



# 宅建試験講座 権利関係 1 6



## 民法 3-1 代理制度総説

購読料：無料  
宅建 一郎

「宅建試験受験講座」16回目

権利関係16

民法3-1 代理制度総説

民法

第3章 代理制度（最重要）

○はじめに

- ①今回から、代理制度の学習に入ります。
- ②宅地建物取引業者は、顧客の代理人として、宅地建物取引業務に携わるのが、通例です。
- ③したがって、この章は、日常業務のためにも、試験対策としても、最も重要な章です。
- ④それでは、まず、第1項 代理制度総説から開始致します。

第1項 代理制度総説

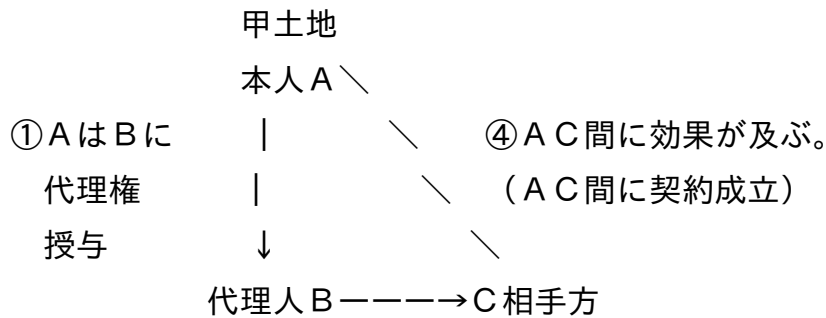
第1 代理とは？

- 1 代理とは、他人が法律行為を為し、本人がその法律行為の効果（法律効果）を受ける制度です。
- 2 もう少し詳しく表現しますと、代理とは、代理人が、本人のために意思表示をして、その法律効果を直接本人に帰属させる制度です。
- 3 つまり、代理においては、法律行為をする者とその法律行為の効果が帰属する者とが異なります。ここに、代理の特徴があります。
- 4 通常、本人が法律行為をする場合、例えば、A・B間で売買契約をする場合は、A・B間で直接意思表示を交わします。つまり、直線関係です。



③意思の合致＝売買契約成立

- (1) AがBに甲土地を「売る」という意思表示をし、これに対してBがAに甲土地を「買う」という意思表示をする。
- (2) AとBの意思表示が合致する事により、売買契約が成立する。
- 5 これに対して、代理人が法律行為をする場合は、本人、代理人、相手方が登場する三面関係（三角関係）となります。
- 6 代理の場合  
代理関係図



② B は C に代理を顕名し、

③ 代理行為を為す

- (1) 本人 A が、 B に甲土地を売る代理権を授与し（「与える」こと）、
- (2) 代理人 B が、 A の代理人として、その甲土地を相手方 C に売却した場合、
- (3) 甲土地の売買契約は、本人 A と相手方 C の間で成立します。
- (4) 直接、売買契約をしたのは、A ではなく代理人 B ですが、その売買契約の効果が A に及び A C 間の間で売買契約が成立します。これが、代理制度の特徴です。

## 第2 代理制度で使われる各種の言葉の意味

- 1 それでは、ここで、代理制度の所で使用される言葉の意味をまず整理しておきます。
- 2 代理人とは？
  - (1) 本人から代理権を与えられ、代理行為を行う人のことです。
- 3 本人とは？
  - (1) 代理人に代理権を与えて、代理行為を行ってもらい、その代理行為の効果を受ける人のことです。
  - (2) つまり、代理行為を依頼した人のことです。
- 4 代理行為とは？
  - (1) 代理人によってなされる法律行為のことです。
- 5 相手方とは？
  - (1) 代理人が代理行為を行う相手方のことです。
- 6 代理権とは？
  - (1) 代理人が、代理行為を行う権限のことです。
- 7 代理意思とは？
  - (1) 代理人が代理行為を行う際に、その代理行為の効果をも本人に帰属させる意思のことです。
- 8 有権代理とは？
  - (1) 代理人が代理権を有して代理行為を行うことです。
- 9 無権代理とは

(1) 代理人が代理権を有していないのに代理行為を行うことです。

#### 10 本人へ効果が帰属する、とは？

(1) 代理人が代理行為を行ったら、その行為の効果が本人に帰属することです。

#### 11 代表とは？

(1) 個人ではなく、法人の代表者のことです。

(2) 代理は、本人とは別の代理人の行為であるのに対して、団体の代表者の行為は、団体そのものの行為と評価されます。

(3) ただし、民法の条文では、文言上は「代表」とある場合でも「代理」を意味する場合があります。

### 第3 代理の機能

1 サラリーマンAが、マンションを買う場合に、本人は会社に出勤しなければなりませんので、宅建業者を代理人として、マンションを買うことを依頼すれば、自らは、会社に出勤して、マンションを購入することができます。

2 このように代理制度は、人の活動範囲を広げてくれる大変便利な制度です。これを代理制度の「私的自治の拡張機能」といいます。

3 また、成年被後見人Aが、治療行為等のために、自分の甲土地の売却の必要に迫られた場合に、Aは成年被後見人ですから、自分で甲土地を売ることはできませんが、その者の保護者である「成年後見人B」は、法律の定めにより、成年被後見人Aの法定代理人ですから、成年後見人Bが代理人として甲土地を売却することができます。したがって、この場合には、Aは代理制度によりその行為の範囲を補充してもらうことができます。

4 このような場合を、代理制度の「私的自治の補充機能」といいます。

5 そして、宅地建物取引では、宅建業者が顧客から不動産の購入を依頼されるとき、売却を依頼されることは、日常のことですから、代理制度の理解は、欠かすことのできない大切な所であり、宅建試験においても、良く出題される重要な箇所です。

### 第4 代理に親しまない行為

1 以上みてきましたように、代理制度は、法律行為の行為をする者と法律行為の効果が帰属する者とが別人であっても良い、とすることにより、人の活動範囲を広げたり、補ったりする制度です。

2 つまり、代理制度は、法律行為に関する制度です。

3 したがって、代理は不法行為や事実行為には、親しまず、適用されません。

- 4 また、他人の意思によって決めることのできない行為、必ず、本人の意思によって決定しなければならない婚姻や養子縁組などの身分行為にも適用されません。
- 5 したがって、仮に、AがBに婚姻に関する代理権を授与したとしても、その代理権は無効です。
- 6 世の中には、このように代理制度になじまない行為があり、法律ではそれらの行為を「代理に親しまない行為」といいます。

## 第2項 代理の成立要件と効果（民法第99条）

それでは、代理人が為した法律行為の効果が本人に帰属（きぞく）する（その効果が本人のものになるという意味です。）ためには、どのような要件が必要なのでしょうか。

.....

### ※民法第99条（代理行為の要件及び効果）

- ①代理人がその権限内において本人のためにすることを示してした意思表示は、本人に対して直接にその効力を生ずる。
- ②前項の規定は、第三者が代理人に対してした意思表示について準用する。

.....

## 第1 代理行為の成立要件

☆ 1 代理行為が有効に成立するためには、その代理行為が次の要件を備えていなければなりません。

- ①代理人に有効な代理権があること
- ②代理人が代理行為をする際に、本人の代理人であることを顕名する（相手方に示す）こと。
- ③代理人が代理行為（売買契約など）をすること。

## 2 「代理人に有効な代理権があること」とは？

(1) 代理行為が有効に成立するためには、まず、代理人に代理権が存在しなければなりません。

民法第99条1項の「その権限内において」とは、「代理権限内において」という意味であり、代理行為が有効に成立するためには、代理権が存在し、その代理権の範囲内の行為でなければならないという事を示しているのです。

(2) ところで、代理には任意代理と法定代理の2種類があり、それぞれで、代理権の発生原因が異なります。

### (3) 任意代理の場合の代理権の発生原因

ア本人から代理人への代理権の授与行為があることです。

イ任意代理とは、本人が代理人に代理権を授与する（「与える」こ

と) ことにより、代理人となる場合のことだからです。

ウですから、この場合には、本人から代理人に対し、代理権を授与する行為がなければ、「代理人に有効な代理権がある」ことにはなりません。

エ例えば、前記の代理関係図でいえば、本人Aから代理人Bに甲土地売買の代理権が授与されていなければ、代理人Bに有効な代理権がある、とはいえません。

#### (4) 法定代理の場合の代理権の発生原因

ア法律の定めにより、代理人に代理権が与えられていることです。

イ法定代理とは、本人の代理権授与によって代理人となるのではなく、法律の定めにより代理権が与えられ、代理人となる場合のことです。

ウですから、法定代理の場合は、法律の定めにより、代理人に代理権が与えられていなければ、「代理人に有効な代理権がある」ことにはなりません。

エ例えば、未成年者の保護者である親権者は、民法第824条により、「子の財産に関する法律行為の代表者」であることが定められています。そして、ここでの「代表者」とは「法定代理人」のことを意味します。

オしたがって、未成年者の親権者である父母は、子供から代理権を授与されていないけれども、法律の定めにより、子供の法定代理人であります。

### 3 顕名とは？

(1) 代理人が代理行為をする際に、本人の代理人であることを、相手方に明らかに示すことです。

(2) 例えば、代理人Bが相手方Cと代理行為をする場合に、相手方Cに対して、「A代理人B」と示すことです。これを顕名(けんめい)といいます。

(3) 相手方としては、顕名をしてもらわなかったら、Bが自分のこととして法律行為をしているのか、誰かの代理人として法律行為をしているのか、分からないわけですから、顕名は代理行為の成立要件なのです。

民法第99条1項の「本人のためにすることを示してした意思表示」とは、この顕名のことです。

☆ (4) 代理人が顕名をしなかった場合は、どうなるか。

アそれでは、代理人Bが相手方Cと法律行為をする場合に、内心では本人Aのためにする気持ちなのですが、相手方Cに対しては「A

代理人B」と明示することを忘れて、本人Aの名前を示さずに代理行為をした場合には、その代理行為の効力はどうなるのでしょうか。

イこの場合は、原則として、「代理人と相手方」との間の法律行為となり、「本人と相手方」との間には法律効果は生じません（民法第100条本文）。

ウなぜならば、この場合、相手方は本人のことは知りませんし、相手方としては、代理人自らの行為だと思っているからです。

.....

☆ ※民法第100条（本人のためにすることを示さない意思表示）

代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、自己のためにしたものとみなす。ただし、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、前条第一項の規定を準用する。

.....

☆（5）相手方が、本人のことを知っていた場合

アしかし、この場合でも、相手方が、①代理人は、本人のためにしていることを知っているとき（悪意）と、②知らなかったが、それは相手方の不注意で知らなかったとき（この場合を条分では「知ることができたとき」と言っています。）は、その行為の効果は、直接、本人に帰属して、「本人と相手方」の間に法律関係が生じます（民法第100条ただし書）。

イもともと、代理人は本人のために代理行為をしており、そのことを相手方も知っているか、知らなかったとしてもその責任は相手方にあるからです。

4 代理人が代理行為をすることとは？

（1）次に、代理行為が有効に成立するための第3の要件は、代理人が代理人であることを明らかにして、相手方と売買などの代理行為をすることです。

（2）例えば、代理人BがAの代理人であることを相手方Cに示して、相手方CとAの甲土地の売買契約をすることです。

（3）この「代理行為」が存在して初めて、代理行為が有効に成立するのです。

5 まとめ

（1）以上3つの代理の成立要件が、揃った場合に代理行為の効果が本人に帰属するのです。

（2）代理関係図で復習致しますと、

- ①本人AがBに代理権を授与し、
- ②代理人BがAの代理人であることを相手方Cに明示（顕名）して、
- ③代理人Bが相手方CとAの甲土地の売買契約をしたときに、  
はじめて、代理行為が成立するのです。

## 第2 代理の効果

- 1 それでは、代理行為の成立要件が全部そろって、代理行為が成立した場合に、代理行為の効果は、誰と誰の間で生じるのでしょうか。これが代理の効果の問題です。
- 2 そして、代理行為の効果は、本人と相手方の間に直接生じます（民法第99条1項）。代理行為自体は、代理人が為しているのですが、その効果は代理人と相手方との間に生じるのではなく、本人と相手方との間に生じるのです。
- 3 つまり、代理行為の効果は、代理人を経由して、本人に帰属するのではなく、直接、本人に帰属します。
- 4 ここに、代理の特徴があります。  
ここで、再度、民法第99条を見てみましょう。

.....

### ※民法第99条1項（代理行為の要件及び効果）

- ①代理人がその権限内において本人のためにすることを示してした意思表示は、本人に対して直接にその効力を生ずる。
- ②前項の規定は、第三者が代理人に対してした意思表示について準用する。

- .....
- 5 なお、この代理の効果が本人に帰属するためには、本人に権利能力が必要です。その意味で、本人が胎児の場合や権利能力なき社団・財団の場合は、問題となりますので、宅建取引でそのような疑問が生じた場合には、注意が必要です。

## 第3項 代理人と行為能力（民法第102条）

- 1 以上、①代理の意義、②代理行為の成立要件と効果という代理制度の原則を勉強してきました。
- 2 そこで、これからは、代理制度の各論の問題を勉強していくことに致します。

☆第1 代理人には、未成年者等の制限行為能力者もなることができるのでしょうか。

### ☆1 結論

代理人には、未成年者等の制限行為能力者もなることができます。



この点は、制限行為能力者の所でも勉強しましたが、ここでも再度勉強します。

## 2 問題点

- (1) 未成年者等の制限行為能力者は、原則として、自分が単独で不動産をうったり、買ったりすることができません（権利関係2の「制限行為能力者」の所で勉強済み）。
- (2) それでは、単独で法律行為を行うことのできない制限行為能力者が、他人の代理人となることができるのか、その制限行為能力者が代理人として、法律行為を行った場合に、その代理行為は有効なのかが問題です。
- ☆ (3) そして、この問題については、結論で既述のとおり、制限行為能力者も代理人になることができます。
- ☆ (4) そして、この場合、制限行為能力者である代理人が行った法律行為は、取り消すことができる法律行為になるのではなく、完全に有効な法律行為であり、取り消すことはできません。

## ☆3 理由

- (1) その理由は、そもそも制限行為能力者制度は、未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人という制限行為能力者の行為能力が劣るので、それらの者を保護するためにある制度です。
- (2) ところで、代理制度では、法律効果は本人に帰属し、代理人には帰属しませんから、制限行為能力者が代理人になって代理行為をして、仮に、それにより損をしたとしても、損をするのは、本人であり、代理人ではありませんから、制限行為能力者が代理人になり、代理行為をしたとしても、制限行為能力者が損をすることはありません。
- (3) そこで、制限行為能力者が代理人になれない理由はなく、民法第102条は、制限行為能力者も代理人になることができる、と定めているのです。

.....  
※民法第102条（代理人の行為能力）

代理人は、行為能力者であることを要しない。

- .....
- (4) そして、代理人は、本人が「この人なら」と信頼した人を選んで代理人にするわけですから、本人は、例えば未成年者（19歳）の自分の子供を代理人にしたい場合には、その者を代理人にすることができるのです。
  - (5) このように、代理人には、未成年者等の制限行為能力者もなるこ

とができますし、その代理人が為した法律行為は完全に有効なのです。

#### ☆4 まとめ

- (1) 以上のように、本人は、制限行為能力者を代理人とすることができます。
- (2) そして、その制限行為能力者の代理人の代理行為は、完全に有効です。
- (3) したがって、本人は、その代理行為を取り消すことはできません。

#### 第4項 代理行為の有効要件

- 1 次に、代理人が自分が代理人であることを示して（顕名）、代理行為をして、代理行為としては成立したとしても、その代理人の意思表示が、実は相手方にだまされてした「瑕疵ある意思表示」であった場合などには、その代理行為の効力はどうなるのでしょうか。
- 2 これが代理行為の有効要件の問題です。  
代理行為の成立要件とは、代理行為として成立するための要件であったのに対し、代理行為の有効要件とは、成立した代理行為が完全に有効であるための要件という意味です。
- 3 そして、代理行為の有効要件の所では、「代理行為に瑕疵（かし）（民法第101条）があった場合が、一番問題となりますので、その場合を以下勉強していきます。

#### 第1 代理行為の瑕疵（かし）とは？

- 1 まず、法律行為の瑕疵（かし）とは、法律行為の意思表示につき、「だまされて意思表示をした」とか「おどされて意思表示をした」とかの「きず」のあることでしたね。
- 2 そして、代理行為の瑕疵（かし）とは、代理人が代理行為をする際の意思表示に「だまされた」とか「おどされた」とかの「きず」のある場合のことです。
- 3 そして、「だまされてなした意思表示」のことを詐欺による意思表示といい、「おどされてなした意思表示」のことを強迫による意思表示といい、それらの意思表示は取り消すことができます。  
このことは、すでに「権利関係1」の「意思表示」の所で勉強しましたし、その理屈は代理行為の場合でも同じです。
- 4 それでは、代理行為の場合、その意思表示が「瑕疵」にあたるから取り消すことができるという得るためには、本人がだまされて、おどされた場合でしょうか、それとも代理人がだまされて、おどされた場合でしょうか、それを決めておかなければなりません。

#### 第2 代理行為の瑕疵（かし）は、代理人を基準に判断すること

- 1 その点について、民法は、代理行為の際に、詐欺や強迫があったかどうかは、原則として、代理人を基準として決めると定めています（民法第101条1項）。

.....

※民法第101条（代理行為の瑕疵）

①意思表示の効力が意思の不存在、詐欺、強迫又はある事情を知っていたこと若しくは知らなかったことにつき過失があったことによつて影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人について決するものとする。

②特定の法律行為をすることを委託された場合において、代理人が本人の指図に従つてその行為をしたときは、本人は、自ら知っていた事情について代理人が知らなかったことを主張することができない。本人が過失によつて知らなかった事情についても、同様とする。

- .....
- 2 そして、民法が本人ではなく、代理人を基準に決めるとしている理由は、代理関係においては、代理行為の意思表示をするのは本人ではなく代理人ですから、代理人を基準として判断する、としているのです。

- 3 まとめ

- (1) 以上により、代理行為のときには、本人ではなく、代理人がだまされたり、おどされたりした場合に、「詐欺による意思表示」、「強迫による意思表示」として取消ができることになるのです。

### 第3 代理人が相手方をだました場合

- ☆1 話は変わりますが、それでは、代理人が相手方をだました場合は、どうなるかですが、この場合は、相手方はその法律行為を本人に対して取り消すことができます。
- 2 まず、代理制度では、代理人の行為の法律効果は本人に帰属しますから、このように代理人が相手方をだました場合には、「相手方が取り消すことのできる法律行為」として、本人に帰属します。
- ☆3 ですから、本人は、代理人という第三者の行った詐欺であるから、自分はそれを知らなかったと言って、その詐欺による意思表示の取消を否定することはできません。
- ☆4 そして、相手方は、本人が代理人が詐欺をなしたことを知っていたか否かに関係なく、本人に対して、その法律行為を取り消すことができるのです。つまり、代理人は本人のために意思表示をしているのですから、第三者ではなく、本人に準ずるのです。

☆5 なお、この場合において、相手方が、代理人が欺罔行為（詐欺行為）を行っていることを知っていた場合（悪意の場合）には、相手方は錯誤におちいていませんので、詐欺による意思表示は成立せず、相手方はその代理行為を取り消すことができないと解されています。

6 詐欺による意思表示の取消しは、相手方の欺罔行為により、錯誤に陥ちいり、その結果、意思表示をした者を保護する制度だからです。

☆第4 取消権者は、本人である。

1 それでは、次に、「詐欺による意思表示」又は「強迫による意思表示」として、代理行為を取り消せる場合に、具体的に取消を主張できる取消権者は誰でしょうか。本人でしょうか、代理人でしょうか。

2 それは、本人です。代理人ではありません。

3 なぜならば、代理行為の効果は本人に帰属しますから（既に勉強済み）、代理行為の取消権も代理人にではなく、本人に帰属するので

4 したがって、代理行為に瑕疵があり、取り消せる場合の取消権者は代理人ではなく、本人です。

5 つまり、代理行為に瑕疵があるかどうかは、代理人を基準として判断しますが、瑕疵があった場合に、取消を主張できるのは、本人であり、代理人ではないのです。

☆第5 本人が取消を主張できない場合（民法第101条2項）

1 ところが、例外的に、代理人行為に瑕疵があっても本人が取消を主張できない場合があります。

☆ 2 それは、本人が代理人に「この建物を買ってきてくれ」というように特定の法律行為をすることを委託していて、代理人が本人のその指図にしたがって、その建物の売買契約を締結した場合に、その売買契約締結に際して、代理人が相手方にだまされた場合に、相手方が代理人をだました内容となる事実を本人が知っていた場合には、本人は代理人が騙されたことを理由にその法律行為の取消しを主張することはできません（民法第101条2項）。

3 例えば、

①本人Aが代理人BにCの甲建物の購入を委託（いたく）（たのむことです）したとします。

②そして、代理人Bは相手方Cから「甲建物は新築だ」という話を聞いて買ったとします。しかし、甲建物は築後5年経っていたとします。

③ところで、本人Aは代理人Bに甲建物の購入を委託したときに、

甲建物は築後5年経過している事を知っていたとします。

④この場合、代理人Bは相手方Cに甲建物は新築だと騙されていますし、それを信じて甲建物を買う意思表示をしています。

⑤それでは、本人Aは、甲建物の売買契約を「詐欺による意思表示」を理由に取り消すことができるかですが、本人Aは代理人Bに、「甲建物の購入」を委託しており、本人Aはその甲建物は築後5年経過している事を知っていたわけですから、本人Aはこの甲建物の売買契約を詐欺を理由に取り消すことはできない、ということになるわけです。

4 この場合には、本人は築後5年という事実を知っている（これを「悪意」といいます。）わけですから、そのことで売買契約の取消しを認める必要はないからです。

5 なお、ここで、「本人が代理人に特定の法律行為をすることを委託した場合」というのは、甲土地の購入を委託するとか、乙建物の購入を委託するという意味であり、単に土地の購入を委託するとか、建物の購入を委託するという場合は、これに含まれません。

## 第6 問題と解答

問題1 次の(1)～(9)の各記述は、民法の規定及び判例に照らして、正しいか、誤っているか。その正誤の判断を問う。

(1) Bは自らの乙建物を売却する代理権をAに授与した。すると、AはBの代理人であることを示さずにCと乙建物の売買契約を締結した。この場合、Cが売主はBであることを知っていても、AC間で売買契約は成立する、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100条により、代理人が本人の代理人であることを示さずに行なった法律行為の効果は、原則として、代理人と本人の間に生じる。

イ ただし、相手方が、①代理人は本人のためにしていることを知っている場合又は②知らなかったが、それは相手方の不注意で知らなかったときには、その行為の効果は、直接、本人に帰属して、「本人と相手方」の間に法律関係が生じる（民法第100条ただし書）。

ウ そして、本肢の場合は、相手方Cは売主はBであることを知っているわけであるから、売買契約は、本人Bと相手方Cの間に生じる。

エ よって、本肢の記述は誤っている。

(2) 買主Aは、Bの代理人Cとの間でB所有の甲土地の売買契約を締結した。ところが、CがBの代理人であることをAに告げていなかった。この場合でも、Aがその旨を知っていれば、当該売買契約によりAは

甲地を取得することができる、との記述は正しいか、誤っているか。

(2) の解答：正しい。

ア 民法第100条により、代理人が本人のためにすることを示さないでなした売買契約は、代理人と相手方との間の売買契約となる。

イ ただし、民法第100条ただし書により、その場合に相手方が代理人は本人のためにしていることを知っていれば、本人と相手方との間の売買契約となる。

ウ そして、本肢の場合は、買主Aは甲土地がB所有の物であることを知っていたわけであるから、前記イに当たり、AB間で売買契約が成立しており、買主Aが甲土地を取得する。

エ よって、本肢は正しい。

(3) Aは、A所有の土地の売却に関する代理権をBに与えた。Bは自らを「売主Aの代理人B」ではなく、「売主B」と表示して、買主Cとの間で売買契約を締結した。この場合において、Bは売主Aの代理人として契約しているとCが知っていても、売買契約はBC間に成立する、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 民法第100条により、代理人が本人のためにすることを示さないでなした売買契約は、代理人と相手方との間の売買契約となる。

イ ただし、民法第100条ただし書により、その場合でも、相手方が代理人が本人のためにすることを知っている場合（悪意の場合）、又は知ることができた（善意有過失の場合）には、本人と相手方との間の売買契約となる。

ウ そして、本肢の場合は、相手方CはBがAの代理人であることを知っていたので、本件売買契約は、AC間で成立する。

エ よって、本肢の記述は誤っている。

(4) Aは、A所有の土地を売却するために、Bに代理権を授与した。

この場合、Bが未成年者であるとき、Bは、Aの代理人になることができない、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 民法第102条により、代理人には未成年者等の制限行為能力者もなることができる。

イ よって、本肢の記述は誤っている。

(5) 18歳であるBがAの代理人として甲土地をCに売却した。その後で、CはBが18歳であることを知った。この場合には、CはBが未成年者であることを理由に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。

(5) の解答：誤っている。

- ア 民法第102条により、代理人は、行為能力者であることを要しない。
- イ したがって、未成年者でも代理人となり、代理行為をすることができるし、未成年者の代理行為も完全に有効であり、取り消すことができない。
- ウ また、未成年者代理人の代理行為の相手方も、代理人が未成年者であることを理由に取り消すことはできない。
- エ よって、本肢の記述は誤っている。

(6) Aは、Bの代理人として、Bの所有地をCに売却した。この場合、Aが未成年者であって、法定代理人の同意を得ないで売買契約を締結した場合、BはAに代理権を与えていても、その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。

(6) の解答：誤っている。

- ア 民法第102条により、代理人は行為能力者であることを要しない。つまり、制限行為能力者も代理人となることができる。
- イ その意味は、制限行為能力者が誰かの代理人として代理行為を為す場合には、法定代理人の同意を要しないという意味であり、かつ、その未成年者代理人が為した代理行為は、完全に有効であり、取り消すことはできないという意味である。
- ウ よって、本肢の記述は誤っている。

(7) Aは、A所有の土地の売却に関する代理権をBに与えた。Bは自らを「売主Aの代理人B」と表示して買主Dとの間で売買契約を締結した。この場合において、AはBが未成年であることを理由に、本件売買契約を取り消すことはできない、との記述は正しいか、誤っているか。

(7) の解答：正しい。

- ア 民法第102条により、代理人は行為能力者であることを要しない。
- イ その意味は、未成年者をはじめ制限行為能力者も代理人となることができるし、その未成年者代理人の為した代理行為は完全に有効であり、未成年を理由に取り消すことはできないという意味である。
- ウ したがって、本人Aは代理人Bが未成年であることを理由に、本件売買契約を取り消すことはできない。
- エ よって、本肢の記述は正しい。

(8) Aが、Bの代理人として、Cとの間でB所有の土地の売買契約を締結した。そして、この場合、Aが、Bから土地売買の代理権を与えられ、CをだましてBC間の売買契約を締結した場合は、Bが詐欺の事実を知っていたと否とにかかわらず、Cは、Bに対して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。

(8)の解答：正しい。

- ア 本肢は、代理人が相手方をだました場合、だまされた相手方は、本人が代理人の詐欺の事実を知っていたか否かに関係なく、その売買契約を取り消すことができるかという問題である。
- イ そして、代理行為において、代理人が相手方をだました場合は、その事実を本人が知っていたか否かに関係なく、その法律効果は、「だまされた相手方が取り消しうる法律行為」として、本人に帰属する。
- ウ したがって、本肢の場合、相手方Cは本人Bに対して売買契約を取り消すことができる。
- エ よって、本肢の記述は正しい。

(9) Bは自らの乙建物を売却する代理権をAに授与した。次に、Aが、買主Cから虚偽の事実を告げられて売買契約をした。ところが、Bがその事情を知りつつAに対してCとの契約を指図したものであった。このときには、BからCに対する詐欺による取消はできない、との記述は正しいか、誤っているか。

(9)の解答：正しい。

- ア 民法第101条1項により、代理人が相手方から虚偽の事実を告げられて売買契約を締結した場合には、原則として、その契約を詐欺を理由に取り消すことができる。
- イ しかし、民法第101条2項により、その代理人が①本人の指図により契約を締結した場合で、②本人がその事実を知っていた場合には、その契約は取り消すことができない。代理行為の効果の帰属する本人がその事実を事前に知っているわけであるから、取消を認める必要はないのである。
- ウ そして、本肢の場合、本人Bは、買主Cが代理人Aに告知した虚偽の事実を知りつつCとの契約を指図しているわけであるから、前記イの取り消すことができない場合に当たる。
- エ よって、本肢の記述は正しい。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎

★それでは、宅建試験受験講座16回目

権利関係16：民法3-1：「代理制度総説」

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、権利関係17：民法3-2：「代理権の発生、範囲、消滅」です。

★本書の転記・転載、著作権侵害・違反行為は厳禁



ということでお願い致します。

