

平成23年度（2011年）受験版

宅建 一問一答 過去問集

権利関係編

宅建通信学院

第3章 意思表示

公序良俗違反

- 1 Aは、「近く新幹線が開通し、別荘地として最適である」旨のBの虚偽の説明を信じて、Bの所有する原野(時価20万円)を、別荘地として2,000万円で購入する契約を締結した。Aは、当該契約は公序良俗に反するとして、その取消しを主張するとともに、Bの不法行為責任を追及することができる。[H6-2(1)]
- 2 A所有の土地について、AがBに、BがCに売り渡し、AからBへ、BからCへそれぞれ所有権移転登記がなされた。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。[H8-5(2)]

心裡留保

- 1 A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結し、Bは当該土地につき第三者との間で売買契約を締結していない。Aの売渡し申込みの意思は真意ではなく、BもAの意思が真意ではないことを知っていた場合、AとBとの意思は合致しているので、売買契約は有効である。[H16-1(1)]【同問題[H10-7(3)]】
- 2 A所有の甲土地についてのA B間の売買契約について、Aは甲土地を「1,000万円で売却する」という意思表示を行ったが当該意思表示はAの真意ではなく、Bもその旨を知っていた。この場合、Bが「1,000万円で購入する」という意思表示をすれば、A B間の売買契約は有効に成立する。[H19-1(1)]

詐欺

- 1 A所有の土地について、AがBに、BがCに売り渡し、AからBへ、BからCへそれぞれ所有権移転登記がなされた。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。[H8-5(1)]【同問題[H1-3(1)]】
- 2 AがBの欺罔行為によって、A所有の建物をCに売却する契約をした。Aは、Bが欺罔行為をしたことを、Cが知っているときでないとして、売買契約の取消しをすることができない。[H14-1(1)]【同問題[H10-7(1)]】
- 3 A所有の土地につき、Aが、Cの詐欺によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの詐欺をBが知っているか否かにかかわらず、Aは売買契約を取り消すことはできない。[H16-1(3)]
- 4 AがBの欺罔行為によって、A所有の建物をCに売却する契約をした。Cが当該建物を、詐欺について善意のDに転売して所有権移転登記を済ませても、Aは詐欺による取り消しをして、Dから建物の返還を求めることができる。[H14-1(4)]
- 5 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。[H19-6(1)]【同問題[H9-6(1)]】

強迫

- 1 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について、FはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、その後AはBの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消した場合、FがBによる強迫を知っていたときに限り、Aは所有者であることをFに対して主張できる。[H20-2(4)]【同問題[H1-(4)] [H10-7(2)]】
- 2 Aがその所有地をBに譲渡し、移転登記を完了した後、Cが、Bからその土地を賃借して、建物を建て、保存登記を完了した。その後、AがBの強迫を理由としてA B間の売買契約を取り消し、Cに対して土地の明渡し及び建物の収去を請求した。Cは、借地権に基づき、Aの請求を拒むことができる。[H3-2(1)]

第3章 意思表示

公序良俗違反

- 1 × 本問は暴利行為として公序良俗に反する契約になると思われる。しかし、公序良俗違反は無効であり、取り消しうる行為となるのではない。なお、Bは故意によりAに損害を与えているので、Bの不法行為責任を追及できるとする後半部分は正しい。[H6-2(1)]
- 2 × 公序良俗に反する契約は無効であり、善意の第三者に対しても、その無効を主張できる。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ない。[H8-5(2)]

心裡留保

- 1 × Aの意思表示は真意ではないので心裡留保による意思表示である。心裡留保による意思表示は、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には、これに効力を認める必要はないので、例外的に無効となる。[H16-1(1)]
- 2 × Aの売却の意思表示は、Aの真意ではないので、心裡留保による意思表示である。したがって、BがAの意思表示が真意でないことを知っていた場合は、Aの意思表示は無効になる。[H19-1(1)]

詐欺

- 1 ○ 詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。Cは、Bの詐欺について善意であるから、Aに対して土地の所有権の取得を対抗できる。[H8-5(1)]
- 2 ○ 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。[H14-1(1)]
- 3 × 第三者の詐欺による意思表示は、相手方が詐欺の事実を知っていた場合に限り、その意思表示を取り消すことができる。したがって、「Cの詐欺をBが知っているか否かにかかわらず」という本肢は誤りである。[H16-1(3)]
- 4 × 詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。したがって、Aは詐欺による取消しを、善意のDに対抗することができない。[H14-1(4)]
- 5 ○ 本肢の第三者は、詐欺による意思表示の取り消し後の第三者です。詐欺による意思表示をした者と取り消し後の第三者との関係は対抗関係になり、登記を先に備えた方が優先する（判例）。[H19-6(1)]

強迫

- 1 × 強迫による意思表示は、取り消すことができ、これは善意の第三者にも対抗することができる。したがって、Bによる強迫をFが知っていたか否かにかかわらず、AはFに対して所有者であることを主張することができる。[H20-2(4)]
- 2 × 強迫による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができる。したがって、CはAの請求を拒むことができない。[H3-2(1)]

- 3 Aがその所有地をBに譲渡し、移転登記を完了した後、Cが、Bからその土地を賃借して、建物を建て、保存登記を完了した。その後、AがBの強迫を理由としてAB間の売買契約を取り消し、Cに対して土地の明渡し及び建物の収去を請求した。Cは、AがBから強迫を受けたことを知らないことについて善意無過失であるとして、Aの請求を拒むことができる。[H3-2(3)]
- 4 Aがその所有地をBに譲渡し、移転登記を完了した後、Cが、Bからその土地を賃借して、建物を建て、保存登記を完了した。その後、AがBの強迫を理由としてAB間の売買契約を取り消し、Cに対して土地の明渡し及び建物の収去を請求した。Cは、Aの請求を拒むことができない。[H3-2(4)]
- 5 A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結した。Aが、Cの強迫によってBとの間で売買契約を締結した場合、Cの強迫をBが知らなければ、Aは売買契約を取り消すことができない。[H16-1(4)]
- 6 A所有の甲土地について、Aが第三者Cの強迫によりBとの間で売買契約を締結した場合、Bがその強迫の事実を知っていたか否かにかかわらず、AはAB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。[H19-1(3)]
- 7 AがBから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のるCがAに対して連絡してきた。甲土地はCからB、BからAと売却されており、CB間の売買契約がBの強迫により締結されたことを理由として取り消された場合には、BA間の売買契約締結の時期にかかわらず、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。[H22-4(2)]

虚偽表示

- 1 Aが、債権者の差押えを免れるため、Bと通謀して、A所有地をBに仮装譲渡する契約をした。BがAから所有権移転登記を受けていた場合でも、Aは、Bに対して、AB間の契約の無効を主張することができる。[H12-4(1)]
- 2 A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結した。Aが、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのにBと通謀して売買契約の締結をしたかのように装った場合、売買契約は無効である。[H16-1(2)]
- 3 A所有の甲土地についてのAB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、AB間の売買契約は有効に成立する。[H19-1(2)]
- 4 Aが、債権者の差押えを免れるため、Bと通謀して、A所有地をBに仮装譲渡する契約をした。DがAからこの土地の譲渡を受けた場合には、所有権移転登記を受けていないときでも、Dは、Bに対して、その所有権を主張することができる。[H12-4(3)]
- 5 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。Aが差押えを免れるため、Bと通謀して登記名義をBに移した場合、Aは、AB間の契約の無効を主張することはできるが、Cに対して所有権を主張することはできない。[H2-4(4)]
- 6 Aが、その所有地について、債権者Bの差押えを免れるため、Cと通謀して、登記名義をCに移転したところ、Cは、その土地をDに譲渡した。AC間の契約は無効であるから、Aは、Dが善意であっても、Dに対し所有権を主張することができる。[H5-3(1)]
- 7 Aが、その所有地について、債権者Bの差押えを免れるため、Cと通謀して、登記名義をCに移転したところ、Cは、その土地をDに譲渡した。Dが善意であっても、Bが善意であれば、Bは、Dに対し売買契約の無効を主張することができる。[H5-3(2)]
- 8 AとBは、A所有の土地について、所有権を移転する意思がないのに通謀して売買契約を締結し、Bの名義に移転登記をした。Bがこの土地にCに対する抵当権を設定し、その登記をした場合で、CがAB間の契約の事情を知っていたときは、Aは、Cに対して抵当権設定行為の無効を主張することができる。[H7-4(1)]
- 9 AがBから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のるCがAに対して連絡してきた。Cは債権者の追及を逃れるために売買契約の実態はないのに登記だけBに移し、Bがそれに乗じてAとの間で売買契約を締結した場合には、CB間の売買契約が存在しない以上、Aは所有権を主張することができない。[H22-4(4)]
- 10 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について、DはBとの間で売買契約を締結したが、AB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、DがAB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、D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Dに対して主張できる。[H20-2(2)]【同問題[H5-3(3)][H12-4(2)]】

- 3 × 強迫による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができる。したがって、CはAの請求を拒むことができない。[H3-2(3)]
- 4 ○ 強迫による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができる。したがって、CはAの請求を拒むことができない。[H3-2(4)]
- 5 × Aの意思表示は、第三者の強迫による意思表示であるが、第三者の詐欺の場合と異なり、相手方が詐欺の事実を知っていたか否かにかかわらず、Aは意思表示を取り消すことができる。[H16-1(4)]
- 6 ○ 相手方に対する意思表示について第三者が強迫を行った場合、相手方がその事実を知っていたかどうかにかかわらず、その意思表示を取り消すことができる。[H19-1(3)]
- 7 × Aが、Cの取消前の第三者である場合には、CはAに対して強迫による意思表示の取消を対抗でき、これには登記は不要である。しかし、AがCの取消後の第三者である場合には、CとAは対抗関係に立ち、Cは登記がなければAに対して意思表示の取消を主張することはできない。[H22-4(2)]

虚偽表示

- 1 ○ 虚偽表示による意思表示は無効となる。これは、Bが登記をしている場合でも同様である。[H12-4(1)]
- 2 ○ Aの意思表示は、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのに売買契約の締結をしているので、虚偽表示による意思表示である。したがって、この売買契約は無効である。[H16-1(2)]
- 3 × AB間の売買契約は、虚偽表示であり、AB間の売買契約は無効になる。これは、相手方のBがAの動機を知っていたとしても同じである。[H19-1(2)]
- 4 ○ AB間の虚偽表示は無効であり、Bは無権利者である。したがって、Aから当該土地を譲り受けたDは、登記の有無を問わずBに対して所有権を主張することができる。[H12-4(3)]
- 5 ○ 相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効となるが、この無効は、善意の第三者に対抗することができない。[H2-4(4)]
- 6 × AC間の売買契約は、虚偽表示に基づくものであり、虚偽表示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。[H5-3(1)]
- 7 × AC間の売買契約は、虚偽表示に基づくものであり、Dは善意であれば保護され、債権者のBが善意であったとしても、Dに対して売買契約の無効を主張することはできない(判例)。[H5-3(2)]
- 8 ○ 虚偽表示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。Cは悪意であるから、Aは虚偽表示による意思表示の無効をCに対抗することができる。[H7-4(1)]
- 9 × CB間の意思表示は虚偽表示によるものと認められる。そして、虚偽表示による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することはできないので、Aが善意であれば、Aは所有権を主張することができる。[H22-4(4)]
- 10 × 虚偽表示による意思表示は、無効となるが、その法律行為の無効は、善意の第三者に対抗することができない。そして、この善意の第三者が保護されるには登記は不要である(判例)。したがって、Aは所有者であることをDに対して主張することはできない。[H20-2(2)]

- 11 AとBは、A所有の土地について、所有権を移転する意思がないのに通謀して売買契約を締結し、Bの名義に移転登記をした。Bがこの土地をDに売却し、所有権移転登記をした場合、DがA B間の契約の事情を知らなかったことについて過失があるときは、Aは、Dに対してこの土地の所有権を主張することができる。[H7-4(2)]
- 12 Aが、その所有地について、債権者Bの差押えを免れるため、Cと通謀して、登記名義をCに移転したところ、Cは、その土地をDに譲渡した。Dがその土地をEに譲渡した場合、Eは、Dの善意悪意にかかわらず、Eが善意であれば、Aに対し所有権を主張することができる。[H5-3(4)] 【同問題[H7-4(4)]】

錯誤

- 1 Aは、「近く新幹線が開通し、別荘地として最適である」旨のBの虚偽の説明を信じて、Bの所有する原野（時価20万円）を、別荘地として2,000万円で購入する契約を締結した。Aは、無過失のときに限り、法律行為の要素に錯誤があるとして、その無効を主張することができる。[H6-2(2)]
- 2 Aが、Bに住宅用地を売却した。Bは、代金をローンで支払うと定めて契約したが、Bの重大な過失によりローン融資を受けることができない場合、Bは、錯誤による売買契約の無効を主張することはできない。[H13-2(4)] 【同問題[H10-7(4)]】
- 3 Aが、Bに住宅用地を売却した。Bが、Aや媒介業者の説明をよく聞き、自分でもよく調べて、これなら住宅が建てられると信じて買ったが、地下に予見できない空洞（古い防空壕）があり、建築するためには著しく巨額の費用が必要であることが判明した場合、Bは、売買契約は錯誤によって無効であると主張できる。[H13-2(1)]
- 4 AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示は錯誤によるものであった。錯誤が、売却の意思表示の内容の重要な部分に関するものであり、法律行為の要素の錯誤と認められる場合であっても、この売却の意思表示が無効となることはない。[H17-2(1)]
- 5 AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示は錯誤によるものであった。錯誤を理由としてこの売却の意思表示が無効となる場合、意思表示者であるAに重過失があるときは、Aは自らその無効を主張することができない。[H17-2(3)]
- 6 意思表示をなすに当たり、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。[H21-1(1)]
- 7 Aが、Bに住宅用地を売却した。Aが、今なら課税されないと信じていたが、これをBに話さないで売却した場合、後に課税されたとしても、Aは、この売買契約が錯誤によって無効であるとはいえない。[H13-2(3)]
- 8 AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示は錯誤によるものであった。錯誤が、売却の意思表示をなすについての動機に関するものであり、それを当該意思表示の内容としてAがBに対して表示した場合であっても、この売却の意思表示が無効となることはない。[H17-2(2)]
- 9 意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容とし、かつ、その旨を相手方に明示的に表示した場合は、法律行為の要素となる。[H21-1(3)]
- 10 意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容としたが、その旨を相手方に黙示的に表示したにとどまる場合は、法律行為の要素とならない。[H21-1(4)]
- 11 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。Aが要素の錯誤により契約をした場合、Aは、重大な過失がないときは、A B間の契約の無効を主張し、Cに対して所有権を主張することができる。[H2-4(3)]
- 12 AがBに対し土地の売却の意思表示をしたが、その意思表示は錯誤によるものであった。錯誤を理由としてこの売却の意思表示が無効となる場合、意思表示者であるAがその錯誤を認めていないときは、Bはこの売却の意思表示の無効を主張できる。[H17-2(4)]
- 13 Aが、Bに住宅用地を売却した。売買契約に要素の錯誤があった場合は、Bに代金を貸し付けたCは、Bがその錯誤を認めず、無効を主張する意思がないときでも、Aに対し、Bに代位して、無効を主張することができる。[H13-2(2)]
- 14 表意者自身において、その意思表示に瑕疵を認めず、民法第95条に基づく意思表示の無効を主張する意思がない場合は、第三者がその意思表示の無効を主張することはできない。[H21-1(2)]

- 11 × 虚偽表示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が、第三者は善意であれば、過失の有無を問わない（判例）。したがって、AはDに対して土地の所有権を主張することができる。[H7-4(2)]
- 12 ○ 第三者Dからの転得者Eも、虚偽表示の場合の「第三者」にあたり、第三者Dの善意・悪意にかかわらず、Eは善意であれば保護される（判例）。[H5-3(4)]

錯誤

- 1 × AはBの詐欺により、錯誤に陥っているので錯誤の主張をすることもできるが、そのためには無過失でなくても、無重過失であればよい。[H6-2(2)]
- 2 ○ 錯誤無効を主張するには、表意者に重大な過失がないことが必要である。Bは重大な過失によりローン融資を受けることができなかつたわけであるから、Bは売買契約の無効を主張することはできない。[H13-2(4)]
- 3 ○ 本肢は、地下に空洞があるので、法律行為の要素に錯誤があり、また買主はAや媒介業者の説明をよく聞いており、重過失もないことから、意思表示の無効を主張することができる。[H13-2(1)]
- 4 × 錯誤による意思表示は、意思表示の要素に錯誤があり、表意者に重大な過失がなければ、無効となる。[H17-2(1)]
- 5 ○ 表意者が、錯誤による無効を主張するには、表意者に重大な過失がないことが要件となっている。[H17-2(3)]
- 6 ○ 錯誤による意思表示の無効を主張するには、意思表示をした者（表意者）に重大な過失がないことが必要である。[H21-1(1)]
- 7 ○ Aは今なら課税されないと信じていることから、動機の錯誤がある。動機の錯誤は、その動機が表示され意思表示の内容となっているときは、無効となる。本肢では、その動機（課税されないこと）をBに話していないので、その動機が表示されたとはいえない。したがって、Aは売買契約の無効を主張することはできない。[H13-2(3)]
- 8 × 動機の錯誤も、その動機が表示され意思表示の内容となっているときは、錯誤の規定が適用され、無効となる場合がある。[H17-2(2)]
- 9 ○ 動機の錯誤は、表意者がその動機を意思表示の内容とした場合には、法律行為の要素となり、錯誤による無効を主張することができる。本肢では、動機を明示的に表示しているので、要素の錯誤となる。[H21-1(3)]
- 10 × 動機の錯誤は、表意者がその動機を意思表示の内容とした場合には、法律行為の要素となり、錯誤による無効を主張することができる。本肢では、そして、この動機は意思表示の内容としていれば、その表示が明示的か黙示的かは問わず、動機の要素の錯誤となる。[H21-1(4)]
- 11 ○ 法律行為の要素に錯誤があり、表意者に重大な過失がなく契約をしたときは、その契約は無効であり、善意の第三者にも対抗することができる。[H2-4(3)]
- 12 × 錯誤による無効は、錯誤による意思表示をした表意者を保護するための規定であるから、表意者であるAが錯誤を認めていないときは、相手方から、錯誤による無効を主張することはできない。[H17-2(4)]
- 13 × 錯誤による無効は、表意者を保護するためであるから、原則として第三者から無効を主張することはできない。[H13-2(2)]
- 14 ○ 錯誤無効の主張は、表意者を保護するためのものであるから、表意者自身がその意思表示に瑕疵を認めていないのならば、第三者がその意思表示の無効を主張することはできない。[H21-1(2)]