

令和7年度（2025年）受験版

マンション管理士
管理業務主任者

テキスト
民法等

宅建通信学院

第1章 民法の基本原則等

1. 民法とは

最初は、「民法」から説明を始めたいと思います。民法は、マンション管理士・管理業務主任者の法律系の科目の中では、最も基本になる法律です。この民法の知識がしっかりしていれば、区分所有法やその他の法律の勉強もスムーズに進みますので、しっかり学習して下さい。

法律	公法	
	私法	民法は私法、「契約自由の原則」（当事者は契約内容を自由に決めることができる）が適用

民法というのは、私人（個人や会社のような法人を指します。）間の売買や賃貸借等の契約などについて規定している法律です。

10 法律は、大きく「私法」と「公法」に分けることができます。

「私法」というのは、私人（個人や法人）間を規制している法律です。

これに対して「公法」というのは、主に国家と私人の関係を規制している法律と考えればいいです。刑法なんかはその「公法」の例になります。刑法というのは、窃盗とか悪いことをしたときに、警察に捕まり国家によって裁かれる法律です。まさに、国家と私人について規定しているわけです。

ところが、われわれがこれから勉強しようとしている民法は、「私法」に属します。これは、基本的には私人と私人の関係を定めています。たとえば、土地の売買契約などは、私人と私人が勝手に結べばいいだけの話であって、基本的には国家というようなたいそうな話は出てきません。

そして、このように私人と私人の関係は、当事者が納得していれば、どのような内容の契約を締結しようか自由です。このように**契約の当事者は、契約の内容を自由に決めることができることを、「契約自由の原則」といいます。**この契約自由の原則は、具体的に試験に役立つ部分でいうと、いろいろな法律で「特約」というのが出てきます。この特約というのは、契約の中に定める特別の約束のことですが、「特約」というのも契約の内容になりますので、当事者が納得している以上、**基本的には「特約」というのは有効**になります。ただ、例外的に経済的弱者や消費者保護等のために、これらの者に不利な「特約」が無効とされます。

25 もう一つ、民法は**私法の「一般法」**だということです。一般法というのは、ある分野に対して一般的に適用される法律です。したがって、私人間の売買契約や賃貸借契約などについて、普通は民法が適用されます。ただ、一般法というのがあれば、「特別法」というのもあって、この特別法というのはある特別の範囲にだけ適用されるものです。特別法というのがあれば、特別法は一般法に優先します。われわれが勉強するものでは、区分所有法や借地借家法等が特別法になります。ここもそんなに難しく考える必要はなくて、**区分所有法や借地借家法に適用がないものは、「民法」の規定に戻る**ということ覚えておけば十分です。

2. 権利能力

それでは、これから実際に売買契約などの契約を行う際の問題点について話を進めることになります。たとえば、不動産の売買契約を締結すると、売主は不動産の所有権を相手方に移転する「義務」を負いますし、買主は不動産の所有権を取得する「権利」を得ることになります。このように、「権利」を得たり、「義務」を負ったりすることができる能力のことを「権利能力」といいます。

この権利能力を有するのは、「自然人」と「法人」ということになります。「自然人」というのは、普通の「人」のことですが、人であれば、生まれたばかりの幼児から、死ぬまでは誰でもこの権利能力があります。

また、自然人以外でも、会社のような「法人」も権利能力を有します。

5 3. 意思能力

権利能力というのは、いわば人であれば誰でも可能性としては、権利・義務を有することができるということです。ですが、実際に契約等を締結するには、契約等を行うことができる判断能力が必要です。それが、意思能力です。幼児や高齢で痴呆の症状が出ている人は契約等は締結することはできません。**意思能力のない人（意思無能力者）が契約を行った場合は、その契約は無効になります。この意思無能力による無効は、善意の第三者**

10 **にも対抗することができます。**

第2章 制限行為能力者制度

1. 総論

前章で述べたように意思能力のない人が締結した契約等は無効で効力が認められませんが、実はこれだけでは判断能力のない人の保護には十分ではありません。たとえば、高齢で痴呆になった人が、意思無能力を理由に契約の無効を主張しても、個々の契約において、痴呆で判断能力がなかったことの証明が必要です。これが意外に面倒なので、契約等を行う判断能力が十分でないものを、あらかじめ形式的に決めておいて、これらの者が契約を行った場合は、一律取り消せるとしておけば、判断能力がない者の保護になります。そのような者のことを制限行為能力者といいます。

この制限行為能力者、つまり契約等を行う判断能力が十分でない者というのは、具体的にどのような者か？

10 民法では4種類を定めています。

■ 制限行為能力者の種類

①未成年者
②成年被後見人
③被保佐人
④被補助人

この4種類の人については、後で詳しく説明しますが、とりあえずザッと説明しておきますと、未成年者は18歳未満の人で、これは分かりやすい。

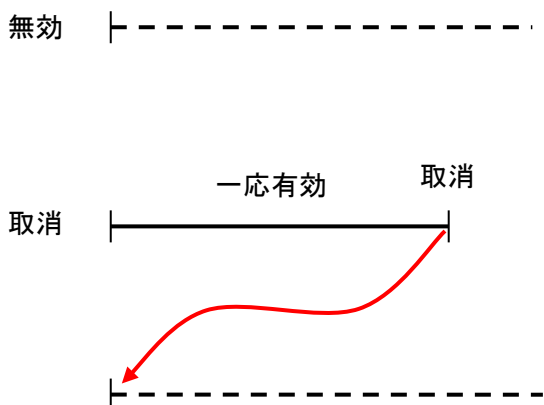
後の「成年被後見人」「被保佐人」「被補助人」というのは分かりにくいですが、精神病や痴呆などで精神的な障害がある人と考えて下さい。

そして、この3つは精神的な障害の程度が異なります。一番判断能力がないのが「成年被後見人」、次に判断能力がないのが「被保佐人」、一番判断能力があるのが「被補助人」ということです。

20 以上の制限行為能力者は保護されますが、どのような形で保護するかというと、このような**制限行為能力者が一人で契約しても、その契約を取り消すことができる**という形で保護します。要するに、判断能力が不十分なために、自分に不利益な契約をしても、後でそれを取り消せば、その制限行為能力者は保護されます。

ところで、最初に意思能力のない者の行った契約は「無効」だと言いました。そして、制限行為能力者の行った契約は「取消」できます。この「取消」と「無効」の違いは覚えておいて下さい。

■ 無効と取消



25 「無効」も「取消」も契約の効力を否定するという点では同じです。しかし、効力の否定の仕方が異なります。

「無効」というのは、最初から契約の効力がありません。

しかし、「取消」は取り消されるような契約がなされても、一応契約の効力は生じて有効となります。ところが、30 意思表示をした者が、いったん契約を取り消せば、契約は「最初にさかのぼって」効力を失うというものです。

「いったん有効になる」かどうかポイントです。この契約が「無効」か「取消」なのかは、試験で問われますので、覚えて下さい。

35 話を制限行為能力者に戻しますと、注意してほしいのは、**制限行為能力者であるかどうかは、形式的に判断される**ということです。意思能力があるかどうかを個別に判断するのは難しい、そこで判断能力のない者を「あらかじめ」決めておいて、制限行為能力者ならば一律取り消せるとしたわけです。これは、未成年者などは分かりやすい。18歳という明確な基準があります。精神的な障害がある人の場合は、本人や親族等が**家庭裁判所に審判**というのを申し立てて、「この人は、たとえ

ば痴呆になっています。一人で契約等をさせると危ないので、成年被後見人等に認定して下さい。」というわけです。そして、家庭裁判所が、「なるほどこの人は判断能力がないな」と思えば、その程度に応じて「成年被後見人」や「被保佐人」や「被補助人」と認めてくれるわけです。つまり、家庭裁判所が認めたかどうかは、形式的な判断です。

5

2. 未成年者

(1) 未成年者とは

それでは制限行為能力者を一つずつ説明していきましょう。まず、未成年者からです。最初に説明しましたように、**未成年者とは、「18歳未満の者」**です。この**未成年者が一人で契約を行うと取り消すことができます**。

10 ちなみに、18歳になれば、男女とも婚姻することもできます。つまり、18歳になると、一人で契約することも、婚姻することもできます。

ただ例外的に、未成年者が一人で契約できる場合として、民法は次の3つを規定しています。

① 単に権利を得、又は義務を免れる法律行為

このような法律行為は、未成年者に不利益はないということです。

15 ② 法定代理人が処分を許した財産を処分する場合

具体的には「お小遣い」のような場合です。なお、「法定代理人」というのは親権者、つまり親のことで

③ 法定代理人から営業を許された場合

未成年者が自分で商売を始めようとして、親から許可を得たような場合です。

20

(2) 保護者

■ 制限行為能力者の保護者

制限行為能力者	保護者
未成年者	親権者（または未成年後見人）
成年被後見人	成年後見人
被保佐人	保佐人
被補助人	補助人

未成年者に限らず、制限行為能力者は一人で

契約等を行うことができないので、制限行為能力者の能力を補完する意味で、制限行為能力者

25 には「保護者」というのが付きます。それぞれの

制限行為能力者について、保護者は左図のように呼ばれます。

未成年者の保護者は、同意権、代理権、取消権、追認権の4つをもっています。

30

3. 成年被後見人

(1) 成年被後見人等の定義

成年被後見人・被保佐人・被補助人は、精神上の障害がある人で、その程度に差があるという説明をしました。そのうち、成年被後見人は、「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」です。能力

35 を「欠く」わけですから、本人の能力が一番弱いということになります。

そして、成年被後見人と認められるには家庭裁判所の審判が必要ですが、この審判を開始するには、**本人、配偶者、4親等内の親族、未成年後見人、未成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人又は検察官**の請求が必要です（民法7条）。

5 (2) 成年被後見人が単独で行った行為の効果

成年被後見人は三者の中で一番能力のない人ですから、未成年者と同様に、一人で契約すると取り消せます。

成年被後見人は、事理を弁識する能力を「欠く」、つまり全くない人ですから、基本的に一人では何もできないと覚えておいて下さい。したがって、**成年後見人には同意権はありません。つまり、成年被後見人が成年後見人の同意を得て一人で契約しても、取消すことができるということになります。**

- 10 ただ、一つ例外があります。それは**日常生活に関する行為です。これは成年被後見人が一人で行うことができます。**このような日常生活に関する行為などは、それほど高額の取引でもないし、本人が正常な状態に戻ったときに、この程度の行為を認めておかないと、本人の社会復帰も難しくなるからです。

4. 被保佐人

15 (1) 被保佐人

被保佐人というのは、「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」です。能力がないわけではないが、「著しく不十分」という点がポイントです。そして、被保佐人は、「一定の重要な行為」は一人で行うことはできないが、通常の契約ならば一人で行うことができます。言い換えると、未成年者や成年被後見人と異なり、被保佐人が一人で契約等をした場合は、原則として有効だが、例外的に一定の重要な行為
20 の場合には取り消すことができる、ということになります。

それでは、被保佐人が一人で行うことができない重要な行為（言い換えると、保佐人の同意が必要な行為）とは何かということですが、11個ありますので、とりあえず列挙します。

- ① 元本を領収し、又は利用すること。
 - ② 借財又は保証をすること。
 - 25 ③ 不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為
 - ④ 訴訟行為をすること。
 - ⑤ 贈与、和解又は仲裁合意をすること。
 - ⑥ 相続の承認若しくは放棄又は遺産の分割をすること。
 - ⑦ 贈与の申込みを拒絶し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、又は負担付遺贈を承認すること。
 - 30 **⑧ 新築、改築、増築又は大修繕をすること。**
 - ⑨ 長期の賃貸借をすること。
 - ⑩ ①～⑨の行為を制限行為能力者の法定代理人としてすること。
 - ⑪ その他家庭裁判所が指定した行為
- 試験で問われているのは、⑧ですが、③と⑨も補助的に覚えておけばいいでしょう。
- 35 ③は不動産の売買契約などが典型です。
- ⑨の長期の賃貸借ですが、山林の賃貸借…10年、土地の賃貸借…5年、建物の賃貸借…3年を超える賃貸借が、長期の賃貸借になります。

(2) 保佐人の権限

保佐人は、被保佐人を保護するために、先ほど書いた重要な行為についての「同意権」があります。

それだけではなく、**家庭裁判所は、被保佐人のために重要な行為について保佐人に「代理権」を付与する旨の審判をすることができます**」(民法 876 条の 4)。つまり、普通は代理権はないが、代理権を付与する審判もできるということです。なお、**この家庭裁判所の代理権付与の審判は、本人以外の者の請求による場合は、本人の同意が必要です**。なお、**保佐人の同意を得なければならない行為について、保佐人が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求により、保佐人の同意に代わる許可を与えることができます** (民法 13 条 3 項)。たとえば、被保佐人の妻が病気で、治療費がかかり
10 そうな場合に、不動産を売って治療費をねん出しようとしたのに、保佐人がその不動産の売却について同意してくれなければ、被保佐人は妻の治療ができないという不都合が生じます。そのような場合に家庭裁判所が、保佐人の同意に代わる許可をしてくれるということです。

5. 被補助人

15 (1) 被補助人

被補助人は「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」ということになります。前述の被保佐人と被補助人は、非常に似ていますが、被保佐人は能力が「著しく不十分」、被補助人は「不十分」ということで、被補助人の方が若干能力が高くなります。

そして、被補助人は、一人で契約等をした場合は、原則として有効だが、例外的に一定の重要な行為の場合
20 には取り消すことができる、という点では、被保佐人と同じです。

違いは、被補助人が一人で行うことができない重要な行為（言い換えると、被補助人の同意が必要な行為）の範囲です。これが、被補助人の場合は、被保佐人の場合に比べて少ないので、被補助人の方が能力が高いということになります。もう少し具体的に書きますと、被保佐人が一人でできない行為が、11 個ありましたが、そのうちの 10 個、つまり「その他家庭裁判所が指定した行為」というのを除いた 10 個のうち、家庭裁判所が
25 審判で定めた行為のみ一人で行うことができません。つまり、前に説明した被保佐人が一人でできない行為の 10 個は、被保佐人については無条件に 10 個全部できない、ということになりますが、被補助人は 10 個全部ではなく、人によってケース・バイ・ケースですが、それよりは数は少なくなります。民法の規定を見ますと、「家庭裁判所は、一定の者の請求により、被補助人が特定の法律行為をするにはその補助人の同意を得なければならない旨の審判をすることができる。」ということになります。そして、**本人以外の者の請求により審判**
30 **をするには、本人の同意が必要になります**。これは被補助人には、不十分とはいえ、まだ判断能力があるからです。

(2) 補助人の権限

補助人の権限に関しては、家庭裁判所が補助人に代理権を付与する旨の審判をすることができ (民法第 876
35 条の 9)、また、家庭裁判所が、被補助人の請求により、補助人の同意に代わる許可を与えることができる (民法 17 条 3 項)、という点は、被保佐人と同様です。

6. 居住用不動産の処分についての許可

次に「居住用不動産の処分についての許可」という制度がありますので、それを説明しましょう。

「**成年後見人・保佐人・補助人は、本人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。**」という規定があります（民法 859 条の 3 等）。制限行為能力者の保護者が、居住用不動産のような重要なものについて処分をするには、成年後見人・保佐人・補助人だけの判断によらず、客観的かつ中立的な立場にある家庭裁判所がチェックをしようということです。

10 7. 制限行為能力者が詐術を用いた場合

最後に、「**制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため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**」という規定があります。これは分かりやすいでしょう。ここに「行為能力者」という言葉が出てきますが、これは、要するに制限行為能力者ではないということです。つまり、制限行為能力者が、詐術を用いて（つまり、相手をだまして）、自分が行為能力者であると信じさせた場合は、このような制限行為能力者を保護する必要はありませんので、もはや契約等を取り消すことはできません。この「詐術」の意味ですが、普通に相手方を積極的に^{だま}欺すことですが、判例は、そのように積極的に相手を欺す場合だけでなく、**制限行為能力者であることを黙秘していたとしても、他の言動などと相まって、相手方を誤信させ、又は誤信を強めたような場合は、「詐術」にあたる**としています。

ちなみに、ここは制限行為能力者と言っていますので、未成年者であれ、成年被後見人であれ、被保佐人であれ、被補助人であれ、詐術を用いた者は、すべて取り消すことができません。

8. 制限行為能力者の相手方の催告権

制限行為能力者が単独で契約等を行った場合には、これを取り消すことができます。そして、「取消」というのは、一応その行為は有効であるが、一旦取消がなされると遡って無効となるということでした。ということは、制限行為能力者の意思によって、有効となったり、無効となったりすることになります。これでは、相手方はその行為が有効になるか、無効になるか不安定な状態になります。そこで、相手方の不安定な状況を救うのが「制限行為能力者の相手方の催告権」です。

制限行為能力者の相手方は、その制限行為能力者や保護者に対して、1 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（返事）すべき旨の催告をすることができます。

この催告に対して、確答があれば、その確答に応じて追認されるか、取り消されます。問題は、この確答がなかった場合にどうするかです。そのままだと相手方の不安定な状態が改善されません。そこで、相手方が確答をしなかったときには、「追認」又は「取消」という効果を生じさせます。つまり、民法は、制限行為能力者の相手方が、誰に対して催告したときに「取消」とみなされ、誰に対して催告したときに「追認」とみなされるかを規定しています。

この覚え方は、**催告された方が「単独で追認できる場合」は「追認」とみなされ、「単独で追認できない場合」は「取消」とみなされると覚えて下さい。**たとえば、被保佐人の相手方が、被保佐人に対して、1 箇月以上の期間を定めて、その期間内にその保佐人の追認を得るべき旨の催告をした場合は、その被保佐人がその期

間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、その行為を「取り消した」とみなされます。被保佐人は、単独で追認できないからです。

9. 不在者の財産管理及び失踪宣告

5 最後に、制限行為能力者の問題ではありませんが、便宜上ここで触れておきます。それは、「不在者の財産管理及び失踪宣告」です。そもそも「不在者」とは、住所又は居所を去ったまま、容易にそこに帰ってくる見込みのない者のことです。マンションで、区分所有者が不在者になった場合であっても、管理費などは毎月払ってもらわないといけません。このような場合、どうするのかです。

まず、不在者が財産の管理人を置いていれば、問題はありません。しかし、管理人を置いていなければ、家庭裁判所は、「利害関係人」又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができます。この場合の家庭裁判所が命ずることができる処分ですが、具体的には、管理人の選任・改任や、その他の財産管理に必要な処分です。そして、この「利害関係人」には、**不在者の債権者が含まれますので、管理組合の管理者等は家庭裁判所に財産管理人の選任等を請求できます。**

15 それでは、家庭裁判所が選任した財産管理人は、どのような権限を有しているのでしょうか。まず、裁判所の選任した管理人は、一種の法定代理人ですから、権限の定めがない場合は、**民法 103 条（権限の定めのない代理人の権限）に規定する行為のみをなしうることになります。具体的には、「保存行為」と「性質を変えない範囲内の利用又は改良行為」**です。それを超える行為をするには、家庭裁判所の許可が必要となります。たとえば、**滞納管理費の支払は、期限の到来した債務の弁済ですから、保存行為に該当し、財産管理人は、家庭裁判所の許可なく、滞納管理費を支払うことができます。**

20 それでは、不在者が生死不明の場合はどうなるのでしょうか。この場合は、「失踪宣告」というのをします。「不在者の生死が7年間明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人の請求により、失踪の宣告をすることができる。」これが失踪宣告です。その失踪宣告の効力は、7年という期間が満了した時に、**失踪の宣告を受けた者は死亡したものとみなされます。したがって、相続が起こります。**

第3章 意思表示

1. 意思表示とは

この「意思表示」というのは、法律用語ですが、その正確な意味については試験で特に問われたことはない
ので、「売りたい」「買いたい」「貸したい」「借りたい」というような意思表示のことだと考えておけばいいで
5 す。このような「売りたい」「買いたい」という意思表示に、何らかの問題があった場合にどうするのか、と
いうのがこの範囲のテーマになります。

2. 詐欺

(1) 当事者間の効力

10 詐欺による意思表示というのは、具体的には、Aは、Bに土地を売却しましたが、BはAをだまして不当に
安い値段で売却させたような場合です。このまま、売買契約の効力を認めたのでは、Aはかわいそうです。こ
のようなときは、AはA B間の売買契約について取り消すことができます。ここまではいたって簡単な話です。
「**詐欺による意思表示は、当事者間では取り消すことができる。**」ということです。なお、この詐欺による意
思表示の取消については、「詐欺による」ということ以外には特に要件は規定されていないので**表意者**（意
15 表示をした者のことで、この例ではAのこと）に**重大な過失があっても取り消すことができます**。また、この
取消しは表意者を保護するためのものですから、**相手方から意思表示を取り消すことはできません**。

(2) 第三者との関係

次に、AはBに詐欺されて、その所有の不動産を売却してしまったので、Aは売買契約を取り消して、Bか
20 ら不動産を取り戻そうとします。しかし、そのときBはすでにその不動産をCに売却（これを「転売」と言い
ます。）して、当該不動産はすでにCの元にいつていたとします。A→B→Cというわけです。

この場合、単純にAは詐欺されたので、かわいそうだ、Cから不動産を取り戻せるようにしようというふう
にはいきません。Cの立場を考慮しないといけないからです。この場合のCのことを法律では「第三者」と言
います。AとBは詐欺による法律行為の「当事者」です。この当事者以外の人を「第三者」と言います。
25 そしてこの場合、この不動産が結局Aのものになるのか、Cのものになるのかという話になりますが、民法
はCが「善意無過失」かどうかで分けて考えます。まず、この「善意」「悪意」というのは法律用語です。「善
意」というのは、ある事実を「知らない」ことを意味します。逆に「悪意」というのは、ある事実を「知って
いる」ことを指します。この法律用語での「善意」「悪意」というのは、日常用語での善意・悪意と異なり、
良いとか、悪いというような倫理的な意味は持ちません。要するに知っていたか、知らなかったか、という意
30 味です。これは、法律用語としてはそういう意味に使うのであって、覚えてもらうしかありません。英語の単
語を覚えるようなものです。

さらに、「無過失」というのが出てきます。「過失」というのは、不注意でという意味です。そして、先程の
「善意」「悪意」との関係ですが、「悪意」は知っているわけですから、それだけの意味ですが、「善意」とい
うのは、2つに分かれます。「知らなかった」としても、それは本人がうっかりしていたために「知らなかつ
35 た」のか、「知らない」のもやむを得なかったといえる場合だったのかという点です。知らないのもやむを得

善意（あることを知らない）	有過失…うっかりして知らなかった
	無過失…知らないのもやむを得ない
悪意…あることを知っている	

ないというのを「善意無過失」と言います。「善意」というのは、過失の有無で2つに分かれるわけです。

5 話を詐欺に戻すと、Cとしては、AがBにだまされたという事実を①知って

いた（悪意）、②知らなかったけど、うっかりして知らなかった（善意有過失）、③知らなかったし、知らなかったのもやむを得ない（善意無過失）、という3つのパターンがあることになります。そして、民法は③のパターン（善意無過失）のときは、Cが勝つとしています。Cが悪意（詐欺の事実を知っている）なら、CはAが契約を取り消すかもしれないということが分かるわけですから、Aの契約の取り消しを認めて、AはCから不動産を取り戻すことができます。しかし、Cが善意無過失であれば、何も事情を知らない上に、それがやむを得ないわけですから、Cの利益を優先させて、AはCから不動産を取り戻すことはできない、というのが民法の規定です。ここで気を付けて欲しいのは、②のパターン（善意有過失）です。この場合は、Aが勝つとい

15 う点です。

このことを、「**詐欺による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。**」と表現します。「対抗する」というのは、「主張する」という意味です。この表現には慣れておいて下さい。試験では、この表現で聞かれることの方が多いです。Aは取消を善意無過失のCに対抗できないので、Cが勝つということです。

20

3. 強迫

(1) 当事者間の効力

次はAがBの強迫により意思表示をした場合です。この場合も、Aは、Bの強迫により意思表示をさせられていますので、保護する必要があります。したがって、**AはBに対してこの意思表示を取り消すことができます。**そして、詐欺の場合と同様、**表意者（A）に過失があったとしても、表意者は契約を取り消すことができます。**

25

(2) 第三者との関係

詐欺の場合と同じように、AがBに対して取消をして不動産を取り戻そうとしたが、BがCに対してすでに当該不動産を転売していた場合はどうか、という問題が生じます。この場合も一見すると、詐欺と同様に、Aは意思表示の取消を善意の第三者であるCに対抗できないとなりそうですが、民法は、詐欺と強迫では違う結論を規定しています。つまり、**Aは、Cが善意無過失であっても、Aは意思表示の取消をCに対抗できる、つまりAが勝つんだとしています。**

30

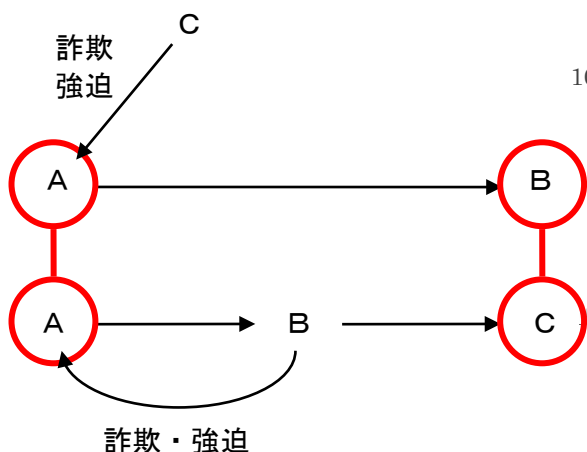
A→B→Cと不動産が転売され、Cが善意無過失の場合、Aが詐欺された場合にはCが勝つが、Aが強迫された場合はAが勝つのだとしているわけです。いったいこの違いはどこから来ているのか？それはAの責任（言い換えると「落ち度」）の違いです。詐欺というのは、騙される方も悪いということです。それに対して、強迫というのは、ある意味無理やり契約させられたわけで、Aの落ち度としては、少ないというふうに考えま

35

す。今までの「詐欺」「強迫」から始まって、似たような事例が何回か続きますが、瑕疵（キズとか欠陥という意味）のある意思表示をした者等と、第三者の関係は、意思表示をした者（先ほどの事例ではA）の落ち度という観点から覚えていくと比較的覚えやすくなります。

念のために申し上げておきますと、Cが悪意の場合は、詐欺であろうと、強迫であろうと、Aが勝ちます。
5 つまり、Aは悪意の第三者に対しては、詐欺・強迫による取消を対抗することができます。

(3) 第三者の詐欺・強迫

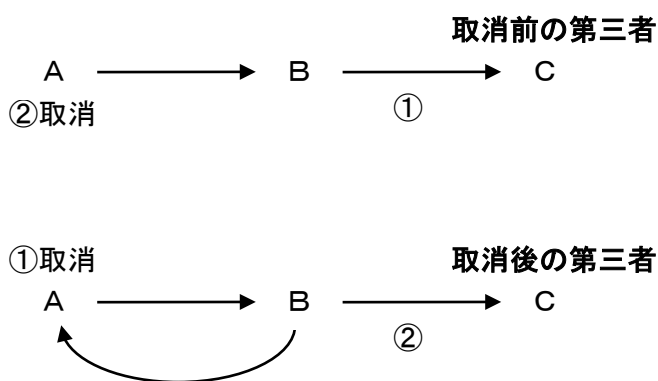


ところで、この詐欺・強迫については、「第三者の詐欺・強迫」という問題があります。BがAを詐欺・強迫するのではなく、第三者CがAを詐欺・強迫します。この場合、AはBに対して取り消しできるのか、というのが「第三者の詐欺・強迫」の問題です。

これは、普通の詐欺・強迫とは異なり、Bに対してすぐに取消というわけにはいきません。普通の詐欺・強迫の事例は、Bは詐欺・強迫をした当の本人ですから、Bは悪い。したがって、AはBに対しては取消を主張できます。ところが、第三者の詐欺・強迫では、Bは悪くない。悪いのはCです。だから、普通の詐欺・強迫のA・Cの関係が、第三者の詐欺・

強迫では、A・Bの関係に移ってくると考えれば、楽勝です。つまり、**詐欺では本人にも落ち度があるので、Bが善意無過失であれば、Aは取り消すことができません。一方、強迫では本人に落ち度は少ないので、Bが善意であっても、Aは取り消すことができます。**

(4) 詐欺・強迫による取消後の第三者



さて、Aが詐欺又は強迫によって意思表示をし、A→B→Cと転売された場合ですが、詐欺の場合でも、強迫の場合でも、今までの話は、Cに先に転売された後に、Aが契約を取り消したという場合です。この場合の第三者は、「取消前の第三者」といいます。上の図です。ところが、「取消後の第三者」というものもあります。つまり、AがBの詐欺・強迫により意思表示を行ったので、AがAB間の契約を取り消したとします。Aは契約を取り

消すことによって、B名義に移転した登記をA名義に取り戻すことができます。しかし、AがBから登記名義を取り戻す前に、Cに転売してしまった場合、Cのことを「取消後の第三者」といいます。時系列でいいますと、Aの取消→Cへの転売、となっているわけですから、Cは取消後の第三者です。下の図です。この場合のAとCの優劣はどうなるかということです。これは、先ほどと同じようには考えません。時間の流れにしたがって考えてもらえばいいんですが、Aが契約を取り消した時点で、不動産はBからAへ戻ります。にもかかわらず、BはCへ不動産を売却しているわけです。ということは、Bを起点に、B→A、B→Cへ不動産を二重

譲渡した形になります。この不動産の二重譲渡というのは、「物権変動」で勉強しますが、登記を先に備えた方が勝ちます。しかも、登記を先に備えれば「悪意」でも優先されます。したがって、結論は、取消前の第三者は、善意無過失であれば不動産を取得できますが、悪意や善意有過失であれば不動産を取得できません。**取消後の第三者は、善意であろうが、悪意であろうが登記を先に備えれば不動産を取得することができます。**この取消後の第三者の話は、詐欺の場合でも、強迫の場合でも同様に当てはまります。

4. 虚偽表示

(1) 当事者間の効力

「虚偽表示」とは、たとえば、本当は不動産等売る気はないのに、差押えを免れたりするために、売ったことにして登記名義を移転したりすることをいいます。

このようなことは認められるはずありませんし、本当は売る気はないわけですから、このような契約は「無効」となります。詐欺・強迫のときに、契約の効力を否定するときは、「取消」というのがなされたと思いますが、この**虚偽表示は「無効」**です。逆の記載があれば、その問題は間違いです。「無効」か「取消」かは区別して覚えて下さい。

(2) 第三者との関係

詐欺・強迫のところで、善意の第三者との関係というのをやりました。この問題は、虚偽表示においても同様に問題になります。

A→B→Cと不動産が移転しましたが、A B間の意思表示は虚偽表示だった場合、A B間の契約は無効ですから、Bに不動産は移転しないはずですが、Cが善意であれば、この不動産はAのものになるのか、Cのものになるのか、という問題です。このような場合、覚え方のコツを話したと思います。Aに落ち度かあるかどうかで見ます。虚偽表示の場合は、Aは差し押さえを免れようという意思があります。そこで、AとCのどちらを保護すべきかということになれば、ためらわずにCになるというのは、理解できると思います。したがって、**虚偽表示による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗できない**、ということになります。

次に、この「第三者」は、「善意」であれば、保護されるというのは、先ほど説明した通りです。逆に民法の規定では、それしか書かれていません。つまり、「善意」なら保護されるとしか書かれていないんです。したがって、**Cは善意であれば、登記を備えていなくても、過失があっても保護されます。**つまり、この虚偽表示の第三者の場合は、「善意無過失」までは要求されていないということです。

5. 錯誤

(1) 当事者間の関係

「錯誤」というのは、言葉から分かるので、あえて説明する必要もないでしょうが、勘違いをして契約をしてしまったような場合です。Aがその所有の不動産をBに売却したが、その売却の意思表示が錯誤によるものであった場合、**この契約は取り消すことができます。**ただ、この錯誤の場合は、詐欺・強迫や、虚偽表示のよ

うに、すぐに無効や取消という話にはなりません。というのは、錯誤というのは、Aが自分で勘違いしたわけであり、詐欺・強迫のようにBがなんらかの悪いことをしたというわけではないからです。したがって、錯誤による意思表示は取り消すことができますが、この錯誤による取消しを主張するには、2つの要件が必要になってきます。この2つの要件は非常に重要
5 ですので覚えて下さい。図の2つです。

①錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要であること
②表意者に重過失がないこと

まず、①の「**錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要であること**」です。契約のささいな部分に錯誤があるということで、錯誤による取消しの主

張を認めると、後で契約にケチを付けて、契約の履行を拒む口実にされてしまいます。錯誤により契約を取り消すのは、それなりに契約の重要な部分に錯誤があった場合でないといけないということです。

②は、表意者（意思表示をした者のこと、最初の事例でいうとAのこと）が勘違いで契約をしたが、その勘違いが**表意者の重大な不注意による場合（重過失、つまり重大な過失）**には、**錯誤による取消しを認めるのは妥当でない**という意味です。ただ、表意者に重過失があっても、(a)相手方が表意者に錯誤があることを知り、
15 又は重大な過失によって知らなかったときと、(b)相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときには、表意者は錯誤による取消しを主張することができます。(a)については、相手方が、表意者が錯誤に陥っている状態を利用して取引をするのはアンフェアだということです。

この①「錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要であること」という点と、②表意者に重過失がないという2つの要件の両方をクリアしたときだけ、錯誤による取消しの主張が認められます。

さて、この錯誤ですが、「**動機の錯誤**」といわれる問題があります。たとえば、Aが甲という土地をBに売却したとします。この点について何の錯誤もありません。Aは本当に甲地を売るつもりで、「甲地を売る」と言ったわけですから。この部分に錯誤があれば通常の錯誤です。たとえば、甲地の隣の乙地を売るつもりだったのに、「甲地を売る」と言ってしまったような場合です。民法では、このような通常の錯誤のことを「意思表示に対応する意思を欠く錯誤」という表現をしています（表示の錯誤とも言います）。ところが、「動機の錯誤」
25 というのは、Aが甲地を売却すると言ったのは、今売却すれば税金がかからないと思ったので、「売る」と言ったんですが、実は今売っても課税されるという事例です。つまり、Aに錯誤があるのは、「今なら税金がかからない」という動機の部分にあったわけですから。民法では、これを「**表意者が法律行為の基礎とした事情（動機のこと）についてのその認識が真実に反する錯誤**」と表現しています。これはみなさんどう思われますか？この動機というのは、Aの心の中にあるものです。それを理由に錯誤による取消しを主張されると、Bは困り
30 ます。そこで、民法は「**動機の錯誤は、その事情が法律行為の基礎とされていることが「表示」されていたときに限り、取消しを主張できる。**」としています。なお、この「表示」というのは、動機が明示的に表示された場合だけでなく、**黙示的に表示された場合でもよいという判例があります。**

なお、この錯誤による取消しの主張ですが、これはあくまで錯誤による意思表示をした表意者を保護するためのものですから、**相手方や第三者から錯誤による取消しを主張することはできません。**これも覚えておいて
35 下さい。

(2) 第三者との関係

さて、この2つの要件を満たし、錯誤による無効の主張が認められた場合には、詐欺・強迫、虚偽表示と同様に第三者との関係が問題になります。つまり、A→B→Cと不動産が譲渡されたが、Aが錯誤を理由にA B
40 間の契約を取消した場合、この不動産はAのものになるのか、Cのものになるのかということです。この場合

は、詐欺の場合と同様、**Aは錯誤による意思表示の取消しを善意・無過失の第三者に対抗することができない、**と規定しています。

5 6. 心裡留保

(1) 当事者間の効力

「心裡留保」とは、民法の表現で言うと、「表意者が真意ではないことを知ってした」意思表示のことです。表意者が自分で真意でないことを知って意思表示をしているわけですから、分かりやすい例で言えば、冗談で意思表示をしたような場合です。これは、本人の真意ではないにしても、一応本人は意思表示をしているわけ
10 ですから、**原則として、この意思表示は有効です。**

ただ、本人はその気がないわけですから、相手方も本人が真意ではないということを知っていた（悪意）か、過失があつて相手が真意でないということに気が付かなかったような場合にまで、無理に契約を有効とする必要はありません。本人も冗談で言ったし、相手方もこれは冗談だと分かっているような場合です。このような場合、つまり**相手方が悪意か、善意でも過失があつた場合は、契約は例外的に「無効」となります。**

15

(2) 第三者との関係

そこで、この心裡留保による契約が例外的に無効になった場合は、詐欺・強迫等と同様、 $A \rightarrow B \rightarrow C$ と不動産が譲渡された場合に、 AC の優劣はどうなるかということが問題になります。これもAの落ち度の具合で考えましょう。心裡留保による意思表示は、本人のうかつな発言によって契約をしたわけですから、Aに落ち度
20 あります。したがって、**心裡留保による無効は、善意の第三者に対抗できません。**

7. 公序良俗違反

最後に「公序良俗違反」というのを簡単に説明しておきましょう。この「公序良俗」とは、「公の秩序又は善良の風俗」という意味です。よく例に出されるのは、妾契約とか、殺人を依頼する契約、大変な高利でお金を貸す（**暴利行為**）等です。このような契約は社会の秩序に反する契約ですから、いくら当事者が合意したからといつても**無効**です。