

体験講義用

資格の大原

宅地建物取引士講座

基礎講義 権利関係 テキスト

はじめに

学習をはじめるに あたって

《 1 》宅建試験の状況	はじめに ②～③
《 2 》学習ガイド	はじめに ④～⑨
《 3 》出題傾向	はじめに ⑩～⑬
《 4 》学習のポイント	はじめに ⑭～⑰
《 5 》基礎講義テキストの使い方 . .	はじめに ⑱～⑲
《 6 》目次	はじめに ⑳～㉑

《 1 》 宅建試験の状況（近年）

1. 受験申込者数等の状況

宅建試験の受験申込者数は、約20万人～29万人程度で推移しています。
ここでは、受験申込者数が25万人であったと仮定して、合格者数を算出してみました。

受験申込者数	受験者数	合格率	合格者数
250,000人	200,000人 (50,000人は欠席)	15%の場合	30,000人
		17%の場合	34,000人
受験申込者数を25万人と仮定してみると・・・	受験率は、例年、「受験申込者数の約80%程度」。	合格率は、例年、「約15%～17%程度」。この中に入り込めば、合格です！	

2. 合格ライン（合格ラインは毎年変動）

問題の難易度	合格ライン	コメント
問題が比較的 「易しいレベルの年」	36～38点	すべての科目において、得点すべき問題で、取りこぼしが許されません。重要論点の理解不足や問題の読み間違いなどのつまらない失点が致命傷になります。
問題が比較的 「標準レベルの年」	34・35点	「宅建業法」・「法令上の制限」でしっかりと得点できるかがポイントとなります。他の受験生が得点できる問題では失点しないようにしましょう。
問題が比較的 「難しいレベルの年」	31～33点	「権利関係」の問題が難しいと、合格ラインが下がる傾向にあります。この場合、「権利関係」は、得点すべき問題で確実に得点することがポイントです。

3. 科目別目標点（宅建試験問題数：50問）

科目	宅建業法	権利関係	法令上の制限	税・地価公示法 又は鑑定評価	景品表示法 支援機構法 統計・土地・建物
出題数	20問	14問	8問	3問	5問※
大原 目標点	18点	10点～7点	6点～5点	3点～2点	3点

『5問※』は、登録講習修了者の免除問題になります。

4. 科目別学習のポイント

★宅建業法 学習のポイント

宅建業法は、他の科目と比較すると学習範囲が狭く、勉強量に比例して点数が伸びる科目です。逆にいえば、絶対に失敗の許されない科目でもあります。近年は、詳細な内容も出題されておりますが、基礎講義テキストで重要論点を学習した後、トレーニング問題集を繰り返し解き込むことで、ヒッカケドコロさえつかんでしまえば、高得点を狙うことも十分に可能です。

★権利関係 学習のポイント

権利関係は、主に「民法」・「借地借家法」・「区分所有法」・「不動産登記法」から構成されており、出題範囲が非常に広い科目です。よって、見たこともないような難問も出題されますので、宅建業法のように高得点を狙うことが困難な科目になります。そこで、この科目を学習する際には、大原教材に掲載されている重要論点はもちろんのこと、民法や借地借家法などの考え方を身につけることも心掛けましょう。民法や借地借家法などの考え方は、主にトレーニング問題集を解き込むことで自然と身につく、これを身につけることによって、難問が出題されても、正解肢が導きやすくなります。

★法令上の制限 学習のポイント

法令上の制限は、「都市計画法」・「建築基準法」・「農地法」など、日常生活では馴染みのない法律で構成されており、その法律用語も理解しにくく、多くの受験生が苦手とする傾向にあります。この科目の特徴は、数字・用語等の暗記中心の学習になりますので、概要を理解したうえで、これらを覚えなければ得点をあげることはできません。数字・用語等は一気に暗記できるものではありませんので、まずはトレーニング問題集を繰り返し解き込みながら、少しずつ覚えていきましょう。間違いやすい数字・用語等については、ノートにまとめながら暗記することも1つの方法です。

★税・地価公示法又は鑑定評価 学習のポイント

大原教材において、「税金」は、所得税・登録免許税・印紙税・不動産取得税・固定資産税の5つで構成されています。その1つ1つを見れば、学習量はそんなに多くはありませんが、5つの税金を学習するため、頭の中が混乱してしまいます。そこで、慣れないうちは、1日1つ〜2つの税金を学習することをお勧めします。「地価公示法」・「不動産鑑定評価」については、例年いずれか一方が出題されます。「不動産鑑定評価」については、詳細な規定が多く得点しにくい項目のため、学習量が少なく、理解もしやすい「地価公示法」を優先的に学習しましょう。

★景品表示法・支援機構法・需給統計・土地・建物 学習のポイント

「景品表示法」・「住宅金融支援機構法」については、詳細な内容が問われることもありますが、問題集を繰り返し解き込むことで、得点できるように学習しておきましょう。「需給統計」は、近年、出題傾向が似通っているので、大原模擬試験で出題される問題を中心にしっかり学習しておきましょう。「土地・建物」は、出題範囲が明確ではなく、学習しにくい項目になりますが、過去に出題された内容が繰り返し出題されることもあるため、問題集の範囲は学習しておきましょう。

《2》 学習ガイド

1. 宅建士合格コース（週2）

教室通学生・映像通学生・DVD通信生・Webライブ生・Web通信生

＜基礎講義 権利関係 講義進行予定表＞

回数	学習項目	テキスト	トレーニング問題集(トレ問)	復習計画
第1回	制限行為能力者、意思表示	P. 1～28	[1-1]～[1-10]	↑
第2回	代理、共有	P. 29～40 P. 56～61	[2-1]～[2-11] [3-10]～[3-14]	権利関係 トレ問3回転以上
第3回	時効、対抗要件	P. 41～55	[2-12]～[2-20] [3-1]～[3-9]	
第4回	抵当権	P. 62～75	[3-15]～[3-24]	↓
第5回	債権の発生・消滅・譲渡	P. 77～100	[4-1]～[4-10]	↑
第6回	債務不履行、危険負担	P. 101～113	[4-11]～[4-17]	権利関係 トレ問3回転以上 + 権利関係 中間テスト対策
第7回	連帯債務、保証債務	P. 114～125	[5-1]～[5-9]	
第8回	売買、請負	P. 127～146	[6-1]～[6-17]	★中間テスト②(権利関係)
第9回	賃貸借、使用貸借、委任、不法行為	P. 147～170	[7-1]～[7-25]	↑
第10回	相続	P. 171～190	[8-1]～[8-18]	権利関係 トレ問3回転以上 + 権利関係 定例試験対策
第11回	借地借家法(借地)	P. 191～213	[9-1]～[9-16]	
第12回	借地借家法(借家)、区分所有法	P. 214～244	[10-1]～[11-14]	
第13回	不動産登記法	P. 245～269	[12-1]～[12-14]	★権利関係 定例試験

＜権利関係 学習ポイント＞

- ・権利関係は少しややこしいと感じる科目になりますので、慣れるまでトレ問の復習に時間がかかります。トレ問を解く際は“問題文・各選択肢について関係図を書く”ことが大切です。
- ・トレ問を以下のように段階的に解き込むこともオススメです。
 - 〔1段階〕『AA』ランク問題：2017年(H29)～2021年(R3)の重要過去問
 - 〔2段階〕『A』ランク問題：2012年(H24)～2016年(H28)の重要過去問
 - 〔3段階〕『B』ランク問題：2011年(H23)以前の重要過去問
 - 〔4段階〕『C』ランク問題(難解な選択肢等が複数含まれている問題)
- ▼宅建業法をすでに受講された受講生
 - ・毎年、権利関係がはじまったとたんに息切れしてしまう受講生が見受けられます。この権利関係では、「復習の借金だけは絶対に作らない！」という気持ちを持ち続けることが大切です。
 - ・2科目目になりますので、権利関係のトレ問の解き込みはもちろん、宅建業法のトレ問の解き込みも重要になります。
- ▼宅建業法をこれから受講される受講生
 - ・宅建業法は出題数も多く、宅建試験において一番重要な科目となりますので、権利関係の復習とあわせて十分な復習時間を確保するようにしてください。

<各種試験>

	出題範囲	配付回・実施回	実施にあたって
中間テスト②(権利関係)	第1回～第8回まで	第8回で配付	20問(自宅受験・自己採点)
権利関係 定例試験	全範囲(権利関係)	第13回で実施	20問(添削問題)

<学習スケジュール>

____月～____月 講義・試験・復習の予定を書き込み、効率的な学習計画を立てましょう！

月	火	水	木	金	土	日
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐

学習をはじめるにあたって

2. 宅建士速修合格コース

教室通学生・映像通学生・DVD通信生・Webライブ生・Web通信生

<基礎講義 権利関係 講義進行予定表>

回数	学習項目	テキスト	トレーニング問題集(トレ問)	復習計画
第1回	制限行為能力者、意思表示	P. 1～28	[1-1]～[1-10]	↑ 権利関係 トレ問3回転以上 ↓
第2回	代理、共有	P. 29～40 P. 56～61	[2-1]～[2-11] [3-10]～[3-14]	
第3回	時効、対抗要件	P. 41～55	[2-12]～[2-20] [3-1]～[3-9]	
第4回	抵当権	P. 62～75	[3-15]～[3-24]	↑ 権利関係 トレ問3回転以上 + 権利関係 中間テスト対策 ↓
第5回	債権の発生・消滅・譲渡	P. 77～100	[4-1]～[4-10]	
第6回	債務不履行、危険負担、連帯債務、保証債務	P.101～125	[4-11]～[5-9]	
第7回	売買、請負、賃貸借、使用貸借	P.127～161	[6-1]～[7-11]	★中間テスト②(権利関係)
第8回	委任、不法行為、相続	P.162～190	[7-12]～[8-18]	↑ 権利関係 トレ問3回転以上 + 権利関係 定例試験対策 ↓
第9回	借地借家法(借地)	P.191～213	[9-1]～[9-16]	
第10回	借地借家法(借家)、区分所有法	P.214～244	[10-1]～[11-14]	
第11回	不動産登記法	P.245～269	[12-1]～[12-14]	★権利関係 定例試験

<権利関係 学習ポイント>

- ・権利関係は少しややこしいと感じる科目になりますので、慣れるまでトレ問の復習に時間がかかります。トレ問を解く際は“問題文・各選択肢について関係図を書く”ことが大切です。
- ・トレ問を以下のように段階的に解き込むこともオススメです。
 - 〔1段階〕『AA』ランク問題：2017年(H29)～2021年(R3)の重要過去問
 - 〔2段階〕『A』ランク問題：2012年(H24)～2016年(H28)の重要過去問
 - 〔3段階〕『B』ランク問題：2011年(H23)以前の重要過去問
 - 〔4段階〕『C』ランク問題(難解な選択肢等が複数含まれている問題)
- ▼宅建業法をすでに受講された受講生
 - ・毎年、権利関係がはじまったとたんに息切れしてしまう受講生が見受けられます。この権利関係では、「復習の借金だけは絶対に作らない！」という気持ちを持ち続けることが大切です。
 - ・2科目目になりますので、権利関係のトレ問の解き込みはもちろん、宅建業法のトレ問の解き込みも重要になります。
- ▼宅建業法をこれから受講される受講生
 - ・宅建業法は出題数も多く、宅建試験において一番重要な科目となりますので、権利関係の復習とあわせて十分な復習時間を確保するようにしてください。

<各種試験>

	出題範囲	配付回・実施回	実施にあたって
中間テスト②(権利関係)	第1回～第7回まで	第7回で配付	20問(自宅受験・自己採点)
権利関係 定例試験	全範囲(権利関係)	第11回で実施	20問(添削問題)

<学習スケジュール>

____月～____月 講義・試験・復習の予定を書き込み、効率的な学習計画を立てましょう！

月	火	水	木	金	土	日
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐

3. 宅建士超短期マスター合格コース

教室通学生・映像通学生・Webライブ生・Web通信生

<基礎講義 権利関係 講義進行予定表>

回数	学習項目	テキスト	トレーニング問題集(トレ問)
第1回	制限行為能力者、意思表示、代理	P.1～40	[1-1]～[2-11]
第2回	時効、対抗要件、共有、抵当権	P.41～75	[2-12]～[3-24]
第3回	債権の発生・消滅・譲渡 債務不履行、危険負担	P.78～113	[4-1]～[4-17]
第4回	連帯債務、保証債務、売買、請負 委任	P.114～146 P.162～165	[5-1]～[6-17] [7-12]～[7-14] [7-15]
第5回	賃貸借、使用貸借 不法行為 借地借家法	P.147～161 P.166～170 P.192～225	[7-1]～[7-11] [7-16]～[7-25] [9-1]～[10-16]
第6回	相続 区分所有法、不動産登記法 権利関係 定例試験(自宅受験)	P.172～190 P.228～269	[8-1]～[8-18] [11-1]～[12-14]

<権利関係 学習ポイント>

・権利関係は少しややこしいと感じる科目になりますので、慣れるまでトレ問の復習に時間がかかります。トレ問を解く際は“問題文・各選択肢について関係図を書く”ことが大切です。

・トレ問を以下のように段階的に解き込むこともオススメです。

〔1段階〕『AA』ランク問題：2017年(H29)～2021年(R3)の重要過去問

〔2段階〕『A』ランク問題：2012年(H24)～2016年(H28)の重要過去問

〔3段階〕『B』ランク問題：2011年(H23)以前の重要過去問

〔4段階〕『C』ランク問題(難解な選択肢等が複数含まれている問題)

▼宅建業法をすでに受講された受講生

- ・毎年、権利関係がはじまったとたんに息切れしてしまう受講生が見受けられます。この権利関係では、「復習の借金だけは絶対に作らない！」という気持ちを持ち続けることが大切です。
- ・2科目目になりますので、権利関係のトレ問の解き込みはもちろん、宅建業法のトレ問の解き込みも重要になります。

▼宅建業法をこれから受講される受講生

- ・宅建業法は出題数も多く、宅建試験において一番重要な科目となりますので、権利関係の復習とあわせて十分な復習時間を確保するようにしてください。

<各種試験>

	出題範囲	配付回・実施回	実施にあたって
中間テスト②(権利関係)	第1回～第4回まで	第4回で配付	20問(自宅受験・自己採点)
権利関係 定例試験	全範囲(権利関係)	第6回で配付	20問(自宅受験・自己採点)

<学習スケジュール>

____月～____月 講義・試験・復習の予定を書き込み、効率的な学習計画を立てましょう！

月	火	水	木	金	土	日
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐
┐	┐	┐	┐	┐	┐	┐

学習をはじめるにあたって

《 3 》 出題傾向（過去10年間）

出題傾向（過去10年間）の見方

難易度（難・普・易で表記）

各項目を理解・復習するにあたり、理解・復習のしやすさやしにくさを示したもの。

難…特に時間がかかる項目。繰り返しの学習で、はじめて克服可能。

普…適度な学習時間で克服可能な項目。

易…「難」・「普」と比べると、比較的に短時間の学習で克服可能な項目。

優先度	難易度	H	H	H	H	H	H	H	H	H	R
A	易	◎	◎	○	○	△	○	○	◎	◎	○

出題頻度（◎・○・△で表記）

「選択肢としての出題数」を示したもの。

◎：6肢以上の出題

○：3～5肢の出題

△：1～2肢の出題

優先度（A・B・Cで表記）

学習するにあたり、優先順位を示したもの。

A…最優先に学習して欲しい項目！

B…最優先ではないが、合格を勝ち取るためには、はずせない項目！

C…重要度の低い項目であり、優先順位の低い項目。A・B項目の学習を優先的に…

項目 \ 出題年等	優先度	難易度	H 24	H 25	H 26	H 27	H 28	H 29	H 30	R 元	R 2・10月	R 2・12月	R 3・10月	R 3・12月
①財産権の種類／用語 P2～10	C	易	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
②制限行為能力者 P12～19	A	普		△	○		○						○	○
③法律行為の有効性 P20	B	易	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
④意思表示の有効性 P21～26	A	普	○	△		○	△	△	○	○	○	△	△	
⑤取消及び追認 P27～28	C	易	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
⑥代理 P29～40	A	普	◎		○			○	○	○		○		○
⑦時効 P41～48	A	普		△	○	○		△	○	○	○	○		
⑧不動産物権の対抗要件（登記） P50～55	A	難	○			△	○	△		○				○
⑨所有権（共有） P56～61	B	易						○				○		
⑩抵当権 P62～75	A	難	○	○	○	◎	○	○	○	○				○
⑪債権の発生 P78～82	A	普		△		○		△	△					
⑫債権の消滅Ⅰ（債権の消滅原因～弁済） P83～92	B	難		○			△			○				
⑬債権の消滅Ⅱ（相殺） P93～96	B	普					△		○					
⑭債権の譲渡 P97～100	A	難			○		○		○				○	

※令和2年・3年につきましては、宅建士試験が「10月」・「12月」2回実施されました。

学習をはじめるにあたって

項目 \ 出題年等	優先度	難易度	H 24	H 25	H 26	H 27	H 28	H 29	H 30	R 元	R 2・10月	R 2・12月	R 3・10月	R 3・12月
⑮債務不履行 P101～111	A	普	○		○	△					○	◎	△	
⑯危険負担 P112～113	C	易									△			△
⑰連帯債務 P114～117	A	普						○	△				○	
⑱保証債務 P118～125	A	普	△	○		△					◎			
⑲売主の担保責任等 P128～139	A	普		△	△		○	△		○	△	△	○	△
⑳手付 P140～141	B	易						△			△			△
㉑売買の一方の予約等 P142	C	普	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	
㉒請負 P144～146	B	易	○		△			○		○				
㉓賃貸借 P147～158	A	普	△	◎	◎	◎	◎	△	○	△	○	◎	○	○
㉔使用貸借 P159～161	B	易				○							△	
㉕委任 P162～165	A	易									○		△	
㉖不法行為 P166～170	A	難	○	○	◎		○			○		○	○	
㉗相続 P172～190	A	普	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	◎	○

※令和2年・3年につきましては、宅建士試験が「10月」・「12月」2回実施されました。

項目 \ 出題年等	優先度	難易度	H 24	H 25	H 26	H 27	H 28	H 29	H 30	R 元	R 2・10月	R 2・12月	R 3・10月	R 3・12月
㊸借地借家法Ⅰ（借地） P192～213	A	難	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○
㊹借地借家法Ⅱ（借家） P214～225	A	難	○	△	○	㊸	○	○	○	○	○	○	○	○
㊺建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）：P228～244	A	普	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
㊻不動産登記法Ⅰ（不動産登記法の概要～登記等の公開）：P246～265	B	難	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
㊼不動産登記法Ⅱ（区分建物である建物に関する登記）：P266～269	C	普	△	△			△				△	△		△

※令和2年・3年につきましては、宅建士試験が「10月」・「12月」2回実施されました。

≪4≫学習のポイント

テキスト ページ	学習のポイント
P2～10	●財産権の種類／用語 民法の概要を紹介した項目。用語の説明等が中心であるため、『契約の成立及び有効性』と『債権〔1〕～〔3〕』について一読したら、『制限行為能力者』の学習に進もう。
P12～19	●制限行為能力者 制限行為能力者(4パターン)について、「定義」→「取り消しできるケース」→「その他の細かい規定」の順で、相違点を整理しながら学習するとよい。「まとめ」表を有効的に活用しよう。
P20	●法律行為の有効性 「概要」と「無効であること」を理解しておけば問題ない。
P21～26	●意思表示の有効性 出題頻度の高い重要項目。「無効となるのか、取消しできるのか」、また「第三者に対抗できるのか」をしっかりおさえたい。『不動産物権の対抗要件(登記)』とも関連するので、十分に理解しておきたい。
P27～28	●取消及び追認 『取消権の期間の制限』については、理解しておこう。その他の部分については、一読する程度で問題ない。
P29～40	●代理 出題頻度の高い重要項目。全体的な学習が必要であることはもちろんだが、『無権代理』からの出題も多いため、『無権代理の相手方の権利』・『表見代理』については、問題集を繰り返し解き込むことで攻略したい。
P41～48	●時効 詳細な内容が出題されることもあり、その場合は得点することが難しい。また「取得時効」については『不動産物権の対抗要件(登記)』と、「消滅時効」については『相殺』・『連帯債務』・『保証債務』等と関連するので、基本的な事項はしっかり理解しておきたい。
P50～55	●不動産物権の対抗要件（登記） 出題頻度の高い重要項目。「取得時効完成前・後」、「取消前・後」等のように、「～前・後」によって結論が異なるケースが多い。問題集を繰り返し解き込むことで、問題文の表現に慣れ、出題傾向を把握したい。また、問題集を解く際には、複数の人物が登場するため、図式化してから解く習慣をつけたい。
P56～61	●所有権（共有） 共有は、比較的理解しやすい項目であるため、出題されれば得点したい。
P62～75	●抵当権 出題頻度の高い重要項目であるが、出題年度により問題の難易度にかなりのばらつきがある。テキスト及び問題集の範囲からの出題であれば得点したいが、問題集の「★（テキスト未掲載問題）」については、時間的に余裕がなければ参考程度でよい。理解するまでに、学習時間のかかる項目である。

テキスト ページ	学習のポイント
P78～82	●債権の発生 『同時履行の抗弁権』の考え方は、しっかり理解しておきたい。その他の部分については、用語・概要をおさえておけば、特に問題ない。
P83～96	●債権の消滅 この項目の中心は、『弁済できる者』・『弁済の提供』・『弁済による代位』・『相殺』である。『弁済の提供』は『債務不履行』に、『相殺』は『時効』・『連帯債務』等にも登場するため、その内容について十分な理解が必要である。
P97～100	●債権の譲渡 問題集を解く際には、複数の人物が登場するため、図式化してから解く習慣をつけたい。出題されれば得点したい項目である。
P101～111	●債務不履行 『履行遅滞』・『履行不能』の相違点をおさえたうえで、債務不履行の解決方法となる『損害賠償』・『契約の解除』について理解したい。この項目は、まずは全体的なつながりを理解することが重要であり、「テキストを読む」→「問題集を解く」→「分からない部分は、テキストを読み直す」…この繰り返しの学習となる。
P112～113	●危険負担・受領遅滞 出題頻度は低い。
P114～117	●連帯債務 出題されれば得点したい。連帯債務には、「絶対的効力」と「相対的効力」の規定があり、「絶対的効力」については、「どのような種類のものがあるのか、また他の連帯債務者に対してどのような影響を及ぼすのか」をしっかりとっておきたい。
P118～125	●保証債務 出題されれば得点したい。『連帯債務』と似通った規定があるため、学習する際には、連帯債務の学習をしているのか、保証債務の学習をしているのか、頭の中を整理しておかないと混乱してしまうことも…。具体的な学習法については、保証債務の全体像を理解したうえで、「一般保証」と「連帯保証」の相違点をしっかりとっておきたい。

テキスト ページ	学習のポイント
P128～139	●売主の担保責任等 売買において、買主に引き渡された目的物が「契約の内容に適合しない場合」に、買主が売主に対して何ができるかをおさえることが重要。また、「担保責任」は、『宅建業法の8種制限』とも関連するので、十分に理解しておきたい。
P140～141	●手付 複合問題の選択肢として出題されることが多い。『宅建業法の8種制限』とも関連するので、十分に理解しておきたい。
P142	●売買の一方の予約等 余裕があれば、一読しておく程度でよい。
P144～146	●請負 学習範囲も狭く、比較的理解しやすい。
P147～158	●賃貸借 『借地借家法』との複合問題としても出題される重要項目。『賃貸借の対抗力』・『賃借権の譲渡・賃借物の転貸』・『賃貸借の解除に伴う転貸借』・『敷金』は特に重要。「転貸借」の問題を解く際には、賃貸人・賃借人（転貸人）・転借人を明確にするため、図式化してから解く習慣をつけたい。この項目ををしっかり理解できると、『借地借家法』の学習に取り組みやすい。
P159～161	●使用貸借 出題頻度は低いですが、学習範囲も狭く、理解しやすいため、出題されれば得点したい。賃貸借との比較問題として出題される場合もあるため、賃貸借との相違点はしっかり整理しておきたい。
P162～165	●委任 出題頻度は低い。複合問題の選択肢として出題されたり、ばらつきがある。学習範囲も狭く、理解しやすいため、出題されれば得点したい。
P166～170	●不法行為 出題年度により問題の難易度にばらつきがあるが、テキスト及び問題集の範囲からの出題であれば得点したい。
P172～190	●相続 出題頻度の高い重要項目。出題年度により問題の難易度にばらつきがあるが、テキスト及び問題集の範囲からの出題であれば得点したい。「法定相続分の計算問題」・「遺留分の計算問題」については、複数の人物が登場するため、図式化してから解く習慣をつけたい。

テキスト ページ	学習のポイント
P192～213	●借地借家法Ⅰ（借地） 出題頻度の高い重要項目。学習量が多く、また『賃貸借』と関連するため、理解するまでにかなりの時間を要する。問題集を解く際には、問題文を図式化し、借地権者・借地権設定者等を明確にすること。「テキストを読む」→「問題集を解く」→「分からない部分があれば、テキストを読み直す」…この繰り返しが重要。また、『借地』を理解しておけば、『借家』の学習が楽になる。
P214～225	●借地借家法Ⅱ（借家） 出題頻度の高い重要項目。『賃貸借』や『借地』との複合問題として、出題される年度もある。具体的な学習法は、『借地』と同様である。『借地』と『借家』の学習を同時並行的に行うと混乱することがあるので、『借地』を理解したうえで、『借家』の学習を行い、最後に相違点を確認するとよい。
P228～244	●建物の区分所有等に関する法律（区分所有法） 出題される場合は、1問として出題される。近年は、詳細な規定まで問われることもある。テキスト及び問題集の範囲からの出題であれば得点したい。
P246～265	●不動産登記法Ⅰ（不動産登記法の概要～登記等の公開） 不動産登記法は、司法書士試験の主要科目であり、実際の学習範囲はかなり広い。出題年度により問題の難易度にばらつきがあるが、まずは問題集の範囲をしっかりと覚えたい。
P266～269	●不動産登記法Ⅱ（区分建物である建物に関する登記） 分譲マンション等の登記の仕組みについて、学習する。

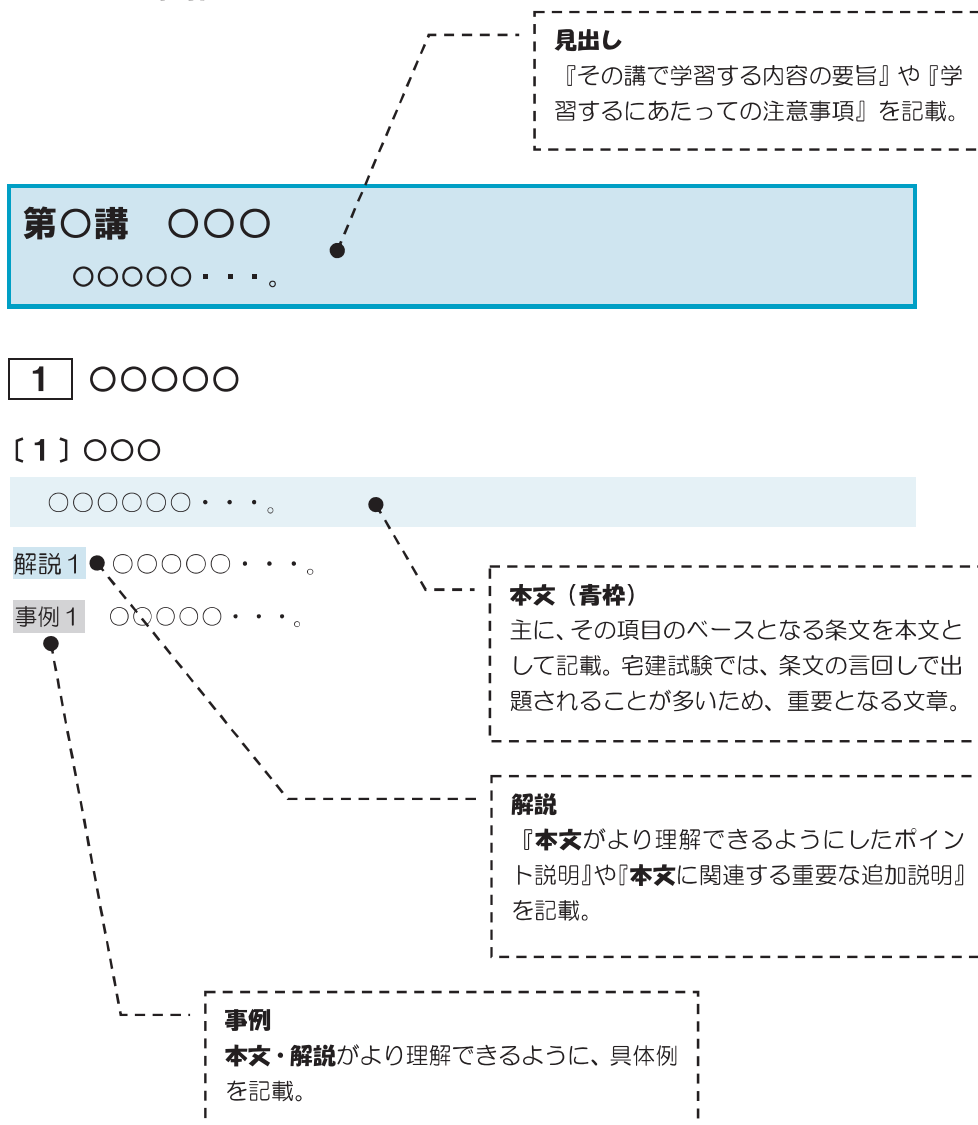
《5》 基礎講義テキストの使い方

1. テキストの位置づけ

テキストは、宅建試験合格を目指すにあたり重要な論点を収録したインプット教材です。

重要論点は、宅建試験の出題傾向をもとに収録しておりますので、このテキストで合格に必要な基礎知識を習得することができます。

2. テキストの仕様(記載例)



3. テキストの活用方法

テキストは、重要な論点を収録したインプット教材になります。ここでは、「**(1) 講義を聴講するとき**」、「**(2) 復習するとき**」の2つに分けて、その活用方法を紹介します。

(1) 講義(教室通学・映像通学・映像通信など)を聴講するとき・・・

人間の記憶は、すぐに薄れていくものです…。そこで、講義を聴講するときには、講師が説明したポイントを「聴く」だけではなく、「**テキストにメモを取りながら、また重要な部分にはアンダーライン(マーク)を引きながら、講義を聴く!**」ことを、是非、お勧めします。このように学習上必要となる情報をテキストに集約しておけば、復習もよりはかどることは間違いありません。

(2) 復習するとき・・・

●テキストの読み返し

講義を聴講した後は、**記憶が残っている早い段階でテキストを一度読み返し、知識の整理整頓**を行いましょう。その際に、分からない箇所や疑問点があれば、メモをとっておき、講師に質問。質問事項もメモを取っておかないと、わからない箇所がわからなくなってしまうことも…。「質問専用ノート」を作っておくこともお勧めです。

●テキストへの新たな書き込み

単にテキストを読み返しただけでは、合格は勝ち取れません。テキストを読み返す以上に重要となるのが、**トレーニング問題集の解き込み**です。そこで、テキストを一読したら、すぐにトレーニング問題集を解き込みましょう。トレーニング問題集を解きはじめると、「新たに理解できたこと」・「よく間違えてしまう問題」などの発見があります。このようなときは、テキストにメモ書きやアンダーラインを書き加えるなどして、新たに気付いたことをどんどんテキストに集約していきましょう。

●テキストはボロボロになるまで使い込む

テキストをキレイに使う必要はありません。合格された受講生のテキストは、ボロボロになるまで使い込まれ、そのテキストを開けばすべてが分かる(メモ書きにあふれたご自身専用の辞書的なテキスト)といった感じに仕上がっています。皆さんも、**テキストはご自身の大切な情報源**として、ボロボロになるまで使い込んでください。

《6》 目次

第1章 民法の概要・・・1

- 第1講 財産権の種類・・・2
- 第2講 用語・・・8

第2章 民法－総則・・・11

- 第1講 制限行為能力者・・・12
- 第2講 法律行為の有効性・・・20
- 第3講 意思表示の有効性・・・21
- 第4講 取消及び追認・・・27
- 第5講 代理・・・29
- 第6講 時効・・・41

第3章 民法－物権・・・49

- 第1講 不動産物権の對抗要件（登記）・・・50
- 第2講 所有権・・・56
- 第3講 抵当権・・・62

第4章 民法－債権総論・・・77

- 第1講 債権の発生・・・78
- 第2講 債権の消滅・・・83
- 第3講 債権の譲渡・・・97
- 第4講 債務不履行・・・101
- 第5講 危険負担・受領遅滞・・・112
- 第6講 連帯債務・・・114
- 第7講 保証債務・・・118

第5章 民法－債権各論・・・127

- 第1講 売買・・・128
- 第2講 請負・・・144
- 第3講 賃貸借・・・147
- 第4講 使用貸借・・・159
- 第5講 委任・・・162
- 第6講 不法行為・・・166

第6章 民法－相続・・・171

- 第1講 相続の方法・・・172
- 第2講 遺言・遺贈・・・181
- 第3講 遺留分・・・184
- 第4講 配偶者居住権・配偶者短期居住権・・・188

第7章 借地借家法・・・191

- 第1講 借地・・・192
- 第2講 借家・・・214

第8章 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）・・・227

- 第1講 専有部分及び共用部分・・・228
- 第2講 敷地利用権・・・231
- 第3講 管理・・・232
- 第4講 規約及び集会・・・234
- 第5講 区分所有者の権利及び義務・・・238
- 第6講 復旧及び建替え・・・242

第9章 不動産登記法・・・245

- 第1講 不動産登記法の概要・・・246
- 第2講 表示に関する登記・・・248
- 第3講 権利に関する登記・・・250
- 第4講 登記の申請手続・・・254
- 第5講 仮登記・・・262
- 第6講 登記等の公開・・・265
- 第7講 区分建物である建物に関する登記・・・266



資格の大原 宅建士 ツイッター

検索

宅建士試験情報、講師からの応援メッセージ、論点解説、モチベーションアップ情報、解答速報等を伝えます。

学習をはじめるにあたって

MEMO

第1章

民法の概要

第1講 財産権の種類

民法は、大きく分けて「財産法（総則編、物権編、債権編）」と「家族法（親族編、相続編）」の2つから構成されている。宅建試験では、このうち財産法を中心に出题される。

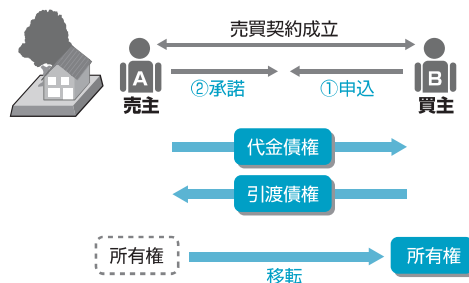
財産法では主に財産権について定めている。この財産権には「物権」と「債権」の2種類があり、これらの権利は契約等により変動する。この項目では、その概要を紹介する。

1 契約の成立及び有効性

契約の成立	契約は、契約の内容を示してその締結を申し入れる「申込み」の意思表示に対して、相手方が「承諾」をしたときに成立する。 契約の成立には、原則として書面の作成その他の方式を具備することを要しない（申込みと承諾の意思表示の合致で足りる）。	
契約の有効性	有効	特に問題がなければ、契約は完全に有効となる。
	取消	次の場合には、契約は有効となるが、後にこれを取り消すことができる。契約が取り消されたときは、契約時に遡って、無効となる。 a. 制限行為能力者が単独で行った契約 b. 錯誤・詐欺・強迫により行われた契約
	無効	次の場合には、契約は無効となる。 a. 意思能力（自分の行った行為の法的結果がわかる能力）がない者が行った契約 b. 強行法規（法令の規定のうち当事者の意思にかかわらず適用されるもの）違反の契約 c. 公序良俗違反に該当する契約 d. 心裡留保による契約 （相手方が悪意又は善意有過失の場合） e. 通謀虚偽表示による契約

解説1 契約が成立すると、その効果として、「債権」が発生したり、「物権」が移転したりする。

事例1 A所有の不動産につき、Bが買い受けの申込みをし、Aがこれを承諾することにより、AとB間に売買契約が成立した。



2 物権

〔1〕物権とは

物権とは、物を直接に支配^{解1}することができる排他的^{解2}な権利をいう。

物権法定主義	物権は、非常に強力な権利であるため、民法その他の法律により定められているもの以外、勝手に創設することはできない。
意思主義	物権の変動（例：土地所有権の移転、地上権の設定）は、当事者の意思表示により生じる ^{解3} 。

解説1 「直接に」とは、権利の内容を実現するにあたり、他人の行為を必要としないことを意味する。

また、「支配」とは、自由に物を使用・収益・処分できることを意味する。

支配	使用（その物の用法に従い用いる）
	収益（その物から収入を得る）
	処分（その物を譲渡したり壊したりする）

解説2 「排他的」とは、一つの物の上に同一内容の物権が複数成立できないことを意味する（例：一個の建物には、一つの所有権しか認められない）。

解説3 物権の変動は、当事者の意思表示（口約束など）だけで生じるが、これだけでは、当事者以外の者は、そのことを把握することができない。

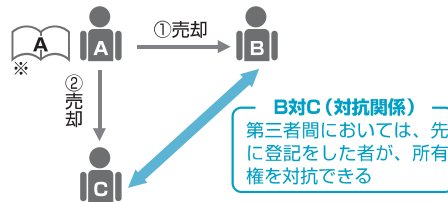
そこで、物権の変動があった場合には、これを世間一般（当事者以外の第三者）に知らせて注意を促す必要があり、そのための公示の手段として「登記制度」が設けられている。

〔2〕不動産物権の対抗要件（登記）

不動産に関する物権の変動は、不動産登記法で定める登記をしなければ、第三者（当事者及びその包括承継人以外の者）に対抗することができない。

解説1 不動産の物権変動を、当事者以外の第三者に対抗（主張）するためには、登記を必要とする。なお、当事者間においては、登記がなくても、物権の変動を対抗（主張）することができる。

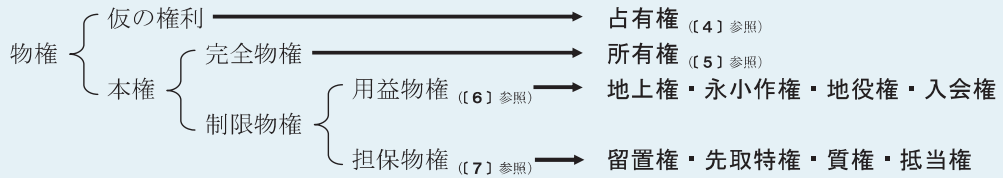
事例1 Aは、自己所有の土地をBに売却し、さらに、その土地をCにも売却した（不動産の二重譲渡）。



※ 本書においては、 は登記名義人を表します。

〔3〕物権の種類

民法は、以下の10種類の物権を認めている。



解説1 「本権」とは、物を占有する（所持する）ことを正当化する根拠となる権利をいう。これに対し、正当な根拠があるかどうかを問わず、物の支配状態を一応保護する「仮の権利」が占有権である。

また、所有権は、支配機能（使用・収益・処分）のすべてを備える「完全物権」であるのに対して、「制限物権」は、文字通り支配機能が一部制限されている。

ちなみに、「用益物権」はその利用価値である使用及び収益が、また、「担保物権」はその交換価値である処分が、それぞれ支配機能の中心となる。

所有権 { 使用 } 用益物権
 { 収益 }
 { 処分 } 担保物権

〔4〕占有権

占有権 → 物の事実上の支配状態を保護する仮の権利

解説1 占有権は、物を事実上支配していればそれだけで認められる権利であり、その登記がなくても、第三者に対抗することができる。

〔5〕所有権

所有権 → 所有者が、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をすることができる権利

解説1 不動産の所有権は、その登記をすることにより、第三者に対抗することができる。

解説2 所有権には、通常の所有形態のほかに、共有、建物の区分所有など特殊な所有形態も認められている。

〔6〕用益物権

用益物権は、他人の土地を利用（使用・収益）することができる物権の総称である。

- 地上権 → 地上権者が、工作物（例：建物・トンネル）又は竹木を所有するために、他人の土地を利用することができる権利
- 永小作権 → 永小作人が、小作料を支払い、耕作（例：稲の栽培）又は牧畜（例：牛の飼育）のために、他人の土地を利用することができる権利
- 地役権 → 地役権者が、自己の土地（要役地）の便益のために、他人の土地（承役地）を利用する（例：隣地に通路を設ける）ことができる権利
- 入会権 → ある特定の地域の住民などが、一定の土地から共同で収益する（例：温泉を利用する）ことができる権利

解説1 「入会権を除く用益物権」は、その登記をすることにより、第三者に対抗することができる。

解説2 「地上権」は、その期間の長さに制限はない。また、地上権者は、地上権設定者（土地所有者）の承諾なしに、地上権を他人に譲渡・転貸することができる。

〔7〕担保物権

担保物権は、債権者が債権（例：金銭債権）を確実に回収するための手段として、他人の財産を担保（いわゆる借金のかた）とする物権の総称である。

- 留置権 → 他人の物を占有している者がその物について生じた債権を有するとき、その債権の弁済を受けるまで、その物を留置しておくことができる権利
- 先取特権 → 法律で定められた一定の債権を有する者が、債務者の財産から、優先弁済を受けることができる権利
- 質権 → 質権者が、目的物（動産・不動産・権利）を占有し、その物について、優先弁済を受けることができる権利
- 抵当権 → 抵当権者が、目的物（不動産）の占有を移さずに、その物について、優先弁済を受けることができる権利

解説1 「一部の先取特権・不動産質権・抵当権」は、その登記をすることにより、第三者に対抗することができる。

3 債権

〔1〕債権とは

債権とは、ある者（債権者）が、特定の他人（債務者）に対して一定の行為を請求することができる権利をいう。

契約自由の原則	何人も、原則として、契約をするかどうかを自由に決定することができる（ 契約締結の自由 ）。そして契約の当事者は、原則として、契約の内容を自由に決定することができる（ 契約内容を決定する自由 ）。契約内容を決定する自由は、強行法規や公序良俗違反などの一定の制約がかかる。
債権者平等の原則	一人の債務者に対して複数の債権者が債権を有しているときは、 債権の発生原因や債権の発生時期の前後にかかわらず 、全ての債権者は、債務者の財産から債権額に応じて 平等に弁済を受けることができる ^{事1} 。

事例1 AはCに90万円を、BはCに10万円を、それぞれ貸し付けている。この場合において、Cの財産が20万円しかないときは、A及びBが、Cの財産から弁済を受けるときの配分は、以下のとおりとなる。

A → 20万円×90%=18万円

B → 20万円×10%=2万円

〔2〕債権の発生原因

債権の発生原因には、「契約^{解1}」、「不法行為^{解2}」、「不当利得」及び「事務管理」の4種類がある。

解説1 「契約」が成立すると、債権者は、債務者に対して、契約で合意された内容の履行を請求することができる。

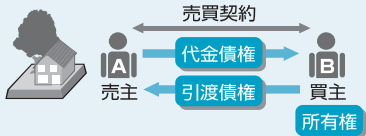
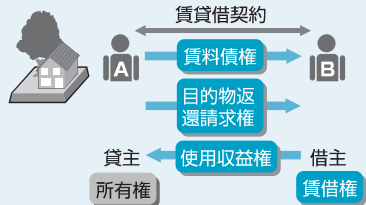
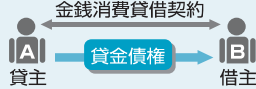
事例1 AB間でA所有地の売買契約が成立した場合、売主Aは、買主Bに代金の支払いを、買主Bは、売主Aに土地の引渡しを、それぞれ請求することができる。

解説2 「不法行為」とは、不法に他人の権利を侵害して損害を与える行為をいう。不法行為があると、被害者に損害賠償債権が発生する。

事例2 Aが、B所有の建物を故意に破壊した場合、被害者Bは、加害者Aに損害賠償を請求することができる。

〔3〕契約の種類

民法では、売買、賃貸借、消費貸借など、計13種類の契約について、それぞれ規定を設けている。

売買	売買とは、売主が財産権を買主に移転し、買主がその代金を支払う契約をいう。なお、売買では、その目的物に不完全なところがあった場合には、売主は、その責任を負わなければならない。これを「売主の債務不履行責任及び契約不適合責任」という。 
賃貸借	賃貸借とは、貸主（賃貸人）が借主（賃借人）に物の使用及び収益をさせることを約し、借主がその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約する契約をいう。 なお、賃借人が賃借物を使用収益する権利を「賃借権」という。とくに「不動産賃借権」は、その登記をすることにより、第三者に対抗することができる。 
消費貸借	原則として消費貸借とは、借主が金銭等の物を借りた後に、種類・品質・数量の同じ物（代替物）を貸主に返還する契約をいう。なお、消費貸借の多くは、金銭を目的として行われる。これを「金銭消費貸借」という。 

〔4〕債権の消滅原因

債権は、主に**弁済**（履行ともいう）^{解1}により消滅するほか、**相殺**、**更改**、**免除**又は**混同**によっても消滅する。

解説1 「弁済」とは、債務者が正当な給付（借金を約束の期日までに返済するなど、本来の契約内容に従った行為をすること）をして、債権を消滅させることをいう。

債権は、この弁済により消滅するのが一般的である。

第2講 用語

この項目では、民法全般に関連する用語の意味を紹介する。

1 適用・準用

適用	適用とは、法令の規定を、個別具体的に特定の事項に作用させることをいう（例：婚姻届に関する規定を、A B間の婚姻に適用する）。
準用	準用とは、ある事項に関する規定を、他の類似事項について、適当な修正を加えつつ当てはめることをいう（例：婚姻届に関する規定を、A B間の離婚に準用する）。

2 当事者・第三者

当事者	当事者とは、ある法律関係又は事項について直接関与する者をいう。なお、包括承継人（ ③参照 ）は当事者と同様に扱われる。
第三者	第三者とは、当事者及びその包括承継人以外の者をいう。

3 包括承継人・特定承継人

包括承継人	包括承継人（一般承継人ともいう）とは、他人の権利及び義務を一括して承継する者（例：相続人、合併後の法人）をいう。
特定承継人	特定承継人とは、個々の原因に基づいて個々の権利又は義務を承継する者（例：売買契約における買主）をいう。

4 善意・悪意

善意	善意とは、ある事実を知らないことをいう。
悪意	悪意とは、ある事実を知っていることをいう。

5 対抗・対抗要件

対抗	効力が発生した法律関係を、第三者に主張すること。そのために必要とされる法律上の要件を対抗要件という。
----	--

6 不動産・動産

不動産	不動産とは、土地及びその定着物 ^{解1} をいう。
動産	動産とは、不動産以外の物をいう。

解説1 土地の定着物とは、建物、門、塀、立木など継続して土地に固着し、固着して使用されることがその物の取引上の性質と認められるものをいう。このうち、門、塀などは、土地の一部を構成するが、**建物は、土地とは別個独立した不動産**として扱われる。また、立木も、土地とは別個の不動産とされることがある。

7 意思能力・行為能力

意思能力	自分の行った行為の法的結果がわかる能力。幼児や泥酔者は意思能力がないとされる（意思無能力者）。
行為能力	契約締結等、法律行為を単独で有効に行える能力

8 法律行為・意思表示

法律行為	法律行為とは、人が一定の目的をもってする法律上意味のある（効果が生じる）行為をいう。代表的なものとしては 契約 がある。
意思表示	意思表示とは、法律行為の要素をなすものであり、一定の法律効果を目的とする 内心の意思 とその 表示行為 をいう。 なお、意思表示の効力は、原則として、その通知が相手方に到達した時から、その効力を生じる（ 到達主義 ）。

9 無効・取消

「無効」と「取消」は、双方とも**法律行為の効力を否定**する場合に用いられるが、その効力を否定するプロセスにおいて両者は異なる。

無効	無効とは、法律行為の効力が はじめから生じていないこと ^{解1} をいう。
取消	取消とは、いったん生じた法律行為の効力を、はじめに 遡 ^{さかのぼ} って消滅させること ^{解2} をいう。

解説1 無効な行為は、確定的に（取消をするまでもなく、はじめから）効力がなく、たとえ、追認したとしても、その効力を生じない。

解説2 取消可能な行為は、取り消すまでは一応有効とされるが、後に取消の意思表示がなされると、その行為は、はじめから無効なものとなる。

また、取り消すことができる行為を後に**追認**すると、その行為は、以後、**取り消すことができない**。つまり、追認は取消権の放棄を意味する。

10 期限・条件

期限	期限とは、将来に発生することが確実な事実で、法律行為の効力の発生や消滅を左右するものをいう。到来する時期が確定しているかどうかで 確定期限 と 不確定期限 ^{解1} に分類される。
条件	条件とは、将来に発生するか否かが 不確実な事実 で、法律行為の効力の発生や消滅を左右するものをいう。代表的なものとして、 停止条件 と 解除条件 ^{解2} がある。

解説1 「確定期限」とは、将来において、期限が到来する時期が決まっている（例：○年○月○日）ものをいう。

「不確定期限」とは、将来において、期限が到来することは確実であるがその時期が決まっていない（例：Aの死亡した日から3月後）ものをいう。

解説2 「停止条件」が付された法律行為は、その停止条件が**成就**した時（例：「甲建物の売却」を条件として乙建物を購入する旨の契約をした場合は、甲建物の売却という事実が生じた時）から効力を生じる。

「解除条件」が付された法律行為は、その解除条件が**成就**した時（例：「ローンが成立しないときは、契約は効力を失う」ことを条件として丙建物を購入する旨の契約をした場合は、ローンが不成立となった時）から効力を失う。

11 みなす・推定する

みなす	みなすとは、性質の異なるものを一定の法律関係において同一のものとして取り扱うことをいう（例：胎児は、相続については、既に生まれたものとみなす）。 反証することは認められない。
推定する	推定するとは、不明確な事実関係について一定の内容を推測することをいう（例：妻が婚姻中に懐胎した子は、夫の子と推定する）。 反証することが認められる点で「みなす」とは異なる。

12 判例

判例	裁判の先例。最高裁判所が下した判決・決定等。判例の趣旨が出題される。
----	------------------------------------

第2章

民法－総則

第1講 制限行為能力者

民法は、判断能力が不十分とされる者を制限行為能力者として、一定の法律行為の取消を認めるなどして保護し、行為能力者（一般の成年人）と区別している。ここでは、制限行為能力者が単独でした行為の取扱いについて学習する。

1 制限行為能力者及びその保護者の種類

類型	本人（制限行為能力者）		保護者
未成年	未成年者	年齢18歳に達しない者（2022年4月1日より成年年齢は18歳に）	親権者・未成年後見人
後見	成年被後見人	精神上の障害 ^{解3} により事理を弁識する能力を欠く常況にある者で、家庭裁判所の後見開始の審判 ^{解1~2} を受けたもの	成年後見人
保佐	被保佐人	精神上の障害 ^{解3} により事理を弁識する能力が著しく不十分である者で、家庭裁判所の保佐開始の審判 ^{解1~2} を受けたもの	保佐人
補助	被補助人	精神上の障害 ^{解3} により事理を弁識する能力が不十分である者で、家庭裁判所の補助開始の審判 ^{解1~2} を受けたもの	補助人

解説1 「成年被後見人」、「被保佐人」及び「被補助人」は、家庭裁判所の審判を受けた者が制限行為能力者となる。

なお、これらの者は、行為能力の回復により保護の必要性がなくなったときは、家庭裁判所より審判の取消を受けることにより、行為能力者となる。

解説2 「後見開始の審判」及び「保佐開始の審判」は、本人以外の請求により行われるものであるものの、本人の同意を必要としない。これに対し、「補助開始の審判」については、本人以外の請求により行うときは、本人の同意が必要とされる。

なお、「審判の取消」は、いずれの場合であっても、本人の同意なしに行うことができる。

		後見	保佐	補助
開始の審判	本人による請求	できる	できる	できる
	本人以外の一定の者による請求	できる	できる	できる
	本人の同意	不要	不要	必要
審判の取消	本人による請求	できる	できる	できる
	本人以外の一定の者による請求	できる	できる	できる
	本人の同意	不要	不要	不要

解説3 「精神上の障害」とは、認知症、知的障害、精神障害等による判断能力の低下を指す。単に浪費者であることは、「精神上の障害」にあたらない。

2 保護者の選任等

類型	保護者	選任等
未成年	親権者	① 未成年者は、父母の親権に服する（父母が親権者となって、未成年者の財産管理等を行う）。 ② 親権は、父母の婚姻中は、原則として、父母が共同してこれを行う（父母が離婚するときは、その一方が親権者となり、これを行う）。
	未成年後見人	① 未成年者に対して最後に親権を行う者は、遺言で、未成年後見人を指定することができる。また、遺言による指定がないときは、家庭裁判所により未成年後見人が選任される。 ② 未成年後見人がいる場合においても、家庭裁判所は、必要があると認めるときは、職権等で、更に未成年後見人を選任することができる（3 参照）。また、未成年後見人は、法人になることもできる。
後見	成年後見人	① 家庭裁判所は、後見、保佐又は補助開始の審判をするときは、職権で、成年後見人、保佐人又は補助人を選任する。 ② 成年後見人、保佐人又は補助人が選任されている場合においても、家庭裁判所は、必要があると認めるときは、職権等で、更に成年後見人、保佐人又は補助人を選任することができる（3 参照）。また、成年後見人、保佐人又は補助人は、法人になることもできる。
保佐	保佐人	
補助	補助人	

3 保護者が数人いる場合の権限の行使等

未成年後見人が数人いる場合	① 未成年後見人が数人いる場合、共同してその権限を行使する。 ② 未成年後見人が数人いる場合、家庭裁判所は、職権で、その一部の者について、財産に関する権限のみを行使すべきことを定めることができる。また、家庭裁判所は、職権で、その定めを取り消すこともできる。 ③ 未成年後見人が数人いる場合、家庭裁判所は、職権で、財産に関する権限について、各未成年後見人が単独で又は数人の未成年後見人が事務を分掌して、その権限を行使すべきことを定めることができる。また、家庭裁判所は、職権で、その定めを取り消すこともできる。 ④ 未成年後見人が数人いる場合、第三者の意思表示（例：第三者からの契約の申込み）は、その一人に対してすれば足りる。
成年後見人、保佐人又は補助人が数人いる場合	① 成年後見人、保佐人又は補助人が数人いる場合、家庭裁判所は、職権で、数人の成年後見人、保佐人又は補助人が、共同して又は事務を分掌して、その権限を行使すべきことを定めることができる。また、家庭裁判所は、職権で、その定めを取り消すこともできる。 ② 成年後見人、保佐人又は補助人が数人いる場合、第三者の意思表示（例：第三者からの契約の申込み）は、各成年後見人、各保佐人又は各補助人のうち、一人に対してすれば足りる。

4 制限行為能力者の行為とその保護

〔1〕未成年者

未成年者が、法定代理人（親権者又は未成年後見人）の代理によらず、又は、同意を得ずにした法律行為は、次の①～③の行為を除いて^{解1}、取り消すことができる^{解2}。

- ① 単に権利を得る（例：贈与を受諾する）、又は、義務を免れる（例：債務の免除を受ける）行為
- ② 法定代理人から許された一定の財産の処分行為（例：旅費、学費を使う）
- ③ 法定代理人から許された特定の営業行為（例：法定代理人の許可を受けて行う宅地建物取引業に関する営業）

解説1 未成年者が、単独で上記①～③の行為をしたとしても、取消権は認められない。

	法定代理人の代理又は同意	取消できるか？
①～③の行為 (例：不動産の贈与を受けた)	代理による又は同意がある	取消できない
	代理によらない・同意がない	取消できない
①～③以外の行為 (例：不動産を売却した)	代理による又は同意がある	取消できない
	代理によらない・同意がない	取消できる

解説2 未成年者が単独でした上記①～③以外の法律行為については、本人、法定代理人の双方に、取消権が認められる。なお、この取消は、第三者（善意・悪意を問わない）に対しても対抗することができる。

〔2〕成年被後見人

成年被後見人が、法定代理人（成年後見人）の代理によらずにした法律行為は、日常生活に関する行為（例：食料品等の日用品の購入、公共交通機関の利用）を除いて^{解1}、取り消すことができる^{解2}。

解説1 成年被後見人が、単独で「日常生活に関する行為」をしたとしても、取消権は認められない。成年被後見人の事前の同意を得ていたとしても、成年被後見人が成年後見人の代理によらずにした「日常生活に関する行為」以外の法律行為は、取り消すことができる。

	法定代理人の代理	取消できるか？
日常生活に関する行為 (例：日用品の購入)	代理による	取消できない
	代理によらない	取消できない
日常生活に関する行為以外の行為 (例：不動産を売却した)	代理による	取消できない
	代理によらない	取消できる

解説2 成年被後見人が単独でした「日常生活に関する行為」以外の法律行為については、本人、法定代理人の双方に、取消権が認められる。なお、この取消は、第三者（善意・悪意を問わない）に対しても対抗することができる。

〔3〕被保佐人

被保佐人が、保佐人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可^{解1}を得ないでした**重要な財産上の行為**^{解2}は、**取り消すことができる**^{解3}。

重要な財産上の行為	① 元本を領収（例：貸金の返済を受ける）し、又は利用（例：利息付消費貸借による金銭の貸付けを行う）すること ② 借財又は保証をすること ③ 不動産その他重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為（例：不動産の売買）をすること ④ 訴訟行為をすること ⑤ 贈与、和解又は仲裁合意をすること ⑥ 相続の承認若しくは放棄又は遺産分割をすること ⑦ 贈与の申込みを拒絶し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、又は負担付遺贈を承認すること ⑧ 新築、改築、増築又は大修繕をすること ⑨ 長期賃貸借^{解4}をすること ⑩ ①～⑨の行為を制限行為能力者の法定代理人としてすること^{解5} ⑪ ①～⑩以外で、家庭裁判所が、審判で、保佐人の同意を得ることを要する旨を指定した行為^{解6}をすること
保佐人への代理権付与の審判	家庭裁判所は、本人、保佐人その他一定の者の請求によって、本人のために、特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。この場合、本人以外の者の請求により審判がなされるときは、本人の同意がなければならない。

解説1 重要な財産上の行為につき、保佐人が、被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求により、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる。

解説2 被保佐人が、単独で「重要な財産上の行為」以外の行為をしたとしても取消権は認められない。

解説3 被保佐人が単独でした「重要な財産上の行為」については、本人、保佐人の双方に、取消権が認められる。なお、この取消は、第三者（善意・悪意を問わない）に対しても対抗することができる。

解説4 「長期賃貸借」とは、「短期賃貸借（土地5年以下、建物3年以下の賃貸借）」の期間を超える賃貸借をいう。

解説5 未成年者Bの父親であるAが保佐開始の審判を受けて被保佐人となった場合において、Aが保佐人の同意を得ることなく、Bの法定代理人としてBの不動産を処分した場合、当該代理行為を取り消すことができる。

解説6 保佐人の同意を要する旨の審判は、本人、保佐人その他一定の者の請求によって行われる。なお、「日常生活に関する行為」については、この審判の対象から除外されている。

〔4〕被補助人

被補助人が、補助人の同意又はこれに代わる家庭裁判所の許可^{解1}を得ないでした同意を得ることを要する特定の法律行為^{解2}は、取り消すことができる^{解3}。

補助開始の 審判の要件	補助開始の審判は、下記に規定する「補助人への同意権付与の審判」又は「補助人への代理権付与の審判」と共に、これを行うことが必要となる。
補助人への 同意権付与 の審判	家庭裁判所は、本人、補助人その他一定の者の請求によって、本人が特定の法律行為（〔3〕で規定する「重要な財産上の行為①～⑩」の一部に限る）を行うのにあたって、その補助人の同意を得なければならない旨の審判をすることができる。この場合、本人以外の者の請求により審判がなされるときは、本人の同意がなければならない。
補助人への 代理権付与 の審判	家庭裁判所は、本人、補助人その他一定の者の請求によって、本人のために、特定の法律行為について補助人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。この場合、本人以外の者の請求により審判がなされるときは、本人の同意がなければならない。

解説1 同意を得ることを要する特定の法律行為につき、補助人が、被補助人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被補助人の請求により、補助人の同意に代わる許可を与えることができる。

解説2 被補助人が、単独で「同意を得ることを要する特定の法律行為」以外の行為をしたとしても、取消権は認められない。

例：同意を得ることを要する行為を「不動産の売却」とした場合	補助人の同意	取消できるか？
同意を得ることを要する行為以外の行為 (例：不動産を賃貸した)	同意がある	取消できない
	同意がない	取消できない
同意を得ることを要する行為 (不動産を売却した)	同意がある	取消できない
	同意がない	取消できる

解説3 被補助人が単独でした「同意を得ることを要する特定の法律行為」については、本人、補助人の双方に、取消権が認められる。なお、この取消は、第三者（善意・悪意を問わない）に対しても対抗することができる。

5 処分行為の許可

成年後見人、(代理権を有する)保佐人又は(代理権を有する)補助人は、本人に代わって、居住用財産の処分^{解1}をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（許可を得ないでした行為は、無効となる）。

解説1 「居住用財産の処分」とは、本人の居住用建物又はその敷地について行う、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定等の行為をいう。

6 制限行為能力者の詐術^{さじゅつ}

制限行為能力者が、自己を行為能力者であると相手方を信じこませるような詐術（自己が行為能力者であると偽ること）を用い、相手方がそれを信じてした取引は、本人、保護者ともに、これを取り消すことはできない^{解1}。

判 例	① 制限行為能力者であることを黙っていても、それが他の言動と相まって、相手方を、誤信させ、又は誤信を強めたと認められるときは、詐術に該当する。但し、単に制限行為能力者であることを黙秘していたことのみをもって、詐術に当たるとするのは相当ではない。 ② 制限行為能力者であることを隠さなくても、保護者の同意があるかのように信じさせる場合も、詐術に該当する。
-----	--

解説1 制限行為能力者が詐術を用いても、相手方がそのことを知っているのであれば、制限行為能力者側に取消権が認められる。

《まとめ》 後見・保佐・補助制度

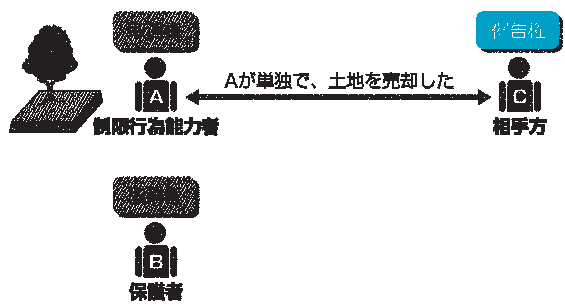
	後見	保佐	補助
本人	成年被後見人	被保佐人	被補助人
要件	事理弁識能力を欠く常況にある者	事理弁識能力が著しく不十分な者	事理弁識能力が不十分な者
開始の手續	後見開始の審判	保佐開始の審判	補助開始の審判
本人以外の一定の者が請求する場合の本人の同意	不要	不要	必要
保護者	成年後見人	保佐人	補助人
保護者の代理権	後見開始の審判により代理権が付与	代理権付与の審判	代理権付与の審判
代理権の範囲	日常生活に関する行為を除く法律行為	特定の法律行為	特定の法律行為
保護者の同意権	—	保佐開始の審判により同意権が付与	同意権付与の審判
同意権の範囲	—	重要な財産上の行為	重要な財産上の行為の一部で、特定したもの
取消権を有する者	本人・成年後見人	本人・保佐人	本人・同意権を有する補助人

7 制限行為能力者の相手方の催告権

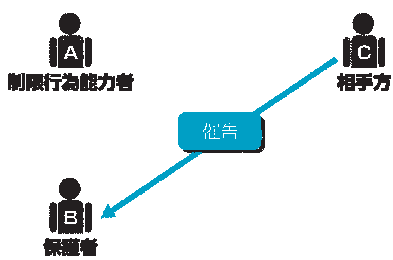
制限行為能力者（未成年者・成年被後見人・被保佐人・被補助人<※同意権付与の審判を受けた者に限る。以下P18～P19において同じ。>）と取引した相手方は、次の方法により、その行為について、本人又は保護者に対して、追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。

催告時において本人が制限行為能力者（未成年者・成年被後見人・被保佐人・被補助人）である場合^{事1①}	相手方は、その保護者に対して、1月以上の期間を定めて、追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。 ① 保護者が期間内に追認したときは、確定的に有効となる。 ② 保護者が期間内に取消の意思表示をしたときは、はじめに遡って無効となる。 ③ 保護者が期間内に確答しないときは、追認したものとみなす（確定的に有効となる）。
催告時において本人が被保佐人又は被補助人である場合^{事1②}	相手方は、その保護者に対して上記の催告ができるほか、その被保佐人本人又は被補助人本人に対しても、1月以上の期間を定めて、保佐人又は補助人の追認を得るべき旨を催告することができる。 ① 被保佐人又は被補助人が期間内に保佐人又は補助人から追認を得た旨の通知をすれば、確定的に有効となる。 ② 被保佐人又は被補助人が期間内に取消の意思表示をしたときは、はじめに遡って無効となる。 ③ 被保佐人又は被補助人が期間内に保佐人又は補助人から追認を得た旨の通知をしないときは、取り消したものとみなす（はじめに遡って無効となる）。
催告時において本人が行為能力者となっている場合^{事1③}	相手方は、その本人（制限行為能力者であった者）に対して、1月以上の期間を定めて、追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。 ① 本人が期間内に追認したときは、確定的に有効となる。 ② 本人が期間内に取消の意思表示をしたときは、はじめに遡って無効となる。 ③ 本人が期間内に確答しないときは、追認したものとみなす（確定的に有効となる）。

事例1 制限行為能力者Aが、保護者Bの代理によらず又は同意を得ることなく、その所有地をCに売却した場合。

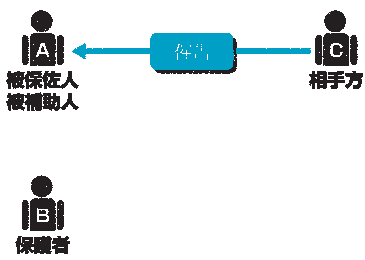


① 保護者Bに催告した場合



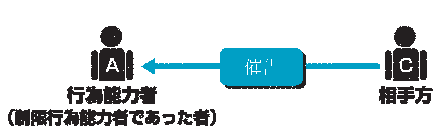
保護者であるBが期間内に…	
a. 追認した	確定的に有効
b. 取消の意思表示をした	はじめに遡って、無効
c. 確答しない	追認したものとみなし、 確定的に有効

② 制限行為能力者Aが被保佐人・被補助人であり、被保佐人・被補助人であるAに催告した場合



被保佐人・被補助人であるAが期間内に…	
a. 保護者Bの追認を得た旨の通知をした	確定的に有効
b. 取消の意思表示をした	はじめに遡って、無効
c. 通知をしない	取り消したものとみなし、 はじめに遡って、無効

③ 制限行為能力者であったAが行為能力者になっており、行為能力者になったAに催告した場合



行為能力者になったAが期間内に…	
a. 追認した	確定的に有効
b. 取消の意思表示をした	はじめに遡って、無効
c. 確答しない	追認したものとみなし、 確定的に有効

第2講 法律行為の有効性

契約などの法律行為が有効となるために少なくとも備えるべき要件として、社会的に認められる取引であるか否かという「社会的妥当性（公序良俗違反）」について学習する。

1 公序良俗違反

公序良俗に反する（公の秩序又は善良の風俗に反する）^{解1}法律行為は、無効^{解2}とする。

解説1 「公序良俗に反する」とは、社会の一般的秩序や一般的道徳観念に反し、社会的妥当性を欠くこと（例：犯罪を請け負う契約をする）をいう。

解説2 この無効は、第三者（善意・悪意を問わない）に対しても対抗することができる。

第3講 意思表示の有効性

契約が成立したとして問題になるのが、契約の有効性である。この項目では、「意思と表示に問題がある場合」、「意思と表示に不一致はないが、他人の介入により本意でない意思表示をした場合」における契約の有効性(意思表示の有効性)について、学習する。

1 意思と表示に問題がある場合

〔1〕心裡留保

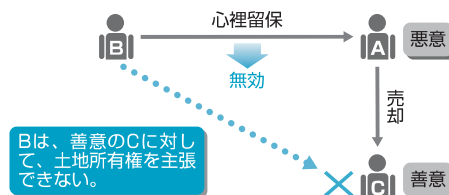
心裡留保とは、表意者（意思表示をした者）が内心の意思と表示が一致していないことを知りながら行った意思表示をいう。

原則	心裡留保による意思表示は有効となる。
例外	心裡留保による意思表示であっても、以下の①又は②の場合には、無効となる。 ① 相手方が悪意（意思表示が真意でないことを知っている）の場合 ② 相手方が善意有過失 ^{解1} （意思表示が真意でないことを知ることができる）の場合
第三者	心裡留保による意思表示の無効は、善意の第三者には、対抗（主張）することができない。

事例1 Aが、B所有地の購入の申込みをBに対してした場合において、Bは、売るつもりがないにもかかわらず、承諾の意思表示をした。この場合、Bの承諾の意思表示は、原則として有効となり、A B間で売買契約が成立する。

事例2 Aが、B所有地の購入の申込みをBに対してした場合において、Bは、売るつもりがないにもかかわらず、承諾の意思表示をした。Bの心裡留保による意思表示について、Aは悪意であったが、その後、当該土地をCに売却した。

この場合、A B間の売買が無効であることには変わりはないが、Bは、A B間の契約が無効であることを、善意のCに対し主張することができない。



解説1 過失は、無過失・有過失(軽過失・重過失)に区別される。



〔2〕虚偽表示（通謀虚偽表示）

虚偽表示とは、2人の者が互いに示し合わせてする虚偽の意思表示をいう。

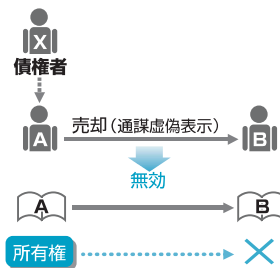
当事者	当事者間においては、その意思表示は、無効となる ^{解1} 。
第三者	意思表示の当事者は、善意の第三者には、その無効を対抗（主張）することができない ^{解2～3} 。

解説1 当事者間で通謀して、虚偽の契約をしている場合、その当事者間の契約は無効となる。

事例1 Aがその所有地について、債権者Xの差押え※を免れるため、Bと通謀して虚偽の売買契約を締結し登記名義をBに移転した。

この場合、AB間の売買は無効であり、Bに所有権が移転したことにはならない。

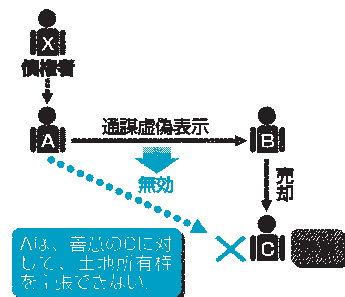
※ 差押えとは、債権の回収を図るため、債務者の財産の売却(処分)を禁止することをいう。



解説2 通謀虚偽表示は、当事者間では無効とされるが、この無効は、善意の第三者に対抗することができない。なお、この第三者は、「善意」であればよく、「無過失」であること、「登記」を備えていることまでは、要件とされていない。

事例2 Aが、その所有地について、債権者Xの差押えを免れるため、Bと通謀して売買契約を締結し登記名義をBに移転したところ、Bはその土地を虚偽表示につき善意の第三者Cに譲渡した。

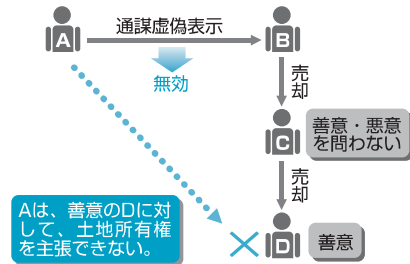
この場合、AB間の売買が無効であることにかわりはないが、Aは、AB間の契約が無効であることを、善意のCに対し主張することができない。



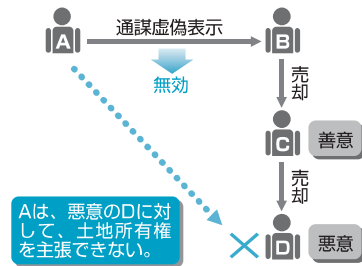
解説3 通謀虚偽表示における第三者には、第三者からさらに不動産を譲り受けた者（転得者）も含まれる。この場合、**第三者が悪意であっても、転得者が善意であれば、その転得者は保護される。**また、**第三者が善意であれば、転得者が悪意であっても、その転得者は保護される。**

事例3 AがBと通謀してA所有地の登記名義をBに移転したところ、Bはその土地をCに譲渡し、さらに、Cはその土地をDに譲渡した。

- ① Dが善意であれば、Cの善意・悪意にかかわらず、Aは、A B間の契約が無効であることを、善意のDに対し主張することができない。



- ② Dが悪意であっても、Cが善意であれば、Aは、A B間の契約が無効であることを、悪意のDに対し主張することができない。



〔3〕錯誤

錯誤とは、表意者（意思表示をした者）自身が、勘違いでした意思表示をいう。

原則	錯誤に基づく意思表示がされ、その錯誤による意思表示が、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、意思表示を取り消すことができる ^{解1} 。	
	錯誤による取消しが認められる場合	① 意思表示に対応する意思を欠く錯誤（表示の錯誤） ② 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（動機の錯誤）
	②の動機の錯誤の場合	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ることが必要である ^{解2} 。
例外	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、以下①又は②の場合を除き、意思表示の取消をすることができない。 ① 相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき（相手方が悪意又は重過失）。 ② 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき（共通錯誤）。	
第三者	錯誤による意思表示の取消は、善意無過失の第三者に対抗（主張）することができない。	

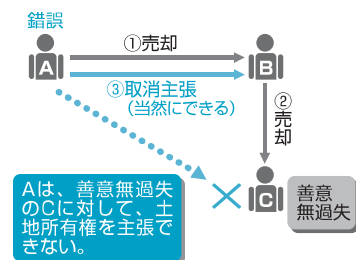
解説1 錯誤取消を主張することができる者は、表意者又はその代理人若しくは承継人とされている。

事例1 Aは、甲土地を購入するつもりであったが錯誤により、Bより乙土地を購入した。この場合、Aは、自らに重大な過失がなければ、錯誤取消を主張できるが、重大な過失があれば、原則として、錯誤取消を主張できない。

解説2 意思と表示は一致しているが、意思を形成する過程（動機の部分）に錯誤がある場合（例：今なら課税されないと思って土地を売却する意思表示をしたところ、それは勘違いで実際には課税された場合）を動機の錯誤という。動機の錯誤は、表意者の内心に秘められていることから、その動機が相手方に表示（明示的又は黙示的）されて法律行為の内容となり、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れば、動機の錯誤による取消を主張することができる。

事例2 A B間の土地の売買契約について、売主Aが錯誤を理由に売却の意思表示を取り消したが、その取消前に、Bはその土地をCに売却していた。

この場合、Cが錯誤につき善意無過失であれば、Aは、錯誤を理由に取り消したことをCに主張することができない。



2 瑕疵ある意思表示

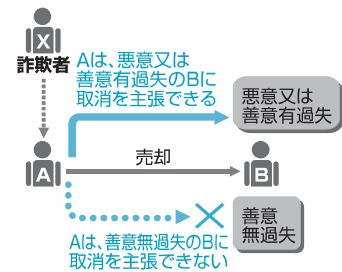
〔1〕詐欺

原則	詐欺によりなされた意思表示は、取り消すことができる。
例外①	第三者の詐欺により、誤った意思表示をした場合であっても、相手方が善意無過失であれば、取り消すことはできない ^{解1} 。
例外②	詐欺を理由とする意思表示の取消は、善意無過失の第三者に対抗（主張）することはできない ^{解2} 。

解説1 第三者（意思表示の相手方以外の者）の詐欺による場合、詐欺を受けた者は、その取引の相手方が悪意（詐欺の事実を知っている）又は善意有過失（知ることができた）であれば、その意思表示を取り消すことができる。但し、取引の相手方が善意無過失（詐欺の事実を知らず、かつ、知ることができなかった）であるときは、取り消すことができない。

事例1 Aは、第三者Xの詐欺により、自己所有地をBに売却した。

この場合、Bが詐欺につき悪意又は善意有過失の場合、Aは、Xの詐欺を理由にA B間の売買契約を取り消すことができる。これに対し、Bが詐欺につき善意無過失の場合、Aは、Xの詐欺を理由にA B間の売買契約を取り消すことができない。

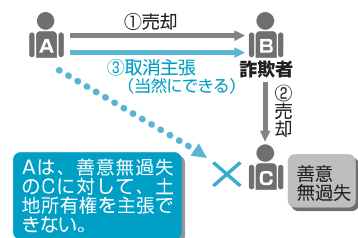


解説2 この取消は、善意無過失の第三者には対抗することができない。

なお、第三者が善意無過失であっても、詐欺を受けた者は、詐欺者に対しては、当然に取消を主張することができる。

事例2 AはBの詐欺により、自己所有地を不当に安くBに売却したため、A B間の売買契約を取り消したが、その取消前に、Bはその土地をCに売却していた。

この場合、Cが詐欺につき善意無過失であれば、Aは、Bの詐欺を理由にA B間の売買契約を取り消したことをCに主張することができない。



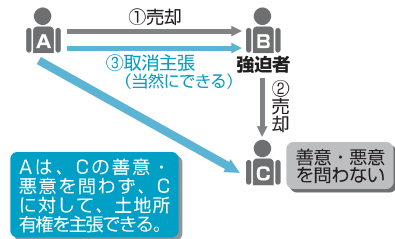
〔2〕強迫

強迫によりなされた意思表示は、取り消すことができる。

解説1 この取消は、第三者（善意・悪意を問わない）に対しても対抗することができる。従って、詐欺による意思表示の取消とは異なり、善意無過失の第三者に対しても取消を対抗することができる。

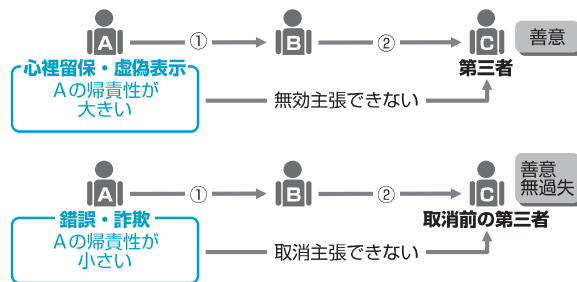
事例1 AはBの強迫により、自己所有地を不当に安くBに売却したため、A B間の売買契約を取り消したが、その取消前に、Bはその土地をCに売却していた。

この場合、Cが強迫につき善意無過失であっても、Aは、Bの強迫を理由にA B間の売買契約を取り消したことをCに主張することができる。



解説2 第三者の強迫により意思表示をした場合、相手方の善意・悪意を問わず、取り消すことができる。

《まとめ》 意思表示 第三者保護要件



第4講 取消及び追認

「取り消すことができる行為」は、これを取り消せばはじめから無効に、追認すれば確定的に有効となる。取消と追認は、いわば、不安定な行為に決着をつける重要な行為であるといえる。ここでは、その2つの行為についてまとめて学習する。

1 取消及び追認をすることができる者

- ① 「取消権」及び「追認権」は、以下の者に認められる。
- ② 追認は、取消原因が消滅したこと、かつ取消権を有することを知った後にすることができる。当該追認がなされたときは、以後、取り消すことができない。

取消権及び追認権を有する者	追認することができる時
a 未成年者 ^{解1}	成年に達した時以後で、かつ取消権を有することを知った後に追認することができる。
b 成年被後見人	行為能力者となった時（審判の取消があった時）以後で、取消権を有することを知った後に追認することができる。
c 被保佐人 ^{解1}	行為能力者となった時（審判の取消があった時）以後で、取消権を有することを知った後に追認することができる。
d 同意権付与の審判を受けた被補助人 ^{解1}	
e a～dの保護者	取消権を有することを知った後、いつでも追認することができる。
f 錯誤、詐欺又は強迫により意思表示をした者	「錯誤に気付いた時」、「詐欺の状態を脱した時」、又は「強迫の状態を脱した時」以後に、取消権を有することを知った後に追認することができる。

解説1 制限行為能力者（成年被後見人を除く）が法定代理人・保佐人・補助人の同意を得て追認することもできる。

2 法定追認

追認権を有する者が、追認することができる時以後に、以下①～⑥の行為をしたときは、追認したものとみなされる^{解1}。

- ① 全部又は一部の履行
- ② 履行の請求
- ③ 取得した権利の全部又は一部の譲渡
- ④ 更改
- ⑤ 担保の供与
- ⑥ 強制執行

解説1 追認の意思表示がなくても、追認権を有する者が一定の行為をしたときは、追認したものとみなし、不安定な取引関係を確定させることとしている。

事例1 未成年者が単独で土地を売却した場合、その法定代理人が、所有権移転登記に協力（取引の一部の履行）したり、直接買主に売買代金の支払を請求（履行の請求）したりすると、その法定代理人が未成年者の単独でした行為を追認したものとみなされる。

3 取消権の期間の制限

取消権（制限行為能力者が単独でした行為についての取消権、錯誤・詐欺・強迫による行為についての取消権）は、以下①又は②の期間を経過したとき（①又は②のうち、いずれか早くに経過したとき）消滅する。

- ① 追認することができる時から5年
- ② その行為（取り消すことができる行為）があった時から20年

事例1 被保佐人Aが単独で自己所有の不動産を売却した場合。

- ① その後Aが審判の取消を受けることにより行為能力者となり、取消権を有することを知ったときは、その時（追認することができる時）から5年を経過すると、Aの取消権は消滅する。
- ② その後Aが審判の取消を受けることなく、売買契約を締結した時（その行為があった時）から20年を経過すると、Aの取消権は消滅する。

事例2 成年者Bが相手方の詐欺により自己所有の不動産を売却した場合。

- ① その後Bが詐欺であったという事実を知ったときは、その事実を知った時（追認することができる時）から5年を経過すると、Bの取消権は消滅する。
- ② その後Bが詐欺であったという事実を知ることなく、売買契約を締結した時（その行為があった時）から20年を経過すると、Bの取消権は消滅する。