

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 2 回

制限行為能力者

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 制限行為能力者制度とは
3. 未成年者
4. 成年被後見人
5. 被保佐人
6. 被補助人
7. 相手方の保護（催告権・詐術）
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 制限行為能力者 4 類型（未成年者・成年被後見人・被保佐人・被補助人）の違いを説明できる
- それぞれの保護者（法定代理人・成年後見人・保佐人・補助人）の権限の違いを理解する
- 制限行為能力者が単独でした行為の取消しの可否を判断できる
- 相手方保護の仕組み（催告権・詐術による取消し制限）を理解する

2. 制限行為能力者制度とは

契約などの法律行為を行うには、その行為の結果を理解して判断する能力（意思能力）が必要です。意思能力を欠く者がした行為は無効ですが、意思能力の有無はその都度立証しなければならず、取引の安全を害します。

そこで民法は、判断能力が不十分な者を類型化してあらかじめ保護者を付け、その者が単独でした一定の行為を「取り消せる」ものとする制度を設けています。これが制限行為能力者制度です。取消し可能とすることで、本人の保護と取引の安全のバランスを図っています。

意思能力を欠く者の行為＝当然に無効。制限行為能力者の行為＝取り消しうる（取り消すまでは有効）。この違いは頻出の引っかけポイントです。

3. 未成年者

民法上、未成年者は 18 歳未満の者です（2022 年 4 月 1 日施行の民法改正により成年年齢は 18 歳に引き下げられています）。未成年者が法律行為をするには、原則として法定代理人（親権者・未成年後見人）の同意が必要です。

未成年者が単独でできる行為（同意不要）

- 単に権利を得る、または義務を免れるだけの行為（例：贈与を受ける）
- 法定代理人が処分を許した財産の処分（例：お小遣いの範囲内での買い物）
- 法定代理人から許可された営業に関する行為

法定代理人の権限

- 同意権：未成年者が行為をする前に同意を与える
- 代理権：未成年者に代わって法律行為を行う
- 取消権：同意を得ずにした行為を取り消す
- 追認権：取り消せる行為を有効なものと確定させる

4. 成年被後見人

成年被後見人とは、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として、家庭裁判所の後見開始の審判を受けた者です。保護者は成年後見人です。

成年被後見人の行為能力

- 成年被後見人が単独でした法律行為は、原則としてすべて取り消すことができる（同意があっても取り消せる）
- 例外：日用品の購入その他日常生活に関する行為は取り消せない

成年後見人の権限

- 代理権：本人に代わって財産に関する法律行為を行う
- 取消権：本人がした行為を取り消す
- 同意権は原則としてない（同意を与えても本人はその通りに行為できるとは限らないため）

「同意を得ていれば取り消せない」という選択肢は成年被後見人については誤りになりやすい引っかけです。成年被後見人は同意の有無にかかわらず、日用品の購入等を除き取り消せます。

5. 被保佐人

被保佐人とは、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として、家庭裁判所の保佐開始の審判を受けた者です。保護者は保佐人です。

被保佐人の行為能力

被保佐人は原則として単独で法律行為ができますが、民法 13 条 1 項に列挙された重要な行為（借財・保証、不動産その他重要な財産の売買、訴訟行為、贈与・和解・仲裁合意、相続の承認・放棄・遺産分割、新築・改築・増築・大修繕、一定期間を超える賃貸借等）については保佐人の同意が必要です。

保佐人の権限

- 同意権：民法 13 条 1 項所定の重要行為について同意を与える（原則）
- 取消権：同意を得ずにした重要行為を取り消す
- 代理権：家庭裁判所が代理権付与の審判をした特定の行為についてのみ（本人の同意が必要）

6. 被補助人

被補助人とは、精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な者として、家庭裁判所の補助開始の審判を受けた者です。保護者は補助人です。

補助開始の審判は本人以外の者が請求する場合、本人の同意が必要です。補助人には、家庭裁判所が審判

で定めた特定の行為についてのみ同意権・代理権が付与されます（民法 13 条 1 項所定の行為の一部に限る）。

被補助人は 4 類型の中で最も判断能力の制約が軽く、保護の範囲も本人の意思を尊重して個別に定められる点が特徴です。

4 類型の比較表

類型	判断能力の程度	保護者	同意権の範囲
未成年者	年齢で一律判断	法定代理人	原則すべての行為
成年被後見人	事理弁識能力を欠く常況	成年後見人	同意権なし（取消権・代理権が中心）
被保佐人	著しく不十分	保佐人	13 条 1 項所定の重要行為
被補助人	不十分	補助人	審判で定めた特定の行為のみ

7. 相手方の保護（催告権・詐術）

制限行為能力者と取引した相手方は、いつまでも取り消されるかもしれない不安定な立場に置かれます。そこで民法は相手方保護のため次の制度を設けています。

催告権（民法 20 条）

相手方は、制限行為能力者側に対し 1 か月以上の期間を定めて「追認するか否か確答せよ」と催告できます。確答がない場合の扱いは次のとおりです。

催告の相手方	期間内に確答がない場合の効果
法定代理人・保佐人・補助人（同意権者）	追認したものとみなす
被保佐人・被補助人本人（保佐人・補助人の追認を得るべき旨の催告）	取り消したものとみなす
未成年者・成年被後見人本人への催告	催告の効果は生じない（本人には受領能力がないため）

詐術による取消権の排除（民法 21 条）

制限行為能力者が、自分を行為能力者であると相手方に信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができません。単に「自分は成年です」と黙秘していただければ詐術にあたらないとするの

が判例の立場ですが、他の言動と相まって相手方を誤信させ、またはその誤信を強めた場合は詐術にあたるとされています。

8. 重要ポイント整理

- 未成年者＝18 歳未満。原則、法定代理人の同意が必要（日常の小遣い等は除く）
- 成年被後見人＝同意があっても取消し可能（日用品の購入等を除く）。同意権なし
- 被保佐人＝原則単独で行為可能。民法 13 条 1 項所定の重要行為のみ保佐人の同意が必要
- 被補助人＝審判で定めた特定の行為のみ補助人の同意・代理権が及ぶ
- 催告に対し確答がない場合、同意権者への催告は「追認とみなす」、被保佐人・被補助人本人への催告は「取消しとみなす」
- 詐術を用いた制限行為能力者は取消権を失う

9. 出題パターンと注意点

本試験では「〇〇は単独で有効に契約できるか」という事例形式で出題されることが大半です。行為の種類（日用品か重要財産か）と、行為者の類型（未成年・成年被後見人・被保佐人・被補助人）を必ずセットで確認する習慣をつけましょう。また「同意を得ていれば有効」という選択肢は、成年被後見人については誤りになる点が最頻出の引っ掛けです。

10. 一問一答

Q. 成年被後見人が保佐人の同意を得て不動産を売却した場合、その契約を取り消すことができるか。

A. できる。成年被後見人には同意権という概念がなく、同意の有無にかかわらず、日用品の購入等の日常生活に関する行為を除き取り消すことができる。

Q. 被保佐人が保佐人の同意を得ずに知人に 1 万円を貸した場合、取り消せるか。

A. 原則として取り消せない。被保佐人は原則として単独で法律行為ができ、民法 13 条 1 項所定の重要な行為（借財・保証等）にのみ同意が必要である。1 万円程度の貸付けは同項の「借財」の相手方にはなるが、通常は重要な財産上の行為とまではいえないため個別判断となるが、原則は単独で有効というのが出題の基本ルールである。

Q. 制限行為能力者が行為能力者であると偽って契約した場合、その契約を取り消せるか。

A. 取り消せない。詐術を用いた制限行為能力者は、民法 21 条により取消権を失う。

11. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X は、17 歳の Y（未成年者）から、Y が所有する土地の売却の申し出を受けた。Y は

「親の同意はいらない、自分の判断で売れる」と主張している。

原因

X は Y の主張を鵜呑みにし、法定代理人の同意の有無を確認せずに契約を進めそうになった。

教訓

未成年者が単独でできる行為は「単に権利を得る、義務を免れるだけの行為」等に限られ、不動産の売却のような重要な財産処分行為は法定代理人の同意が必要である。宅建業者としては、契約当事者が制限行為能力者である疑いがある場合、戸籍や後見登記等により行為能力・保護者の有無を確認し、必要な同意を得た上で契約を進めることが実務上のリスク管理として不可欠である。

12. 学習メモ

□ 4 種類のうち、自分が混同しやすいのはどれか：

□ 催告の効果（追認とみなす／取消しとみなす）を自分の言葉で整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 未成年者が法定代理人の同意を得ずに行った日用品の購入は、取り消すことができる。
- 問 2 成年被後見人が成年後見人の同意を得て行った不動産の売却契約は、取り消すことができない。
- 問 3 被保佐人が保佐人の同意を得ずに新築工事の請負契約を締結した場合、取り消すことができる。
- 問 4 被補助人は、補助開始の審判により、すべての法律行為について補助人の同意が必要となる。
- 問 5 制限行為能力者が詐術を用いて相手方を誤信させた場合、その行為を取り消すことはできない。

【解答】問 1：×（日用品の購入等は単独でできる行為であり取り消せない） 問 2：×（成年被後見人には同意権という概念がなく、同意の有無にかかわらず取り消せる） 問 3：○（新築等は民法 13 条 1 項所定の重要行為） 問 4：×（補助人の同意権は審判で定めた特定の行為のみ） 問 5：○

14. 今日のまとめ

- 制限行為能力者は未成年者・成年被後見人・被保佐人・被補助人の 4 類型
- 成年被後見人には同意権の概念がなく、同意の有無を問わず原則取消し可能
- 被保佐人・被補助人は「原則単独で有効」、例外的に同意が必要な行為が定められる

- 催告への確答がない場合、同意権者への催告は追認とみなし、本人への催告は取消しとみなす
- 詐術を用いた制限行為能力者は取消権を失う

次回第 3 回は「意思表示」を学習します。心裡留保・虚偽表示・錯誤・詐欺・強迫という、権利関係の中でも最頻出テーマの一つです。