

ひつじの図解暗記 権利関係



● 参考書は、文字が多すぎる

覚えたいのは「何年以上」「できる・できない」だけなのに、参考書は説明の文章でいっぱい。そこで、**文字をできるだけ削って、表だけ**にしました。それがこの図解暗記です。

● 使い方

表を丸ごと
暗記する



その論点が出たら
余白に書く



選択肢を1つずつ
表と見比べる

● もくじ

01	制限行為能力者	11	履行遅滞・手付
02	意思表示と第三者	12	不法行為
03	第三者が前か後か	13	借地① 期間と定期借地
04	代理権・委任が終わるとき	14	借地② 滅失・譲渡
05	無権代理	15	借家
06	時効	16	賃貸借（民法）
07	共有	17	相続
08	抵当権	18	区分所有法
09	契約不適合	19	不動産登記法
10	保証・連帯保証・連帯債務		

表にしやすい論点だけを選んでいきます（平成元年～令和7年の本試験39回の出題数をもとに選定）。事例の読み取りが中心の論点は入れていません。



ご利用について

個人の学習用なら、印刷・スマホへの保存は自由です。再配布・販売はご遠慮ください。内容は**2026年4月1日に施行されている法令**にもとづいています。



余白に書く表（ひとりでした行為）

	保護者の同意	同意があっても	取り消せない例外
未成年者	必要	—	権利を得るだけ 処分を許された財産／営業
成年被後見人	—	取り消せる	日用品の購入
被保佐人	重要な行為だけ	—	重要な行為以外
被補助人	決められた行為だけ	—	それ以外

催告に返事がないと

催告した相手	返事なし
能力者になった本人・保護者	追認
被保佐人・被補助人の本人	取消し

引っかけ 相手が善意無過失でも取り消せる／詐術を使ったら取り消せない

覚え方 取消権は 追認できる時から5年・行為から20年



余白に書く表

	当事者の間	第三者が守られる条件
心裡留保	有効 相手が悪意・有過失なら無効	善意
虚偽表示	無効	善意
錯誤	取消し	善意無過失
詐欺	取消し	善意無過失
強迫	取消し	守られない

第三者がだました・おどした

	取り消せるとき
第三者の詐欺	相手方が 悪意か有過失
第三者の強迫	いつでも

錯誤で取り消せるか

表意者に重大な過失	取り消せる？
なし	○
あり（原則）	×
あり＋相手が悪意・重過失／共通錯誤	○

引っかけ 動機の錯誤は「表示されていた」ときだけ

第三者が前か後か

本試験で出題

令和7年 問1

令和5年 問6



余白に書く表（勝つのはどっち？）

	前に第三者	後に第三者
詐欺・錯誤の取消し	第三者が善意無過失なら 第三者	先に登記した方
強迫の取消し	取り消した人	
解除	第三者が 登記 していれば 第三者	
取得時効	時効の人が 登記なし で勝つ	

登記なしで勝てる相手

無権利者	不法占拠者	背信的悪意者
詐欺・強迫で登記をじゃました人	前の持ち主・相続人	時効完成前の第三者

引っかけ ただの悪意者には登記がないと勝てない

代理権・委任が終わるとき

本試験で出題

令和6年 問2



余白に書く表（○＝終わる）

	本人	代理人	委任者	受任者
死亡	○	○	○	○
破産	△ 任意代理だけ	○	○	○
後見開始	×	○	×	○

復代理人

	選べるとき	責任
法定代理人	いつでも	全部 やむを得ない事由なら選任・監督だけ
任意代理人	本人の許諾／やむを得ない事由	債務不履行の一般ルール

覚え方 「本人（委任者）の後見開始」だけ終わらない

引っかけ 代理人は制限行為能力者でもよい（制限を理由に取り消せない）



余白に書く表（相手方ができること）

	相手方の条件	ポイント
催告	悪意でもOK	返事なし→追認拒絶
取消し	善意	本人の追認前まで
無権代理人の責任	善意無過失 代理人が悪意なら善意でOK	代理人が制限行為能力者なら×
表見代理	善意無過失	有効を主張

相続がからむと

	追認を拒絶できる？
無権代理人が本人を単独相続	×（当然に有効）
本人が無権代理人を相続	○（責任は引き継ぐ）

引っかけ 制限行為能力者の相手方の催告は、返事なし＝追認（逆）



余白に書く表（止める・リセット）

	完成猶予	更新
裁判上の請求	終わるまで 確定しなければ終了から6か月	判決で 確定
催告	6か月	なし
協議の合意	1年 （最長5年）	なし
仮差押え・仮処分	終了から 6か月	なし
承認	—	○

消滅時効の期間

	知った時から	行使できる時から
ふつうの債権	5年	10年
生命・身体への侵害	5年	20年
不法行為	3年	20年
判決で確定	10年	

覚え方 取得時効は 善意無過失10年／それ以外20年



余白に書く表（必要な同意）

	同意	例
保存	1人で	修理・不法占拠者への明渡し・無権利者の登記抹消
管理・軽微な変更	持分価格の過半数	短期の賃貸 建物3年・土地5年以内
変更	全員	売却・建替え・長期の賃貸

持分のゆくえ

	持分は
放棄	ほかの共有者へ（国庫ではない）
相続人なしで死亡	特別縁故者 → ほかの共有者
自分の持分を売る	自由
分割しない特約	5年以内

引っかけ 1人が住んでいても、ほかの共有者は当然には明渡しを請求できない



余白に書く表（法定地上権：全部○で成立）

①	設定のとき、土地に建物がある
②	設定のとき、土地と建物が同じ持ち主
③	土地か建物に抵当権
④	競売で持ち主が別々に

順位を動かす

	やり方
放棄	2人の配当を足して債権額の比で分ける
譲渡	2人の配当を足して受けた人が先取り
変更	全員の合意＋利害関係人の承諾＋登記で効力

数字

利息	最後の2年分	建物の賃借人	明渡しまで6か月
----	--------	--------	----------

引っかけ 更地に設定してから建てた → 法定地上権×（一括競売はできる）

契約不適合

本試験で出題

令和6年 問10

令和7年 問10



余白に書く表（買主ができること）

	売主の落ち度	買主に落ち度
追完請求	不要	×
代金減額	不要	×
解除	不要	×
損害賠償	必要	過失相殺

期間と特約

通知	知った時から1年以内 売主が悪意・重過失なら不要
消滅時効	知った時から5年／引渡しから10年
責任を負わない特約	有効 知りながら告げなかったことは×
売主が宅建業者	「引渡しから2年以上」だけ有効

覚え方 売主の落ち度が要るのは損害賠償だけ

保証・連帯保証・連帯債務

本試験で出題

令和7年 問2

令和7年 問9



余白に書く表（1人に起きたことが、ほかに及ぶ？）

	主債務者→保証人	連帯保証人→主債務者	連帯債務者→ほか
弁済・相殺・混同・更改	○	○	○
履行の請求	○	×	×
免除	○	×	×
時効の完成・承認	○	×	×

保証と連帯保証

	保証	連帯保証
催告・検索の抗弁	○	×
分別の利益	○	×
書面	どちらも必要	
個人の根保証	極度額がないと無効	

覚え方 語呂「弁当の惣菜、今度は後悔」＝弁済・相殺・混同・更改だけが及ぶ



余白に書く表（いつから遅れたことになる？）

期限	遅滞になるとき
確定期限	期限が来たとき
不確定期限	請求を受けた時・知った時の早い方
期限なし	請求を受けたとき
不法行為	不法行為のとき

解約手付

	解除のしかた	いつまで
買主	手付を放棄	相手方が履行に着手するまで
売主	倍額を現実に提供	

解除

催告なしで解除	全部不能・はっきり拒絶・定期行為の期限経過
債務者の落ち度	不要
お金を返す	受け取った時からの利息をつける

引っかけ 自分が着手していても、相手が未着手なら手付解除できる

不法行為



余白に書く表（だれが責任を負う？）

	責任を負う人
使用者責任	従業員＋会社 求償は信義則上相当な範囲
工作物責任	占有者 → 注意していたら所有者（無過失責任）
請負の注文者	原則負わない 注文・指図に過失があれば負う
共同不法行為	全員が連帯して

数字・ルール

時効	知った時から3年（生命・身体5年）／行為から20年
遅延損害金	不法行為のときから
過失相殺	裁判所は減額できる
加害者からの相殺	× 悪意の不法行為・生命身体の侵害

覚え方 工作物は「住んでる人 → ダメなら持ち主」

借地① 期間と定期借地

本試験で出題

令和7年 問11

令和6年 問11

令和5年 問11



余白に書く表

	ふつう	一般定期	事業用定期	建物譲渡特約付
期間	30年以上	50年以上	10～50年未満	30年以上
更新	あり 20年→10年	なし	なし	なし
使い道	自由	自由	事業用だけ	自由
契約	自由	書面	公正証書	自由
建物買取請求	○	×	×	地主が買う

あわせて書く表（賃料の特約）

	ふつうの借地	定期借地	ふつうの借家	定期借家
増額しない	○	○	○	○
減額しない	×	×	×	○

引っかけ 居住用で「20年・更新なし」→無効／借地権の対抗は「本人名義の建物登記」

覚え方 公正証書は事業用だけ／減額しない特約は定期借家だけ○

借地② 滅失・譲渡



余白に書く表（建物がなくなって建て直す）

	地主の承諾あり	地主の承諾なし
最初の期間中	20年延長	建てられる・延長なし
更新の後	20年延長	地主が解約申入れできる

地主の承諾

	承諾
借地上の建物を人に貸す	いない
借地上の建物を売る	いる
借地権が地上権	いない

承諾がもらえない → 裁判所の許可

	申し立てる人	期限
ふつうの譲渡	借地権者	譲渡の前
競売で買った	買った人	代金を払って2か月以内

覚え方 借地上の建物の賃借人：借地が切れるのを1年前まで知らなかった → 最長1年待ってもらえる



余白に書く表

	ふつうの借家	定期借家
期間	1年未満→期間の定めなし	制限なし
更新	あり（拒絶に <u>正当事由</u> ）	なし
契約	自由	<u>書面</u> ＋事前の説明書面
終了の通知	満了の1年～6か月前	期間1年以上なら1年～6か月前
借主の途中解約	特約しだい	居住用200㎡未満→ <u>1か月</u> 後

期間の定めがないときの解約申入れ

	終わるまで	正当事由
大家から	<u>6か月</u>	必要
借主から	<u>3か月</u>	不要

そのほか

法定更新のあと	期間の定めなし
造作買取請求しない特約	<u>有効</u>
取壊し予定の建物	書面（公正証書でなくてよい）
対抗要件	<u>引渡し</u>
転貸中に期間満了・解約	転借人に通知 → <u>6か月</u> 後に終了



余白に書く表（借主が払った費用）

	請求できるとき
必要費	すぐ
有益費	契約が終わったとき 支出額か増加額を大家が選ぶ

借主が自分で修繕できる

①	通知したのに相当の期間修繕しない
②	急迫の事情

交代したら

	大家が交代	借主が交代
大家の地位	買主へ移る 賃料請求には登記	—
敷金	引き継ぐ	引き継がない

転貸中に元の契約が終わる

	転借人に主張
合意解除	できない
賃料不払いの解除	できる

引っかけ 「直ちに修繕しないなら自分で」は×（相当の期間）



余白に書く表（法定相続分）

いっしょに相続	配偶者	相手
子	1/2	1/2
親（直系尊属）	2/3	1/3
兄弟姉妹	3/4	1/4

遺留分・代襲・承認と放棄

遺留分	親だけ1/3／ほか1/2／兄弟姉妹なし
代襲する	死亡・欠格・廃除（放棄は×）
単純承認	3か月たつ・財産を処分
限定承認	3か月以内・全員で
放棄	3か月以内・1人で（相続開始前は×）

特別方式の遺言（立会人）

死亡の危急	証人3人	伝染病隔離	警察官1+証人1
在船者	船長等1+証人2	船舶遭難	証人2人

覚え方 配偶者は 1/2 → 2/3 → 3/4（相手が遠いほど増える）



余白に書く表（決議に必要な賛成） 2026年4月改正

	賛成	数える相手
ふつうの決議	過半数	出席者
共用部分の変更・規約・管理組合法人・使用禁止・競売	3/4	出席者 定足数：全体の過半数が出席
建替え	4/5 耐震不足などは 3/4	全体

数字

共用部分の持分	専有部分の床面積（内側線）
集会の招集	1週間前／全員同意で省略可
議事録の署名	議長＋出席者2人
管理者の報告	毎年1回
一部共用部分の全体規約	1/4超の反対で×

引っかけ

改正前は「全体の3/4」。共用部分の変更の3/4は規約で過半数まで下げられる（規約変更は下げられない）



余白に書く表（ひとりで申請できる？）

ひとりでできる	ふたりで（共同）
相続・合併	売買・贈与
相続人への遺贈	相続人以外への遺贈
住所・氏名の変更	抵当権の設定
所有権保存	共有物分割禁止の変更（全員）
収用・判決	—
買戻し特約の抹消（10年経過）	—

期限

表題登記（新築）・滅失登記	1か月以内
相続登記	知った日から3年以内
住所・氏名の変更登記	2年以内

引っかけ 区分建物の保存登記は、表題部所有者から直接買った人もできる

引っかけ 区分建物を建てた人から買った人に、表題登記の義務はない