

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 3 回

意思表示

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 意思表示とは
3. 心裡留保
4. 虚偽表示（通謀虚偽表示）
5. 錯誤
6. 詐欺
7. 強迫
8. 5 種類の比較表
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 意思表示の 5 類型（心裡留保・虚偽表示・錯誤・詐欺・強迫）の効果の違いを説明できる
- それぞれについて「第三者保護」の有無と要件（善意・無過失等）を判断できる
- 無効と取消しの違いを理解し、事例にあてはめられるようになる

2. 意思表示とは

意思表示とは、一定の法律効果の発生を欲する意思を外部に表示する行為です。契約は「申込み」と「承諾」という 2 つの意思表示の合致によって成立します。しかし、意思表示の過程に問題（本心と違う、騙された、脅された等）があると、その効力が問題になります。民法は、意思表示に問題がある場合の効力について、次の 5 つの類型を定めています。

- 心裡留保（民法 93 条）：本心ではないと知りながらした意思表示
- 虚偽表示（民法 94 条）：相手方と通謀してした嘘の意思表示
- 錯誤（民法 95 条）：勘違いに基づく意思表示
- 詐欺（民法 96 条）：騙されてした意思表示
- 強迫（民法 96 条）：脅されてした意思表示

権利関係の中でも最頻出テーマの一つです。「無効」なのか「取消しうる」なのか、「第三者に対抗できるか」という 2 つの軸を常に意識して整理しましょう。

3. 心裡留保

表意者が、真意ではないことを自分で知りながらした意思表示です（例：冗談で「この土地を 100 万円で売る」と言った）。

- 原則：表示どおりの効果が生じる（有効）
- 例外：相手方が表意者の真意でないことを知り、または知ることができた（悪意・有過失）ときは無効
- 第三者保護：心裡留保による無効は、善意の第三者に対抗できない

4. 虚偽表示（通謀虚偽表示）

相手方と示し合せて、真意でない虚偽の意思表示をすることです（例：債権者からの差押えを免れるため、知人と通謀して自分の不動産を仮装売買する）。

- 効果：当事者間では常に無効

- 第三者保護：虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗できない（民法94条2項）。この第三者は善意であれば足り、無過失までは不要とされている（判例）

「善意の第三者」に該当するかどうかは頻出の論点です。仮装譲受人からさらに譲り受けた者、仮装譲渡された不動産の差押債権者なども、善意であれば保護される第三者にあたるとされています。

5. 錯誤

錯誤とは、表意者の認識と真実が食い違っていることを表意者自身が気づいていない状態でした意思表示です。2020年施行の民法改正により、要件・効果が整理されました。

錯誤の種類

- 表示の錯誤：意思表示に対応する意思を欠く錯誤（例：1000万円と書くつもりが100万円と書いてしまった）
- 動機の錯誤（基礎事情の錯誤）：法律行為の基礎とした事情についての認識が真実に反する錯誤（例：将来道路が開通すると思って高値で購入したが、実際には計画がなかった）

取消しの要件

- 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なものであること
- 動機の錯誤の場合は、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こと
- 表意者に重大な過失がないこと（重過失がある場合は原則として取り消せないが、相手方が悪意・重過失の場合や相手方も同一の錯誤に陥っていた場合は例外的に取消し可能）

効果

- 錯誤による意思表示は「取り消すことができる」（改正前は無効とされていたが、現行法では取消しに整理された）
- 第三者保護：錯誤による取消しは、善意無過失の第三者に対抗できない

6. 詐欺

詐欺とは、他人を欺いて錯誤に陥らせ、その錯誤に基づいて意思表示をさせることです。

- 効果：詐欺による意思表示は取り消すことができる
- 第三者による詐欺：相手方以外の第三者が詐欺を行った場合、相手方がその事実を知り、または知ることができたとき（悪意・有過失）に限り取り消すことができる
- 第三者保護：詐欺による取消しは、善意無過失の第三者に対抗できない

7. 強迫

強迫とは、他人に害悪を示して恐怖心を生じさせ、その畏怖に基づいて意思表示をさせることです。

- 効果：強迫による意思表示は取り消すことができる
- 第三者による強迫：相手方の善意・悪意を問わず、常に取り消すことができる（詐欺との大きな違い）
- 第三者保護：強迫による取消しは、善意無過失の第三者にも対抗できる（詐欺と異なり、強迫による取消しは第三者に対しても優先される）

詐欺と強迫の違いは頻出の比較ポイントです。強迫された者は帰責性が低いため、詐欺よりも強く保護されます（第三者による強迫は常に取り消し可、取消しの効果も善意無過失の第三者に対抗できる）。

8.5 類型の比較表

類型	原則の効果	第三者保護	特記事項
心裡留保	有効（相手方悪意等なら無効）	善意の第三者に対抗不可	表意者の帰責性が高い
虚偽表示	無効（当事者間）	善意の第三者に対抗不可	第三者は善意で足り無過失不要
錯誤	取消し可（重要性・無重過失等）	善意無過失の第三者に対抗不可	動機の錯誤は表示要件が必要
詐欺	取消し可	善意無過失の第三者に対抗不可	第三者詐欺は相手方悪意・有過失で取消可
強迫	取消し可	善意無過失の第三者にも対抗可	第三者強迫は常に取り消し可（相手方の善意悪意問わず）

9. 重要ポイント整理

- 心裡留保・虚偽表示＝原則有効／無効＋善意の第三者保護（心裡留保は相手方の悪意・有過失で無効）
- 錯誤・詐欺＝取消し可＋善意無過失の第三者保護
- 強迫＝取消し可だが、善意無過失の第三者にも対抗できる点が他の4類型と異なる
- 第三者による詐欺は相手方が悪意・有過失の場合のみ取消し可、第三者による強迫は常に取り消し可

10. 出題パターンと注意点

本試験では「第三者は保護されるか」を問う事例問題が頻出です。(1) 無効か取消しか、(2) 第三者保護の要件が善意のみか善意無過失か、(3) 強迫は善意無過失の第三者にも対抗できる例外である、という 3 点をセットで押さえておくと、ほとんどの出題パターンに対応できます。

11. 一問一答

Q. A が第三者 C に騙されて B に土地を売却した（詐欺）。B がその事実を知らず、知ることもできなかった場合、A は B との契約を取り消せるか。

A. 取り消せない。第三者による詐欺の場合、相手方（B）が詐欺の事実について悪意または有過失であるときに限り取消しが認められる。

Q. A が第三者 C に脅されて B に土地を売却した（強迫）。B がその事実を知らなかった場合、A は B との契約を取り消せるか。

A. 取り消せる。第三者による強迫の場合、相手方の善意・悪意を問わず常に取消しが認められる。

Q. AB 間の通謀虚偽表示による売買契約後、B がその土地を事情を知らない C に転売した場合、A は C に対して契約の無効を主張できるか。

A. 主張できない。虚偽表示による無効は、善意の第三者 C に対抗できない。

12. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X の担当者は、売主 A から「実は隣地との境界紛争があり、将来訴訟になる可能性がある」と聞いていたが、それを買主 B に伝えず、B は境界紛争がないと信じて購入した。契約後、B が境界紛争の存在を知り、契約の取消しを主張している。

原因

B は境界紛争の不存在という事情を前提に（動機として）契約したが、実際にはその事情が真実と異なっていた（動機の錯誤の可能性）。加えて、A が事情を知らながら告げなかった点は、詐欺（不作為による欺罔）の成否も問題となりうる。

教訓

動機の錯誤による取消しを主張するには、その動機（境界紛争がないこと）が契約の基礎とされていることが表示されている必要がある。宅建業者としては、重要事項説明の場面でこうした紛争情報を正確に告知する義務があり、告知を怠れば説明義務違反や詐欺・錯誤の主張を招くリスクがある点を実務上強く意識すべきである。

13. 学習メモ

□ 錯誤・詐欺・強迫の「取消し」と、心裡留保・虚偽表示の「無効」の違いを自分の言葉で整理：

□ 強迫が他の4類型と異なる点：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 心裡留保による意思表示は、相手方が表意者の真意を知らず、知ることもできなかったときは有効である。

問2 虚偽表示による無効は、善意無過失の第三者でなければ対抗できない。

問3 錯誤による取消しは、表意者に重大な過失があるときは原則として認められない。

問4 第三者による詐欺の場合、相手方の善意・悪意を問わず常に取消しができる。

問5 強迫による取消しは、善意無過失の第三者にも対抗することができる。

【解答】問1：○ 問2：×（虚偽表示は善意であれば足り、無過失は不要） 問3：○ 問4：×（相手方が悪意・有過失の場合に限り取消し可） 問5：○

15. 今日のまとめ

- 心裡留保・虚偽表示は「無効」、錯誤・詐欺・強迫は「取消し」が原則の効果
- 第三者保護の要件は、虚偽表示のみ「善意」で足り、他は「善意無過失」が必要
- 強迫のみ、善意無過失の第三者にも対抗できる点で他の類型と異なる
- 第三者による詐欺・強迫では、取消しの可否の判断基準が異なる（詐欺は相手方の悪意・有過失が必要、強迫は常に取消し可）

次回第4回は「代理」を学習します。代理権の発生原因、無権代理、表見代理など、実務でも極めて重要な論点です。