

民法（総・物） 第7回 P125～P143



物権総説 P125 ～P131

《序説》P125

1. 物権とは

物を支配する権利（物に対する権利） \longleftrightarrow 債権（人に対する請求権）



2. 物権の性質

(1) 直接性…権利の内容を実現するにあたり、他人の行為を必要としない

→ 債権は、他人（債務者）の行為を介してしか支配できない（間接性）

例) マンションを所有する（物権）、マンションを借りる（債権）

(2) **排他性**…1つの物権が存在する物の上に同一内容の物権は成立しないということ

（ある土地に対してAの所有権が成立すれば、Bの所有権は成立しない…Bを排他）

→ 債権は、排他性を有さない（Xに対して、AだけでなくB、Cの債権も成立可能）

⇔ したがって、**物権には対抗要件(権利を主張するための手段・要件)**がある

反対に、債権には、原則対抗要件はない（例外的に不動産賃借権に対抗要件あり）

《物権における諸原則》P126

1. 一物一権主義

一つの物権の客体は一つの物であるということ

例) 吉田は5個の老眼鏡を所有しているが、それらをまとめて1つの所有権ではなく、それぞれ5つの老眼鏡の所有権が存在する

2. 物権法定主義

物権は、民法などの法で規定したもの以外は当事者が勝手に作ったり、または内容を変更したりすることはできないということ

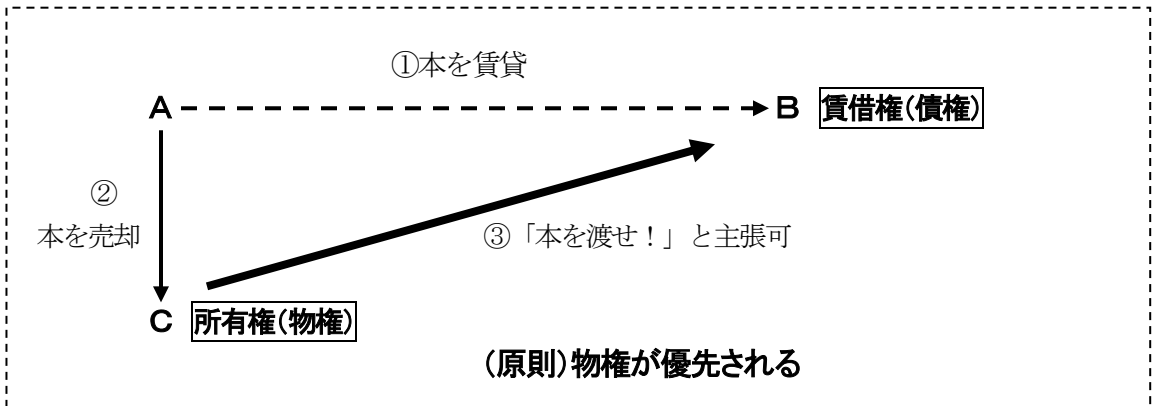
※民法で規定している物権 ⇔ 10種類（P126、127 参照）

物権の効力 P128～P131

《物権の優先的効力》

1. 物権と債権の優劣

物権と債権が競合した時、どちらが優先されるか？



2. 物権相互間の優劣

(1) 対抗要件がある物権とない物権がある場合は、対抗要件がある物権が優先する
 例) ある土地に対して、A、B、Cの3人が所有権主張。Bの所有権登記がある
 →所有権登記をしているBが権利主張できる

(2) 対抗要件を満たしている者同士の優劣は対抗要件取得の先後により決める

◎上記1の事例で「本」ではなく「建物」の場合で、建物賃借人が対抗要件を備えたときには、建物賃借人、建物の譲受人のどちらが権利を主張することができるか？

→先に対抗要件（賃借権の登記）を備えた建物賃借人が自己の権利を主張できる

《物権的請求権》

1. 物権的請求権の意義

物権的請求権とは、物権が侵害されたとき、侵害者に対し請求する権利

2. 物権的請求権の種類

①返還請求権…例えば、所有物が盗まれた、騙しとられた、遺失した場合に返還を請求する権利



②妨害排除請求権…例えば、所有地に隣の家のブロック塀が崩れて散らばっている場合に、ブロックを片づけろと請求する権利

③妨害予防請求権…例えば、自己の所有地に隣の家のブロック塀が今にも崩れてきそうな場合に、ブロック塀が倒れないようにしろと請求する権利

物権変動 P132～P137

《物権変動の意義》

物権変動とは、物権の発生、物権の移転、物権の消滅である

例) Aがマグロを海で釣って (物権の発生)、釣ったマグロをBに売却し (物権の移転)、Bがマグロを食べつくした (物権の消滅)

《物権変動の一般理論》 P136

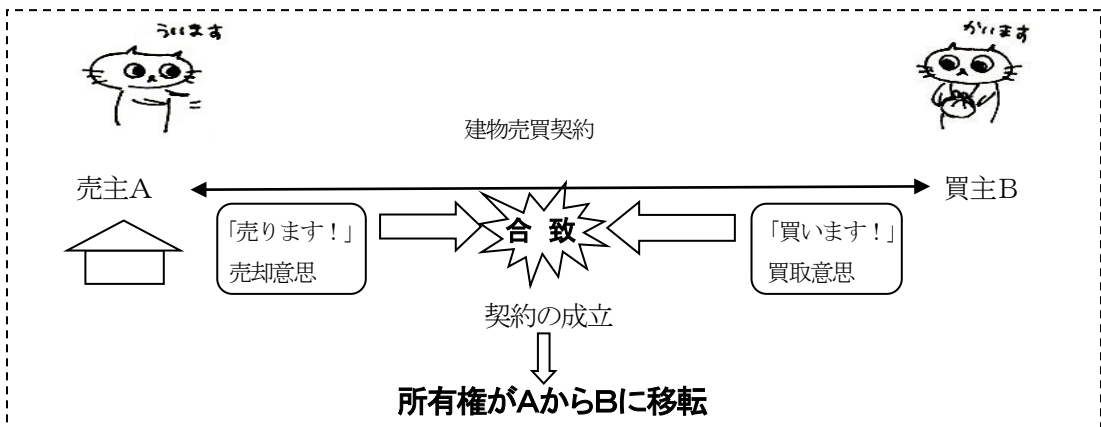
1. 問題の所在

物権が移転する場合、移転の要件や移転する時期はいつなのか？

例えば、A所有の建物をBに売却した場合、建物の所有権がBに移る要件、時期はいかなるものか？

2. 結論（意思主義）

物権変動は**当事者の意思表示のみで発生し、物権変動の時期も当事者の意思表示の時点である**



※意思表示のみの物権変動は、当事者以外の第三者に対抗（主張）することはできない
当事者以外の第三者に、物権変動を対抗するためには**対抗要件**が必要となる

対抗要件とは、自己が権利者であることを公示する手段をいう（P128）

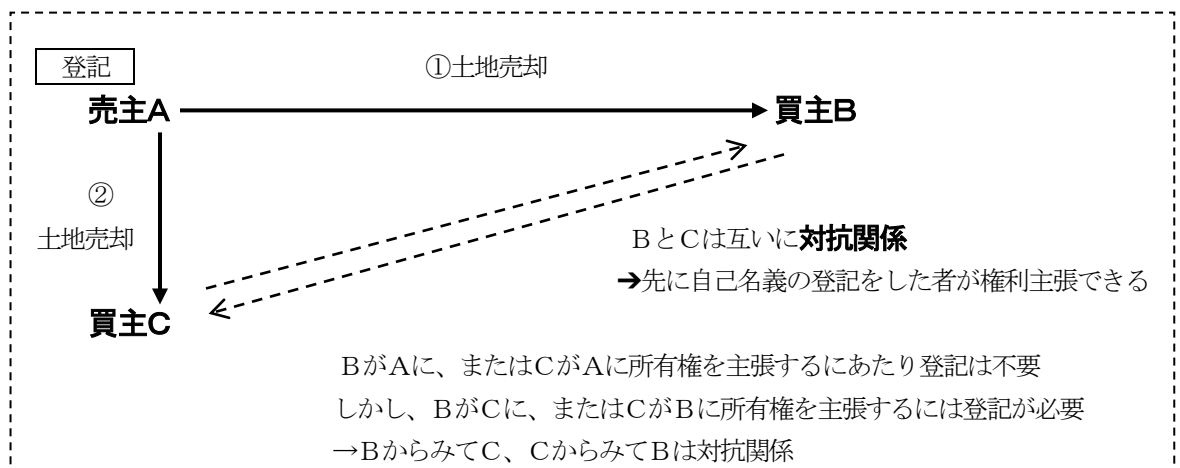
不動産の物権変動の対抗要件 ⇨ **登記(177条)**

動産の物権変動の対抗要件 ⇨ **引渡し(占有の移転)(178条)**

不動産物権変動 I（177条対抗要件主義） P138～P143

《177条(対抗要件主義)》

民法177条では、不動産に関する物権の変動（例：土地所有権の移転など）は、不動産登記法で定める登記をしなければ、第三者に対抗することができないとしている



《177条にいう「第三者」(登記をしないと対抗できない第三者)》

1. 177条にいう第三者とは

→ (判) 177条の第三者とは、「当事者もしくはその包括承継人以外の者で**登記の欠缺を主張する**について**正当な利益を有する者**」をいう

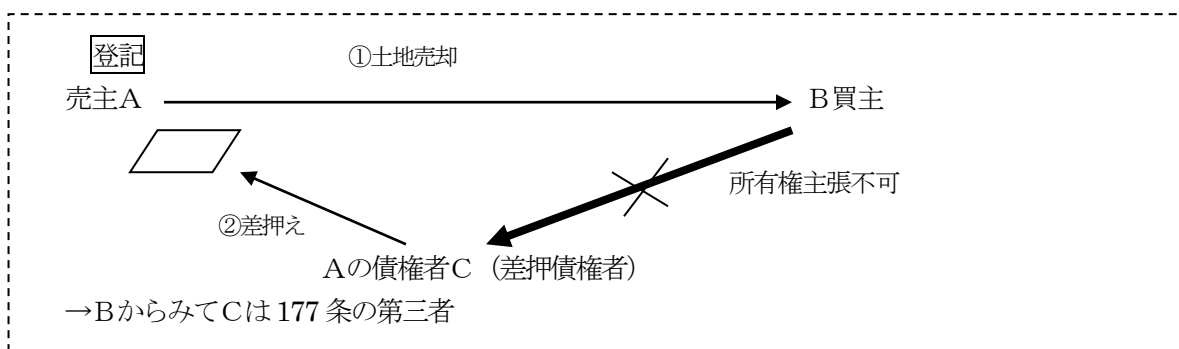
※177条の第三者に該当しない者に対しては、登記なしで権利を主張できる！

2. 判例で177条の第三者に当たるとした者

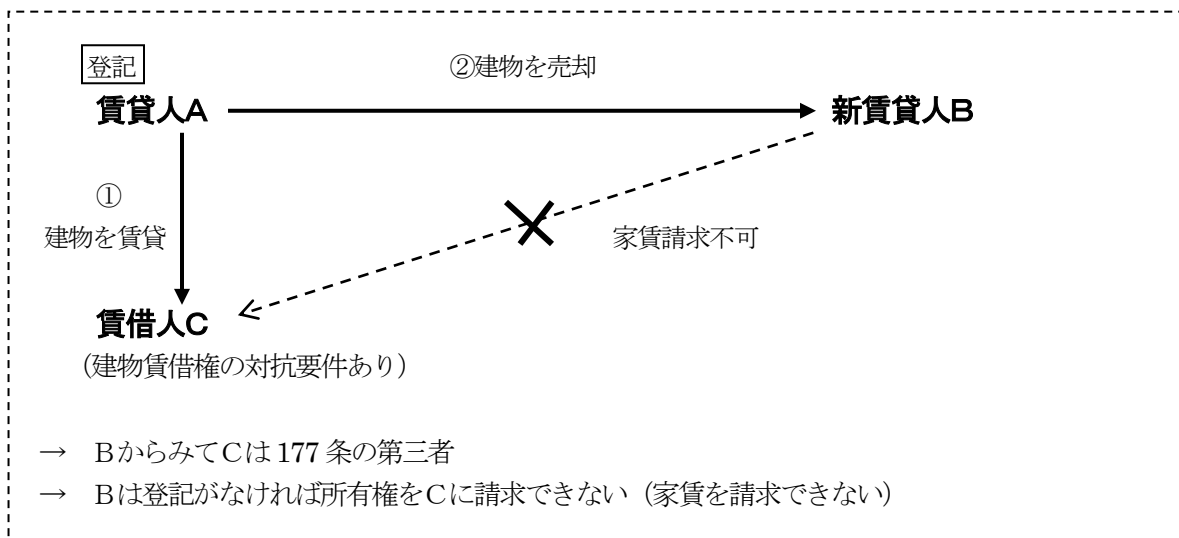
(1) 二重譲渡の譲受人相互間(前頁下図表参照)

※たとえ第三者が悪意であっても177条の第三者である

(2) 不動産を差し押さえた第三者(差押債権者)



(3) 不動産賃借人

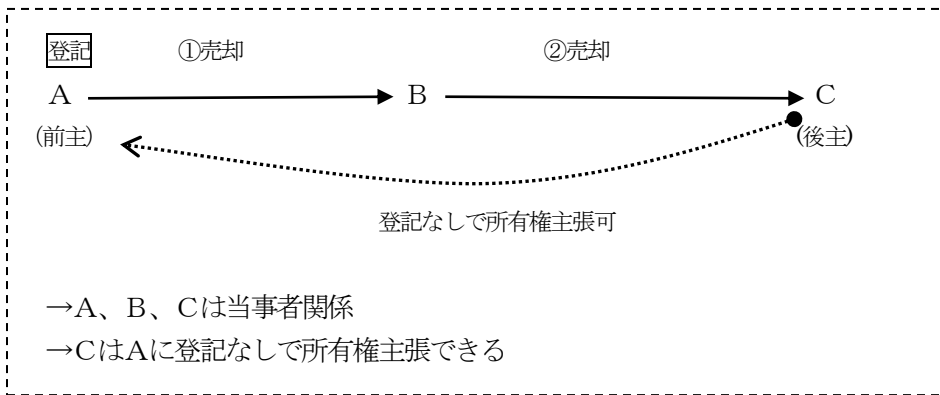


3. 判例で177条の第三者に当たらないとした者

(1) 不法占拠者

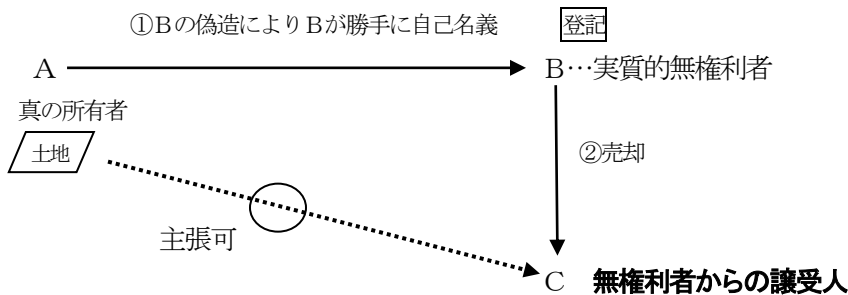
A所有の土地をBに売却したが、当該土地上にCがテントを張り不法占拠していた。Bは自己名義の所有権登記がなくても、Cに所有権を主張して（物権的請求権）当該土地から叩き出せる
→不法占拠者Cは、Bに対して登記の欠缺を主張するにつき、正当な利益を有しない

(2) 前主・後主の関係にある者



(3) 無権利者からの譲受人

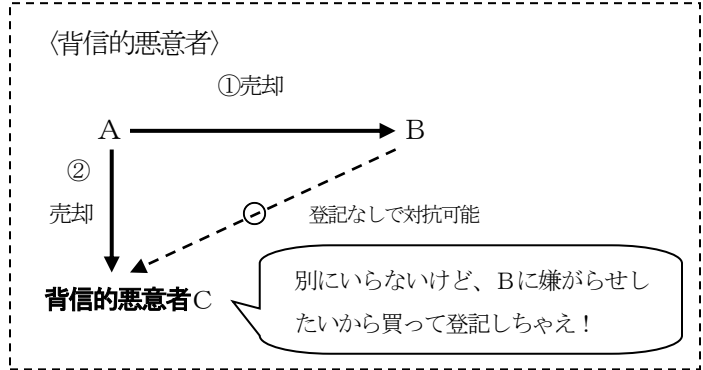
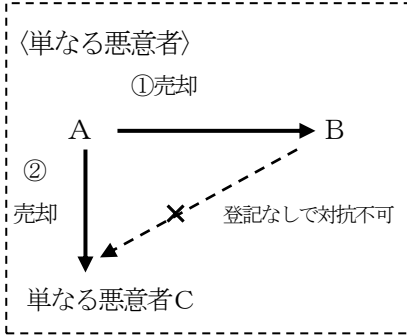
例) BはA名義の所有権登記を偽造しB名義にした後、これをCに売却した



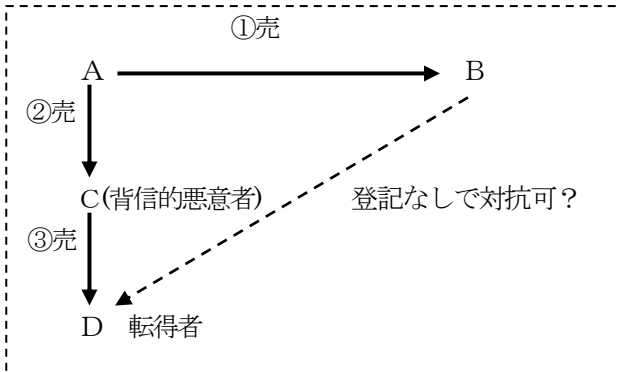
- 登記に公信力がないため、たとえCが善意無過失でもCは保護されない
- AはCに登記なしで所有権主張できる

公信力…真実の権利関係とは違う公示(外観)が存在する場合、公示を信じて取引した者を保護する力

(4) 背信的悪意者（信義則違反、公序良俗違反など民法の基本精神に反するような行為をする者）
背信的悪意者とは、例えば、第三者を害する目的で取引に参加した者などである
背信的悪意者は177条の第三者には該当しないため、登記なしで権利を主張することができる



※背信的悪意者からの転得者



Dが背信的悪意者である

➡ BはDに対し登記なしで所有権主張可

Dが背信的悪意者でない

➡ BD間は互いに対抗関係である