

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwara-juku.com>

宅建試験対策・完全合格講座

過去問解説集 Standard

① 権利関係法令

2012年版

kanzen

Copyright © 2005–2012 kajiwara-juku. All rights reserved.

2012-MS21

## 1-5-1

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場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば・・・

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。

## 1-5-2

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

Bは、第三者であるCから甲土地がリゾート開発される地域内になるとだまされて売買契約を締結した場合、AがCによる詐欺の事実を知っていたとしても、Bは本件売買契約を詐欺を理由に取り消すことはできない。

## 1-5-3

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場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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限り、売買契約の取消しをすることができない。

## 1-5-4

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が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場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば・・・

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。

## 1-5-5

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場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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、Aは詐欺による取消しをして、Dから建物の返還を求めることができる。

1-5-1 平8-5-① ○正しい P4・2段目

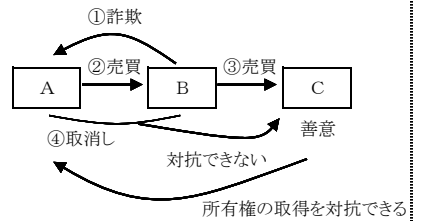
「取消し前の第三者」の出題です。cf.P46

詐欺による意思表示の取消しの第三者への主張の可否は、  
第三者の善・悪で判断されます。 本肢のCは善意の第三者です。

したがって、Aは善意の第三者Cに取消しを対抗することはできません。

言い換えると、善意の第三者CはAに対して所有権の取得を対抗できるということになります。

本肢記載のとおりです。 尚、「取消し前」なので、登記は関係ありません。



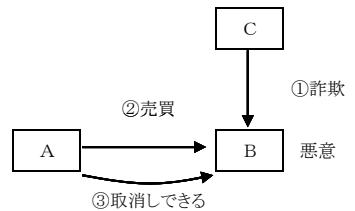
1-5-2 平23-1-② ×誤り P4・4段目

第三者の詐欺による意思表示の取消しの可否は、相手方の善・悪で判断され、  
相手方が悪意の場合は取消しでき、善意の場合は取消しできません。

本肢のAは悪意の相手方です。

したがって、Bは悪意の相手方Aに対する意思表示を取消しできます。

「・・・AがCによる詐欺の事実を知っていたとしても・・・Bは・・・詐欺を理由に取り消すことはできない」旨の記載が誤りとなります。

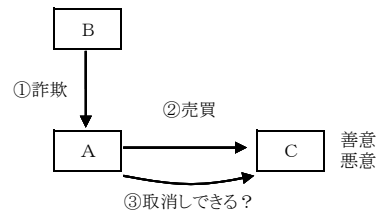


1-5-3 平14-1-① ○正しい P4・4段目

第三者の詐欺による意思表示の取消しの可否は、相手方の善・悪で判断され、  
相手方が悪意の場合は取消しでき、善意の場合は取消しできません。

したがって、Cが知っている場合(悪意)でないと取消しできません。

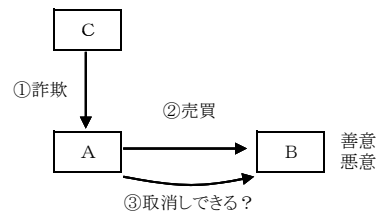
本肢記載のとおりです。



1-5-4 平16-1-③ ×誤り P4・4段目

第三者の詐欺による意思表示の取消しの可否は、相手方の善・悪で判断され、  
相手方が悪意の場合は取消しでき、善意の場合は取消しできません。

「相手方Bが知っているか否かにかかわらず取消すことはできない」旨の  
記載が誤りとなります。



1-5-5 平14-1-④ ×誤り P4 4・2段目

第一に、第三者の詐欺による意思表示の取消しの可否は、相手方の善・悪で判断されます。

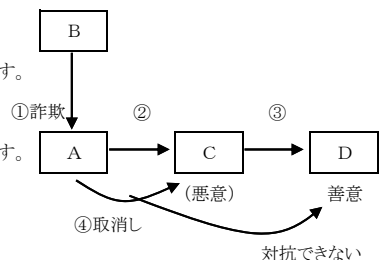
したがって、仮にCが悪意ならAは取消しの主張ができるということになります。

第二に、Aの取消し前に登場した第三者DとAとの関係は、第三者の善・悪で判断されます。

本肢のDは善意の第三者です。

したがって、Aは善意の第三者Dに取消しを対抗することはできませんので、

Dから建物の返還を求めることはできないということになります。 尚、「取消し前」なので、登記は関係ありません。cf.P46



**1-6-1**

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関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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。

**1-6-2**

A所有の土地につき、AとBとの間で売買契約を締結し、Bが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場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば・・・

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。

**1-6-3**

A所有の甲土地についてのA B間の売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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A B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。

**1-7-1**

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が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場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば・・・

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。

1-6-1	平20-2-④	×誤り	P5・2段目
-------	---------	-----	--------

「取消し前の第三者」の出題です。cf.P46

強迫による意思表示の取消しは、第三者の善・悪に拘らず対抗できます。  
したがって、Aは善意の第三者Fに取消しを対抗することができます。

「・・・Fが・・・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」旨の記載が誤りです。

```

    graph LR
      C -- ①強迫 --> A
      A -- ②売買 --> B
      B -- ③売買 --> F
      A -- ④取消し --> A
      F --- G[善意]
      A --- H[対抗できる]
      
```

1-6-2	平16-1-④	×誤り	P5・4段目
-------	---------	-----	--------

第三者の強迫による意思表示は、相手方の善・悪に拘らず取消しできます。

「Bが知らなければ・・・取消しできない」旨の記載が誤りとなります。

```

    graph LR
      C -- ①強迫 --> A
      A -- ②売買 --> B
      A -- ③取消しできる --> A
      B --- G[善意]
      
```

1-6-3	平19-1-③	○正しい	P5・4段目
-------	---------	------	--------

第三者の強迫による意思表示は、相手方の善・悪に拘らず取消しできます。

本肢記載のとおりです。

```

    graph LR
      C -- ①強迫 --> A
      A -- ②売買 --> B
      A -- ③取消しできる --> A
      B --- G[善意  
悪意]
      
```

1-7-1	平16-1-②	○正しい	P6・1段目
-------	---------	------	--------

相手方と通じてした意思表示(通謀虚偽表示)は、無効です。

本肢記載のとおりです。

```

    graph LR
      A -- ②虚偽表示による意思表示 --> B
      C[債権者] -.-> A
      A --- D[無効]
      
```

**1-7-2**

A所有の甲土地についてのA B間の売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

A B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、A B間の売買契約は有効に成立する。

**1-7-3**

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場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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、A B間の契約の無効を主張することができる。

**1-7-4**

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。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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、C B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。

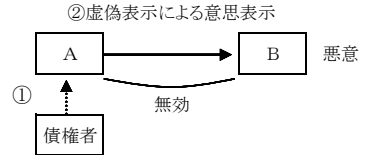
**1-7-5**

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。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

Bがこの土地をDに売却し、所有権移転登記をした場合で、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。

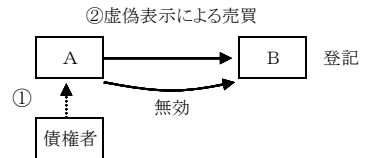
1-7-2 平19-1-② ×誤り P6・1段目

相手方と通じてした意思表示(通謀虚偽表示)は、無効です。  
 一方の動機を相手方が知っていたか否かは関係ありません。 cf.P10動機の錯誤  
 「Aの動機・・・Bが知っていた・・・有効に成立する」旨の記載が誤りとなります。



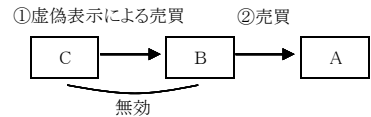
1-7-3 平12-4-① ○正しい P6・1段目

虚偽表示による無効の主張に、相手方の登記の有無は関係ありません。  
 したがって、Aは無効の主張ができます。 本肢記載のとおりです。  
 そもそも通謀して売買契約を装っているわけですから、  
 B名義への所有権移転登記を行っていることが自然だとも考えられます。



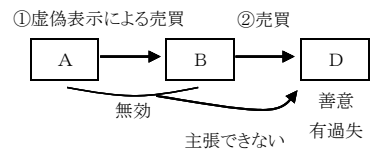
1-7-4 平22-4-④ ×誤り P6・2段目

相手方と通じてした意思表示(通謀虚偽表示)は、無効ですが、  
 第三者への虚偽表示の無効の主張の可否は、第三者の善・悪で判断され、  
 善意の第三者に対しては、無効(存在しない)を主張することはできません。  
 本肢では、CB間の売買契約は虚偽表示により無効となりますが、第三者Aが善意であれば、その無効を対抗することはできません。  
 言い換えると、本肢のAが善意であれば、AはCに対して所有権を主張することができるということになります。  
 「・・・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」旨の記載が誤りです。



1-7-5 平7-4-② ×誤り P6・2段目

虚偽表示の無効の主張の可否は、第三者の善・悪で判断されます。  
 この場合、第三者の過失の有無は問われません。  
 本肢のDは善意の第三者です。  
 したがって、Aは虚偽表示による無効を善意の第三者であるDに主張できません。  
 「過失があるとき・・・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」旨の記載が誤りです。



## 1-7-6

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関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

DはBとの間で売買契約を締結したが、A B間の所有権移転登記はAとBが通じた仮装の売買契約に基づくものであった場合、DがA B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

## 1-7-7

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。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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A B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。

## 1-7-8

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。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

BがFに、さらにFがGに、それぞれこの土地を売却し、所有権移転登記をした場合で、A B間の契約の事情について、Fは知っていたが、Gが知らなかったとき、Gは、Aに対しこの土地の取得を主張することができる。

## 1-8-1

Aが、A所有の土地をBに売却する契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば・・・

Aが、自分の真意ではないと認識しながらBに対する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、Aは、売却の意思表示の無効を主張できる。

1-7-6 平20-2-② ×誤り P6・2段目

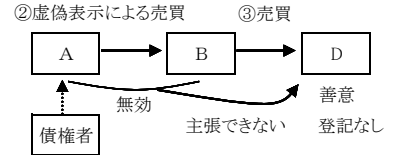
虚偽表示の無効の主張の可否は、第三者の善・悪で判断されます。

この場合、第三者の対抗要件(登記)の有無は関係ありません。 cf.P44

本肢のDは善意の第三者です。

したがって、Aは虚偽表示による無効を善意の第三者であるDに主張できません。

「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」旨の記載が誤りとなります。



1-7-7 平7-4-① ○正しい P6・3段目

虚偽表示の無効の主張の可否は、第三者の善・悪で判断されます。

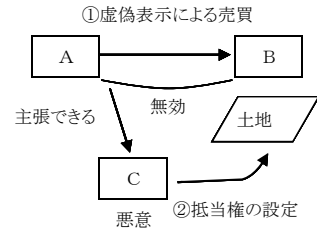
本肢のCは悪意の第三者です。

(本肢の様に抵当権を取得した者等も第三者に該当します。 cf.P54)

したがって、Aは虚偽表示による無効を悪意の第三者であるCに主張できます。

A→B間が無効なので、B→C間の抵当権設定行為も無効と主張できます。

本肢記載のとおりです。



1-7-8 平7-4-④ ○正しい P7・1段目

転々譲渡の場合、1人でも善意の取得者が登場すると

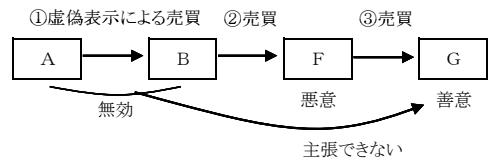
虚偽表示の無効を対抗できなくなります。

本肢のGは善意の転得者です。

したがって、Aは虚偽表示による無効を善意の転得者であるGに対抗できません。

言い換えると、善意の転得者であるGはAに対し、この土地の取得を主張できるということになります。 本肢記載のとおりです。

尚、この場合、第三者の対抗要件(登記)の有無は関係ありません。 cf.P44



1-8-1 平10-7-③ ○正しい P8・2段目

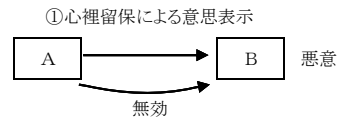
心裡留保による意思表示は、原則として有効ですが、

相手方が悪意または知ることができた場合(善意有過失)は無効となります。

本肢の相手方Bは悪意です。

したがって、Aは悪意の相手方Bに無効を主張できます。

本肢記載のとおりです。



**1-8-2**

A所有の甲土地についてのA B間の売買契約に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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。

**1-9-1**

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。この場合、次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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。

**1-9-2**

民法第 95 条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めている。これに関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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。

**1-9-3**

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。この場合、次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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に重い過失があるときは、Aは自らその無効を主張することができない。

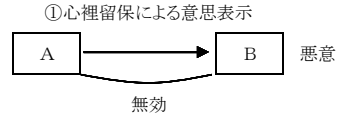
1-8-2

平19-1-①

×誤り

P8・2段目

心裡留保による意思表示は、原則として有効ですが、相手方が悪意または知ることができた場合(善意有過失)は無効となります。本肢の相手方Bは悪意です。



したがって、Bが承諾の意思表示をしたとしても、AB間の売買契約は有効に成立しません。 cf.P3  
「Aの真意ではなく…Bも知っていた…有効に成立する」旨の記載が誤りとなります。

1-9-1

平17-2-①

×誤り

P9・2段目

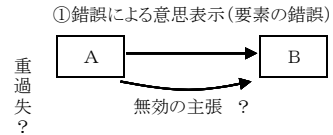
錯誤による意思表示は、2つの要件を満たす場合は無効の主張ができます。

①要素の錯誤であること+②表意者が無重過失であること

本肢の場合は、①の要件は満たしていますので、

「②表意者が無重過失」であれば、表意者は無効の主張ができます。

「…無効となることはない」旨の記載が誤りです。



1-9-2

平21-1-①

○正しい

P9・2段目

錯誤による意思表示は、2つの要件を満たす場合は無効の主張ができます。

①要素の錯誤であること+②表意者が無重過失であること

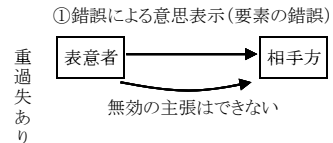
本肢の場合は、②の要件を満たしません。

したがって、表意者は無効の主張はできません。本肢記載のとおりです。

尚、条文の文言では、「法律行為の要素に錯誤があったときは無効とする。ただし、表意者に重大な過失がある場合は、無効の主張はできない」旨の記載となっていますので、

本肢の「…意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする」旨の記載は正しいです。

「錯誤」の設問に対しては、2つの要件を満たすか否かで、無効の主張ができるか否かを判断してください。



1-9-3

平17-2-③

○正しい

P9・2段目

錯誤による意思表示は、2つの要件を満たす場合は無効の主張ができます。

①要素の錯誤であること+②表意者が無重過失であること

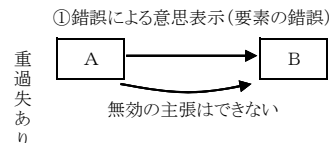
本肢の場合は、②の要件を満たしません。

したがって、Aは無効の主張はできません。本肢記載のとおりです。

尚、条文の文言では、「法律行為の要素に錯誤があったときは無効とする。ただし、表意者に重大な過失がある場合は、無効の主張はできない」旨の記載となっていますので、

本肢の「…錯誤を理由…無効となる場合…重い過失があるときは…無効を主張することができない」旨の記載は正しいです。

「錯誤」の設問に対しては、2つの要件を満たすか否かで、無効の主張ができるか否かを判断してください。



**1-9-4**

民法第95条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めている。これに関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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。

**1-9-5**

A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

Bは、甲土地は将来地価が高騰すると勝手に思い込んで売買契約を締結したところ、実際には高騰しなかった場合、動機の錯誤を理由に本件売買契約を取り消すことができる。

**1-9-6**

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。この場合、次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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。

**1-9-7**

民法第95条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めている。これに関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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。

1-9-4

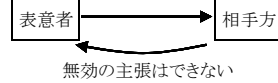
平21-1-②

○正しい

P9・2段目

錯誤による無効は、表意者の意思に反して、相手方・第三者からの無効の主張はできません。  
本肢記載のとおりです。

①錯誤による売買(要素の錯誤)



尚、一定の要件のもとに、第三者が無効主張することが認められる場合がありますが、難解すぎるので知らなくてOKです。

試験対策としては、錯誤無効の主張ができるのは、表意者保護の規定なんだから、「表意者本人のみ」と押さえておいてください。

1-9-5

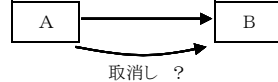
平23-1-①

×誤り

P9・2段目

錯誤による意思表示は、2つの要件を満たす場合は無効の主張ができます。

①錯誤による意思表示(動機の錯誤)



①要素の錯誤であること+②表意者が無重過失であること

「…、動機の錯誤を理由に…取り消すことができる」旨の記載が誤りです。

尚、「動機の錯誤」の場合は、相手方に対して、明示的または黙示的に、その動機が表示されていた場合に限り、

表意者は錯誤による無効の主張ができます。

1-9-6

平17-2-②

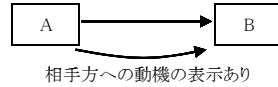
×誤り

P9・1・2段目

「動機の錯誤」の場合は、相手方に対して、明示的または黙示的に、

その動機が表示されていた場合に限り、表意者は錯誤による無効の主張ができます。

①錯誤による意思表示(動機の錯誤)



本肢では、相手方Bへの動機の表示がありますので、Aが無重過失であれば無効の主張ができます。

「…動機…AがBに対して表示…無効となることはない」旨の記載が誤りです。

1-9-7

平21-1-③

○正しい

P9・1・2段目

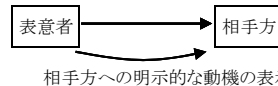
「動機の錯誤」の場合は、相手方に対して、明示的または黙示的に、

その動機が表示されていた場合に限り、法律行為の要素となり、

表意者が無重過失であれば、錯誤による無効の主張ができます。

本肢記載のとおりです。

①錯誤による意思表示(動機の錯誤)



## 1-9-8

民法第95条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と定めている。これに関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば・・・

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。

1-9-8

平21-1-④

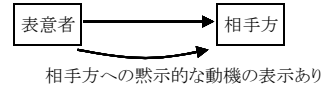
×誤り


P9・1・2段目

「動機の錯誤」の場合は、相手方に対して、明示的または黙示的に、その動機が表示されていた場合に限って、法律行為の要素となり、表意者が無重過失であれば、錯誤による無効の主張ができます。

「・・・動機・・・黙示的に表示したにとどまる場合・・・法律行為の要素とならない」旨の記載が誤りとなります。

①錯誤による意思表示(動機の錯誤)



著作権者 田中優彦 有限会社ドリムス drims 

梶原塾 <http://kajiwaraajuku.com>

複製・頒布を禁じます

本書の全部または一部を著作権法の定める範囲を超えて無断複製等をする

10年以下の懲役若しくは1000万円以下の罰金又はこれらを併科に処せられることがあります