



1

令7 宅建直前対策問題 1回

制限行為能力者・意思表示・共有

2

要点講義

制限行為能力者

3

制限行為能力者制度の趣旨 P10

A 売主 売買契約 B 買主



法律行為

B
買主



行為能力

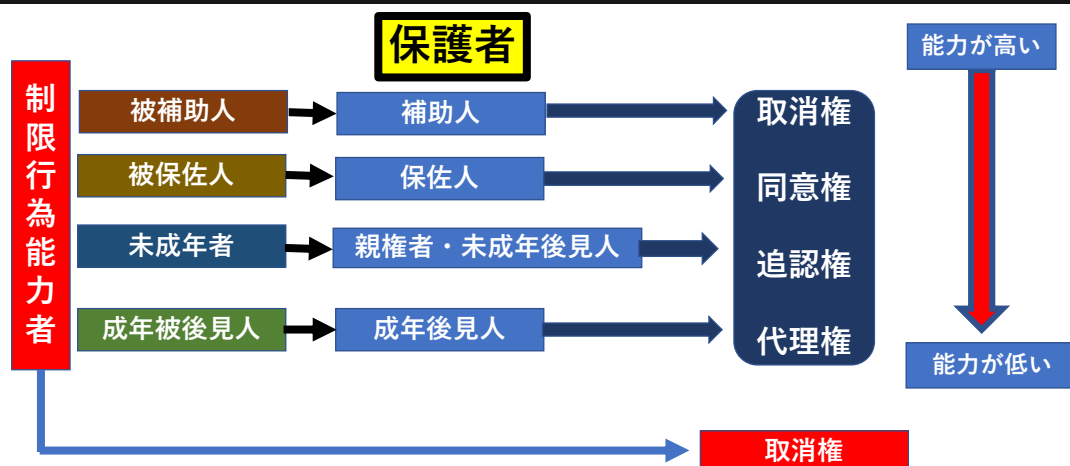
4

取消と無効の違い

無効	取消
・ 法律行為の効力が初めから生じない ・ 主張は不要 ・ 期間の制限もない ・ 追認しても効力は生じない	・ 初めにさかのぼって効力を否定すること ・ 取消すまでは一応有効 ・ 取消権者の取消が必要 ・ 期間の制限がある ・ 追認により有効が確定

5

制限行為能力制度の全体イメージ



6

未成年者

7

未成年者とは P11

① 男→満18歳 女→満18歳

8

未成年者の保護者 P12

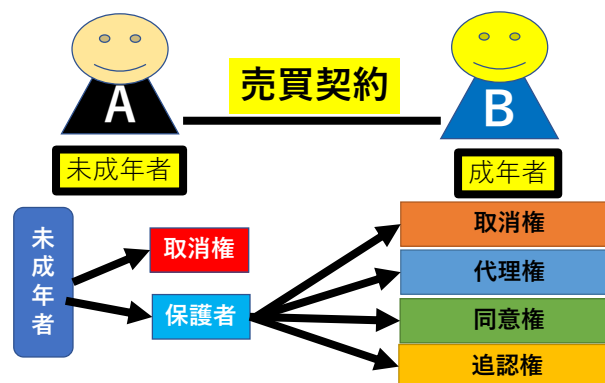
未成年者の保護者=法定代理人

親権者

未成年後見人

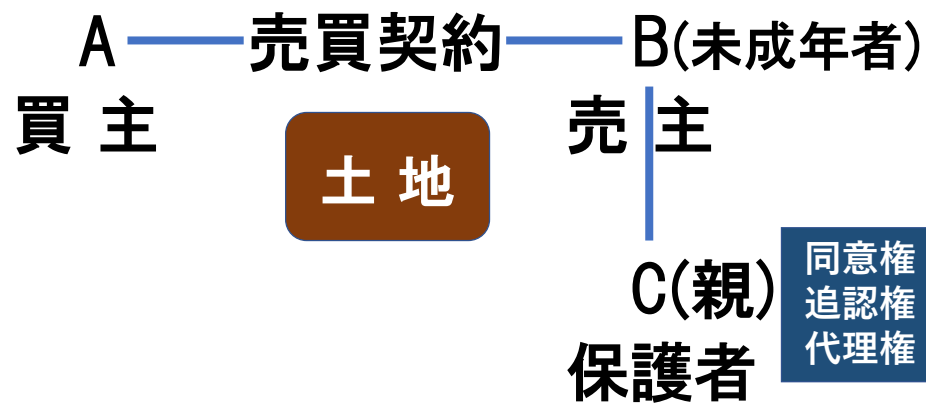
9

制限行為能力者(未成年者) P12



10

同意権・追認権・代理権 P12



11

P12 未成年者

原則 未成年者は**法定代理人の同意**を得ずに行った契約は、**取消**することが出来る

保護者のみならず未成年者本人もとて消す事ができる。
これは他の制限能力者の場合も同じ

12

取り消しのできない契約 P14

例外1

- ①権利を得るだけの契約
- ②義務を免れる契約

例外3

- ①法定代理人から営業を許可された場合。

例外2

- ①法定代理人から処分を許された財産。

13

居住用財産の代理行為

未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人の保護者



居住用財産の建物、敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除、抵当権設定等をする場合は、**家庭裁判所の許可**を得なければならない。

14

成年被後見人

15

成年被後見人 P14

4. 成年被後見人

制限能力者のなかで一番能力が低い人！ → 成年被後見人がやった契約は、全て取消せる。単独の契約は許されない。未成年者のような例外もなし！ ただし、日用品の購入などの日常生活に関する行為は、単独で出来る(第9条)。

16

成年被後見人とは P15

成年被後見人のまとめ

精神障害の為に判断力(事理を弁識する能力)が欠け、家庭裁判所から後見開始の審判を受けた人(重度の認知症患者など)。

そして、成年被後見人には、成年後見人という保護者がつけられる。この場合、家庭裁判所が後見開始の審判の際に、これを選任することになっている。(第8条) この成年後見人も法定代理人である。

なお、未成年後見人(第857条の2)及び成年後見人は複数を選任することができる。また法人を選任することが可能となった(未成年者の場合も同様である)。

17

申立て権者 P15

(2)審判の申し立て権者

後見開始の審判を家庭裁判所に申し立て出来る者は、本人、配偶者、四親等内の親族、未成年後見人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人、検察官(第7条)が特別法により、市町村長も特に必要があるときは申し立てすることが出来る。

18

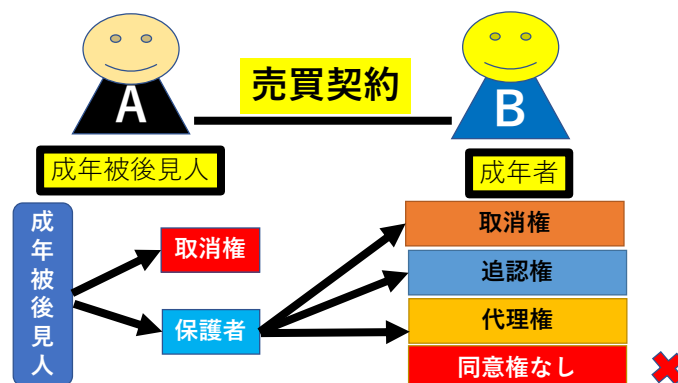
取消権の行使 P15

もし判断力があったら！？

判断力のことを法律の世界では、事理を弁識する能力という。成年被後見人もときには能力を回復することがある。それでも後見開始の審判が取消されない限り成年被後見人である。だから判断力を完全に回復している間やった契約でも取消せる。

19

制限行為能力者(成年被後見人)



20

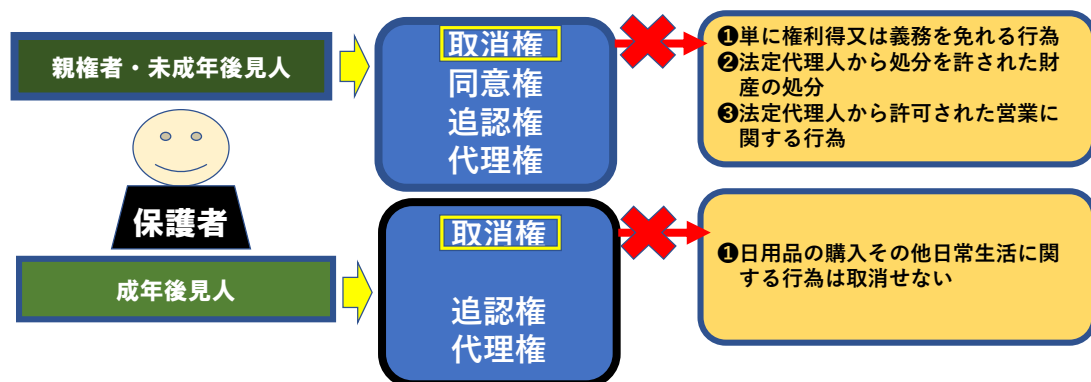
P14 成年被後見人

原則 成年被後見人は法律行為は取消す事が出来る
法定代理人の成年後見人は同意権を有しない。
 成年後見人の同意を得て行った行為は**取消**することが出来る

例外 **日用品の購入** その他日常生活に関する行為は取消す事は出来ない

21

制限行為能力者の保護者の権限



22

被保佐人

23

被保佐人 P17

被保佐人とは

精神障害の為に判断力が著しく不十分な者で、家庭裁判所から保佐開始の審判を受けた人。

※被保佐人には、保佐人という保護者がつけられることになっている(第12条)。

ここがポイント

成年被後見人と同じく家庭裁判所の審判がない限り、被保佐人となることはない。また、審判の取消がない限り、能力を回復する事はない。

24

被保佐人のした契約 P17

(2)被保佐人のした契約

被保佐人は、独り立ちはやっと無理といっても、未成年者や成年被後見人よりはしっかりしている。

つまり、ある程度の能力はあるのだ。そのため原則として単独で有効な契約を締結する事ができるようになっている。

しかし、財産上重要な契約は、単独でやると取消しの対象となっている。

ここがポイント

一定の重大な契約をするときだけ保佐人の同意を得なければならず、同意なしにやった契約は取消す事が出来る(第13条)。この一定の契約は第13条1項に規定されている。

※ただし、日常生活に関する契約は、単独で出来る。

25

13条1項の内容 P18

- 1 元本（元金や不動産など）を受け取ったり、これを利用したりすること。
- 2 自ら借金をしたり他人の保証人になること。
- 3 不動産や重要な動産について、権利を持ったり、失ったりする目的とした行為をすること。
- 4 裁判や訴訟すること。
- 5 贈与をしたり自ら和解をしたり、あるいは争いの仲裁を頼む、という契約をすること。
- 6 自分の相続を承認したり、あるいは相続の放棄をすること。
- 7 他人からの贈与、遺贈（遺言によって財産を貰う事）を拒絶したり、負担付贈与や負担付き遺贈を受ける事。ただし、普通に遺贈、贈与を受けるには保佐人の同意を要しない。
- 8 建物の新築、改築、増築、大修繕をすること。
- 9 山林10年、短期賃貸借（土地：5年以内 建物：3年以内）の期間を超えた賃貸借契約をすること。
- 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。(改正)
- 11 その他、家庭裁判所が本人（被保佐人）に特別の制限を加えた行為。

26

家庭裁判所による許可 P18

第13条1項

被保佐人が一定の重要な法律行為をするときは、その保佐人の同意を得なければならない、自分が勝手に単独で行ってはならない。

保佐人の同意が必要な行為について、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、家庭裁判所が被保佐人の請求により、保佐人の同意に代わる許可をすることができる(第13条3項)。

27

被保佐人 P19

重要な財産行為に関する
場合のみ。

取消せる



本人

○ 取消権

保護者（保佐人）

○ 取消権

○ 代理権 × (付与の審判)

○ 同意権

○ 追認権

28

被補助人

29

被補助人 P20

精神上の障害により、判断能力(事理を弁識する能力)が不十分な者で、一定の者の請求(本人以外の者の請求のときは本人の同意が必要)によって家庭裁判所から補助開始の審判を受けた者をいう(第15条)。

これを保護する者を補助人という。家庭裁判所が補助開始の審判の際に、これを選任する(第16条)。同様に家庭裁判所により補助開始の審判の取消を受けることにより、能力者となる。

30

被補助人

○特定の財産行為のみ。
13条1項の一部。
全てではない。

本人の同意必要



本人

○取消権

保護者(補助人)

●同意権(付与の審判)

◎取消権

○追認権

●代理権(付与の審判)

31

P22 制限行為能力者			
	被 補 助 人	被 保 佐 人	成年被後見人
内 容	精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な者	精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分な者	精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く状況にある者
審 判	本人の同意が必要	本人の同意は不要	本人の同意は不要
保護者	補助人	保佐人	成年後見人
取消権の範囲	当事者が申し出た範囲内で家庭裁判所が定める特定の法律行為	民法第13条1項の各号左欄の内容	日用品の購入等、日常生活に関する行為以外の行為
同意権の範囲	取消権の対象と同じ	取消権の対象と同じ	なし
同意権者	補助人	保佐人	
同意権の付与審判	本人の同意が必要	本人の同意は不要	
代理権の範囲	民法第13条1項の範囲とは限らない	当事者が申し出た範囲(第13条1項)の特定のもの	財産に関するすべての法律行為
代理権の付与審判	本人の同意が必要	本人の同意が必要	本人の同意は不要

32

制限行為能力者の保護者の権限

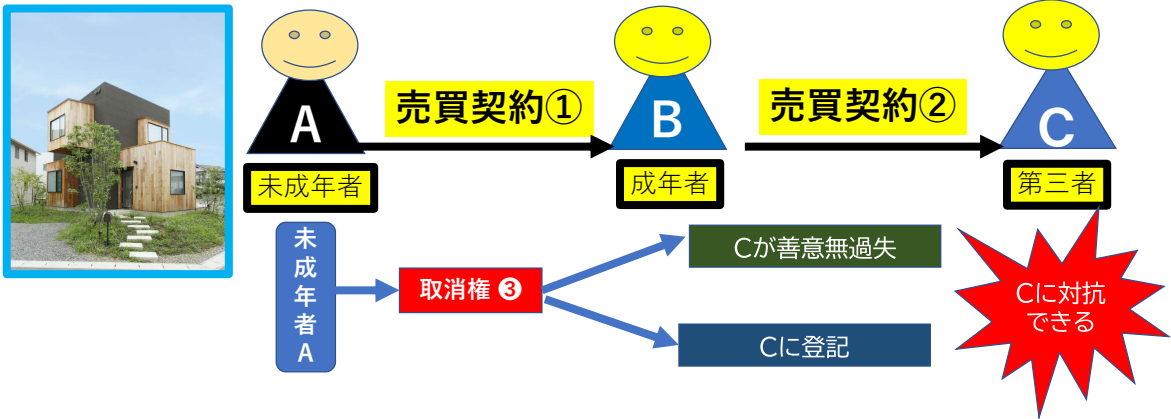
制限行為能力者	保護者	同意権	取消権	追認権	代理権
未成年者	親権者 (未成年後見人)	◎	◎ 一部の例外を除いて全て取消せる	◎	◎
成年被後見人	成年後見人	×	◎ 日常生活に関する行為取り消せない	◎	◎
被保佐人	保佐人	◎ 重要な財産に関するのみ	◎ 日常生活に関する行為取り消せない	◎	△ 代理権付与の審判があった場合 特定のものののみ
被補助人	補助人	△※ 特定の行為について付与の審判があった場合	◎ 同意権の付与の審判があった場合 特定の行為以外の行為は取消せない	◎ 同意権の付与の審判があった場合	△ 代理権付与の審判があった場合 範囲は定まっていない

33

第三者との関係 その他

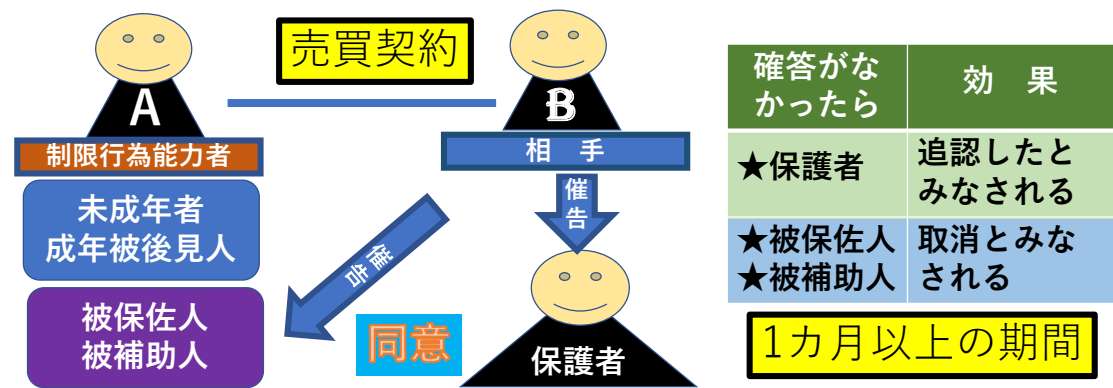
34

第三者との関係 P23



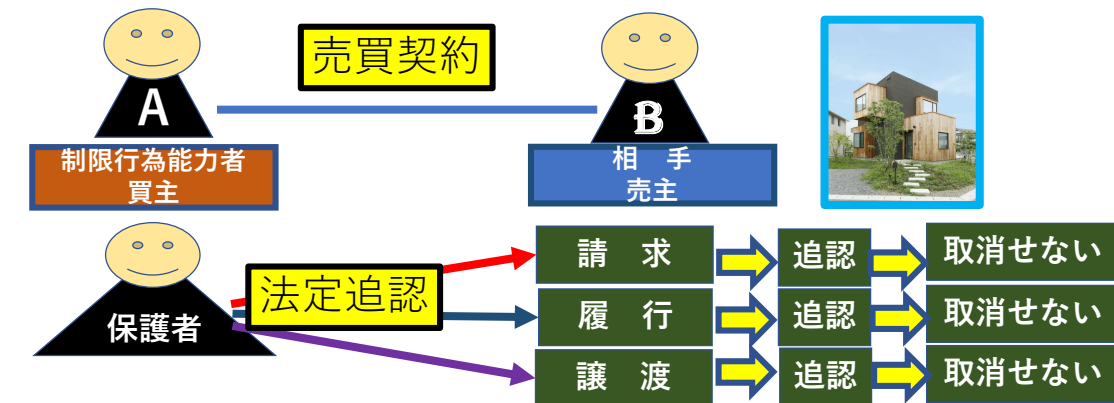
35

催告権(制限行為能力者の相手の保護)



36

法定追認



37

取消権の喪失 P29

要件

(1)能力者であると信じさせること！

- ①ここには、文字どおり、能力者と誤信させる場合と
- ②代理人または保佐人の同意があったと誤信させる場合とがある。

(2)詐術を用いること。

具体例

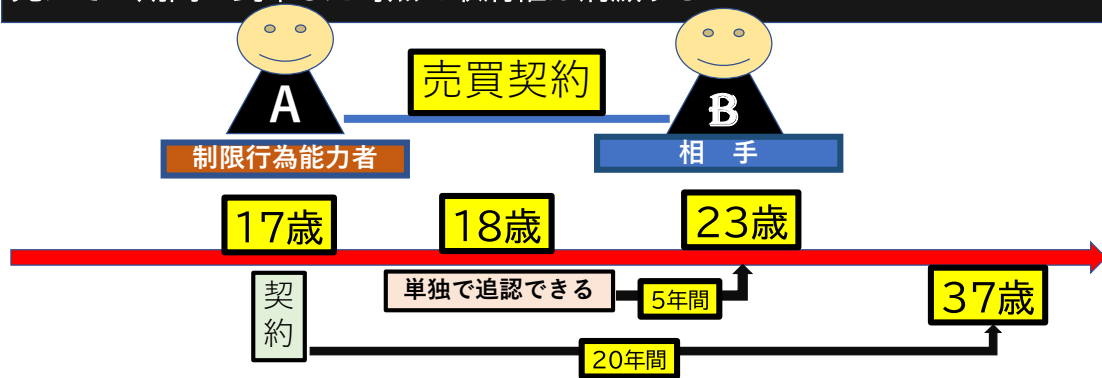
- 積極的詐術の手段を用いた場合たとえば、変造した戸籍抄本偽造、偽の同意書、他人に嘘の証言をさせる事などが上げられる。
- 能力者である旨を述べた場合。
- 無能力者であることの発覚を阻止する場合。
- 他の言動とあいまって相手から誤信を強めるような黙秘をした場合。

注意 自分が制限能力者であることを単に黙っていただけでは、偽った事にならない。

38

取消権の消滅(時効) P29

1. 追認し得る時から5年間
 2. 行為の時から20年
- この間、権利を行使しないと取消権は消滅する。そして、この5年、20年のうち先にその期間が到来した時点で取消権は消滅する



39

要点講義

意思表示

40

契約の成立 P33



B ——— 契約 ——— A
 売り主 買い主
 承諾 ← 1000万円 — 申込

- ①意思＝本人の本心(申込・承諾)
- ②意思＝表示(申込・承諾)
- ③互いの意思が合致 →有効に契約は成立
- ④例 外 →公序良俗に違反するような契約×

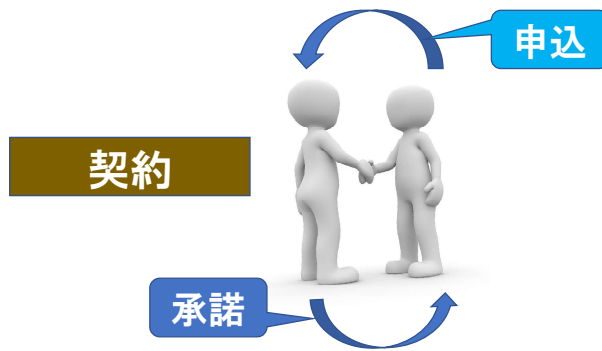
41

人の能力 P34

- ②**意思能力**は、自分の行為がもたらす結果を正常に判断できる能力の事をいう。たとえば、幼児や酩酊者は意思能力に欠けている者である。意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効となる。
- ③**行為能力**とは、単独で確定的に有効な取引をなしうる能力を行為能力という。
 以上のことから、これらの能力の関係を図にすると以下のようなになる。

42

意思主義と表示主義 P34



43

意思主義と表示主義 P35

表示主義

心裡留保

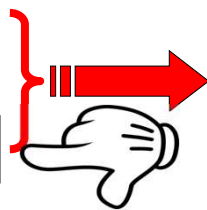
虚偽表示

錯誤

意思主義

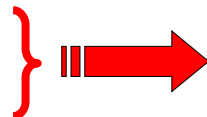
詐欺

強迫



無効か有効

取消し

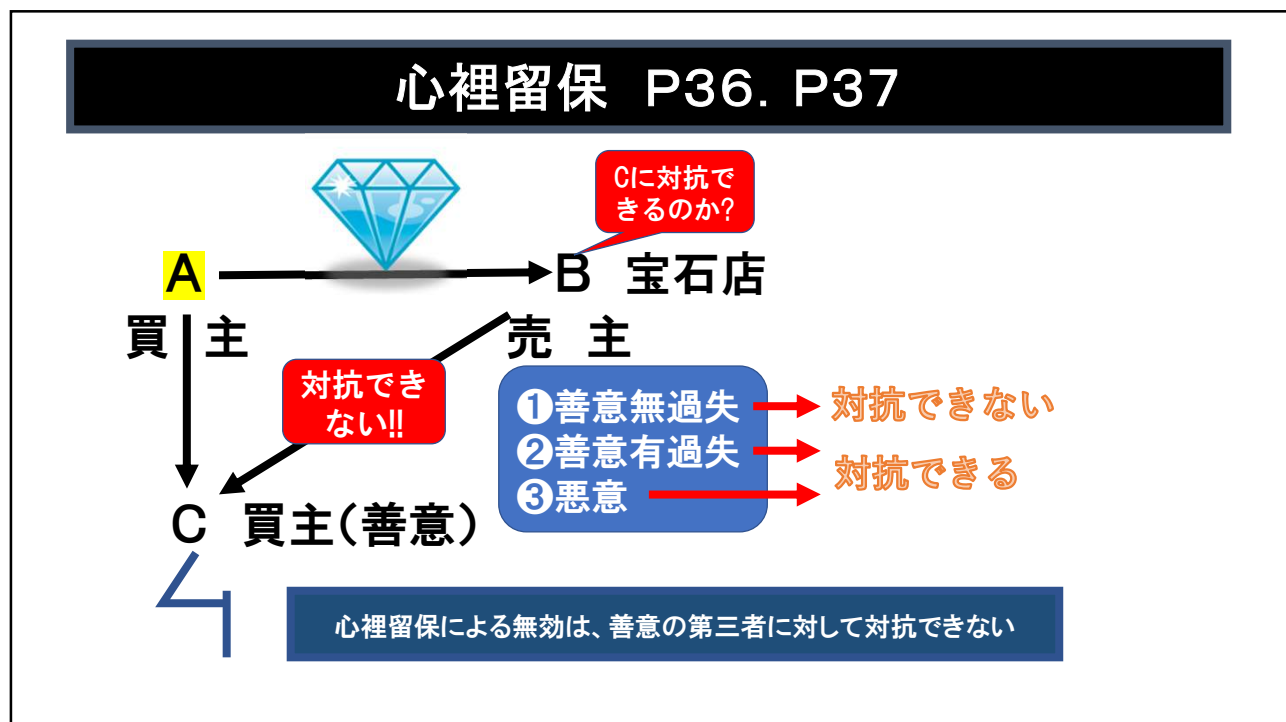


取消し

44

| 心裡留保

45



46

心裡留保のまとめ P37

暗記 上の事例よる

当事者間の効果	原則	Bが善意かつ無過失の場合	有効
	例外	Bが悪意または有過失の場合	無効
第三者との関係	①AB間が有効	Cは悪意でも保護される	
	②AB間が無効	善意のCに対しては無効を主張できない	

47

虚偽表示

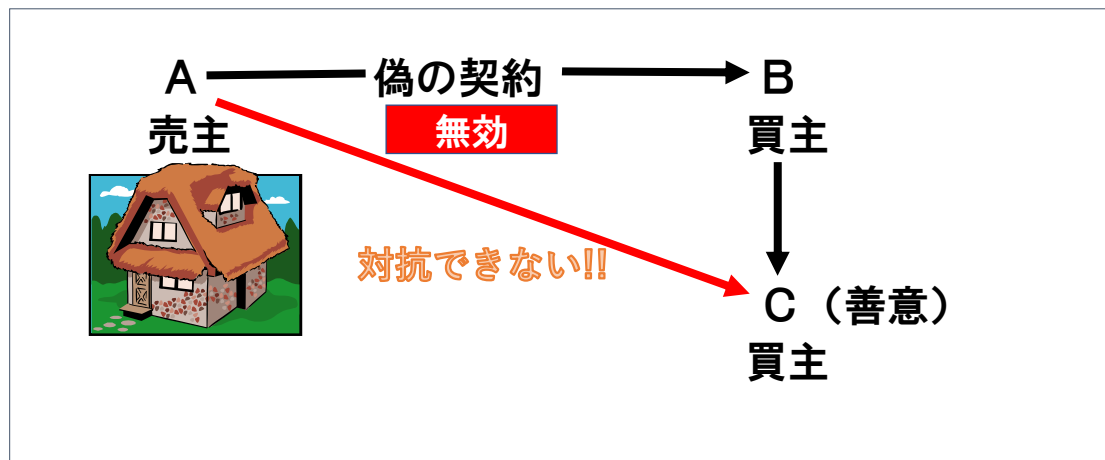
48

通謀虚偽表示 P38



49

虚偽表示による第三者(94条2項) P38



50

94条2項 P38

無権利者と取引しても、権利を主張する事が出来ないというのが民法の原則である。しかし、それでは売主Bを信じて取引をしたCが余りにもかわいそうである。

Cの信頼を保護しなければならない(取引の安全性)。

一方Aは自分で嘘の外観を作り出した訳であるから、責めるべき点(帰責性)があり、権利を失っても止むを得ないといえる。

重要

覚える

そこで、Aはこの無効をもって善意の第三者Cに対抗出来ないとした(第94条2項)。

注意

無効を善意の第三者Cに対抗できないが、当事者のAB間では無効を主張できる点に注意。

51

ここまでのまとめ P39

2. 虚偽表示のまとめ

(1) 第三者は無過失たることを要するか？



善意のみでたりる(判例)!

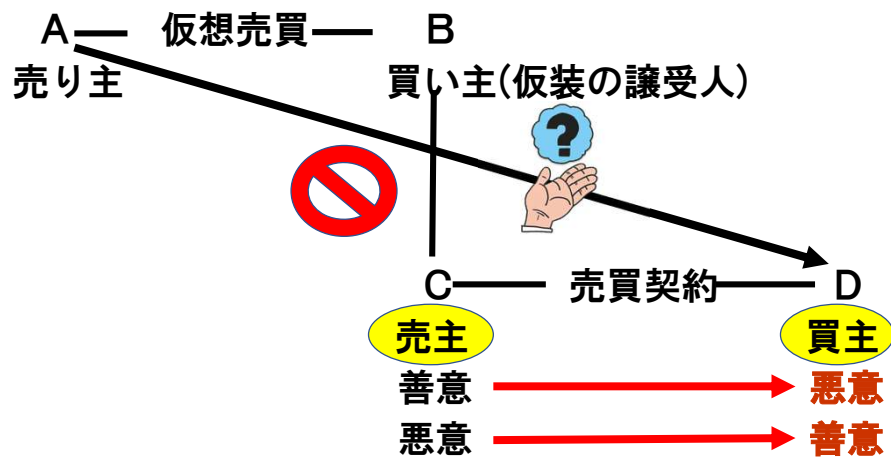
(2) 第三者が保護されるためには、取得した目的物につき対抗要件を備える事を要するか？



対抗要件を備える必要な(判例)!

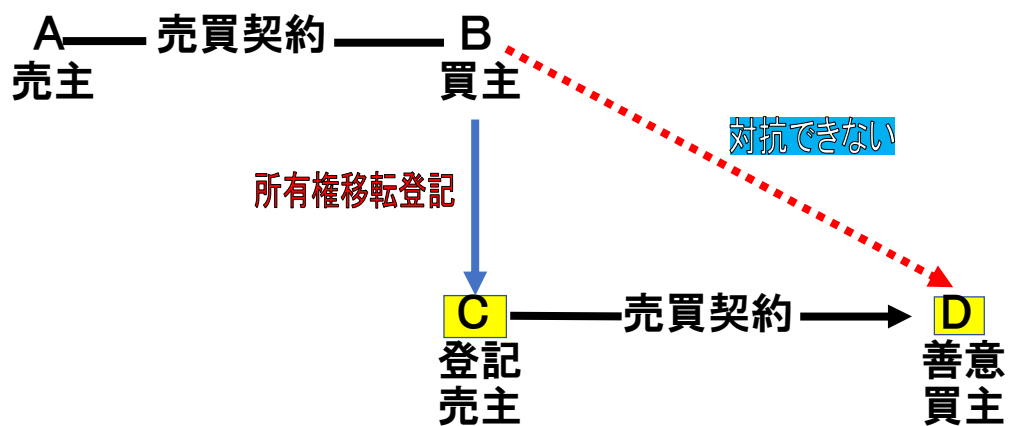
52

通謀虚偽表示からの転得者への転得者 P39～P40



53

第94条2項の類推適用(1) P41



54

ここに注目 P41

ここに注目！

虚偽の外形を自ら作出したものは、この外形を信じて取引した第三者に対して、「虚偽の外形だから無効だ！」という主張することはできない。

55

第94条2項の類推適用(2) P42

黙示

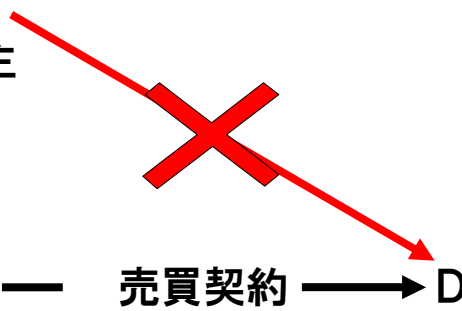


B
買主

C
登記
売主

売買契約

D
善意
買主



56

ここに注目 P42

ここに注目

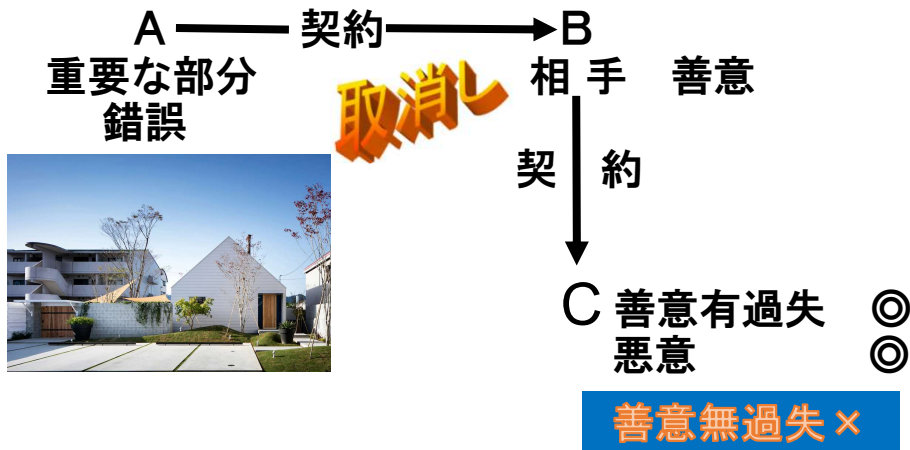
虚偽の外形を他人が作出したもの対し虚偽の外形を真実の権利者が後に承認(黙示も同様)したにもかかわらず、虚偽の外形を除却できるのに、これを長期間放置した場合も、真の権利者は善意の第三者に対抗できない。

57

錯 誤

58

錯誤 P43

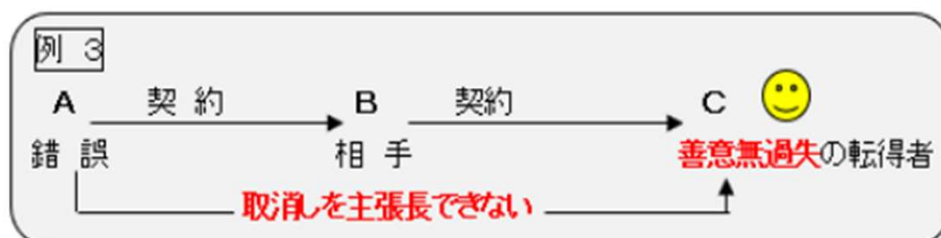


59

重大な錯誤・錯誤による第三者 P43

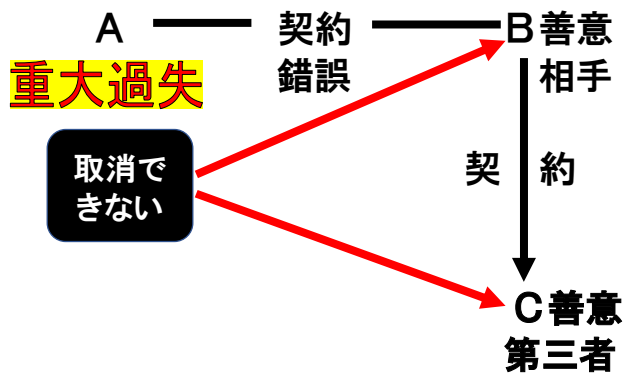
民法第95条 意思表示をするときに、表意者の意思と表示が一致していない場合、些細な不一致も含め、全てを取消す事ができるとしたのでは社会が混乱する。
そこで、錯誤があった場合には、法律行為の目的又は取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取消す事ができるとした。(改正)

要点 錯誤による取消しは、善意無過失の第三者には対抗できない。(改正)



60

錯 誤 P44

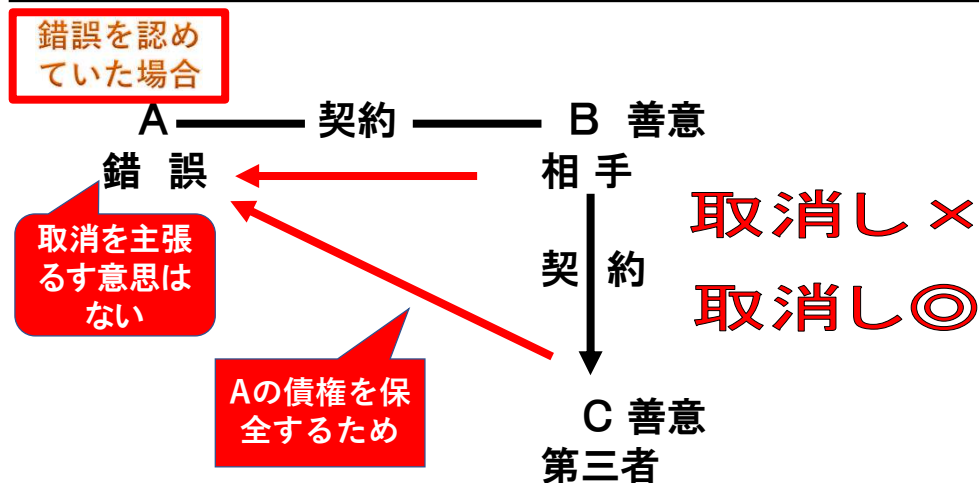


Aが取消することが出来る場合

- B、C
- ① 悪意
 - ② 重大な過失によって知らなかった時
 - ③ B、C=Aと同じ錯誤

61

錯 誤 相手が取消ができる場合の例 P44



62

錯誤の種類 P44

2. 錯誤の種類

① 表示上の錯誤

1,000万円というはずが、うっかり100万円とってしまったような場合。

② 内容の錯誤

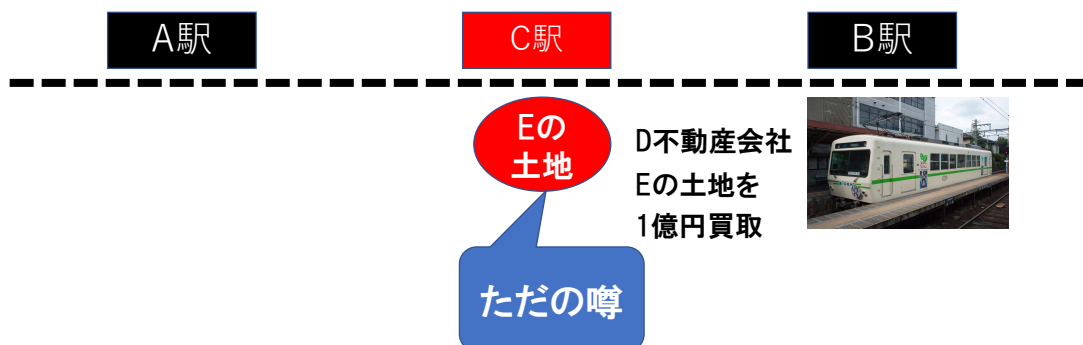
A所有の家屋をB所有だと勘違い

③ 動機の錯誤

法律行為に入る過程で動機に勘違いがある場合。

63

動機の錯誤 P45



64

動機の錯誤 P45

効果意思＝表示行為



原則＝錯誤には成らない。

【表意者の救済を考え】

- ① その動機が相手方に表示され場合
- ② 黙示的に表示していた場合

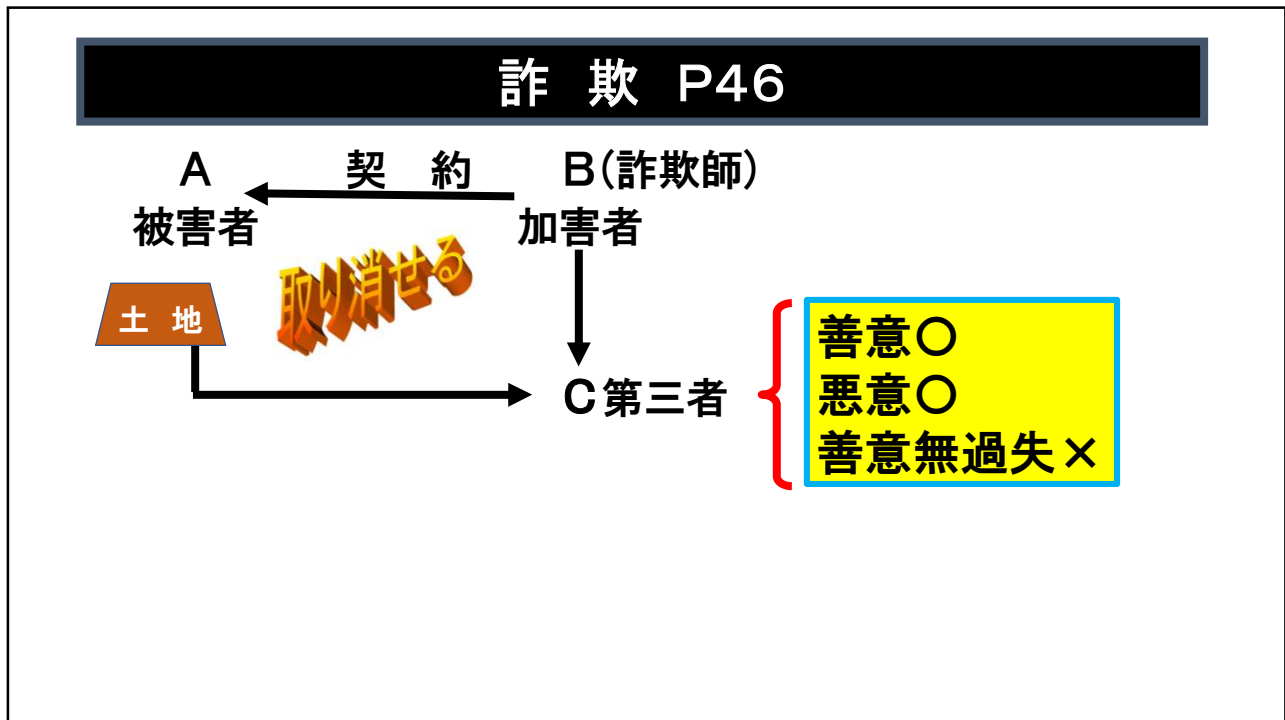


錯誤として見る

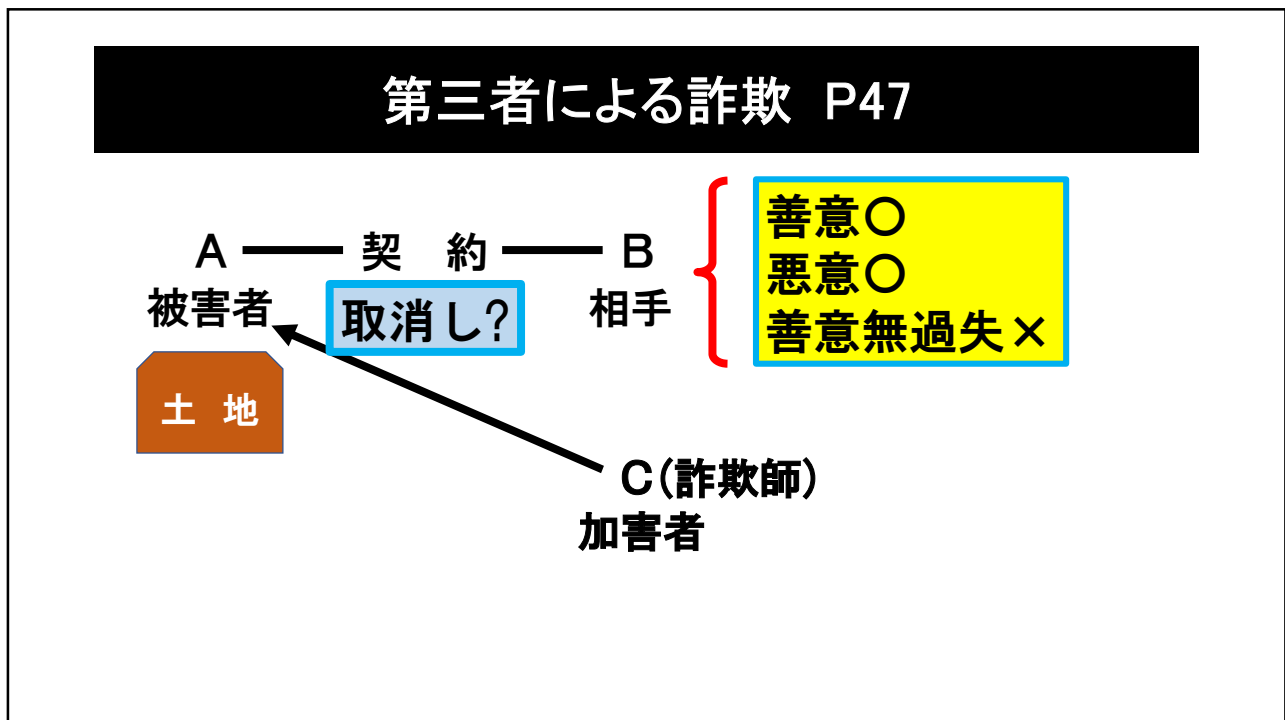
65

詐欺 P46

66



67



68

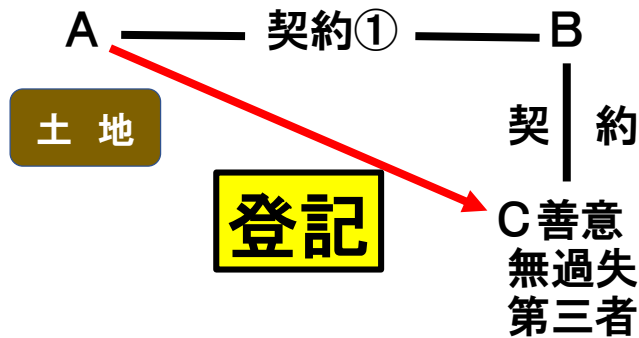
取消前と取消後の善意の第三者との違い P48

例1 制限行為能力者

例2 錯誤・詐欺・強迫

①取消前の第三者

②取消後の第三者



例1 例2の②の場合は
善意悪意は関係なく
登記の有無で
勝負が決まる。

69

取消前の第三者と取消後の第三者の扱いの違い P48

取消後の
第三者

重要ポイント

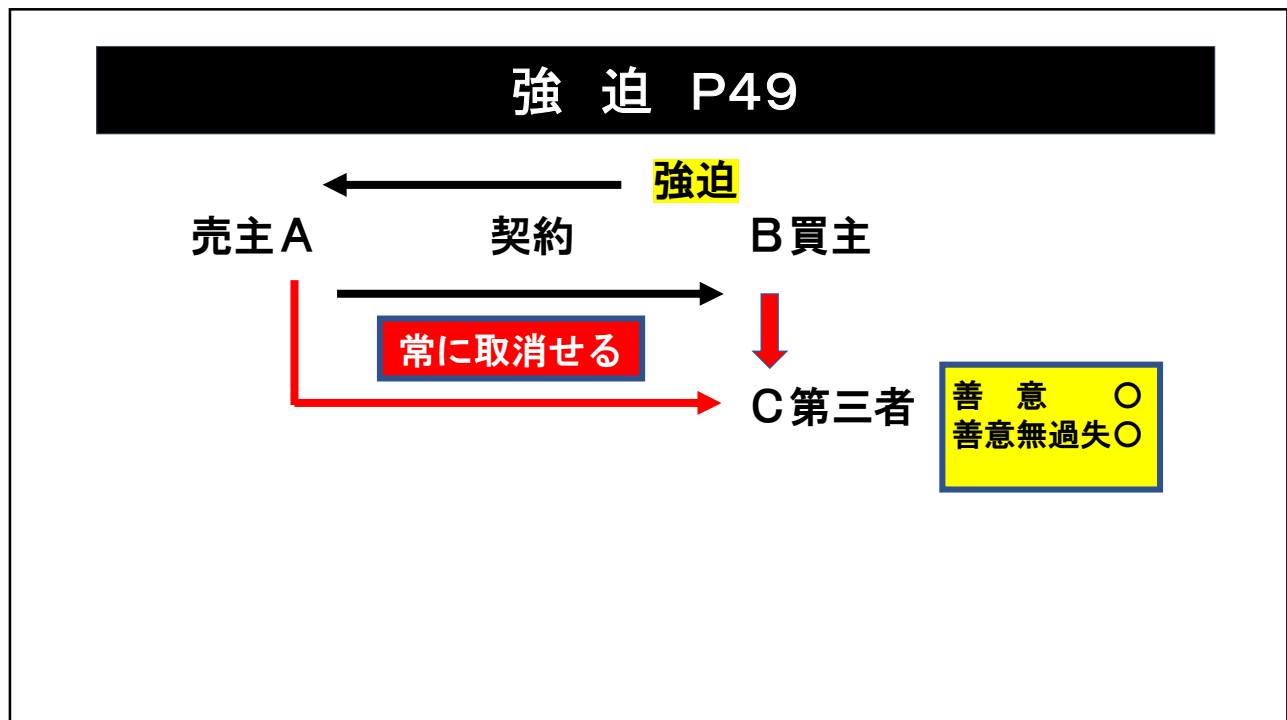
AC間の優劣は登記の前後によることになる。

このように取消までに利害関係になった者と取消後に利害関係になった者とは対抗要件が違てくるので注意が必要！

70

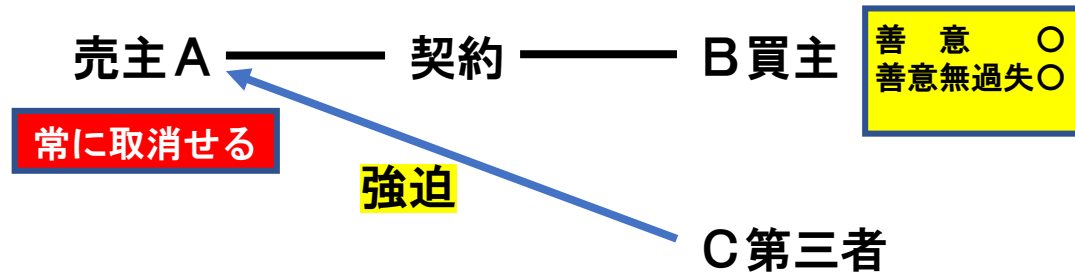
| 強 迫 P49

71



72

第三者による強迫 P49



73

強迫 P49

⌈
要点 □ 要するに詐欺の場合と違って強迫による意思表示は、常に取り消すことができる。
 では、AがAB間の売買契約を取消した後にBがCに同土地を転売した時は？

AC間の優劣は、登記の先後による対抗要件の問題となる。
 取消後に現れた第三者、Cの善意悪意に関係なく登記を得た方が勝ち！

74

P35 意思表示のまとめ

	定 義	原 則	例 外・その他
心裡留保	故意にした真意と異なる意思表示	有 効 (相手方が善意無過失の場合)	相手方が悪意・善意有過失のときは無効 ただし 無効とされるときでも、善意の第三者には無効を主張できない
虚偽表示	相手方と通謀してした真意と異なる意思表示	無 効	ただし、この無効は善意の第三者に対しては主張できない

75

P43 意思表示のまとめ

	定 義	原 則	例外・その他
錯誤	法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要な事由について勘違いしてした意思表示。 ①表示内容の錯誤 ②動機の錯誤(動機を相手方に表示する必要あり)	取消す事ができる	表意者に重大な過失があったときは、取消す事ができない。が ①相手方が悪意または善意重過失 ②相手方も同一の錯誤に陥っていた場合は取消すことができる。 ただし、 取消ができるときでも、善意過失の第三者に対しては取消を主張できない。

76

要点講義

共有

77

共有とは P331

共有とは？



A（所有権）持分

B（所有権）持分

C（所有権）持分

1つの物を複数の者で所有する状態を言う

78

共有

持分の割合	持分の定めがなく、または不明の場合、 均等と推定 される
持分の処分	各共有者は単独で、自己の持分を 自由に処分 できる
持分の帰属	各共有者は、持ち分を放棄し、又は相続人なく死亡し、特別縁故者に対する財産分与もなされない場合、その持分は 他の共有者 に帰属する
共有物の使用	各共有者は、持分の割合に応じて共有物全部を使用できる 保存行為⇒ 単独 利用行為・改良行為⇒持分の 過半数 の同意 変更・処分行為⇒ 全員 の同意

79

共有

外部関係	共有物返還請求・妨害排除請求⇒ 単独 で全部請求できる 不法行為者に対する損害賠償請求権⇒自己の 持分の範囲 で請求できる
分割	各共有者は、いつでも自由に分割請求できる。ただし、 5年以内 の期間を定めて不分割特約をしたときは、この限りでない

80

お疲れ様でした!!

- ◎予習問題を配布しますので、
次の講義までに予習をお願いします。
- ◎テキストを再読した上、宿題1の復習も行ってください。
- 次回は 代理、時効です。

月
日
曜日
日直