重譲渡関係では、登記を先に備えた者が勝ち、解除の

事実についての善意，悪意は関係がない。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎

★それでは，宅建試験受験講座7回目

権利関係7：民法1-7：「意思表示に関連するその他の事項」
は，ここまでと致します。

★8回目は「民法1-8：「民法第1章「意思表示」の講座を終わる
に当たって」

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。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎