

---

# CONTENTS

## 問題編

- 5 民法
- 29 表示登記・総論
- 85 表示登記・土地
- 109 表示登記・建物
- 137 表示登記・区分建物
- 151 土地家屋調査士法

## 解答編

- 163 民法
  - 187 表示登記・総論
  - 247 表示登記・土地
  - 271 表示登記・建物
  - 297 表示登記・区分建物
  - 311 土地家屋調査士法
-

令和3年度 土地家屋調査士  
【択一式】究極の総整理ハイパー問題集 [鳳]

## 問題編

民法

表示登記・総論

表示登記・土地

表示登記・建物

表示登記・区分建物

土地家屋調査士法

---

---

**民法**

---

**問題編**

---

## 第1問

未成年者が行った次のアからオまでの法律行為のうち、**取り消すことができるもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 未成年者が有する債権について、法定代理人の同意を得ないで、弁済を受ける行為
- イ 法定代理人の同意を得ないで、負担のない贈与を受ける行為
- ウ 法定代理人の同意を得て行った不動産の売買契約
- エ 法定代理人によって営業を許可されていたが、その営業の範囲外で行った法律行為
- オ 成年者であると信じさせるため詐術を用いて行った不動産の売買契約

- 1 アウ    2 アエ    3 イウ    4 イオ    5 エオ

## 第2問

AとBとが通謀して、A所有の甲土地の売買契約を仮装し、Bへの所有権移転の登記をした場合に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア Bが、AB間の事情を知っていたCに甲土地を譲渡した後、さらにCが、AB間の事情を知らなかったDに甲土地を譲渡した場合、Aは、虚偽表示による無効をDに対抗することができない。

イ Bが、AB間の事情を知らなかったCに対して甲土地を譲渡したが、Aも甲土地をEに譲渡した場合、Cは、登記なくしてEに対して甲土地の所有権の取得を対抗することができる。

ウ Bの債権者であるFが、甲土地を差し押さえた場合には、Aは、FがAB間の事情について善意であるか否かにかかわらず虚偽表示による無効をFに対して対抗することができる。

エ Aが、Bに対する売買代金請求権をAB間の事情を知らなかったGに譲渡し、AがBに対して債権譲渡の通知をした場合、Gは、Bに対して売買代金を請求することができる。

オ Bが、AB間の事情を知らなかったCに対して甲土地を譲渡したが、その旨の登記をしていない場合、Aは、虚偽表示による無効をCに対抗することができない。

1 アウ    2 アオ    3 イウ    4 イエ    5 エオ

### 第3問

虚偽表示に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア Aは、Bと協議のうえ、譲渡の意思がないにもかかわらず、その所有する甲土地をBに売り渡す旨の仮装の売買契約を締結した。この場合、Bは、AB間の協議の内容を知らないCに甲土地を転売し、さらにCは、その協議の内容を知っているDに甲土地を転売したときは、Aは、Dに対し、AB間の売買契約の無効を主張することができる。

イ Aがその所有する土地について、Bとの間で虚偽表示による売買契約をし、その旨の登記を経た後に、AがCに対してこれを売り渡した。Cは、Bに対して当該土地の所有権を主張することができる。

ウ 甲不動産はAとBの共有であるが、AがBに無断でA単独所有の登記を経由し、直ちにCに売却した場合には、甲不動産がAとBの共有であることをCが知らなかったときでも、Bは、Cに対し、自己の持分を主張することができる。

エ 債権の発生原因である契約が虚偽表示である場合、当該債権の譲渡について通知を受けた債務者は、虚偽表示であることを善意の譲受人に主張することができない。

オ Aは、Bと協議のうえ、譲渡の意思がないにもかかわらず、その所有する甲土地をBに売り渡す旨の仮装の売買契約を締結した。この場合、Bは、甲土地上に乙建物を建築し、AB間の協議の内容を知らないCに乙建物を賃貸したときは、Aは、Cに対し、AB間の売買契約の無効を主張することができない。

- 1 アウ    2 アオ    3 イウ    4 イエ    5 エオ

令和3年度 土地家屋調査士

【択一式】究極の総整理ハイパー問題集 [鳳]

## 解説編

民法

表示登記・総論

表示登記・土地

表示登記・建物

表示登記・区分建物

土地家屋調査士法

---

---

民法

---

解説編

---





- ア **取り消すことができる。** 弁済を受けると、債権が消滅してしまうので、単に権利を得る行為とはいえない。したがって、法定代理人の同意を得ないで弁済を受けた場合には、それを取り消すことができる。
- イ **取り消すことができない。** 民法5条1項ただし書により、単に権利を得、又は義務を免れる法律行為については、未成年者であっても単独であることができる。負担のない贈与は、単に権利を得る法律行為であるから、未成年者は単独であることができるので、取り消すことはできない。
- ウ **取り消すことができない。** 未成年者であっても、法定代理人の同意を得れば有効に法律行為を行うことができるので、不動産の売買契約であっても法定代理人の同意を得て行った法律行為は取り消すことができない。
- エ **取り消すことができる。** 営業を許可された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力が認められる（民法6条1項）。しかし、成年者と同一の行為能力が認められるのは、あくまでその営業に関する限りであって、その営業の範囲外の行為については、未成年者が単独で有効に法律行為を行うことはできない。したがって、許可された営業の範囲外の行為については、取り消すことができる。
- オ **取り消すことができない。** 民法21条により、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、その行為は取り消すことができないので、当該不動産の売買契約を取り消すことはできない。

以上により、取り消すことができるものは、ア及びエであるので、正解は2となる。

## 第2問

### 通謀虚偽表示

各肢の解説 | 正解 3

チェック欄

- ア **正しい**。第三者Cからの転得者であるDも民法94条2項によって保護されるのが問題となる。この点、判例（最判昭和45・7・24）は、転得者も民法94条2項の「第三者」に含まれると解しており、転得者が善意であれば保護されることになる。したがって、Aは虚偽表示による無効をDに対抗することができない。
- イ **誤り**。AB間の売買契約は無効であるから、Aは依然として甲土地の所有権を有しているため、甲土地をEに譲渡することができる。このEとCとの関係は、Aを起点として甲土地を二重に譲り受けたものとして、民法177条の対抗関係に立つ。Cが甲土地の所有権をEに対抗するためには、対抗要件としての登記を備える必要がある。
- ウ **誤り**。不動産の仮装譲受人に対する債権者で当該不動産を差し押さえた者（差押債権者）は、民法94条2項の第三者に当たる（最判昭和48・6・28）。したがって、その差押債権者が善意であれば、虚偽表示による無効を対抗することができない。
- エ **正しい**。仮装債権の譲受人も虚偽表示を前提として、新たに独立した利益を有する法律関係に入ったものといえるから、民法94条2項の第三者に当たる（大判昭和13・12・17）。したがって、売買代金請求権を譲り受けたGが善意であれば、Gは売買代金請求権を取得し、買主Bに対してその請求をすることができることになる。
- オ **正しい**。相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であるが（民法94条1項）、その無効を善意の第三者には対抗することができない（同条2項）。この第三者として保護されるためには、善意でありさえすれば足りる。

以上より、誤っているものはイ及びウであるため、正解は3となる。

ア 誤り。虚偽表示の無効を対抗することができない「第三者」の範囲に関する出題である。本肢のように、善意の第三者であるCから、さらに譲り受けたDが悪意であった場合の法律関係が問題となる。

この点判例（大判昭和6・10・24）は、直接の第三者Cが虚偽表示につき善意であれば、その第三者からの転得者が虚偽表示につき悪意であっても、転得者は第三者の権利を承継取得するとしている（絶対的構成）。

したがって、AはDに対し売買契約の無効を対抗することができないので、本肢は誤りである。

イ 正しい。AB間の虚偽表示による売買契約は、善意の第三者以外の者に対する関係では無効である。したがって、真実の所有者であるAから所有権を取得したCは、AB間の虚偽表示による売買契約の無効を主張して、自己が所有権者であることをBに対して主張することができる。

ウ 正しい。甲不動産は、真実はABの共有であるのに、Aが単独で所有しているかのような登記がなされており、虚偽の外観が存在する。そこで、民法94条2項に民法110条を併せてする類推適用が問題となるが、Bは右の虚偽登記に何らかかかわっておらず、また、虚偽登記後「直ちにCに売却」されていることから、虚偽の外観を知りつつ漫然とこれを放置したような事情も見られない。よって、通謀に類する帰責性が認められず、同条項の類推の基礎を欠く。

したがって、Bは、Cに対し、自己の持分を主張することができる。

エ 正しい。仮装債権を譲り受けた者は、民法94条2項「第三者」に該当するとするのが判例（大判昭和13・12・17）である。

したがって、債務者は、虚偽表示であることを善意の譲受人に主張することができない。

オ 誤り。判例（最判昭和57・6・8）は、土地の仮装譲受人が右土地上に建物を建築して、これを他人に賃貸した場合、右建物質借人は仮装譲渡された土地については、法律上の利害関係を有する者とは認められないから、民法94条2項「第三者」に該当しないとする。

したがって、Aは、Cに対して土地の売買契約について虚偽表示による無効（民法94条1項）を主張することができるので、本肢は誤りである。

以上により、誤っているものは、ア及びオであるので、正解は2となる。