

「契約・意思表示(無効と取消し)」完全攻略まとめ

不動産取引の土台となる「契約」は、お互いの意思(申込みと承諾)が合致した時に成立します。書面やハンコがなくても、口約束だけで法的な効力を持つのが大原則です(諾成契約)。また、意思表示は相手に「届いた時」に効力を持ちます(到達主義)。

しかし、その「意思表示」にウソや勘違い、だまされた等のトラブル(瑕疵)があった場合、契約の効力はどうなるのでしょうか。

試験で必ず問われる「4つのトラブル」と「第三者との関係」を整理しました。

1. 最初から効力がない「無効」のケース

① 心裡留保(冗談やウソ) 本心ではないと分かっているが発言した場合、相手方を保護するため**原則「有効」です。ただし、相手が冗談だと知っていた(悪意)、または不注意で気づかなかった(有過失)場合は「無効」**になります。

② 通謀虚偽表示(口裏合わせのウソ) 税金逃れなどで、当事者がグルになって結んだ架空の契約は**原則「無効」**です。

- 第三者との関係: ただし、何も知らない**「善意の第三者」**に物件が渡ってしまった場合、当事者はその第三者に「あれは無効だ」と主張(対抗)して物件を取り戻すことはできません。

2. 後から無かったことにできる「取消し」のケース

③ 錯誤(重大な勘違い) 契約の重要な部分に勘違いがあった場合、**「取消し」**が可能です。ただし、勘違いした本人に大きな落ち度(重過失)がある場合は、原則として取り消せません(相手も悪意や重過失だった場合などは例外として取り消せます)。

- 第三者との関係: 取り消す前に物件が第三者に渡っていた場合、その第三者が**「善意無過失(知らなくて当然)」**であれば対抗できません。

④ 詐欺(だまされた) だまされて契約した場合、**「取消し」**が可能です。

- 第三者との関係: 錯誤と同じく、**「善意無過失の第三者」**には対抗できません。だまされた方にも少し隙があったと考えるため、全く落ち度のない第三者が優先されます。

⑤ 強迫(おどされた) おどされて契約させられた場合、当然**「取消し」**が可能です。

- 第三者との関係: 最大のポイントです! 強迫の被害者は一切悪くないため、最優先で保護されます。したがって、第三者が事情を全く知らない「善意無過失」であっても、常に取消しを主張(対抗)して物件を取り戻すことができます。

3. 「無効」と「取消し」の決定的な違い

- 無効: 最初から全く効力がありません。後から「やっぱり認める(追認)」としても、過去にさかのぼって有効になることはありません。
- 取消し: 取り消されるまでは「一応有効」です。取り消して初めて「最初から無効だった」こととなります。逆に「追認」すれば、完全に有効なものとして確定します。