

令和6年度（2024年）受験版

宅建レジュメ

権利関係編

## 第2章 制限行為能力者制度

		未 成 年	後 見	保 佐	補 助	
保 護 者		親権者→未成年後見人	成年後見人	保 佐 人	補 助 人	
保護者の辞任		家庭裁判所の許可				
要件（判断能力）		18歳未満 婚姻＝男女とも18歳	精神上の障害により 事理を弁識する能力 を欠く常況にある者	精神上の障害により事理を弁識する 能力が <b>著しく不十分</b> な者（浪費者は含 まず）	精神上の障害により事理を弁識する 能力が <b>不十分</b> な者（本人以外の請求に よる審判には本人の同意必要）	
手 続		家庭裁判所の審判				
単独で行った行為の効力	原則	取 消	取 消	有 効		
	例外①	①単に権利を得、義務を免れる行為 ②法定代理人が処分を許した財産の処分行為 ③営業を許された範囲内での営業上の行為（＝成年者と同一の能力）…営業の範囲外の場合は取り消せる	日常生活に関する行為	①元本の領収・利用 ②借財・保証 ③ <b>不動産又は重要な財産に関する権利の得喪を目的とする行為</b> ④訴訟行為 ⑤ <b>贈与の拒絶・和解等</b> ⑥贈与等 ⑦相続の承認・放棄等 ⑧新築・改築・増築・大修繕 ⑨ <b>土地5年・建物3年超える賃貸借</b> ⑩①～⑨を制限行為能力者の法定代理人としてする ⑪その他家庭裁判所が指定した行為	家庭裁判所が審判で定めた行為で、①～⑨の行為の一部	
	例外②	詐 術 を 用 い た 場 合 … 有 効				
保護者の権限	同意権	○	×	○	○（家裁の許可） 保護者が正当な理由なく同意を拒めば家裁が許可	
	代理権	○	○	○（家裁が付与できる）	○（家裁が付与できる） 居住用建物・その敷地の処分（売却、賃貸、賃貸借の解除、抵当権の設定）に家庭裁判所の許可必要	
	取消権	○	○	○	○（家裁の許可）	
	追認権	○	○	○	○	
取消権の消滅時効		行為の時から20年、追認できる時から5年（取消権一般の時効期間）				
取消の対第三者効		善 意 の 第 三 者 に 対 抗 で き る				

※権利能力＝胎児も例外的に、①不法行為による損害賠償請求権と②相続に関しては、権利能力あり

※意思無能力者の行為＝無効

※親権者とその子、後見人と成年被後見人との利益相反行為（遺産分割、相続放棄等）は、特別代理人の選任を家庭裁判所に請求→選任なければ無権代理行為

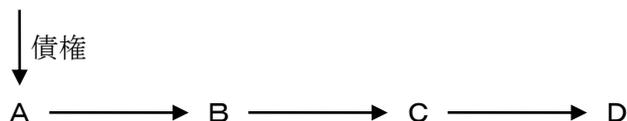
# 第3章 意思表示

	当事者間での効力	(取消等前の) 第三者に対抗できるか
詐欺	取消 第三者の詐欺：相手方が善意無過失のときは取り消せない	善意・無過失の第三者に対抗できない ※相手方には取消を主張できる
強迫	取消 第三者の強迫：相手方の善意・悪意を問わず取り消せる	対抗できる
錯誤	取消 ①錯誤が重要なもの、かつ、 ②表意者に重過失なし（重過失でも、相手方が悪意又は重過失で知らなかった+相手方が表意者と同一の錯誤→取消できる） ※動機の錯誤＝相手方に明示的・黙示的に表示され意思表示の内容になっていれば取消 ※相手方・第三者からの取消主張はできない	善意・無過失の第三者に対抗できない
虚偽表示	無効	善意の第三者に対抗できない ・「第三者」＝虚偽表示の目的につき法律上利害関係を有するに至った者 ex. 抵当権者 × 一般債権者 ・第三者は登記不要、有過失でもよい
心裡留保	原則：有効	第三者は善意・悪意を問わず保護
	例外：無効（相手方が悪意・善意有過失）	善意の第三者に対抗できない
公序良俗違反	無効	対抗できる
制限行為能力	取消	対抗できる
債務不履行	解除	善意・悪意を問わず登記があれば保護

▶ 詐欺・強迫による意思表示の取消後の第三者との関係は対抗問題（登記の先後）になる。

▶ 虚偽表示の場合の問題

E（善意・悪意は関係なし）



善意	善意	D保護
	悪意	D保護 ∵ Cから所有権を取得
悪意	善意	D保護
	悪意	A保護

・ Aからの譲受人とCとは二重譲渡の関係で、登記の先後で優劣が決まる。

▶ 取消前後・解除前後の第三者との関係

	取消・解除前の第三者	取消・解除後の第三者（二重譲渡）
詐欺	善意無過失の第三者に対抗できない	善意・悪意を問わず登記の先後で決まる
強迫	善意無過失の第三者にも対抗できる	
解除	善意・悪意を問わず登記の先後で決まる	

## 第4章 無効及び取消

無効	効果	最初から無効
取消	効果	取り消されるまでは一応有効→取り消されると、初めから無効とみなされる
	取消権者	制限行為能力者本人又はその代理人等、瑕疵ある意思表示（錯誤、詐欺・強迫）をした者 ※相手方は取り消せない
	追認権者	基本的には、取消権者と同じだが、 ・本人…取消しの原因となっていた状況が消滅した後、かつ、取消権を有することを知った後 ・代理人（ex.親権者等）…上記以前でも追認できる
	法定追認	追認をすることができる時以後に、以下の行為 ・全部又は一部の履行 ・履行の請求 ・取り消すことができる行為によって取得した権利の全部又は一部の譲渡、など