

卒業演習(財産法の基礎)試験範囲について

質問は浜島(4810：月2限がオフィスアワー)、大杉(4720：金4限がオフィスアワー)まで

「財産法の基礎」については、制限行為能力者・意思表示・代理・時効と幅広い範囲から出題されています。勉強に当たっては、下記の事項に十分注意するようにしてください。

- (1)教科書を1冊読むよりも、宅建の過去問の「民法総則」の分野を勉強するほうが良いでしょう。
- (2)宅建の過去問は、インターネット上でも多くの問題を見つけることができます。たとえば、キーワードで、「宅建×過去問」と検索してみてください。多くの問題と解答を見つけることができます。
- (3)もちろん、卒業演習の過去問もよく勉強してください。よく似た問題が出題されているのに気づくはずです。

以下は宅建の過去問の一部です。チャレンジしてみましょう。

問1：次のそれぞれの記述は、民法の規定によれば○か、×か。

- 1.「自分のしたことの善悪を判断する能力のない未成年者が、他人に損害を与えたとき、当該未成年者は、その損害を賠償しなくてもよい。」
- 2.「未成年者Aの法定代理人Bが、Aに対し、目的を定めて処分を許した財産につき、Aは自由に処分することができ、また、目的を定めずに処分を許した財産についても、同じとする。」
- 3.「一種または数種の営業を許された未成年者Aは、当該営業に関しては成年者と同一の行為能力を有する者とみなされ、以降Aは、当該営業につき制限されることはない。」
- 4.「未成年者が婚姻したときは、これによって成年に達したものとみなされ、その後20歳に達するまでの間に離婚したとしてもなお成年擬制の効果は存続する。」
- 5.「未成年者が、法定代理人の同意を得ないでした売買契約を、行為能力の制限を理由として取り消す場合は、法定代理人の同意を要しない。」
- 6.「未成年者がする取引についての法定代理人の同意は、未成年者自身に対してではなく、未成年者と取引をする相手方に対してなされても有効である。」
- 7.「未成年者が法定代理人の同意を得ないでした法律行為は取り消すことができるが、この法律行為の取り消しは善意の第三者には対抗することができない。」

問2：次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。(平成11年)

- 1.「満20歳に達した者は、成年とされる。」
- 2.「満15歳に達した者は、父母の同意を得て、婚姻をすることができる。」
- 3.「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る。」
- 4.「満15歳に達した者は、父母の同意を得なくても、遺言をすることができる。」

問3：意思能力のある未成年者がなした法律行為で取消しうるものは、次のうちどれか。(昭和41年)

- 1.「自己所有の家屋を両親の同意を得て売却する行為」

2. 「第三者から贈与された土地を売却する行為。」
3. 「債務を免除する申込みを承諾する行為」
4. 「すでに結婚している場合において、自己の家屋を売却する行為。」

問4：14才の子供Aが、自己所有の土地をBに譲渡する契約を締結した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。(昭和62年)

1. 「Aの法定代理人がその土地の登記の移転に協力したときは、当該契約を追認したものとみなされる。」
2. 「Aの法定代理人がその代金債権を第三者Cに譲渡しても、当該契約を追認したものとみなされない。」
3. 「Aが一年後にBに対し売買代金を請求しても、当該契約を追認したものとみなされない。」
4. 「Aの法定代理人がBに対し売買代金を請求したときは、当該契約を追認したものとみなされる。」

問5：Aは、自己所有の家屋をBに売却し、Bは、これをCに賃貸し、引渡しを完了した。その後、Aは未成年者であることを理由にAB間の売買契約を取り消した。次の記述のうち、正しいものはどれか。(昭和52年)

1. 「Cは、Aが未成年者であることを知らなかった場合でも、家屋の賃借権をAに対抗することはできない。」
2. 「Bは、Aが未成年者であることを知らなかった場合でも、Cから受け取った賃料をAに返還しなければならない。」
3. 「BC間の賃貸借契約は、Aの取り消しによって契約のときに遡って無効となる。」
4. 「Cは、賃借権を登記している場合には、家屋の賃借権をAに対抗することができる。」

問6：行為能力に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。(平成20年・問1)

- 1 成年被後見人が行った法律行為は、事理を弁識する能力がある状態で行われたものであっても、取り消すことができる。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、この限りではない。
- 2 未成年者は、婚姻をしているときであっても、その法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は、取り消すことができる。ただし、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、この限りではない。
- 3 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につき、四親等内の親族から補助開始の審判の請求があった場合、家庭裁判所はその事実が認められるときは、本人の同意がないときであっても同審判をすることができる。
- 4 被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可を得ないで土地の売却は、被保佐人が行為能力者であることを相手方に信じさせるため詐術を用いたときであっても、取り消すことができる。

問7：制限行為能力者に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。(昭和49年)

1. 「制限行為能力者の行った行為は、追認が行われることにより、確定的に有効となる。」
2. 「成年被後見人は、法定代理人の同意を得れば、その範囲内において、有効な取引をすることができる。」
3. 「被保佐人が土地、建物の売買等重要な取引行為をする場合には、保佐人の同意が必要である。」
4. 「成年後見開始の審判、保佐開始の審判、及び補助開始の審判は、家庭裁判所によって行われる。」

問8：制限行為能力者の行為に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。(昭和51年)

1. 「成年被後見人が独断で締結した売買契約を、当該成年被後見人がみずから取り消すことはできない。」
2. 「被保佐人は、保佐人の同意を得なくても、一時使用の目的で3ヵ月間、他人の建物を賃借することができる。」
3. 「未成年者は、単に権利を得又は義務を免るべき行為をするときは親権者の同意がなくても有効になしうる。」
4. 「制限行為能力者の行った取り消し得る行為は、それについて追認権者が追認をすれば、はじめから有効なものとなされる。ただし、第三者の権利を害することはできない。」

問題9: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の名義に移転登記した。この場合に関する次のそれぞれの記述は、民法の規定及び判例によれば○か、×か。

1. 「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。」
2. 「Bがこの土地をCに売却し、所有権移転登記をした場合で、CがAB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、Cに対してこの土地の所有権を主張することができる。」
3. 「Aの債権者Cは、自己の債権を保全するため、Bに対して、AB間の契約の無効を主張して、Aの所有権移転登記抹消請求権を代位行使することができる。」
4. 「BがCに、CがD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、AB間の契約の事情について、Cは知っていたが、Dが知らなかったときは、Dは、Aに対しこの土地の取得を主張することができる。」

問10: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。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。(平成5年・問3)

1. 「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。」
2. 「Dが善意であっても、Bが善意であれば、Bは、Dに対して売買契約の無効を主張することができる。」
3. 「Dが善意であっても、Dが所有権移転の登記をしていないときは、Aは、Dに対し所有権を主張することができる。」
4. 「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。」

問11: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、誤っているものはどれか。(平成21年・問1)

- 1 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。
- 2 表意者自身において、その意思表示に瑕疵(かし)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。
- 3 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。

4 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。

問 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。この場合、次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。(平成 17 年・問 2)

1. 「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。」
2. 「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。」
3. 「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。 」
4. 「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。」

問 13 : A が、B に住宅用地を売却した場合の錯誤に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。(平成 13 年・問 2)

1. 「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。」
2. 「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。」
3. 「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。」
4. 「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。」

問 14 : A は詐欺により、B をして B 所有の土地および建物を C に譲渡させる契約を結ばせた。次の記述のうち、正しいものはどれか。(昭和 53 年)

1. 「B、C 間の売買契約は何らの意思表示をすることなく無効である。」
2. 「B、C 間の売買契約は、詐欺が A によって行われているので、A と C が共謀していなければ B は取り消すことができない。」
3. 「B、C 間の売買契約について、C が A の詐欺の事実を知っていれば、A と C が共謀していなくとも B は取り消すことができる。」
4. 「B、C 間の売買契約については、A と C の関係いかんにかかわらず、B は常に取り消すことができる。」

問 15 : 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場合、民法及び借地借家法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。(平成 3 年・問 2)

1. 「Cは、借地権に基づき、Aの請求を拒むことができる。」
2. 「Cは、Bの登記名義を善意無過失に信じたとして、Aの請求を拒むことができる。」
3. 「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。」
4. 「Cは、Aの請求を拒むことができない。」