



# 宅建試験講座 権利関係 9



## 民法 2-1 制限行為能力者制 度総論

購読料：無料  
宅建 一郎

「宅建試験受験講座」 9 回目

権利関係 9

民法 2-1 制限行為能力者制度総論

民法

第 2 章 制限行為能力者制度

第 1 はじめに

- 1 民法第 1 章では、「意思表示」の勉強をしました。
- 2 今回からの民法第 2 章は、制限行為能力者制度の勉強です。
- 3 まず、民法第 1 章で意思表示の勉強をしたのは、宅地建物取引業は、土地建物の売買等の契約を取り扱う業務であり、契約は「売りましょう」、「買いましょう」という当事者の意思表示の合致により初めて成立する法律行為だからです。
- 4 それでは、「売りましょう」、「買いましょう」という法律行為をする当事者が、満 19 歳の者だった場合には、その売買契約はどうなるのでしょうか。これからの「民法第 2 章」は、そのことを勉強する章です。
- 3 そこで、A が B に甲土地を売ったという事例を仮定してみます。

図式

意思表示の合致

売主 A —————→←—————買主 B

甲土地 ① A 売る意思表示 ② B 買う意思表示

・ A B の意思表示の合致（合意）

・ 売買契約成立

- 3 この場合、A B 間の甲土地の売買契約において、A・B は「権利・義務の主体者」です。
- 4 「甲土地」は、権利・義務の客体物です。
- 5 「売った」「買った」という行為は、権利を取得したり、権利を失ったりする原因となる法律行為です。
- 6 そして、この契約という法律行為は、意思表示によって、成立したり、成立しなかったりしますから、第 1 章で「意思表示」のことを勉強してきたわけです。
- 7 これに対して、本章の「制限行為能力者制度」というのは、今も言いましたように、この A B が満 19 歳だった場合には、甲土地の売買契約はどうなるのだろうか、という問題です。

8 つまり、「制限行為能力者制度」というのは、法律行為における行為主体者の問題であり、宅地建物取引においても、売主、買主が未成年者等である時もありますから、宅地建物取引主任者は、この単元も理解しておく必要があります。

9 なお、この「宅建試験受験講座」の整理の仕方は、講座回数は通し番号、権利関係は、権利関係編で通し番号、民法は章単位で番号を付けていくこととします。

## 第1項 制限行為能力者制度総論

第1 まず、人間が不動産売買などの法律行為をして、その不動産の所有権を取得するためには、

- ①その行為者は、所有権の主体者となることができる資格を持っていて（権利能力）、
- ②その行為者は、売買契約に関する有効な意思表示をする能力を持っていて（意思能力）、
- ③その行為者は、不動産の売買契約という法律行為を単独ですることのできる資格（行為能力）を持っていなければなりません。

したがって、ここでは、まず、権利能力、意思能力、行為能力の勉強から始めます。

## 第2 権利能力とは？

1 権利能力とは、権利や義務の主体者となることのできる能力のことです。「能力」のことを資格とか地位とも言います。

☆2 民法では、人間のことを「自然人」といいますが、自然人は、生まれた時から、この権利能力を有しています。

3 民法第3条は「私権の享有（きょうゆう）は、出生に始まる。」と規定していますが、ここでの「私権」とは、この権利能力のことであり、「出生に始まる」とは、人は出生届をしているか否かに関係なく、出生すれば、権利能力を有する、という意味です。

4 そして、「出生」とは、民法では、胎児が生きて母体から全部露出したときです（全部露出説）。

5 そして、人間の権利能力は、死亡により消滅します。

## 6 胎児の権利能力

(1) 以上で分かりますように、「人」は生まれる前の母体にいる間（胎児の間）は、原則として、権利能力を有さず、権利義務の主体となることは、ありません。

(2) しかし、胎児は、もうすぐ生まれてきて「人」となるのですから、民法は、胎児についても、①損害賠償請求権（721条）・②相続（886

条)・③遺贈(965条)については、「すでに生まれたものとみなす」と規定して、この3つの場合については、胎児であっても、生まれてくることを条件に権利能力を認めています。

- (3) したがって、例えば、夫が亡くなり、妻が妊娠していた場合には、その胎児は、生まれてくることを条件に、相続権を有し、相続人となるのです。

## 7 法人の権利能力

- (1) また、法人も権利能力を有しています。

つまり、自然人以外に法人も権利・義務の主体者となります。

したがって、ご存知のように、法人の名で土地を買ったり、売ったりすることができるのです。

- ☆ (2) しかし、団体ではあっても、「権利能力なき社団」は、権利能力を有しませんので、権利や義務の主体者となることはできません。

- (3) したがって、「権利能力なき社団」が不動産を買った場合には、その所有権は「権利能力なき社団」に帰属するのではなく、権利能力なき社団を構成する構成員全員に総有として帰属することになります。

- (4) 故に、登記についても、その権利能力なき社団の名前で登記をすることはできません。

その場合には、①その権利能力なき社団の代表者個人の名前で登記するか、或いは、②権利能力なき社団の構成員全員の共有名義で登記するか、又は、③権利能力なき社団の構成員全員からその不動産の登記名義人となることの委任を受けた者の名義で登記するか、いずれかの方法で登記しなければなりません。

- (4) そして、「権利能力なき社団」とは、実体は社団(団体)ですが、法人登記をしていないので、法人格を有しない団体のことです。

- 7 ところで、土地や建物の取引では、「胎児」や「権利能力なき社団」が関係する場合もありますので、ここも注意する必要があります。

## 第3 意思能力とは?

- ☆ 1 意思能力とは、有効に意思表示をすることのできる能力のことです。

- 2 そして、この能力を有していない者のことを意思無能力者といい、この能力を有している者のことを意思能力者といいます。

- 3 そして、法律行為が有効に成立するためには、行為者にこの意思能力が必要です。つまり、行為者に意思能力があるということが法律行為の有効要件なのです。

- ☆ 4 したがって、意思無能力者の為した法律行為は無効です。

(法律行為とは、法律上の効力を発生させる行為のことで、典

型は契約です。)

5 たとえば、既に勉強してきましたように、契約は、当事者双方の意思表示の合致により成立しますが、その場合、当事者双方とも意思能力を有していることが必要であり、いずれか一方が、意思無能力者の場合は、契約は最初から無効であり、成立いたしません。

6 意思能力の具体的内容は？

(1) ところで、当事者が意思能力を有している、といい得るためには、その者が、自己がなす法律行為の内容や結果を判断することのできる能力を有していることが必要です。

(2) したがって、民法では、「意思能力とは、自分がする法律行為の内容や結果を判断することのできる判断能力（精神的能力）のことである」とも言われます。

※民法では、判断能力のことを「精神的能力」といいますが、これは、走行能力のことを「運動能力」というのと同じ用法です。

7 そして、人間は生まれたときには、そのような判断能力を有していませんから、人間は生まれたときには意思能力は有さず、意思無能力者です。

8 つまり、人間は権利能力は生まれながらにして有しているのですが、意思能力は生まれたときには、有していません。

9 そして、一般的には、10歳未満の幼児や泥酔者や重い精神病患者や認知症者は、そのような判断能力は有していませんから、意思能力がない、意思無能力者とされています。

したがって、それらの者がなした法律行為は無効です。

第4 行為者の意思能力の有無と法律行為の効力の関係

ア 行為者の意思能力の有無については、次のように分類することができます。

①意思能力が十分ある場合

②意思能力が無い場合

③意思能力は一応あるが、不十分な場合

イ そして、それぞれの場合の法律行為の効力については、次のようになります。

1 行為者に意思能力が十分ある場合

(1) この場合は、行為者のなした法律行為は完全に有効です。

(2) 行為者には、法律行為の有効要件である、意思能力が備わっているからです。

(3) たとえば、通常の大人の人は、意思能力が備わっていますから、

その人のなした法律行為は、完全に有効に成立します。

- (4) そして、この場合の事は、社会生活上、当然のことですから、民法の条文には規定されていません。

☆ 2 行為者に意思能力の無い場合

- (1) この者の為した法律行為（売買契約など）は、無効です。
- (2) 行為者に法律行為の有効要件である「意思能力」が欠けているからです（大判明治38年5月11日民録11輯706頁）。
- (3) そして、一般的には、10歳未満の者や泥酔者、重い精神病患者や認知症にある者は、意思能力がない、意思無能力者と解されています。
- (4) したがって、それらの人がなした法律行為（売買契約など）は無効です。
- (5) この場合の事も民法の条文には規定されていませんが、法律行為が有効であるためには、その法律行為を行う行為者に、その法律行為の内容やそれがもたらす結果を理解できるだけの判断能力（意思能力）が必要ですから、判例はその意思能力のない者の意思表示は無効であり、その意思表示による法律行為も無効であると判示しており、それが確立した規範となっているのです。

☆ 3 行為者に意思能力は一応あるが、不十分な場合

- (1) これらの者の為した法律行為は、一応有効に成立します。  
行為者に一応、意思能力があるからです。
- (2) しかし、行為者は、契約後に、その法律行為を取り消すことができます。行為者の意思能力は不十分ですから、行為者に再考の機会を与えているのです。
- (3) そして、この意思能力は一応あるが、不十分な者の場合を行為能力の面から制度化したのが制限行為能力者の制度であり、それには、①未成年者（民法第5条）、②成年被後見人（民法第7条）、③被保佐人（民法第11条）、⑤被補助人（民法第15条）があります。
- (4) そして、例えば、成年被後見人がなした法律行為の効力についてみますと、民法第9条は「成年被後見人のなした法律行為は、これを取り消すことができる。」と定めています。
- (5) これは、成年被後見人は、一応、意思能力はあるので、その者の為した法律行為は一応有効に成立するが、しかし、その意思能力は不十分なので、その法律行為は、取り消そうと思えば、取り消すことができる、というふうにしているのです。
- (6) ところで、話は変わりますが、民法は制限行為能力者の意思能力

については、「事理を弁識する能力」という言葉を使っています。ア例えば、民法第7条は、成年被後見人につき「精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者」と規定しており、民法第11条は、被保佐人につき「精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者」と規定しており、民法第15条は、被補助人につき「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」と規定しています。

イここでいう「事理を弁識する能力」（「事理弁識能力」と略しています）とは、自分がなす法律行為の意味内容や結果を判断することのできる能力という意味であり、意思能力のことです。

ウそして、民法の条文は、意思能力は一応あるが、不十分である制限行為能力者の意思能力（判断能力）については、「事理を弁識する能力」という用語を使っているのです。

エ換言すれば、「事理弁識能力」とは、意思能力のことなのですが、制限行為能力者の意思能力を問題とする場合には、「事理弁識能力」という言葉が使われているのです。

オそして、この言葉の使い分けについては、また後で勉強致します。

#### ☆ 4 行為者の意思能力の有無と法律行為の効力の関係のまとめ

(1) ここで、行為者の意思能力の有無と法律行為の効力の関係をまとめておきますと、次のようになります。

- ①意思能力が十分ある者のなした法律行為は、完全に有効です。
- ②意思能力がない者（意思無能力者）のなした法律行為は無効です。
- ③意思能力は一応あるが、不十分な者のなした法律行為は、一応有効ですが、取り消すことができます。

(2) このように、意思能力の有無と法律行為の効力の関係を整理してみますと、これから主に勉強するのは行為能力のことですが、行為能力は、意思能力を前提としていることが分かります。

(3) そして、制限行為能力者制度というのは、意思能力は一応あるが、それが不十分な者のなした法律行為の効力について、行為能力の面から整理して、それらの者を保護している制度であるということが分かります。

(4) つまり、ここでは、意思能力は行為能力の前提要件であるということを理解しておくことが大切です。

#### 第5 行為能力とは？

- 1 行為能力とは、単独（行為者1人）で完全に有効な法律行為（例えば、売買契約）をすることのできる能力のことです。

※（「能力」のことを「資格」とも言います。）

- 2 そして、ある人が単独で為した法律行為が完全に有効な法律行為であるといえるためには、その行為者にこの行為能力が必要です。
- 3 そして、行為者にこの行為能力があるといえるためには、行為者は、その前提として、「法律行為の結果を判断する能力」、つまり、意思能力を備えていなければなりません。
- 4 そこで、意思能力の所でも勉強しましたように、
  - (1) 意思能力が十分ある通常の大人の方は、行為能力を有していますから、その人のなした法律行為は、完全に有効です。
  - (2) 意思能力の無い者（意思無能力者）は、意思能力を有していませんから、行為能力も有さず、その者のなした法律行為は無効です。
  - (3) 意思能力は一応有るが、不十分な者は、行為能力も完全ではなく、制限されています。そして、その者が単独でなした法律行為は、完全に有効なものもありますが、種類によっては、取り消すことができるものもあります。
- 5 つまり、民法は、意思能力は一応有るが、不十分な者については、判断能力が不十分ですので、単独（行為者1人）で完全に有効な法律行為をする能力、つまり、行為能力についても不十分であると評価して、制限を加え、それらの者については、各制限行為能力者ごとに、①単独でできる法律行為と②単独ではできない法律行為とに区別して定めているのです。（ここは次回から勉強します。）
- 6 なお、「行為能力」とは、「法律行為能力」の略称であり、「制限行為能力者」の「制限」とは、単独で法律行為をする行為能力が一定の限度で制限されている者という意味です。
- 7 注意事項
  - (1) そして、現実の不動産取引においては、制限行為能力者が取引の当事者となる場合もあり、宅地建物取引主任者はその場合に法的判断を誤らないようにしなければなりませんから、ここも試験に出題される所なのです。
  - (2) それでは、制限行為能力者の具体的な事項を勉強していきます。

## 第2項 制限行為能力者制度

- 1 既に勉強してきましたように、制限行為能力者とは、意思能力が不十分であるが故に、単独でできる法律行為の能力（行為能力）が制限されている者のことです。
- 2 そして、民法は、制限行為能力者の種類やそれらの者が為した法律行為の効力やそれらの者の保護者等について制度として定めています。そして、民法が制限行為能力者について定めているそれらの制



度のことを「制限行為能力者制度」と言います。

### 3 制限行為能力者制度の立法趣旨

- (1) 制限行為能力者制度は、行為の内容や結果を判断する能力が一応はあるが、不十分な者を保護するための制度です。
- (2) これらの人は何の保護もなく社会に放置されていたのでは、自由競争社会の犠牲者となってしまいます。
- (3) そこで、民法は、それらの者が単独でなした行為は取り消すことができるとしたり、また、それらの者に保護者を付けて、保護者に同意権や代理権を与えて制限行為能力者を保護するという「制限行為能力者制度」を定めているのです。
- (4) つまり、制限行為能力者制度は、制限行為能力者を保護するための制度です。

### 4 制限行為能力者の判断基準

- (1) 民法は、ある者が制限行為能力者に当たるか否かの判断の仕方については、行為者の個々の法律行為ごとに個別に判断するというのではなく、行為者の年齢や家庭裁判所の審判などの形式的基準に基づいて画一的に決めるという方式をとっています。
- (2) そして、その形式的基準に当てはまる者は、仮に、判断能力がある場合でも、制限行為能力者に当てはまり、保護されるという方式をとっています。
- (3) 頻繁に取引が行われる取引社会においては、法律行為を迅速に処理する必要がありますから、そのようにしているのです。

### 第1 制限行為能力者の種類と保護者

- 1 既に勉強してきましたように、民法上、制限行為能力者の種類としては、
  - ①未成年者（民法第5条）
  - ②成年被後見人（民法第7条）
  - ③被保佐人（民法第11条）
  - ④被補助人（民法第15条）があります。
- 2 そして、民法上、それらの制限行為能力者は、行為能力が不十分ですから、それらの者を保護するために、それぞれ保護者がつき、それらの制限行為能力者を保護することになっています。
- 3 そして、制限行為能力者と保護者の関係は、次のようになっています。
  - (1) 未成年者には、保護者として、親権者（父母のことです）がつき、親権者がいない場合や親権者が未成年者の財産を管理する権限を

有していない場合には、未成年後見人がつきます。

(2) 成年被後見人には、保護者として、成年後見人がつきます。

(3) 被保佐人には、保護者として、保佐人がつきます。

(4) 被補助人には、保護者として、補助人がつきます。

## 第2 保護者の権限

ア 次に、制限行為能力者の保護者の権限には、次のものがあります。

①同意権

②代理権

③取消権

④追認権

イ そして、それぞれの権限の意味は、次のとおりです。

### 1 同意権とは？

☆ (1) 同意権とは、制限行為能力者が自分で法律行為をする前に、その法律行為をすることにつき、保護者の同意を要する場合に、保護者が同意する権限です。

(2) 例えば、未成年者が自分で土地を売却しようとしているときに、売却する前に、保護者である親権者父・母がその売却に同意をあたえることです。

☆ (3) そして、未成年者がこの同意を得て法律行為をした場合は、その法律行為は完全に有効な法律行為となり、取り消すことはできません。

(4) 逆に、未成年者が、親権者の同意を得ないで、単独で自分の土地を売却した場合には、その契約を取り消すことが出来る、としているのです。未成年者保護のためです。

### 2 代理権とは？

(1) 制限行為能力者のかわりに、保護者が代理人として、その法律行為をすることができる権限です。

(2) 例えば、未成年者のかわりに保護者である親権者父・母が未成年者の代理人として土地の売買契約をすることです。

(3) そして、この代理権は、法律が保護者に与えている代理権ですから、この代理権を与えられている保護者は法定代理人です。

(4) たとえば、未成年者の保護者である親権者父・母には、この代理権が与えられていますから（民法第824条）、親権者父・母は未成年者の「法定代理人」として、未成年者の土地の売買契約をすることができるのです。

### 3 取消権とは？

(1) 制限行為能力者が保護者の同意を得ずに単独（自分1人）で法

律行為をした場合、保護者がその法律行為を取り消すことができる権限です。

(2) 例えば、未成年者が単独で土地の売買契約をした場合に、法定代理人である親権者がその売買契約を取り消すことができる権限です（民法第120条）。

☆ (3) そして、この取消権を行使した場合には、その法律行為は最初から無効となるのであり、取り消したときから将来に向かって無効となるものではありません。このような無効を遡及的無効といいます。

☆ (4) なお、この取消権は制限行為能力者の保護者である法定代理人だけではなく、制限行為能力者本人にも認められています（民法第120条）。

#### 4 追認権とは？

(1) 制限行為能力者が保護者の同意を得ずに単独で法律行為をなした場合に、その法律行為を取り消すのではなく、行為後に、その法律行為を追認することができる権限です。

(2) 制限行為能力者のなした法律行為は、一応有効に成立していますから、①一方で取り消すことができると同時に、②他方で追認することもできるのです（民法第122条）。

(3) 例えば、未成年者が単独で土地の売買契約を、法定代理人である親権者が取り消すのではなく、そのまま追認することです。

(4) そして、この追認をすれば、その法律行為は完全に有効なものとして確定し、その後は、取り消すことができません。

#### 第8 各制限行為能力者の保護者に与えられている権限

1 それでは、各制限行為能力者の保護者には、上記のどの権限が与えられているのでしょうか。

2 それは、各制限行為能力者によって、法律行為の内容や結果の判断能力（事理弁識能力、意思能力）に差がありますから、民法は、その判断能力の差に応じて、制限行為能力者が単独で法律行為をすることができる行為能力の範囲についても差を設け、保護者の権限についても差をつけています。

3 そして、その点については、次回から、各制限行為能力者のことを具体的に勉強する各論の中で勉強します。ここでは、制限行為能力者制度の総論の勉強を引続き行います。

#### 第3項 制限行為能力者が、単独で為した法律行為の概説

第1 制限行為能力者が、単独で為した法律行為の効力と取消し

これについては、例えば、未成年者の土地売買を例にすれば、次のようになります。

## 1 図式（未成年者の場合）

甲土地

売主 A —————→ 買主 B

未成年者 ① A B 間で甲土地の  
売買契約成立

2 未成年者 A は、自己所有の甲土地を法定代理人の同意を得ることなく、B に売却した。

3 この場合、A B 間の売買契約の効力はどうなるか。

☆ (1) 未成年者 A が、単独で為した法律行為も一応有効に成立します。

☆ (2) しかし、未成年者が、法定代理人の同意を得ることなく単独で為した法律行為は、原則として、これを取り消すことができます（民法第5条2項）。

取消権を与えることにより、未成年者を保護しているのです。

(3) そして、前例の未成年者売主 A は法定代理人の同意を得ることなく甲土地を B に売っていますので、この場合、A 又は A の法定代理人はこの売買契約を取り消すことができます（民法第120条）。

☆ (4) そして、A 又は A の法定代理人が A B 間の売買契約を取り消した場合には、売買契約は、はじめに溯って無効となります。取り消した時から、将来に向かって無効となるものではありません。

## 第2 制限行為能力者がなした法律行為の取消しと第三者との関係

### 1 図式

甲土地

売主 A —————→ 買主 B —————→ 第三者 C

制限行為能力者 ① A B 間で甲土地の ② B は C に甲土地  
売買契約成立 を売買

2 それでは、上記事例のように、制限行為能力者が単独で甲土地を B に売り、B がそれを第三者 C に売った。その後、A 又は A の法定代理人 B との売買契約を制限行為能力者を理由に取り消した場合に、A は第三者 C にその取消しを主張（対抗）することができるのでしょうか。

☆ 3 できます。制限行為能力者を理由とする法律行為の取消は、第三者 C が A が制限行為能力者であることを知っていた場合（「悪意」といいます。）でも、知らなかった場合（「善意」といいます。）でも、

その取消しを第三者Cに主張（対抗）することができます。

- つまり、制限行為能力者を理由とする法律行為の取消は、すべての第三者に対抗することができます。第三者の善意・悪意にかかわらず制限行為能力者を保護する必要があるからです。

#### 第4項 相手方の保護の制度

- 1 以上のように、制限行為能力者の法律行為は、取り消すことができますから、制限行為能力者と取引をした相手方は、制限行為能力者に、いつ、その法律行為を取り消されるかも知れないという不安定な状態におかれます。
- 2 そこで、民法は、相手方保護の制度として、①相手方に催告権を認めています。②また、制限行為能力者が「自分は行為能力者である」というように、相手方をだました場合には、その者はその法律行為を取り消すことができない、ということにしています。

※（このだますことを「詐術」といいます。）

#### 3 相手方の催告権（民法第20条）

- （1）相手方の催告権とは、制限行為能力者と契約等をした相手方が、その法定代理人等に対して、1か月以上の期間を定めて、その期間内にその取り消すことができる行為を追認するかどうかを確答するように催告することです。
- （2）そして、相手方がこの催告を、制限行為能力者の法定代理人や保佐人や補助人や行為能力者となった後の本人に対して、為したのに、それに対して、期間内に催告を受けた者から返答がない場合には、その契約等の法律行為は追認したものとみなされます。その結果、その法律行為は取消することができなくなります（民法第20条1項、同2項）。

※（ここでの「追認したものとみなす」とは、法律上、追認したこととなる、という意味であり、したがって、それ以後は、その法律行為を取消することはできず、その法律行為は有効に確定するという意味です。）

- （3）また、相手方が、制限行為能力者である被保佐人・被補助人に対して「保佐人・補助人の追認を得る」ように催告を為したのに対して、期間内に催告を受けた被保佐人・被補助人から返答がない場合には、その契約は取り消されたものとみなされます（民法第20条3項）。
- （4）つまり、相手方が「単独で追認できる者」に催告をしたが、確答がなかった場合には、追認したものとみなされ、「単独では追認することができない者」に催告をしたが、確答がなかった場合には、

取り消されたものとみなされるのです。

※（「取り消されたものとみなされる」とは、法律上、取り消されたこととなる、という意味です）

(5) なお、制限行為能力者本人である未成年者・成年被後見人に対して催告をした場合には、その催告は、催告としての効力は生ぜず無効です。

なぜならば、未成年者・成年被後見人は催告の内容を理解して受領する受領能力がないからです。

☆ 4 制限行為能力者が詐術（さじゅつ）を用いた場合（民法第21条）

(1) 制限行為能力者が、行為能力者であると相手方に信じさせるための詐術を用いたときは、制限行為能力者は、その行為を取り消すことができません（民法第21条）。

(2) 「詐術」（さじゅつ）とは、相手方をだますこと、自己が能力者であると信じさせるために積極的な欺罔行為（ぎもうこうい、だます行為）を行うことです。

(3) 例えば、19歳の未成年者が、相手方に対して「私は満21歳です」と言った場合には、この詐術に当たります。

(4) しかし、制限行為能力者が、単に制限行為能力者であることを黙秘しているだけでは詐術に当たりません。19歳の未成年者が相手方に自分は未成年者であるということを言わないだけでは、詐術には当たりません。

(5) ところで、判例は、制限行為能力者が、そのことを黙秘はしているけれども、他の言動とあいまって、相手方を誤信させ、または誤信を強めさせたときは、詐術にあたる、と判示しています（最判昭44. 2. 13）。

第5項 問題と解答

問題1 次の記述の正誤を問う。

(1) 満5歳の幼児が、他の者から贈与の申込みを受けて、これを承諾しても、その承諾は無効である、との記述は正しいか。

(1) の解答：正しい。

ア 満5歳の幼児は、意思能力を有しない意思無能力者である。

イ したがって、その者の承諾の意思表示は無効である。

ウ よって、本肢は正しい。

(2) A B間で、Aが泥酔して意思無能力である間に売買契約がなされた場合、Aは、酔いから覚めて売買契約を追認するまではいつでも売買契約を取り消すことができ、追認を拒絶すれば、その時点から売買契約は無効となる、との記述は正しいか。

(2) の解答：誤り。

- ア 本問では、Aは泥酔して意思無能力の間に売買契約をしたということである。
- イ そして、意思無能力者のなした法律行為はもともと無効であり、取り消しうる法律行為となるのではない。
- イ したがって、この売買契約は、Aの追認や追認拒絶を問題にするまでもなく、最初から無効である。
- ウ よって、本股は誤りである。

(3) AとBは売買契約を締結した。そして、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すまでもなく、当該契約は無効である、との記述は正しいか。

(3) の解答：正しい。

- ア 本股の買主Bは、意思無能力者である。
- イ そして、意思無能力者の意思表示は無効である(判例)。
- ウ つまり、意思無能力者が締結した契約は、取り消したら無効になるのではなく、最初から無効である。
- エ よって、本股は正しい。

(4) 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、との記述は正しいか。

(4) の解答： 誤り。

- ア 意思能力を欠いている者とは、意思無能力者のことであり、意思無能力者の意思表示は、最初から無効である(判例)。
- イ したがって、その親族が当該意思表示を取り消すという問題は起こらず、最初から無効である。
- ウ よって、本股は誤りである。

(5) 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、との記述は正しいか。

(5) の解答：誤り。

- ア 民法第5条1項により、「未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。」
- イ そして、本股の未成年者は、婚姻していないということであるから、「成年擬制」にも当たらず、法定代理人の同意が必要である。
- ウ よって、本股は誤りである。

問題2 次の各記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか、誤っているか。その正誤の判断を問う。

(1) Aは自己所有の土地をBに売却した。買主Bが被保佐人であり、保佐

人の同意を得ずにAとの間で売買契約を締結した場合,当該売買契約は当初から無効である,との記述は正しいか,誤っているか。

(1)の解答:誤っている。

ア 民法第13条1項3号により,被保佐人が土地の売買契約を締結するには,保佐人の同意を得なければならない。

イ そして,被保佐人が,保佐人の同意を得ずに,土地の売買契約を締結した場合には,その契約は取り消すことができる(民法第13条4項)。

ウ そして,「取り消すことができる」とは,一応有効に成立した法律行為を,成立後に取り消すことができるという意味であり,当初から無効である,ということではない。

エ よって,本肢の記述は誤っている。

(2) 未成年者Aは,自己所有の甲土地を親権者父・母の同意を得て,Bに売却した。この場合には,AはBとの売買契約を「未成年者」を理由に取り消すことができない,との記述は正しいか,誤っているか。

(2)の解答:正しい。

ア 未成年者が,未成年者であることを理由に自らの為した法律行為を取り消すことができるのは,法定代理人親権者の同意を得ないで,単独でその法律行為をした場合であり,法定代理人親権者の同意を得て為した場合には,それを取り消すことはできない(民法第5条)。

イ よって,本肢の記述は正しい。

(3) 未成年者Aは,自己所有の甲土地を親権者父・母の同意を得ることなく,Bに売却した。Aの容姿は誰が見ても成年者に見えた。この場合,AはBとの売買契約を未成年者であることを理由に取り消すことができない,との記述は正しいか,誤っているか。

(3)の解答:誤っている。

ア 未成年者が単独で為した法律行為は取り消すことができる(民法第5条1項,同2項)。

イ ただし,未成年者が,成年者であると相手方に信じさせるための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(民法第21条)。

ウ ところで,本肢の場合,未成年者Aの容姿は誰が見ても成年者に見えたというだけのことであり,未成年者Aは,相手方を騙す詐術は用いていないので,取り消すことができる。

エ よって,本肢の記述は誤っている。

オ なお,詐術を用いるとは,自己が成年者であると信じさせるために積極的な欺罔行為(ぎもうこうい,だます行為)を行うことであり,



本肢のように「Aの容姿は誰が見ても成年者に見えた。」というだけでは、詐術に当たらない。

(4) 未成年者AがBに土地を売却したが、Aの法定代理人CがA B間の売買契約を取り消した。この場合、A B間の売買契約は取消しの時点から将来に向かって無効となる、との記述は正しいか、誤っているか。

(4) の解答：誤っている。

ア 未成年者が、単独で為した法律行為は取り消すことができる（民法第5条2項）。

イ そして、取り消された場合には、売買契約は、はじめに溯って無効となる。取り消した時から、将来に向かって無効となるのではない。

ウ よって、本肢の記述は誤っている。

問題3 自己所有の土地を売却するAの売買契約の相手方に関する次の

(1) から(4)の記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか、誤っているか。

(1) 買主Bが被保佐人であり、保佐人の同意を得ずにAとの間で売買契約を締結した場合、当該売買契約は当初から無効である、との記述は正しいか、誤っているか。

(1) の解答：誤っている。

ア 被保佐人が保佐人の同意を得ずに為した不動産の売買契約は、一応有効に成立し、取り消すことができる(民法13条1項3号、同条第4項)。

イ 当初から無効なのではない。

ウ よって、本肢の記述は誤っている。

(2) 買主Cが意思無能力者であった場合、C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、との記述は正しいか、誤っているか。

(2) の解答：誤っている。

ア 意思無能力者が行った法律行為は、最初から無効である。

イ 一応有効に成立して、取消しによって無効となるのではない。

ウ よって、本肢の記述は誤っている。

(3) 買主である団体Dが法律の規定に基づかずに成立した権利能力を有しない任意の団体であった場合、DがAとの間で売買契約を締結しても、当該土地の所有権はDに帰属しない、との記述は正しいか、誤っているか。

(3) の解答：正しい。

ア Dは、権利能力を有しない任意の団体ということであるから、「権利能力のない社団(団体)」であり、権利能力を有さない。

イ したがって、「権利能力なき社団」が不動産を買った場合には、その所有権は「権利能力なき社団」に帰属するのではなく、権利能力なき社団を構成する構成員全員に総有として帰属する。

ウ したがって、本股の「当該土地の所有権はDに帰属しない」との記述は正しい。

エ なお、この場合、登記名義は構成員全員の名義にするか、Dの代表者個人の名義にするか、Dの構成員から登記名義人になることを委任された者の個人名義にするか、ということになる。

(4) 買主Eが婚姻している未成年者であり、当該婚姻がEの父母の一方の同意を得られないままになされたものである場合には、Eは未成年者であることを理由に当該売買契約を取り消すことができる、との記述は正しいか、誤っているか。

(4) の解答：誤っている。

ア まず、民法第753条により、未成年者が婚姻をしたときは、成年に達したものとみなされ、単独で法律行為をなすことのできる行為能力者となる。

イ ところで、未成年者の婚姻は、民法第737条により、原則として、父母の同意を得なければならないが、父母の一方が同意しないときは、他の一方の同意だけで足りる（民法第737条1項、2項）。

ウ そして、本肢のEの婚姻はこの要件に当てはまるので、Eには法律上の婚姻が成立しており、Eは成年に達した者とみなされる。

エ そうすると、買主Eの売買契約は、成年者とみなされる者の売買契約であり、その売買契約を取り消すことはできない。

オ よって、本肢の記述は誤っている。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎

★宅建試験受験講座9回目：権利関係9：民法2-1：制限行為能力者制度総論は、ここまでと致します。

★文章中の「☆」マークはポイント事項です。

★次回は、民法2-2「未成年者」です。

★なお、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。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎