

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 4 回

代理

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. 代理制度とは
3. 代理の成立要件（顕名・代理権・代理行為）
4. 代理行為の瑕疵
5. 代理権の濫用・自己契約・双方代理
6. 復代理
7. 無権代理
8. 表見代理
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

- 代理の成立要件（顕名・代理権・代理行為）を説明できる
- 無権代理と表見代理の違い、それぞれの効果を理解する
- 復代理・自己契約・双方代理・代理権の濫用の規律を理解する
- 宅建業の実務（媒介・代理）における代理制度の重要性を理解する

2. 代理制度とは

代理とは、代理人が本人のためにすることを示して（顕名）した意思表示の効果が、直接本人に帰属する制度です（民法 99 条）。契約当事者本人が高齢・多忙・遠方などの理由で自ら取引できない場合に、代理人を通じて円滑に取引を行うことができます。宅建業の実務でも、代理契約に基づき宅建業者が売主・買主に代わって契約を締結する場面があり、極めて重要な制度です。

3. 代理の成立要件（顕名・代理権・代理行為）

- ① 代理権の存在：本人から代理権を与えられていること（法定代理・任意代理）
- ② 顕名：代理人が「本人のためにすることを示して」意思表示をすること
- ③ 代理行為：代理権の範囲内で法律行為をすること

顕名がない場合

代理人が本人のためにすることを示さずに意思表示をした場合、原則としてその意思表示は代理人自身のためにしたものとみなされます。ただし、相手方が代理人であることを知り、または知ることができたときは、顕名があった場合と同様に本人に効果が帰属します（民法 100 条）。

4. 代理行為の瑕疵

意思表示に錯誤・詐欺・強迫・心裡留保等の問題があったかどうかは、代理人を基準に判断します（民法 101 条）。たとえば代理人が騙されて契約した場合、本人自身が騙されていなくても、本人はその契約を取り消すことができます。

ただし、本人が特定の法律行為を委託した場合において、代理人がその本人の指図に従って行為をしたときは、本人が知っていた事情や過失によって知らなかった事情について、代理人が知らなかったことを本人が主張することはできません。

5. 代理権の濫用・自己契約・双方代理

代理権の濫用

代理人が自己または第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合、相手方がその目的を知り、または知ることができたときは、無権代理とみなされます（民法 107 条）。

自己契約・双方代理の禁止

代理人が相手方本人となる（自己契約）、または当事者双方の代理人となる（双方代理）ことは、原則として禁止されます。これらに違反する行為は無権代理とみなされます（民法 108 条）。

- 例外 1：本人があらかじめ許諾した行為
- 例外 2：単なる債務の履行（登記申請等、新たな利害対立を生じない行為）

宅建業実務では「一人の宅建業者が売主・買主双方の代理人になる」ケースは想定しにくいですが、双方から依頼を受けて「媒介」する（＝両手仲介）ことは代理ではなく媒介契約であるため双方代理の禁止には直接抵触しない、という整理も試験では問われることがあります。

6. 復代理

復代理とは、代理人が自己の名で、さらに本人を代理する復代理人を選任することです。

代理の種類	復代理人選任の可否
任意代理（委任による代理）	原則不可。本人の許諾を得たとき、またはやむを得ない事由があるときに限り選任できる
法定代理	原則いつでも選任できる（自己の責任で選任した場合は原則全責任を負う）

復代理人は本人および第三者に対して、代理人と同一の権利義務を有します。復代理人を選任しても、代理人自身の代理権は消滅しません。

7. 無権代理

無権代理とは、代理権がないにもかかわらず代理人と称して行った代理行為です。無権代理行為は、本人が追認しない限り本人に効果が帰属しません（効果不帰属＝本人にとっては無効に近い状態）。

本人の対応

- 追認：無権代理行為を有効なものと認める。追認すると契約時に遡って本人に効果が帰属する
- 追認拒絶：無権代理行為の効果不帰属が確定する

相手方の保護

- 催告権：相手方は本人に対し、相当の期間を定めて追認するか否かの催告ができる。期間内に確答がなければ追認拒絶とみなす

- 取消権：本人が追認しない間は、善意の相手方（無権代理であることを知らなかった相手方）は契約を取り消せる
- 無権代理人の責任（民法 117 条）：相手方が善意無過失であれば、無権代理人は相手方の選択により履行または損害賠償の責任を負う（無権代理人が制限行為能力者である場合等を除く）

8. 表見代理

表見代理とは、無権代理であっても、本人の側に代理権があるかのような外観を作出した帰責性がある場合に、相手方保護のため代理行為の効果を本人に帰属させる制度です。次の 3 類型があります。

類型	内容
代理権授与の表示による表見代理（民法 109 条）	本人が第三者に対し「代理権を与えた」旨を表示したが、実際には与えていなかった場合
権限外の行為の表見代理（民法 110 条）	代理人が与えられた代理権の範囲を超えて行為をした場合で、相手方が代理権があると信ずべき正当な理由があるとき
代理権消滅後の表見代理（民法 112 条）	代理権が消滅した後に、元代理人が代理行為をした場合で、相手方が代理権消滅の事実につき善意無過失であるとき

表見代理が成立するには、いずれの類型も相手方が善意無過失であることが必要です（正当な理由・善意無過失が要件）。表見代理が成立する場合、相手方は表見代理を主張せず、無権代理人の責任（民法 117 条）を追及することも可能とされています（判例）。

9. 重要ポイント整理

- 代理の成立要件＝代理権の存在＋顕名＋代理権の範囲内の行為
- 意思表示の瑕疵は代理人を基準に判断する
- 自己契約・双方代理は原則禁止、違反すると無権代理とみなされる
- 任意代理の復代理人選任は本人の許諾またはやむを得ない事由が必要、法定代理は原則自由
- 無権代理は本人の追認がなければ効果不帰属。相手方には催告権・取消権がある
- 表見代理は 3 類型あり、いずれも相手方の善意無過失（正当な理由）が要件

10. 出題パターンと注意点

代理は「本人・代理人・相手方」の三者関係を図に描いて整理すると理解しやすくなります。本試験では「相手方は誰に対して何を主張できるか」を問う事例問題が中心です。無権代理人の責任（117 条）は、相

手方が善意無過失であることに加え、無権代理人自身が制限行為能力者でないことが要件になる点も見落としがちな引っかけです。

11. 一問一答

Q. 代理人が本人のためにすることを示さずに契約をした場合、原則として効果は誰に帰属するか。

A. 原則として代理人自身に帰属する。ただし相手方が代理人であることを知り、または知ることができたときは本人に帰属する。

Q. 無権代理行為について、本人が追認も追認拒絶もしないまま相当期間が経過した場合、法律関係はどうなるか。

A. 相手方が本人に対して行った催告に確答がなければ、追認を拒絶したものとみなされる。

Q. 代理人が与えられた代理権の範囲を超えて契約をした場合、常に本人に効果が帰属するか。

A. 常には帰属しない。相手方に代理権があると信ずべき正当な理由がある場合に限り、権限外の行為の表見代理（民法 110 条）として本人に効果が帰属する。

12. ケーススタディ

状況

本人 A は代理人 B に「甲土地の賃貸に関する代理権」のみを与えていた。B は A の代理人と称して甲土地を C に売却する契約を締結した。C は「B には甲土地の売却権限もある」と信じ、そう信じたことについて相当の理由があった。

原因

B の代理行為は、実際に与えられた代理権（賃貸）の範囲を超えており、無権代理にあたる。しかし C は代理権の範囲について正当な理由をもって誤信していた。

教訓

この事例は権限外の行為の表見代理（民法 110 条）の典型例であり、C に正当な理由が認められれば、売買契約の効果は A に帰属する。宅建業者が代理人として取引に関与する際は、自らの代理権の範囲を書面（委任状等）で明確にし、相手方に正確に示すことが、無権代理・表見代理をめぐるトラブルを防ぐ実務上の要諦である。

13. 学習メモ

□ 表見代理 3 類型を自分の言葉で書き出してみる：

□ 無権代理人の責任（117条）の要件を整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 代理人が本人を騙して契約をした場合、意思表示の瑕疵の有無は本人を基準に判断する。

問2 双方代理は、本人があらかじめ許諾していた場合でも常に無効である。

問3 任意代理人は、本人の許諾を得た場合またはやむを得ない事由がある場合に限り、復代理人を選任できる。

問4 無権代理の相手方は、本人が追認しない間、善意であれば契約を取り消すことができる。

問5 表見代理が成立する場合、相手方は必ず表見代理を主張しなければならず、無権代理人の責任を追及することはできない。

【解答】問1：×（代理人を基準に判断する） 問2：×（本人があらかじめ許諾した行為は例外的に有効）
問3：○ 問4：○ 問5：×（表見代理の主張は相手方の任意であり、無権代理人の責任を追及することも可能とされている）

15. 今日のまとめ

- 代理の成立要件は「代理権の存在」「顕名」「代理権の範囲内の行為」の3点
- 自己契約・双方代理は原則禁止（例外：本人の許諾、単なる債務の履行）
- 無権代理は本人の追認がなければ効果不帰属。相手方には催告権・取消権がある
- 表見代理は3類型（代理権授与の表示・権限外の行為・代理権消滅後）、いずれも相手方の善意無過失が要件

次回第5回は「時効」を学習します。取得時効・消滅時効の要件と、時効の完成猶予・更新という頻出の計算・事例論点です。