管理業務主任者・マンション管理士

一問一答集

第 1 編
民法・その他法令

民法・その他法令

一問一答

1. 意思表示

① p14〜20

Q 001 □□□

Ａ管理組合とＢマンション管理業者との間で管理委託契約が締結された場合、管理委託契約が、ＡとＢとの通謀虚偽表示であった場合でも、そのために契約の効力は妨げられない。

Q 002 □□□

売主は、102 号室を売ろうとしていたところ、誤って 201 号室を売る旨の意思表示をした場合、売主に重過失がなければ当該契約は無効となる。

Q 003 □□□

詐欺によりなされた意思表示は、取り消すことができるが、その取消しは、取消し前の善意の第三者に対抗することはできない。

Q 004 □□□

Ａ管理組合とＢマンション管理業者との間で管理委託契約が締結された場合、管理委託契約が、第三者ＣのＡに対する詐欺によってなされたときには、Ａは、Ｂが詐欺の事実を知らなくても、契約を取り消すことができる。

Q 005 □□□

Ａは、Ｂの強迫により、自己の所有する専有部分をＢに売却した。その後、Ａが当該売買契約を取り消す前に、Ｂが強迫について善意のＣに対して当該専有部分を売却した場合、ＡはＢとの売買契約の取消しをＣに対抗することができない。

1. 意思表示

① p14〜20

A001 ×

相手方と通じてした虚偽の意思表示（通謀虚偽表示）は、無効となる（民法 94 条 1 項本文）。したがって、管理委託契約が、AとBとの通謀虚偽表示である場合、当該契約は無効となるため、契約の効力は妨げられる。

A002 ○

①法律行為の要素に錯誤があり、②表意者にその表示をしたことについて重大な過失がない場合、その意思表示は無効となる（民法 95 条）。売買の目的物は、契約の要素であり、これについて錯誤があることから、本問の場合、法律行為の要素に錯誤があるといえる。したがって、売主が間違えて意思を表示したことについて重過失がなければ、当該契約は無効となる。

A003 ○

詐欺による意思表示は、取り消すことができるが（民法 96 条 1 項）、その取り消しは、取消し前の善意の第三者に対抗することができない（同条 3 項）。

A004 ×

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（民法 96 条 2 項）。Aは、Bが詐欺の事実を知らない場合、契約を取り消すことはできない。

A005 ×

強迫による意思表示は、取り消すことができ（民法 96 条 1 項）、その取消しは、取消し前の善意の第三者に対しても対抗することができる（同条 3 項参照）。したがって、Aは、Bとの売買契約の取消しを善意の第三者であるCに対しても対抗することができる。

Q 006
□□□

Ａの無知に乗じて、Ｂが、Ａの所有する 2000 万円の専有部分を 200 万円で買った場合、Ａは、Ｂの行為は暴利行為であり、公序良俗違反であるとして、売買契約の無効を主張することができるが、その権利行使は、Ａがその売買による損害を知ってから 3 年以内にしなければならない。

2. 制限行為能力者

① p22～26

Q 007
□□□

意思無能力者Ａが、所有する専有部分をＢに売り、所有権移転登記をした後に、ＣがＢの登記を信じて転売を受けた場合でも、Ａが契約締結時に、Ａに意思能力がなかったことが証明したときは、Ａは売買契約の無効を理由として、Ｃに対して専有部分の返還請求をすることができる。

Q 008
□□□

未成年者が、マンションの専有部分をその区分所有者から賃借した場合は、法定代理人の同意を得ているか否かにかかわらず、当該賃貸借契約を取り消すことができる。

Q 009
□□□

ＡＢ間で請負契約を締結した場合において、契約締結時に、Ａについて後見開始の審判はなされていなかったが、Ａが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ったときには、Ａは、行為能力の制限を理由として、本件請負契約を取り消すことができる。

Q 010
□□□

営業を許された未成年者が、法定代理人の同意なくして行った法律行為は、営業に関するものについては、成年者による法律行為とみなされ取り消すことができないが、その他の行為については、成年者による法律行為とみなされるわけではなく、原則として、取り消すことができる。

A006 ×

公序良俗に反する事項を目的とする行為は無効である（民法 90 条）。無効とは、当初から法律効果が生じないことであり、公序良俗違反による無効の主張をすることができる期間は制限されていない。

2. 制限行為能力者

① p22～26

A007 ○

意思能力とは、自己の行為の結果を弁識するに足りる精神能力をいう。これを欠く者の行為は無効となる。無効とは、当初から法律効果が生じないことであり、意思無能力による無効は、誰に対しても主張することができる。

A008 ×

未成年者が法律行為をするには、原則として、その法定代理人の同意を得なければならない（民法 5 条本文）。そして、法定代理人の同意を得ずに行われた法律行為については、取り消すことができる（同条 2 項）。しかし、法定代理人の同意を得ている場合については、取り消すことができない。

A009 ×

成年被後見人の法律行為は、取り消すことができる（民法 9 条）。ここで、成年被後見人とは、後見開始の審判を受けた者をいう（民法 8 条）。Aは、後見開始の審判を受けておらず、本肢の請負契約締結時に、Aが成年被後見人であったとはいえない。したがって、Aは、行為能力の制限を理由に、本肢の請負契約を取り消すことはできない。

A010 ○

一種又は数種の営業を許された未成年者は、その営業に関しては、成年者と同一の行為能力を有する（民法 6 条 1 項）。すなわち、営業を許された未成年者が行う法律行為のすべてが常に有効となるわけではなく、営業に関しないものは、未成年者が行う法律行為として、原則として、取消しが可能である。