

GET ビジネス学習館
2012 行政書士講座
第6回 民法 テキスト補助

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されています。

本書の一部又は全部につき、無断で転記、複写その他の方法で記録されると、著作等の権利侵害となります。

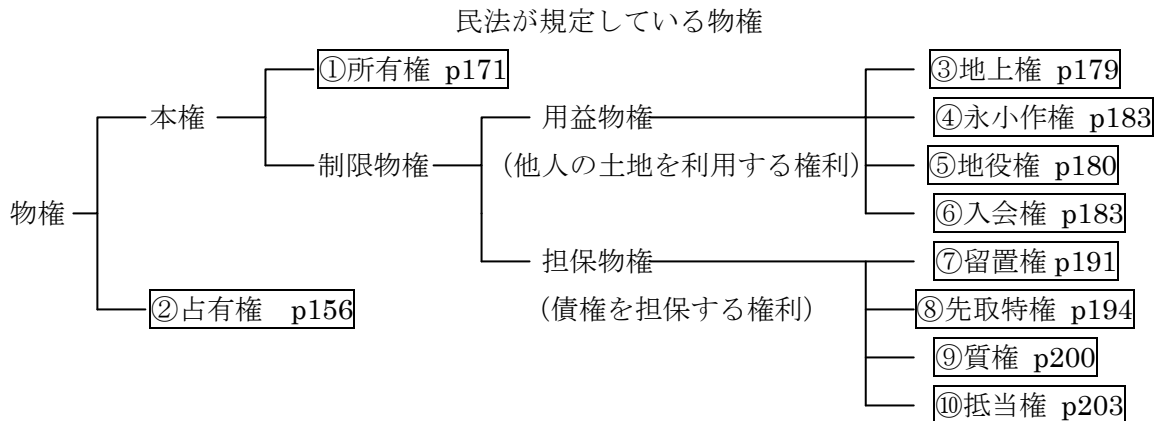
上記のような使い方をされる方は、あらかじめ岐阜ひまわり事務所の許諾を求めてください。

<http://ido.gyosei.or.jp>

第2編 物権

第1章 物権の意義

1 物権法定主義 2 物権の種類と特徴



物権法定主義とは、法律で定める以外の物権は認めない。という考え方。

2. 物権の客体と特徴

(3) 物権的請求権

物権には排他性がある結果、「私にはこの物に対する所有権がある。だから貴方にはこの物に対する所有権はない」との主張が成り立つことになる。この主張を法的に保護するために、明文はないが、物権的請求権というものが認められている。

参考+α

1. 物権的請求権の種類と問題点

(1) 物権的請求権の種類

① 物権的返還請求権

(大判 T5. 6. 23)

所有権に基づく返還請求権は、時効によって消滅することはない

② 物権的妨害排除請求権

○ (最判 S28. 12. 18)

不動産の賃借権に基づく妨害排除請求権は、賃借権につき対抗要件を備えなければ行使することができない(民法 605 条・借地借家法 10①、31①)

(不動産の賃借権は対抗要件を備えることで物権的効力が認められるから。)

○ 所有権に基づく妨害排除請求権は、所有者の債権者が債権者代位権によって代位行使することはできる。例えば、賃貸借の目的物が侵害されている時には、その所有者は所有権に基づく妨害排除請求をすることができ、賃借人は賃借権を保全する為に債権者代位権によりこの妨害排除請求権を代位行使することができる。この場合、所有者である賃貸人が無資力である事を要件としない。(最判 S4. 12. 16)

③ 物権的妨害予防請求権

第2章 物権変動

1 物権変動の意義

2. 物権変動の時期

(最判 S33. 6. 20)

Aは自己の土地をBに売る契約を4/1に

代金の受領を5/1に

登記を6/1に

引渡しを7/1にする約束をした。

この場合、土地の所有権はいつ移転するか？



契約と同時に所有権は移転するので4/1だよん♪

2 不動産物権変動

2. 177条の「第三者」

(1) 177条の「第三者」とは

「不動産物権変動は登記をしなければ第三者に対抗できない」(177条)

この条文は、不動産の物権変動も当事者の意思表示だけで効力が生じる。すなわち、登記を備えない不動産売買も有効となる。しかし、不動産の物権変動を第三者に対抗するには登記が必要。という意味。

では、第三者とは誰を指すか？

- 当事者は含まない。
- 当事者の相続人も含まない。
- 判例では「第三者とは登記の欠缺を主張するにつき正当の利益を有する者」(M41. 12. 15)と定義した。

この定義は不明確なので具体的判例で、第三者に該当するか否かを覚える。

すなわち、**第三者に該当すれば、その者に物権変動を主張する為には登記が必要。**

第三者に該当しなければ、登記がなくても意思表示だけで物権変動は効力が生じる。

(2) 登記をしなくても対抗できる第三者(第三者なら登記必要。第三者でないなら登記不要)

① 背信的悪意者

第三者は善意悪意を問わない。(T10. 12. 10) すなわち悪意者でも第三者に該当する。

しかし、背信的悪意者は第三者に該当しない。

(最判 S43. 8. 2)

AはBに土地を売った。ところが、Bに対して憎悪を持っていたCはAに頼み込んでその土地を買い受け、C名義の登記を済ませBに対して明け渡しを請求した。



Cは権利取得の目的が社会正義に反し、背信的悪意者と認められる。
背信的悪意者は自らが登記を備えていても所有権の取得を主張できない。

② 実質的無権利者とその譲受人

無権利者は第三者に該当しない。

③ 不法行為者

不法行為者は第三者に該当しない。

(例) AはBから建物を買ったが、まだ未登記。その間にCが建物を壊したのでAはCに損害賠償を請求した。CはAがまだ未登記なことを理由に請求を拒んだ。



Aは登記がなくても不法行為者Cに損害賠償を請求できる

④ 不法占有者

不法占拠者は第三者に該当しない。

(例) AはBから建物を買ったがまだ未登記。その間にCが建物を不法占拠したのでAは立ち退くように請求した。CはAが未登記なことを理由に立ち退きを拒んだ。



Aは未登記でも不法占拠者Cに明け渡しを請求できる。

⑤ 順次譲渡の前主・後主

A→B→Cと順次に譲渡された場合、A（前主）はC（後主）にとって第三者に該当しない。
登

⑥ 詐欺または強迫によって登記申請を妨げた者

詐欺・強迫により他人の登記を妨げた者（不動産登記法5条①）は第三者に該当しない。

(例) BはAから土地を買ったが未登記。その間にCがその土地をAから買った。Bは登記をしようとしたらCが「私が登記しといたる」と言い、だました。その後CはBに対して「未登記だから立ち退け」と請求した。



Cは不動産登記法5条の「詐欺・強迫により他人の登記を妨げた者」にあたりBはCに未登記でも対抗できる

⑦ 一般債権者

譲渡人の一般債権者は第三者に該当しない。

(例) CはAに金を貸した（一般債権者）。Aは自分の土地をBに売った。Bは登記がなくてもCに対して土地の所有権を主張できる。

覚えて欲しいけんちゃんの177条関連判例

① (最判 S49・3・19)

Aから建物を譲り受けた新しい家主のBが借家人に対して賃料を請求するには登記が必要。

② 他人のために登記を申請する義務のある者(不動産登記法5条②)は第三者に含まない

(例) 未成年者Aは土地を買おうと思い、親権者Bに代理を頼んだ。しかし親権者Bはその土地の登記を自分名義でした。そして、Aに対して未登記を理由に立ち退きを請求した。



親権者Bは不動産登記法5条の「他人のために登記を申請する義務のある者」にあたり、AはBに未登記でも対抗できる。

③ (S38.2.22)

Aが死亡して、A所有の土地がBとCに相続される事になり、法定相続分に応じて2分の1ずつ共有する事になった。ところがBは書類を偽造して、この土地全部がBのものであるとする単独登記を行い、さらにこの土地をDに売却した。CはDに対して、2分の1の権利の登記抹消を請求できるか？



登記を信頼してDがBから土地を買ったとしても、登記には公信力がなく、またCの持分に関してはBは無権利で売ったのだから、Dはその持分を取得出来る筈がない。従って、Cは登記なくしてDにこの権利を主張でき、2分の1の権利の登記抹消請求が認められる。

公信の原則：例えば、本当は所有者ではないのに、現にカメラを所有していて、あたかも自分が所有者だと見える場合、それを信頼して取引した者は、保護されなければならない。とする原則。

即時取得の制度や**表見代理の制度**がこれにあたる。

④ Aが死亡して、A所有の土地がBとCに持分2分の1ずつ共同相続された。そして、遺産分割の結果、この土地はBの単独所有とすることになった。ところが、遺産分割前に、既にCは自己の持分の2分の1をDに譲渡してしまっていた。Dの権利はどおなるか？



遺産分割の場合、相続開始時に遡ってBが単独所有したとみなされる(909条)

この考え方でいくとこの場合は、Dは無権利者Cからの譲受人ということで、Dは保護されない事になる。

そこで、909条但書きは、遡及効を制限する事によってDを保護している。

すなわちDは登記を備えていれば所有権を取得する。

(909条) 遺産分割は相続開始時に遡ってその効力が生じる。

但し、第三者の権利を害する事はできない。

⑤ (S46.1.26)

④の例で、遺産分割後にCがDに持分を譲渡していたらどおなるか？



この場合にはCからBへの譲渡と、CからDへの二重譲渡があったとみなされて、単独所有者となったBは、登記を備えておかないとDに対抗できない。

すなわち、遺産分割によって相続分と異なる権利を取得した相続人は、その旨の登記を経なければ相続不動産について権利を取得した第三者に対して自己の権利取得を対抗できない。と言える。

⑥ (S42.1.20)

Aが死亡して、BとCがAの土地を相続する予定でいたが、Bは相続を放棄した。ところがBの債権者DがBに代位して共同相続の登記をなし、Bの持分2分の1を差押えた。CはDの差し押さえの無効を主張できるか？

↓

Bの相続放棄によりBは最初から相続人でなかったとみなされる(939条)従って、無権利者Bの承継人たるDに対して、Cは登記なくとも対抗できる。

* 939条は909条と違い、第三者保護規定はない。

⑦ (S39.3.6)

Aは第三者Dに甲地の所有権を移転するとの遺言書を残して死亡した。ところが相続人であるBとCはこの遺言に従わず、甲地をEに売却し、Eは登記をした。DとEの関係はどおなるか？

↓

遺贈を受けたDは、登記をしておかないと、遺贈による権利取得を主張できない。従ってDはEに対抗できない。

⑧ 仮登記だけでは不動産物権変動を第三者に対抗できない。

⑨ (最判M39.10.10)

対抗要件とは既に生じた権利関係を第三者に主張するためのものであって第三者が未登記者の権利取得を承認したとしても何ら差し支えない

けんちゃんのまとめ

不動産物権変動における「第三者」

「第三者」にあたる者	「第三者」にあたらぬ者
① 悪意者	① 前主
② 背信的悪意者から譲り受けたが、自分自身は背信的悪意者と評価されない転得者	② 前主の相続人
③ 賃借権について対抗要件を備えている賃借人	③ 背信的悪意者
④ 不動産を差し押さえた債権者	④ 無権利者
	⑤ 不法行為者
	⑥ 不法占有者
	⑦ 詐欺又は強迫によって登記の申請を妨げた者

3. 契約に基づかない物権変動と 177 条

(1) 取消しと登記

① 取消前の第三者

(a) 原則

登記がなくても取消の効果に対抗できる。

(b) 例外

詐欺の場合は善意の第三者に対抗できない

(注意) 強迫の場合は善意の第三者に対抗できる (P 62 参照)

② 取消後の第三者

(a) 原則

登記の先後で決める

(b) 例外

背信的悪意者の第三者には対抗できる

(2) 解除と登記

① 解除前の第三者

登記を備えた第三者には解除に対抗できない

② 解除後の第三者との関係

登記の先後で決める

(3) 時効と登記

① 時効完成前の第三者

時効取得者は登記がなくても時効による所有権の取得に対抗できる

② 時効完成後の第三者との関係

登記の先後で決める

(最判 S36. 7. 20)

Aは、権原がないのに所有の意思をもってB所有の建物に居住を続け、取得時効が完成したが、その後、Bがその建物を善意のCに売却し登記もなされた。Aがさらに引き続き所有の意思を持って占有を継続し再び取得時効が完成した場合、AはCに登記がなくても時効取得を対抗できる

(4) 相続と登記

- ・ 相続人は第三者に該当しない
- ・ 最初の買主と相続人からの譲受人は、登記の先後で決める

(5) 相続放棄と登記

覚えて欲しいけんちゃんの 177 条関連判例の ⑥の判例参照

(6) 遺産分割と登記

覚えて欲しいけんちゃんの 177 条関連判例の ④ ⑤の判例参照