

## 民法（総・物） 第8回 P144~P152 🐾

## 不動産物権変動Ⅱ（物権変動と登記の要否） P144~P152

## 《物権変動と登記の要否》 P144~

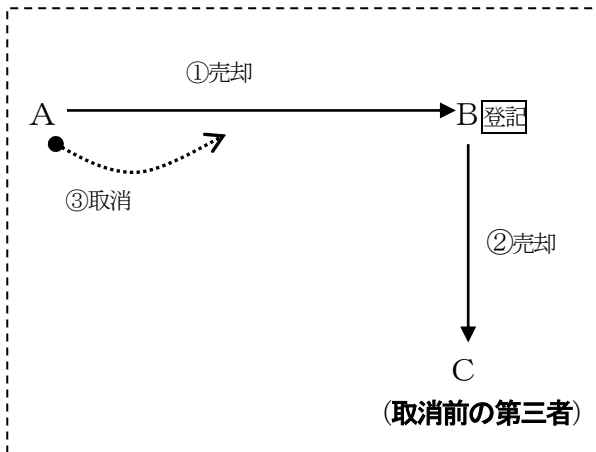
不動産の物権変動があったとき、当事者以外の第三者に権利を主張するには対抗要件（登記）が必要である。典型的な不動産の物権変動は売買であるが、相続や時効取得、契約が解除、取り消されたときにも物権変動が生じる。このような場合にも権利取得者は対抗要件がなければ権利を主張することができないかが問題となる。それぞれ、ケースごとに分けて検討する。

## 1. 「取消し」と登記

たとえば、Aは自己の土地をBに売ったが錯誤、詐欺・強迫・制限行為能力等を理由に取り消した。しかし、BはCに売ってしまった（売っていた）場合に、AはCに取消しによる権利回復を主張できるか？

※考え方 ⇨ 第三者であるCが、Aの取消前に登場したか、取消後に登場したかに分けて考える

## (1) 取消前の第三者



(原則)

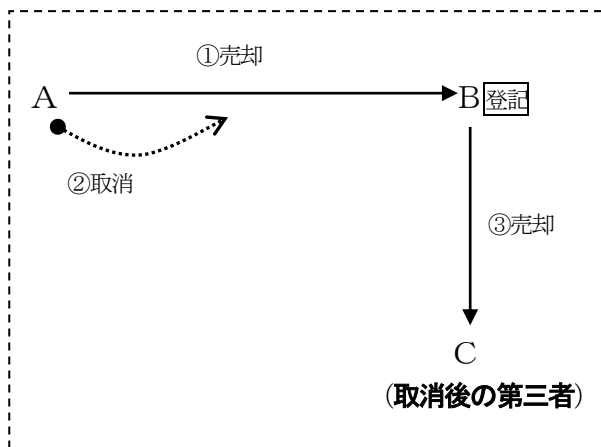
Aは登記なしでCに権利主張可

(例外) …95条4項、96条3項の場合

**錯誤や詐欺による取消で、第三者Cが善意無過失のときは、Aは権利主張不可**

(第三者Cは登記なしで権利主張可)

## (2) 取消後の第三者



Aの取消しによりB→Aへの物権変動があったと考える。  
これはBを基点としB→A、B→Cへの二重譲渡と同様に考える

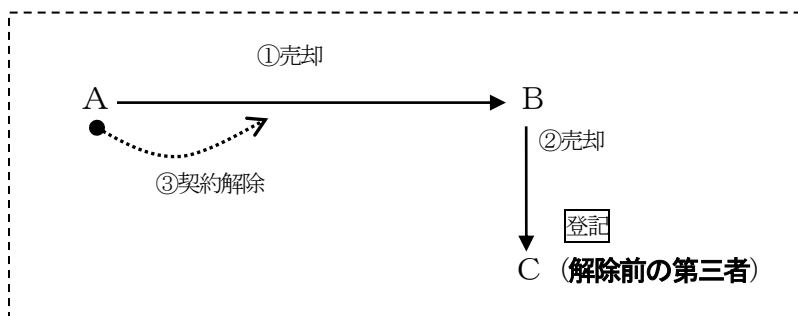
→AC間では互いに対抗関係  
(先に登記をした者が権利主張可)

## 2. 「解除」と登記

たとえば、Aは自己の土地をBに売ったがBが代金を払ってくれないため売買契約を解除した。しかしBはCに当該土地を売ってしまった（売っていた）場合、AはCに解除による権利回復を主張できるか？

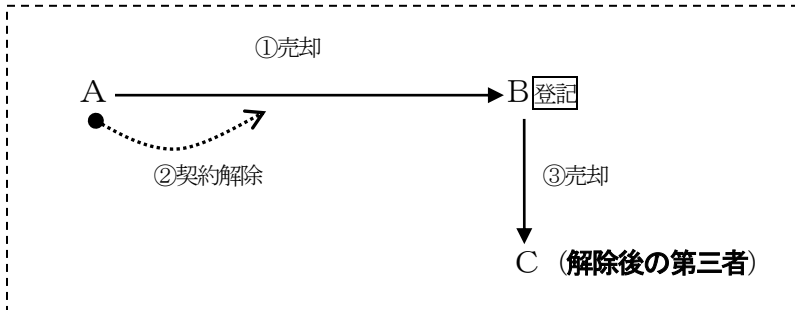
※考え方 ⇨ 第三者であるCが、Aの解除前に登場したか、解除後に登場したかに分けて考える

## (1) 解除前の第三者



→545条1項但書には、解除する場合、第三者の権利を害してはならない旨、規定している  
→ここでいう第三者とは、判例では「解除前の第三者」を指すとしている  
→よって、解除前の第三者Cは、545条1項但書により保護される（AはCに対抗できない）  
※ただし、Cが保護されるためには、権利保護要件としての登記が必要となる

## (2) 解除後の第三者



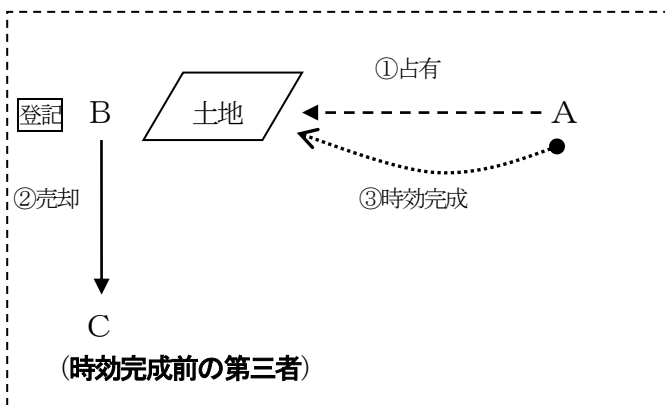
- 取消後の第三者のケースと同様に考える
- Bを基点として、BからA、BからCへの二重譲渡と考える
- AとCは互いに対抗関係である
- 先に登記をした方が権利を主張できる
- したがって、解除後の第三者には登記がなければ対抗できない**

## 3. 「時効取得」と登記

たとえば、AはB所有の土地を占有し続け、時効取得した。しかし、当該土地はBからCに売却された（されていた）場合、AはCに時効による権利取得を主張できるか？

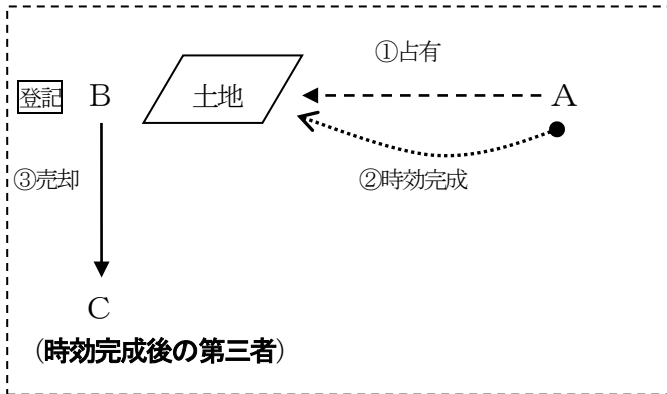
※考え方 ⇨ **第三者であるCが、Aの時効完成前に登場したか、完成後に登場したかに分けて考える**

## (1) 時効完成前の第三者



- AはCの土地を時効取得したと考える
- AとCは当事者関係
- Aは登記なしでCに所有権主張可

## (2) 時効完成後の第三者



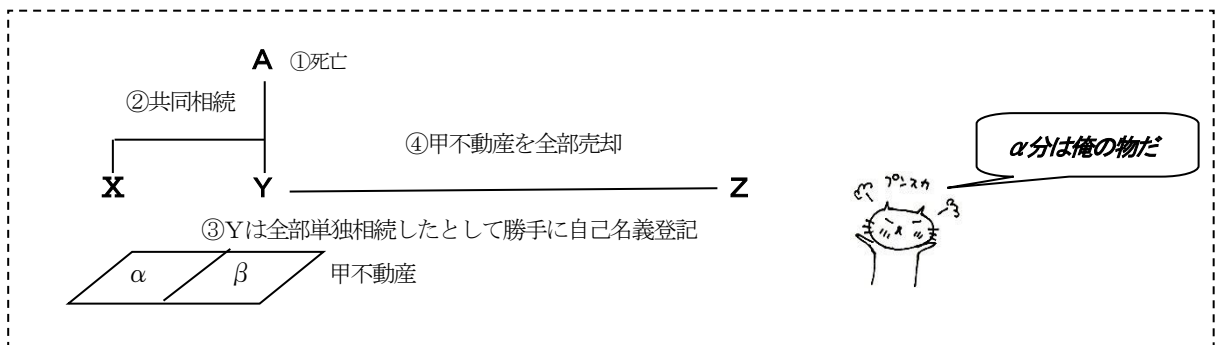
- 取消後の第三者、解除後の第三者のケースと同様に考える
- Bを基点として、BからA、BからCへの二重譲渡と考える
- AとCは互いに対抗関係である
- 先に登記をした方が権利を主張できる
- したがって、時効完成後の第三者には登記がなければ対抗できない**

## 4. 相続と登記

被相続人が死亡すれば被相続人の所有していた不動産は相続によって相続人に移転することになる。このように相続により物権変動が生じた場合にも、第三者に権利を主張するためには登記が必要となるのであろうか。具体的に下記の3つのケースで問題となる。

### (1) 共同相続における登記の冒用

Aが死亡し、A所有の甲不動産につきAの法定相続人XとYが共同相続をした（Xは $\alpha$ 分、Yは $\beta$ 分を相続）が、Yは甲不動産につき勝手に自己が単独相続した旨の登記を行い、甲不動産の全部について第三者Zに売却した。この場合、XはZに自己の相続分につき登記なしで対抗できるか。

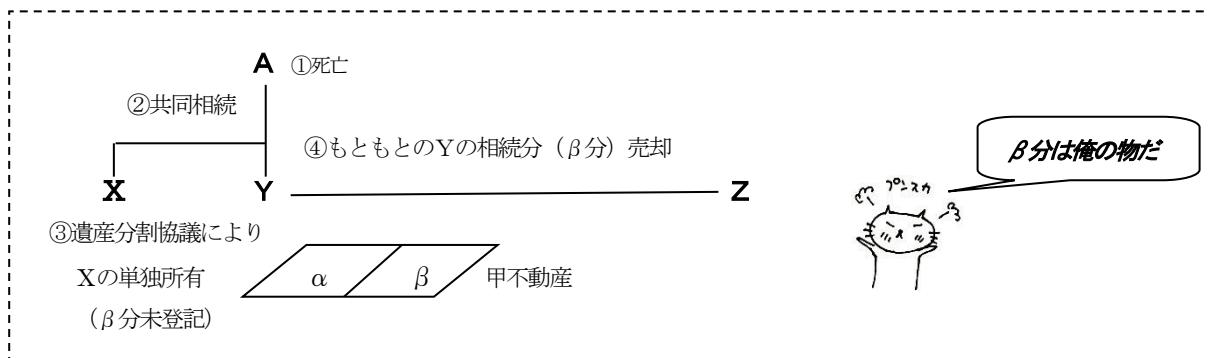


⇒ Xは自己の相続分 $\alpha$ 分については、Zに登記なしで権利を主張できる

- 考え方 → YはXの相続分 $\alpha$ については全くの無権利者である  
 → とすると、Zは無権利者からの譲受人になる  
 → 無権利者からの譲受人は、177条の第三者ではない

## (2) 遺産分割と登記

Aが死亡し、A所有の甲不動産をXとYが共同相続をした（Xは $\alpha$ 分、Yは $\beta$ 分）。その後、遺産分割協議によりXが単独相続することになったが未登記であった。Yは $\beta$ 分の登記名義が自己名義になっていることをいいことに $\beta$ 分をZに売却した。この場合、XはZに $\beta$ 分を登記なしで対抗できるか。

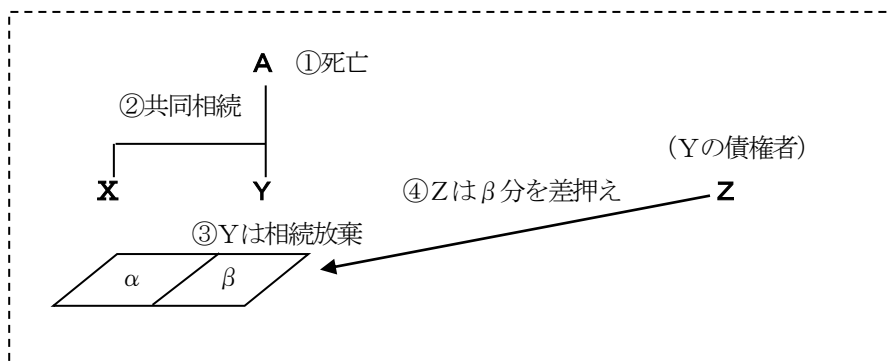


⇒ Xは自己の相続分を超える $\beta$ 分については、Xに登記がなければ権利を主張できない

- 考え方 → Xが遺産分割協議で取得した $\beta$ 分は物権変動により取得したと考える  
 →  $\beta$ 分を登記する前にYからZに売却された場合、Yを基点としてYからX、YからZへの二重譲渡類似と考える  
 → 二重譲渡の譲受人相互間は177条の第三者である

### (3) 相続放棄と登記

Aが死亡し、A所有の不動産をXとYが共同相続をした（Xは $\alpha$ 分、Yは $\beta$ 分）。その後、Yが相続放棄したが、 $\beta$ 分の登記名義はYのままであった。この $\beta$ 分に対しYの債権者Zが差し押さえた場合、XはZに $\beta$ 分を登記なしで対抗できるか。



⇒ Xは $\beta$ 分について、登記なしでZに権利を主張できる

考え方 → Yが相続放棄をするとYははじめから相続人でなかったこととなる

→ Zは無権利者の物を差押えたことになる（無権利者からの譲受人と同様に考える）