

ひっじの図解暗記 権利関係



● 宅建は「問題の丸暗記」では受からない

同じ問題はほぼ出ません。でも、**制度と数字を覚えておけば解ける問題**はたくさんあります。
私は勉強中、覚えることを自分で図にまとめて、それを丸暗記して39点で合格しました。その図を、試験用にきれいに描き直したのがこのPDFです。

● 使い方

STEP 1

1枚ずつ、図をながめて全体の形をつかむ

STEP 2

黄色マーカーの数字と「ひっじメモ」の覚え方だけ暗記する

STEP 3

過去問を解いて、まちがえたら該当ページに戻る

● もくじ

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 01 制限行為能力者 | 13 保証・相殺の細かいルール |
| 02 意思表示 無効・取消しと第三者 | 14 債権譲渡・弁済 |
| 03 錯誤で取り消せるか | 15 不法行為 |
| 04 第三者が「前」か「後」か | 16 賃貸借 修繕・費用・大家の交代 |
| 05 代理 復代理と代理権の消滅 | 17 借地① 期間と定期借地 |
| 06 無権代理 | 18 借地② 滅失・譲渡・裁判所 |
| 07 時効 完成猶予・更新と期間 | 19 借家と賃料の特約 |
| 08 共有 | 20 相続・遺留分・遺言 |
| 09 抵当権 | 21 代襲相続・承認と放棄・遺産分割 |
| 10 債務不履行・解除・手付 | 22 区分所有法・不動産登記法 |
| 11 契約不適合・損害賠償・相殺 | 23 区分所有法②・不動産登記法② |
| 12 保証と連帯保証 | |

各ページの★は、平成元年～令和7年の本試験（39回・権利関係523問）でそのテーマが出た回数の目安です。数回しか出ていないテーマは、覚える手間に見合わないので入れていません。

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（区分所有法の2026年改正を反映済み）。



● 4種類の「ひとりでできる範囲」

	保護する人	ひとりでした行為は？
未成年者 18歳未満	親権者・未成年後見人	同意なしの行為は 取り消せる 例外：単に権利を得る・義務を免れる行為／処分を許された財産／営業を許された営業の行為
成年被後見人	成年後見人	同意があっても 取り消せる 例外：日用品の購入など日常生活の行為
被保佐人	保佐人	重要な行為 だけ同意が必要 不動産の売買・借金や保証・新築や増改築・長期の賃貸借（土地5年・建物3年をこえる）など
被補助人	補助人	家庭裁判所が決めた 特定の行為 だけ同意が必要 補助開始には本人の同意がいる

取消しのルール

- ・制限行為能力者**本人もひとりで**取り消せる（その取消しは取り消せない）
- ・相手方が**善意無過失でも**取り消せる
- ・返すのは「**現に利益を受けている限度**」だけ
- ・「自分は行為能力者だ」と**詐術**を使ったら取り消せない

追認と取消権の期限

- ・追認は、**行為能力者になって**取消権があると知った後にできる（法定代理人はいつでも）
- ・追認できる時より前に勝手に売っても、**法定追認にならない**
- ・取消権は、追認できる時から**5年**／行為の時から**20年**で消える

● 相手方の催告に返事がないと？

催告した相手	返事がないと
行為能力者になった本人／法定代理人・保佐人・補助人	追認 したとみなす
被保佐人・被補助人の本人	取り消した とみなす

ひつじメモ



ひとりで判断できる人に聞いて返事なし → **追認**。

保護が必要な本人に聞いて返事なし → 守るために**取消し**。意思能力がない人の行為は「取消し」ではなく**無効**。



NO.
02

意思表示 無効・取消しと第三者

本試験で出題 令和7年 問3

● まず効果を覚える

種類	どんな状態？	当事者どうしでは
心裡留保	本心ではない（冗談）	原則 有効 ／相手が 悪意か有過失 なら 無効
虚偽表示	相手とグルで仮装	無効
錯誤	思いちがい	取り消せる （条件はNO.03）
詐欺	だまされた	取り消せる
強迫	おどされた	取り消せる

● 第三者に勝てるのはどこまで？（ものさし）

左ほど第三者が守られやすく、右ほど第三者が守られにくい。

第三者が守られる条件

**善意なら
守られる**

心裡留保
虚偽表示
（過失があってもOK）

第三者が守られる条件

**善意無過失なら
守られる**

錯誤
詐欺

第三者が守られる条件

**だれも
守られない**

強迫
（善意無過失の第三者にも
取消しを主張できる）

第三者が詐欺をした

相手方が**悪意か有過失**のときだけ取り消せる。
（相手方が善意無過失なら取り消せない）

第三者が強迫をした

相手方が善意でも悪意でも**いつでも取り消せる**。
（強迫はいつも一番つよい）

ひっじメモ



おどされた人（強迫）はかわいそうなので**最強**。

うそをついた人（心裡留保・虚偽表示）は自業自得なので、第三者は**善意だけ**で守られる。

錯誤で取り消せるか

本試験で出題

令和7年 問3



● 上から順に「はい／いいえ」で進む

Q1 その錯誤は、取引の上で**重要なもの**？

いいえ →

取り消せない

はい ↓

Q2 動機の錯誤（「**駄**ができると思って買った」など）？

はい → その事情が契約の前提だと**相手に表示されていた**ときだけ先へ進める

表示なし →

取り消せない

↓

Q3 まちがえた本人に**重大な過失**がある？

いいえ →

取り消せる

はい ↓

Q4 次のどちらかに当たる？

①相手方が錯誤を**知っていた／重大な過失で知らなかった** ②相手方も**同じ錯誤**をしていた（共通錯誤）

はい →

取り消せる

いいえ ↓

取り消せない

ひつじメモ



ひどい不注意（**重大な過失**）でまちがえた人は自己責任なので、原則取り消せない。
ただ、相手が錯誤を知っていた・重大な過失で知らなかった、または**同じ勘ちがい**をしていたなら、相手を守る必要がないので取り消せる。

取り消せる人

錯誤をした**本人**（とその代理人・承継人）。
相手方からは取り消せない。

第三者との関係

取消しは**善意無過失の第三者**には主張できない。

ひつじメモ



錯誤は、まちがえた**本人を守る**ためのルール。
だから取り消せるのも本人の側だけ。相手方から「取り消します」とは言えない。

引っかけ注意

錯誤は「無効」ではなく「**取り消せる**」（2020年4月の民法改正から）。古い問題集の「錯誤無効」はそのまま覚えな

第三者が「前」か「後」か

本試験で出題

令和7年 問1

令和7年 問6

令和5年 問6



● 取消し・解除・時効のどのタイミングで第三者が出てきたか

できごと	それより前に第三者が登場	それより後に第三者が登場
取消し	詐欺・錯誤：第三者が善意無過失なら 第三者の勝ち 強迫：取り消した人の勝ち	先に登記した方の勝ち
契約の解除	第三者が登記を備えていれば第三者の 勝ち (善意・悪意は関係ない)	先に登記した方の勝ち
取得時効の 完成	時効で取得した人は、登記なしで第三 者に勝てる	先に登記した方の勝ち



ひつじメモ

「後」に出てきた第三者は、3つとも早い者勝ち（登記）。
迷ったら、まず「前か後か」を見る。「前」だけ中身がちがう。

● 登記がなくても対抗できる相手

- ・ 無権利者（書類を偽造した人など）とそこから買った人
- ・ 不法占拠者
- ・ 背信的悪意者（いやがらせ目的の人）

- ・ 詐欺・強迫で登記の申請をじゃました人
- ・ 前の持ち主（売主）とその相続人
- ・ 時効完成「前」の第三者（上の表）



ひつじメモ

登記の早い者勝ちは、ちゃんと権利を取り合っている人どうしのルール。
無権利者・不法占拠者・いやがらせ目的の人は同じ土俵に立てないので、登記なしで勝てる。

引っかけ注意

ただの悪意者（事情を知っていただけの人）には、登記がないと対抗できない。対抗できるのは「背信的」悪意者だけ。

代理

復代理と代理権の消滅

NO.
05

本試験で出題

令和6年 問2



● 復代理人を選べるか・責任はどこまでか

法定代理人（親権者など）

選べる時：**いつでも**（自分の責任で）

責任：**全部の責任**を負う

やむを得ない事由で選んだときだけ、選任・監督の責任に軽くなる

任意代理人（頼まれた代理人）

選べる時：**本人の許諾かやむを得ない事由**があるときだけ

責任：本人との契約（委任）の**債務不履行**のルールで判断

2020年の改正で「選任・監督の責任だけ」という特別ルールはなくなった

ひつじメモ



任意代理人は本人に**信頼されて**選ばれた人なので、勝手にほかの人へ任せられない。親権者などの法定代理人は**いつでも**選べる代わりに、責任は原則全部負う（やむを得ないときだけ軽くなる）。

● 代理権が消えるとき・委任が終わるとき

代理権	本人	代理人
死亡	○	○
破産	△ 任意代理だけ	○
後見開始	×	○

委任	委任者	受任者
死亡	○	○
破産	○	○
後見開始	×	○

○=消える（終わる） △=一部だけ消える ×=消えない

ひつじメモ



2つの表はほぼ同じ形。「**本人（委任者）の後見開始**」だけは終わらない。代理人（受任者）側は、死亡・破産・後見開始の**全部で終わる**。

引っかけ注意

代理人は**制限行為能力者でもよい**。制限行為能力者がした代理行為は、行為能力の制限を理由に取り消せない（法定代理人として他の制限行為能力者を代理した場合はのぞく）。

NO.
06

権利関係 | 民法 出題頻度 ★★ 2～3年に1回

無権代理

A (本人)
|
B (無権代理人) — C (相手方)

代理権のないBが、Aの代理人のふりをしてCと契約。
Aが**追認**すれば契約のときにさかのぼって有効、**追認拒絶**すれば無効に決まる。

● 相手方Cができる4つのこと

Cの手段	Cの条件	ポイント
催告	悪意でもOK	「追認しますか？」と聞く。期間内に返事がない→ 追認拒絶とみなす
取消し	善意	本人Aが追認する 前 に限る
無権代理人の責任追及	善意無過失 (Bが自分に代理権がないと知っていたなら、善意でOK)	Bに履行か損害賠償を請求。Bが制限行為能力者なら請求できない
表見代理	善意無過失	Aに責任がある事情があれば、契約を有効として主張できる

引っかけ注意

制限行為能力者の相手方の催告は逆。能力者になった本人・法定代理人が期間内に返事をしない→**追認したとみなす**。

「無権代理は拒絶」「制限行為能力者は追認」とセットで覚える。

● 相続がからむとき

本人Aが死亡 → 無権代理人Bが相続

Bは**追認を拒絶できない**。

契約は**当然に有効**になる (Bが単独で相続した場合)。

無権代理人Bが死亡 → 本人Aが相続

Aは**追認を拒絶できる**。

ただしBの**無権代理人としての責任**は引き継ぐ。



ひつじメモ

悪いことをしたBが相続して「やっぱり拒絶」は**ずるいのでダメ**。何もしていないAは拒絶できる。

時効 完成猶予・更新と期間



完成猶予

時効の完成が**一時ストップ**する（進んだ分はそのまま）

更新

それまでの期間が**リセット**され、ゼロから進み直す

● 時効を止める・リセットする方法

方法	完成猶予（ストップ）	更新（リセット）
裁判上の請求	裁判が終わるまで。 権利が確定せずに終わったら、終了から 6か月	確定判決などで権利が確定したとき
催告	催告から 6か月 猶予中にもう一度催告しても延びない	なし
協議の合意 書面・電磁的記録	合意から 1年 など。 くり返せるが、本来の満了から 最長5年	なし
仮差押え・仮処分	終了から 6か月	なし
承認	—	債務者が認めたとき （その権利を処分する権限がなくともできる）

● 消滅時効の期間

権利	知った時から	権利を使える時から
ふつうの債権	5年	10年
人の生命・身体の侵害による損害賠償	5年	20年
不法行為による損害賠償 （生命・身体以外）	3年 損害と加害者を知った時から	20年 不法行為の時から
確定判決で確定した権利	10年（もともと短い時効でも10年になる）	



ひつじメモ

ストップ系は「**6か月**」がほとんど。協議だけ「1年・最長5年」。
リセットできるのは「**判決で確定**」と「**承認**」の2つだけ。



● 共有物にできること（必要な同意）

保存

1人でできる

修理・不法占拠者への明渡し請求・無権利者の登記の抹消請求

管理・軽微な変更

持分価格の過半数

短期の賃貸借（建物3年以内・土地5年以内）もここ

変更（軽微なものをのぞく）

共有者全員の同意

売却・建替え・長期の賃貸など

人数の過半数ではなく、**持分の価格**の過半数。

使い方

- 各共有者は、共有物の**全部**を持分に応じて使える
- 1人が勝手に住んでいても、ほかの共有者は**当然には明渡しを請求できない**
- 使っている共有者は、ほかの共有者に使用の対価を払う（別の合意がなければ）

持分がだれのものになるか

- 共有者が持分を**放棄**した → ほかの共有者のものになる（**国庫ではない**）
- 相続人がいないまま死亡した → ほかの共有者のもの（特別縁故者がいればそちらが先）
- 自分の持分だけなら、ほかの共有者の同意なしに**売れる**

ひっじメモ



勝手に住んでいる人も共有者なので、**全部を使う権利**は持っている。だから当然には追い出せない。
その代わりに、別の合意がなければ、使っている分の**対価**を払う。

分割

いつでも分割を請求できる。分割しない特約は**5年以内**（更新もできる）。

所在がわからない共有者がいる

裁判所の決定があれば、残りの共有者で管理・変更を決めたり、その持分を取得したりできる。

ひっじメモ



同意の数は「**1人・過半数・全員**」の3段。迷ったら「その行為で共有物の形が大きく変わるか」で考える。



● 法定地上権が成立する4つの条件（全部そろったとき）

① 抵当権の設定のとき、 土地の上に 建物がある	② 設定のとき、土地と建 物の持ち主が 同じ	③ 土地か建物の一方（ま たは両方）に抵当権	④ 競売で土地と建物の持 ち主が 別々 になった
---------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	---------------------------------------

更地に抵当権を設定した後に建物を建てた → 法定地上権は成立しない。その代わり、抵当権者は土地と建物を**一括競売**できる（優先して受け取れるのは土地の代金だけ）。



ひつじメモ

更地に抵当権をつけた人は、**更地**として土地の値打ちを見ている。
あとから建てた建物に法定地上権がつくと値打ちが下がるので、**成立しない**。

● 抵当権と、あとから来た人

抵当権の登記の後の賃借人	競売の買受人に対抗 できない 。ただし建物の賃借人は、買受けから 6か月 は明渡しを待ってもらえる。 抵当権者 全員の同意 とその登記があれば対抗できる
抵当不動産を買った人（第三取得者）	代価弁済 ：抵当権者に請求されて代金を払えば抵当権が消える 抵当権消滅請求 ：第三取得者から申し出る。競売の 差押えの効力が生じる前 まで。主たる債務者・保証人はできない

抵当権の効力が及ぶもの

- ・ 建物の増築部分・土地の上の庭木（付加一体物）
- ・ 設定のときにあった**従物**（畳・建具など）
- ・ 賃料・保険金・売買代金にも及ぶ（**物上代位**）。払い渡される**前に差押え**が必要
- ・ 利息などは**最後の2年分**だけ（後順位の抵当権者がいるとき）

順位を動かす

- ・ **順位の変更**：抵当権者全員の合意＋利害関係人の承諾＋**登記で効力**（債務者の承諾はいらない）
- ・ **順位の放棄**：2人の配当を足して、**債権額の比**で分け直す
- ・ **順位の譲渡**：2人の配当を足して、**受けた人が先取り**



ひつじメモ

順位の放棄・譲渡は、**間にいる人の配当は変わらない**。
例）代金2,400万円・1番B500・2番C1,000・3番D1,500でBがDに放棄 → BとDの900＋500＝1,400を1：3で分けて B350・D1,050。

債務不履行・解除・手付

本試験で出題

令和6年 問4

令和6年 問5



● いつから「遅れている」ことになる？（履行遅滞）

期限の決め方	遅滞になるとき
確定期限（○月○日）	その 期限が来た とき
不確定期限（「父が死んだら」など）	期限が来た後に 請求を受けた 時か、期限が来たことを 知った時の早い方
期限の定めなし	請求を受けた とき
不法行為の損害賠償	不法行為の とき から（請求がなくても）

ひつじメモ



期限を決めていないと、いつ払えばいいかわからない。だから**請求されたとき**から遅れ。

不法行為だけは請求を待たずに、**そのとき**からもう遅れ。

● 契約の解除

催告してから解除

相当の期間を決めて催告 → その間に履行がなければ解除。不履行が**軽微**なら解除できない。

催告なしで解除

- 全部が履行できなくなった
- 債務者が履行を**はっきり拒絶**した
- 決まった日にしないと意味がない契約で、その日が過ぎた

- 解除に**債務者の落ち度はいらない**。ただし債権者のせいで履行できないときは、債権者は解除できない
- 解除したら元にもどす。お金を返すときは**受け取った時から**の利息をつける
- 解除権も相続される（相続人が解除できる）

損害賠償の決まりごと

- 損害賠償額の予定があれば、損害を証明しなくても**予定額**を請求できる。違約金は予定と推定される
- 金銭の支払いが遅れたら、**不可抗力でも**言い訳できない。損害の証明もいらない

解約手付

相手方が**履行に着手するまで**なら解除できる。

買主は手付を**放棄**、売主は**倍額を現実**に提供。自分が着手していても、相手が未着手なら解除できる。

ひつじメモ



手付解除の期限は「**相手が動き出すまで**」。自分の着手は関係ない。

契約不適合・損害賠償・相殺

本試験で出題

令和7年 問10

令和6年 問10

令和5年 問3



● 契約不適合責任で買主ができる4つのこと

買主の権利	売主に落ち度（帰責事由）が必要？	ポイント
追完請求	不要	修理・代わりの物・足りない分を請求。 買主に落ち度があればできない
代金減額請求	不要	原則、まず追完を催告してから
解除	不要	不適合が軽微なら解除できない
損害賠償請求	必要	4つの中でこれだけ売主の落ち度が必要

種類・品質の不適合は、買主が知った時から1年以内に売主へ通知が必要（売主が悪意・重過失なら制限なし）。

通常損害と特別損害

通常損害：予見できたかに関係なく請求できる

特別損害：債務者が予見すべきだったものに限り請求できる

債権が生まれる原因は4つ

- ・ 契約
- ・ 事務管理
- ・ 不当利得
- ・ 不法行為

● 相殺できない組み合わせ

次の損害賠償の債務を受働債権にして（＝加害者の側から）相殺することはできない。

- ・ 悪意による不法行為にもとづく損害賠償
- ・ 人の生命・身体への侵害による損害賠償

被害者の側から（自働債権にして）相殺するのはできる。「加害者からはダメ、被害者からはOK」（被害者に現金が届くように）。

書面によらない贈与

各当事者が解除できる。

ただし履行が終わった部分は解除できない。

契約不適合の期間と特約

- ・ 知った時から1年以内に通知しても、別に消滅時効（知った時から5年／引渡しから10年）にかかる
- ・ 「責任を負わない」特約は有効。ただし売主が知りながら告げなかったことは免れない
- ・ 売主が宅建業者で買主が業者以外 → 通知期間を「引渡しから2年以上」とする特約だけ有効。それ以外の買主に不利な特約は無効

保証と連帯保証

本試験で出題

令和7年 問2



債権者



A＝主たる債務者（お金を借りた本人）

B＝保証人・連帯保証人

主たる債務者Aに起きたこと → 保証人Bへ

原則すべて及ぶ

履行の請求・時効の完成猶予や更新・免除・債務の消滅など。保証は「Aの借金のおまけ」なので、Aにくっついて動く。

連帯保証人Bに起きたこと → 主たる債務者Aへ

及ぶ：弁済・相殺・混同・更改

及ばない：時効の完成・契約の無効・免除・履行の請求・承認



定番の語呂合わせ

弁当の惣菜、今度は後悔

連帯保証人Bに起きると、Aにも**及ぶ**もの（この4つ以外は及ばない）

弁＝弁済 惣＝相殺 今＝混同 後＝更改

● 普通の保証と連帯保証のちがい

	普通の保証	連帯保証
催告の抗弁権 「先にAに請求して」	○ ある	✗ ない
検索の抗弁権 「先にAの財産から取って」	○ ある	✗ ない
分別の利益 保証人が複数なら頭割り	○ ある	✗ ない



ひつじメモ

連帯保証人は、ほぼ**本人と同じ立場**で払う約束。

「先にAに言って」「先にAの財産から」「頭割りで」の言い訳は**全部使えない**。

引っかけ注意

連帯保証人への**履行の請求**は、2020年の改正で主たる債務者に**及ばなくなった**（改正前は及んだ）。古い問題集に注意。保証契約は**書面（または電磁的記録）**でしないと無効。

保証・相殺の
細かいルール

本試験で出題

令和7年 問2

令和7年 問4

令和5年 問4



● 個人が保証人になるときの決まり

ルール	中身
書面が必要	保証契約は すべて 書面（または電磁的記録）でしないと無効。売買代金の保証でも同じ
個人根保証の極度額	賃貸借の「一切の債務」の保証のように、範囲が決まっていない保証（根保証）を個人がするときは、 極度額 （上限額）を決めないと無効
履行状況の情報提供	主たる債務者に 頼まれて 保証した人が請求したら、債権者は元本・利息・不履行の有無などを 遅滞なく 教えなければならない（守秘義務を理由に断れない）
期限の利益を失ったとき	債権者は、個人の保証人に、知った時から 2か月以内 に通知する



ひつじメモ

保証は重い約束なので**書面**が必須。個人の保証人は**上限額**などでさらに守る。

● 相殺できるか（弁済期の組み合わせ）

自働債権＝相殺する側（自分）が持っている債権 ／ 受働債権＝相手が持っている債権（自分の借金）

	弁済期が来ている	弁済期の定めがない	弁済期が来っていない
自働債権（自分の債権）	○	○ いつでも請求できる	× 相手の期限の利益をうばう
受働債権（自分の借金）	○	○	○ 自分の期限の利益は捨てられる

時効で消えた債権でも

消える前に相殺できる状態になっていれば、**自働債権にして相殺**できる。

ひつじメモ

×は「**自分の債権がまだ期限前**」の1か所だけ。

債権譲渡・弁済



● 債権を売った（譲渡した）ことを主張するには

主張する相手	必要なこと
債務者	譲渡人から債務者への 通知 、または債務者の 承諾 譲受人からの通知ではダメ（譲受人が譲渡人の代わりに通知するのもダメ）
第三者（二重に買った人など）	上の通知・承諾を 確定日付のある証書 （内容証明郵便など）で
二重譲渡でどちらも確定日付あり	通知が債務者に 先に届いた 方の勝ち（日付の先後ではない）。 同時に届いたら、どちらも全額を請求できる

譲渡を禁止する特約があっても

譲渡そのものは**有効**。

ただし特約を知っていた（重大な過失で知らなかった）
譲受人には、債務者は支払いを拒めて、もとの債権者
への弁済を主張できる。

そのほか

- まだ発生していない**将来の債権**も譲渡できる
- 債務者は、通知を受けるまでに生じた事情（弁済済みなど）を譲受人にも主張できる

● 弁済（借金を返す）

第三者による弁済	正当な利益がない第三者（ただの友人など）は、債務者の 意思に反して 弁済できない（債権者がそれを知らなかったときは有効）
まちがった相手への弁済	受け取る権限がありそうに見える人（預金通帳と印鑑を持った人など）に、 善意無過失 で払えば有効
受取証書と債権証書	受取証書（領収書）は弁済と 引換え に請求できる／債権証書（借用書）の返還は 弁済の後
代物弁済	債権者との 契約 で、別の物で返す。その物を実際に渡した（不動産なら登記した）ときに債務が消える
弁済する場所	特定の物の引渡し → 債権が生まれた時にその物があった場所／それ以外 → 債権者の今の住所



ひつじメモ

二重譲渡は「**日付**」ではなく「**届いた順**」。領収書は引換え、借用書は後。

不法行為



● だれが責任を負う？

場面	責任を負う人
使用者責任 従業員が仕事中に	従業員本人に加えて 会社も 責任を負う。 会社が払ったら、従業員に 信義則上相当な範囲 で求償できる（全額とは限らない）。従業員が払った場合も、会社に相当な範囲で求償できる
工作物責任 塀や外壁が崩れた	まず 占有者 （借りて住んでいる人）。占有者が必要な注意をしていたら、 所有者 が責任を負う（所有者は 過失がなくても 責任）
請負の注文者	請負人が工事で人に損害を与えても、注文者は原則 責任を負わない （注文や指図に過失があったときだけ）
共同不法行為	加害者みんなが 連帯して 全額の責任を負う



ひつじメモ

会社は従業員を使っとうけているので、仕事中の事故の責任も**一緒に負う**。
ただし、払った後に従業員へ請求できるのは**全額とは限らない**。



ひつじメモ

工事は請負人が進めるので、注文者は原則**責任なし**。注文や指図に**過失**があれば別。

損害賠償のきほん

- ・不法行為の**ときから**遅延損害金がつく
- ・被害者にも過失があれば、裁判所は賠償額を**減らすことができる**（過失相殺）
- ・お腹の中の胎児も、損害賠償については生まれたものとみなされる

時効（NO.07もセットで）

損害と加害者を知った時から**3年**／不法行為の時から**20年**
人の生命・身体の侵害は、知った時から**5年**に延びる

引っかけ注意

加害者の側から、損害賠償の債務を受働債権にして**相殺することはできない**（悪意の不法行為・生命や身体の侵害のとき）。被害者からはできる（NO.11）。



ひつじメモ

工作物責任は「**住んでる人 → ダメなら持ち主**」の2段。持ち主だけは言い訳できない。

賃貸借 修繕・費用・大家の交代

本試験で出題

令和5年 問9

令和5年 問12

令和7年 問7



● 修繕はだれがする？

修繕するのは原則**大家（賃貸人）**。ただし借主のせいで壊れたときは、大家に修繕の義務はない

↓ 借主が自分で修繕してよいのは次の2つのとき

①借主が修繕が必要と通知した（または大家が知った）のに、**相当の期間**たっても大家が修繕しない

②**急迫の事情**がある

● 借主が払った費用はいつ返してもらえる？

必要費（雨漏りの修理など）
すぐに大家に請求できる

有益費（価値を高める工事）
契約が終わったときに、価値の増加が残っていれば請求できる
支出した額か増加額のどちらかを大家を選ぶ



ひつじメモ

雨漏りの修理は**大家の仕事**の立て替えなので、すぐ返してもらえる。
価値を上げる工事は、**契約が終わったとき**に価値が残っていれば精算。

● 大家が建物を売ったら

借主が対抗要件を備えている

大家の地位は**買主に自動で移る**（借主の承諾はいらない）。ただし買主は**所有権の登記**をしないと賃料を請求できない

例外

売主と買主が「大家の地位は売主に残す」＋「買主が売主に貸す」と合意 → 大家の地位は**移らない**

敷金

大家が替わったら**新しい大家に引き継がれる**／借主が替わったら**引き継がれない**。返すのは**明け渡した後**

転貸と解除

- 無断転貸でも、背信的といえない特別な事情があれば解除できない
- 正式に転貸したあとの**合意解除**は転借人に対抗**できない**／**賃料不払いの解除**は対抗**できる**



ひつじメモ

修繕は「通知して**相当期間**」。「**直ちに**修繕しないなら自分で」は引っかけ。

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



● ふつうの借地権の期間

最初の期間

30年以上

短く決めても30年になる

1回目の更新

20年以上

2回目以降の更新

10年以上

期間が終わっても建物があれば、借地権者が請求すれば更新したとみなされる。地主が断るには**正当事由**と遅滞なく異議を述べる必要がある。



ひつじメモ

建物を建てて長く使うための借地なので、最初は**30年**とたっぷり。
更新のたびに**20年 → 10年**と短くなっていく。

● 定期借地権は3種類（更新なし）

	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権
期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
使い道	制限なし	事業用だけ 居住用はダメ	制限なし
契約の方法	書面・電磁的記録	公正証書 だけ	決まりなし
終わったら	更地にして返す	更地にして返す	地主が建物を買取る



ひつじメモ

定期借地は3つとも**更新なし**。返し方がちがうのは建物譲渡特約付だけで、
更地にせず、地主が**建物**を買取る。

借地権の対抗要件

借地権の登記がなくても、土地の上に
借地権者名義で登記した建物があれば、第三者に対抗できる。
建物の登記が家族名義だとダメ。



ひつじメモ

事業用定期借地だけ**公正証書**。
数字は「**50・10～50・30**」の順。

借地②

滅失・譲渡・裁判所



● 建物がなくなって建て直すとき

	地主の承諾あり	地主の承諾なし
最初の期間中	期間が 20年 延びる 承諾の日か築造の日の早い方から	建て直せる。期間は 延びない
更新した後	期間が 20年 延びる	地主は 解約の申入れ ができる（3か月後に消える） やむを得ない事情があれば、裁判所の許可で建て直せる

更新した後に建物がなくなったら、借地権者の側からも解約の申入れができる。

● 地主の承諾がいるか

借地上の建物を
人に貸す
承諾いらない

借地上の建物を
売る
承諾がいる
借地権も一緒に移るため

借地権が
地上権のとき
承諾いらない
地上権は自由に売れる



ひつじメモ

建物を人に貸しても、土地を借りている人は**変わらない**ので承諾いらない。
売ると借地権ごと**人が入れ替わる**ので、地主の承諾がいる。

● 地主が承諾してくれないとき（裁判所の許可）

売る前（ふつうの譲渡）

地主に不利になるおそれがないのに承諾しない → **借地権者**が裁判所に許可を申し立てる

競売・公売で建物を買った

買った人が、代金を払ってから**2か月以内**に申し立てる

許可も出ないとき → 建物を時価で買い取るよう地主に請求できる

借地上の建物を借りている人の保護

借地権が切れることを**1年前まで**に知らなかった → 裁判所は、知った日から**1年をこえない範囲**で、土地の明渡しを待たせることができる。



● ふつうの借家と定期借家

	ふつうの借家	定期借家
期間	1年未満にすると「期間の定めなし」になる	制限なし（1年未満もOK）
更新	あり。大家が断るには 正当事由	なし（再契約はできる）
契約の方法	決まりなし（口頭でもOK）	書面か電磁的記録＋契約前に別の書面で「更新がない」と説明
終わらせ方	期間満了の1年前～6か月前に更新しない通知	期間1年以上なら、満了の1年前～6か月前に終了の通知
借主からの途中解約	特約しだい	居住用で床面積200㎡未満・やむを得ない事情 → 申入れから1か月で終わる

期間の定めがない借家の解約申入れ：大家から＝6か月後（正当事由が必要）／借主から＝3か月後に終わる。

● 賃料を「増やさない」「減らさない」特約は有効？

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	×	×	×	○

○＝特約は有効 ×＝特約は無効（借主が減額を請求できる）。定期借家は賃料の改定に関する特約があるとき。

一時使用目的の建物の賃貸借

借地借家法は使われない（民法だけ）。

- ・無断で転貸 → 解除できる
- ・引渡しを受けても第三者に對抗できない



ひつじメモ

減額しない特約がOKなのは
定期借家だけ。表の右下だけ○と覚える。

ほかによく出る借家のルール

- ・通知がなく法定更新されたら、更新後は「期間の定めのない契約」になる（前と同じ期間ではない）
- ・造作買取請求権を使わない特約は有効
- ・取壊し予定の建物の賃貸借（取り壊すときに終わる特約）は書面とする（公正証書でなくてよい）
- ・借家の対抗要件は引渡し。登記がなくても新しい持ち主に主張できる
- ・借主が相続人なしで死亡 → 事実上の夫婦として同居していた人が引き継ぐ（定期借家でも同じ）

相続・遺留分・遺言



● 法定相続分（配偶者と、だれと一緒に相続するか）

配偶者＋子

配偶者 1/2

子 1/2（人数で割る）

配偶者＋親

配偶者 2/3

親 1/3

配偶者＋兄弟姉妹

配偶者 3/4

兄弟 1/4

順位：①子 → ②直系尊属（親など） → ③兄弟姉妹。上の順位の人がいれば、下の順位の人には相続しない。父母の片方だけ同じ兄弟姉妹は、両方同じ兄弟姉妹の半分。

遺留分（最低限もらえる割合）

直系尊属だけが相続人 → 全体の1/3

それ以外 → 全体の1/2

兄弟姉妹には遺留分がない

相続開始前の放棄は家庭裁判所の許可が必要。

遺言のきほん

- 15歳になればできる
- 前の遺言と食いちがう部分は、後の遺言が優先
- 自筆証書遺言の財産目録はパソコンでもOK（各ページに署名押印）
- 公正証書遺言は家庭裁判所の検認がいらない



ひつじメモ

遺留分は、遺言で何と書かれても最低限もらえる取り分。

ただし兄弟姉妹にはない。親だけが相続人なら1/3、それ以外は1/2。

● 特別な方式の遺言と証人の数

場面	必要な立会人
死亡が迫っている人	証人3人以上
伝染病で隔離されている人	警察官1人＋証人1人以上
船に乗っている人	船長か事務員1人＋証人2人以上
船が遭難した人	証人2人以上



ひつじメモ

配偶者の取り分は1/2 → 2/3 → 3/4と、相手が遠くなるほど増える。

代襲相続・承認と放棄 ・遺産分割

本試験で出題

令和7年 問5

令和5年 問1



● 代襲相続が起きる3つの原因

死亡

相続開始**以前**に死亡

代襲する

欠格

遺言書の偽造など

代襲する

廃除

家庭裁判所が相続権をうばう

代襲する

引っかけ注意

相続放棄では代襲**しない**（放棄した人は最初から相続人でなかったことになる）。兄弟姉妹の代襲は甥・姪まで（1代限り）。

● 相続の承認と放棄

	やり方	ポイント
単純承認	何もせず 3か月 たつ・相続財産を処分する → 承認したとみなす	借金もすべて引き継ぐ
限定承認	3か月以内に家庭裁判所へ。相続人 全員で共同して	もらった財産の範囲でだけ借金を払う
相続放棄	3か月以内に家庭裁判所へ 申述 。 1人 でできる	相続開始 前 の放棄はできない

3か月は「自分のために相続が始まったことを**知った時**」から。遺留分の放棄なら、家庭裁判所の許可で相続開始前にもできる。

遺産分割の効力

相続開始のときに**さかのぼる**。ただし第三者の権利は害せない。

遺産分割までの賃料

相続開始から分割までの賃料は、各相続人が**相続分に応じて**もらう（分割でさかのぼらない）。



ひつじメモ

代襲は「**し・け・は**（死亡・欠格・廃除）」。限定承認は**全員**、放棄は**1人**で。



● 集会の決議に必要な賛成 2026年4月改正

決めること	必要な賛成
ふつうの決議	出席した区分所有者と議決権の各過半数
共用部分の変更 形や効用が大きく変わるもの	区分所有者と議決権の各過半数が出席し、 出席した区分所有者と議決権の各3/4以上
規約の設定・変更・廃止	
管理組合法人になる	
建替え	区分所有者と議決権の各4/5以上（出席者ではなく全体で数える） 耐震性・火災への安全性が足りない、外壁がはがれ落ちるおそれ、配管の劣化、バリアフリー基準に合わない → 3/4以上

共用部分の変更の3/4は、規約で過半数まで下げられる（規約の変更の3/4は下げられない）。

引っかけ注意

改正前は「区分所有者全体の3/4」だった。2026年4月から、共用部分の変更・規約・管理組合法人は出席者の3/4。古い問題集・古い図はそのまま覚えな

● 不動産登記法

登記簿のつくり

表題部：土地・建物の物理的な情報（所在・面積など）

甲区：所有権のこと

乙区：所有権以外の権利（抵当権・賃借権など）

表題登記の申請義務

建物を新築した人は1か月以内に申請。

区分建物は、建てた人（原始取得者）が1棟まとめて申請。

→ 建てた人から買った人には申請義務がない。

相続登記の義務

相続で取得したことを知った日から3年以内に申請（2024年4月から）

住所・氏名の変更登記の義務

変更の日から2年以内に申請（2026年4月から）

区分所有法②・
不動産登記法②

本試験で出題

令和5～7年 問13

令和5～7年 問14



● 区分所有法で数字・人数が出るところ

共用部分の持分	専有部分の 床面積の割合 （壁の内側線で測る）。人数で等分ではない
集会の招集	会日の 1週間前 までに通知（規約で延ばせる）。 区分所有者 全員の同意 があれば招集手続なしで開ける
議事録の署名	議長と、出席した区分所有者の 2人 （全員ではない）
管理者の報告	集会で 毎年1回 、一定の時期に
一部共用部分の全体の規約	その部分を使う区分所有者の 1/4をこえる人 （または議決権） が反対したら変更できない
使用禁止・競売の請求 <small>改正</small>	集会の決議（出席者の 3/4以上 ）＋訴え。決議の前に 弁明の機会 を与える
規約・決議の効力	買った人（特定承継人）にも及ぶ。共用部分の 保存行為 は各自 ひとりでできる

● 登記はひとりで申請できる？

ひとりでできる（単独申請）

- ・相続・合併による移転
- ・相続人に対する遺贈
- ・登記名義人の住所・氏名の変更
- ・所有権保存の登記
- ・収用（起業者がひとりで）
- ・判決による登記
- ・買戻し特約の登記の抹消（契約から10年たったら）

ふたりで（共同申請）

- ・売買・贈与による移転
- ・**相続人ではない人**への遺贈
- ・抵当権の設定
- ・共有物分割禁止の定めの変更（共有者**全員**で）

権利の登記は、原則として登記権利者と登記義務者が**共同**で申請する。

区分建物の所有権保存登記

表題部所有者から**直接買った人**も申請できる
（区分建物だけの特例）。

その他の数字

- ・建物の滅失の登記：**1か月以内**
- ・附属書類（申請書など）の閲覧：**正当な理由**が必要
（図面はのぞく）
- ・一筆の一部が別の地目になった → 登記官が
職権で分筆