
■□■ 貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 意思表示 ■□■

(質問) 勘違いで契約すると取り消せる？

(回答) 取り消せる場合もあります。

(記事内容)

【錯誤で契約した場合は？】

錯誤とは、表示に対応する意思がないか（表示内容の錯誤）、または、法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反すること（基礎事情の錯誤）をいいます。つまり、勘違いのことです。

たとえば、202号室を借りるつもりで契約書にサインしたつもりが、303号室の賃貸借契約書にサインしてしまったような場合が表示の内容の錯誤で、ペットが飼えるという知人の情報を信じて高級マンションの賃貸借契約を締結したが、その情報は昔のもので現在はペット飼育不可であった場合が基礎事情の錯誤です。

錯誤で契約した場合、その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ときは、原則として、取り消すことができます。

ただし、基礎事情の錯誤の場合は、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示（契約書に明記されている等）されていたときに限り、取り消すことができます。

【良く調べずに勘違いして契約したら？】

錯誤は、表意者を保護するためのものです。表意者に重大な落ち度（重過失）があったときまで保護する必要がありません。したがって、錯誤が、表意者の重大な過失によるものであった場合には、原則として、取り消すことができません。良く調べなかったことが、その他諸事情も考慮して重大な過失があると判断されれば、取り消すことができなくなります。

ただし、①相手方が表意者に錯誤があることを知り、または重大な過失によって知らなかったときや、②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときは、相手方を保護する必要性も低くなるので、錯誤による取消しを主張することができます。

【適法に転貸されたら？】

例えば、Aが、錯誤で自己所有のマンション一棟をBに賃貸し、それに気づき契約を取り消しましたが、すでにそのマンションの一室がCに転貸されていたような場合、AはCに対して取消しを主張して退去を求めることができるでしょうか。

錯誤した表意者を保護するのも大切ですが、第三者の利益を無視するわけにもいきません。したがって、錯誤による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に主張することができません。

前記の例で、CがBから転借する際に、Aが錯誤で転貸したことを知らず、知らないことに落ち度がなかった場合は、Cのほうが保護され、退去する必要はなくなります。

【詐欺・強迫により契約した場合は？】

騙されたり、脅されたりして、契約を結ばされてしまったような場合、その被害者は、後にその契約を取り消すことができます。

【詐欺をしたのが第三者だったら？】

たとえば、AがBから建物を借りているCにだまされて、Cの個人根保証人となるためにBと保証契約を結んだような場合（第三者詐欺といいます）にも詐欺を理由に取り消せるでしょうか。

第三者の詐欺の場合は、相手方が詐欺の事実を知り、または知ることができた場合に限り（悪意・有過失）、取り消すことができます。

なお、詐欺と異なり、強迫による意思表示は、たとえ第三者が強迫した場合でも、常に取り消すことができます。相手方の善意・悪意・過失の有無を問いません。

（チャレンジ！）

【問題】 A所有の甲マンションにつき、AとBの間で賃貸借契約が締結された場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。（予想問題）

1 Bが甲マンションがペット飼育可能な物件であると勝手に思い込み当該契約を締結したところ、実際には飼育禁止であった場合であっても、Bは、錯誤を理由に当該契約を取り消すことができる。

2 Bは、宅地建物取引業者であるCから甲マンションがペット飼育可能であると虚偽の説明を受けて当該契約を締結した場合、AがCによる虚偽説明の事実を知っていたとしても、Bは当該契約を詐欺を理由に取り消すことはできない。

3 B が未成年者であり、その法定代理人の同意を得ずに当該契約を締結していた場合、A は、当該法定代理人に催告しなければならない。

4 B が D に甲マンションを転貸した後に、A が B の強迫を理由に AB 間の契約を取り消した場合、D が当該強迫の事実を転貸借契約時に知らなかったときであっても、A は D に退去を要求することができる。

正解：4

1 × 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤に基づくものであって、その事情が表示されていた場合で、かつ、その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ときは、表意者は自らの意思表示を取り消すことができます（民法 95 条 1 項 2 号、同条 2 項）。本問の B は、ペット飼育の可否について勝手に思い込んでおり、表示されていたとはいえ、取り消すことができません。

2 × 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り、または知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができます（民法 96 条 2 項）。本問の場合、相手方である A が虚偽説明（詐欺）の事実を知っていたとあるので、B は本件契約を取り消すことができます。

3 × 法定代理人に催告して、追認等を求めることはできますが、義務ではありません。

4 ○ 強迫による意思表示の取消は、取消前の善意の第三者にも対抗することができます

(民法96条3項)。したがって、第三者Dが強迫について善意なのか悪意なのかにかかわらず、AはDに退去を要求することができます。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次