

第8章 物権変動

出題ランク
S

意思表示や時効、相続などの知識を活用して問題を解くことになります。

1問丸ごと出題されることもありますし、選択肢で出題されることもあります。

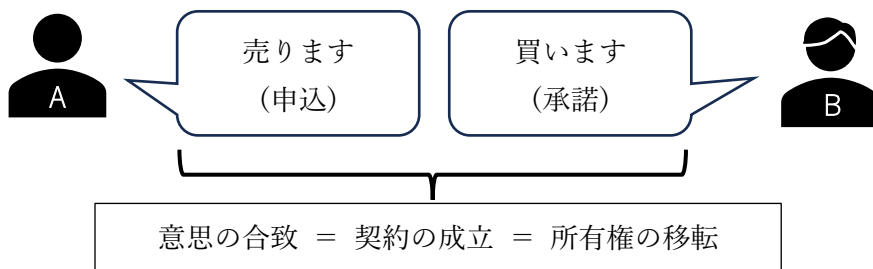
とにかく頻出分野ですから、必ず正誤判断できるようにしっかり学習してください。

1節 0章のおさらい

1 事前準備①

事例1

Aは、Bに自己所有の建物を1000万円で売却する契約を締結した。



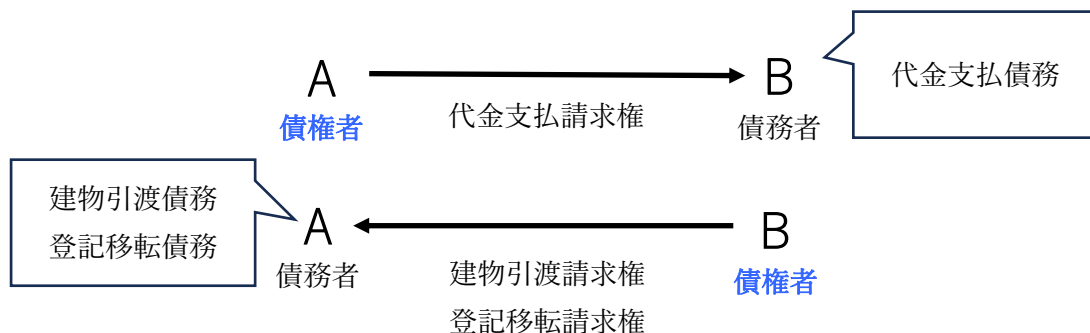
民法ではAの「売ります(申込)」、Bの「買います(承諾)」の**意思表示が合致**すると**契約が成立**し、契約成立時にAからBに建物の**所有権が移転する**のでした。

【発展】諾成契約・要物契約

意思表示だけで成立する契約を、**諾成契約**(だくせいけいやく)といいます。

一方、意思表示だけでは契約が成立せず、モノの引き渡しが必要なる場合を**要物契約**(ようぶつかけいやく)と言います。例：質権の設定、書面によらない消費貸借

また、契約が成立したとき、AとBには債権債務の関係が生じるのでした。



導入では省きましたが、

Bには「甲土地の名義を私に移転してください」という**登記移転請求権**もあります。

お金を支払い、建物を引き渡し、さらに所有権移転登記(名義変更)が完了して

ようやくA・Bはお互いの全て債権・債務の関係から解放されます。

2 事前準備②

物権変動の「物権」とは何でしょうか。

物権（ぶっけん） 物を直接に支配する権利。

物権の代表選手は所有権です。所有権を持っている人は対象の物を**自由に使用・収益・処分**できます。物権には、他に地上権、抵当権、地役権などがあります。

物権変動（ぶっけん へんどう） 物権が発生したり、変更となったり、消滅したりすること。

所有権の場合でいうと、不動産を売買して所有権が移転したり、建物を新築して、新たに所有権が発生したり、逆に建物を取り壊して、所有権が消滅したりなどが物権変動の例と言えるでしょう。

今まで度々出てきた「対抗」という言葉の意味を、後の議論のために再確認しておきましょう。

対抗要件（たいこう ようけん） 第三者に権利を主張するための条件・要件。

対抗力（たいこう りょく） 第三者に権利を主張できること

不動産の場合、対抗要件は「**登記**」です。登記をすることで、対抗力が備わる、つまり「この権利は俺のモノだ」と第三者に主張できる状態になるということです。

事例1において、AがBに建物を売ったので、建物の所有権はAからBに移っていますが、契約しただけではBの建物所有権に対抗力はありません。この時の登記情報は以下の通りです。この登記情報を第三者Cが見たときはどう思うのでしょうか

順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	（略）	所有者（住所略） A の氏名

Cとしては当然「建物はまだAの所有物だな」と思うはずです。

この登記情報の状態で、Bが「この建物はAから買ったのだから俺のモノだ」と言ったところで、Cからは「いやいや、登記情報はAのままじゃないか」と言われて終わりです。

そこでBは、所有者の名義変更(**所有権移転登記**)を登記所に申請して、登記情報を次のようにすれば、自身の建物所有権を第三者Cに対抗できるようになります。

順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	（略）	所有者（住所略） A の氏名
2	所有権移転	（略）	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者（住所略） B 氏名

【大事な考え方】 登記をする意味

権利は目に見えませんから、登記簿にその物権の変動を**記録**してやらないと

当事者以外の人にとっては、その不動産にはどんな権利がついているのかわからないのです。

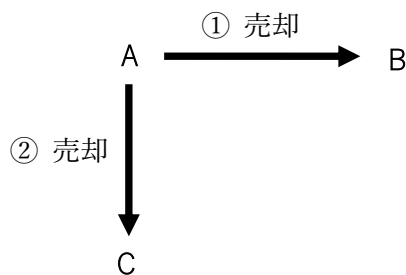
2節 二重譲渡

ここから、新しい内容に入っていきます。

二重譲渡（にじゅう じょうと） 一つのモノを複数の人に譲渡する(売る)こと

事例2

Aは自己所有の甲土地をBに売却し、その後Cにも売却した。



契約は意思表示の合致のみで成立するので、所有権はBにもCにも移転するはずですが、甲土地は1つしかありません。この場合、甲土地はB、Cどちらのモノになるのでしょうか。

結論、B、Cどちらか**先に登記を得た方**が甲土地の所有者となります。

(先に登記簿に名前が載った方が勝ちです。)

別に、AB 契約、AC 契約の**どちらが先だろうが関係ありません**。

Cが「Bが先にAと契約をしていた」ということの**善意・悪意も関係ありません**。

とにかく、CかBの「先に登記を得た方」が勝ちです。

このときの、CとBの関係を「**対抗関係**」といいます。

【大事な考え方】 二重譲渡における「悪意」とは

「Aは甲土地を1000万円でBに売却した」という事実を知っている(悪意)Cに

「何としても甲土地が欲しい」という事情があったとします。

登記簿を見ても甲土地の名義はAのままでした。これを好機とみて、Cは、

「Bに売る値段の3倍の3000万でどうだ」とAに話を持ち掛けます。

Bには申し訳ないが、Aはこの話にのり、Cに甲土地を売却・登記を移すことにしました。

登記を移したので、甲土地の所有者名義はA⇒Cとなりました。

このような事例は**自由競争の範囲内**だとし、

たとえ**悪意であっても登記を先に得た方が勝ち**ということになりました。

ただし、Aは、Bとの契約を破ったことになりますから、

Bに対して損害賠償などの責任を取らなければなりません。

【大事な考え方】 対抗関係と当事者関係

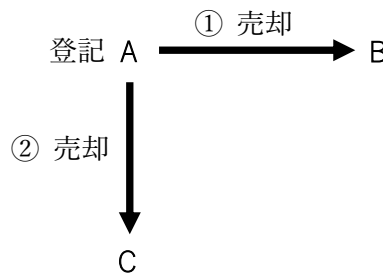
今後、頻繁に出てきますので、違いを明確にしておきましょう。

対抗関係

「AはBに甲土地を売った。その後、AはCにも甲土地を売った」ときのBとCの関係を「対抗関係」といいます。

先ほどやったように、BとC、**先に登記を備えた方**が甲土地の所有者になります。

図で書くと、一人の人から、**矢印が分岐する形**をとります。



当事者関係

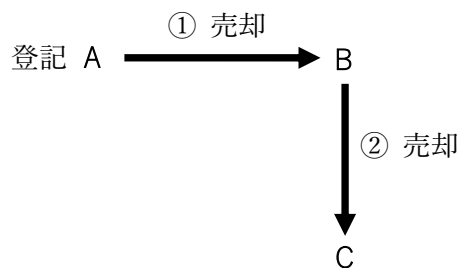
「AはBに甲土地を売った。その後、BはCに甲土地を売った」ときのA、B、Cの関係を「当事者関係」といいます。この場合、

Bは、売買契約の結果、当然にAに対して「登記を私に移転して下さい」と請求できますし、

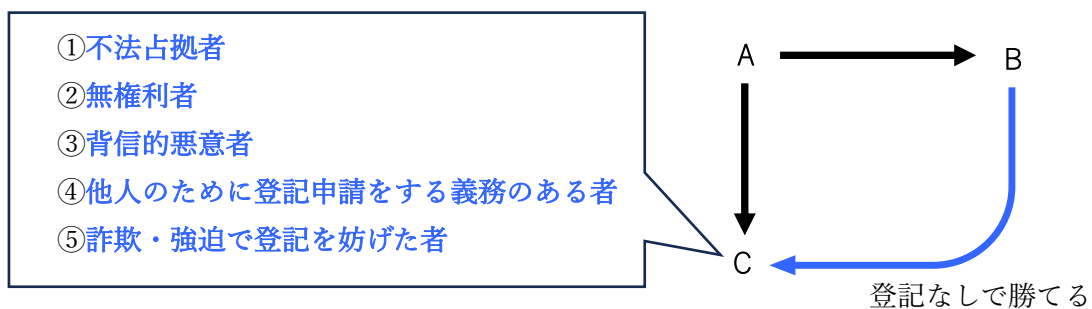
Cは、売買契約の結果、当然にBに対して「登記を私に移転して下さい」と請求できます。

つまり「**お前が登記を移さないから、俺に登記がないんだ**、早く移転しろ」と言える関係です。

図で書くと、**矢印は分岐せず、一方向に流れます**。



一方、事例2においてCが以下のような人であれば、**Bは登記がなくとも**対抗ができます。



①～⑤のような悪いことをするCは、Bに対して、

「B、キミには登記がないから所有者ではないよ」と言える立場にないということです。

要するにド厚かましいのです。そんなCを保護する必要はないので、Bは登記なしでも勝てます。

ここら辺は試験によく出ますのでひとつずつ事例で確認していきます。

事例3 ①不法占拠者

Aは自己所有の甲土地をBに売却した。その後、Cが勝手に甲土地を占拠した。

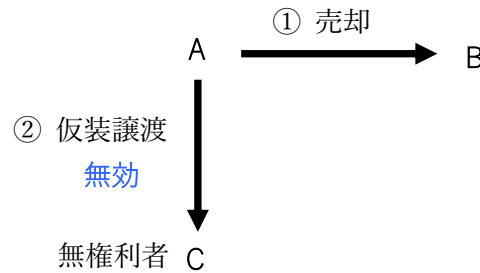
甲土地を使う権限を持たずに占拠しているので、**不法占拠者**です。

Bは甲土地の所有権移転登記がなくとも「甲土地は俺のモノだ、出ていけ」とCに主張できます。

事例4 ②無権利者

Aは自己所有の甲土地をBに売却した。

その後、AはCに甲土地を売却したが、この契約が通謀虚偽表示によるものだった。



通謀虚偽表示は「売ります・買います」という意思がない状態で契約をでっちあげるものです。

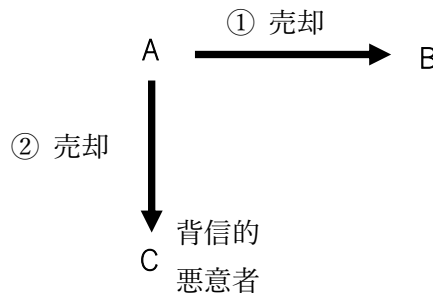
よってその**契約は無効**です。契約の効力がそもそもないので、

Cに甲土地の所有権が移転することはない、権利を持たない「無権利者」ということです。

Bは無権利者Cに登記がなくとも「甲土地は俺のモノだ」と当然主張できます。

事例5 ③背信的悪意者

Aは自己所有の甲土地をBに売却した。その後、CはBを困らせるためだけにAから甲土地を購入し、登記を得た。



試験対策上、「**背信的**(はいしんてき)=**嫌がらせ**」と押さえておきましょう。

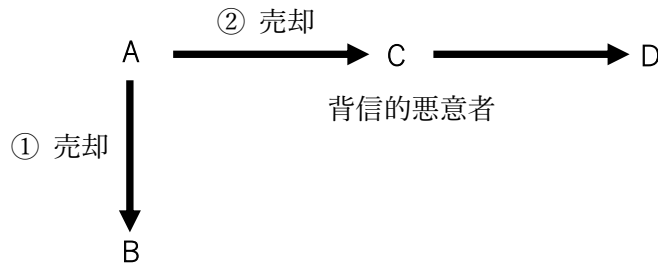
CはBに嫌がらせをするためだけに、Aから甲土地を購入しています。

ここまでくると、自由競争の範囲を超えています。

こんな嫌がらせをするCを保護する必要はありませんから、Bは登記がなくともCに対抗できます。

事例6 ③ 背信的悪意者の転得者

Aは自己所有の甲土地をBに売却した。その後、CはBを困らせるためだけにAから甲土地を購入し、登記を得た。さらにCはDに売却し登記も移した。



背信的悪意者CからDに転売され、登記が移転した場合です。

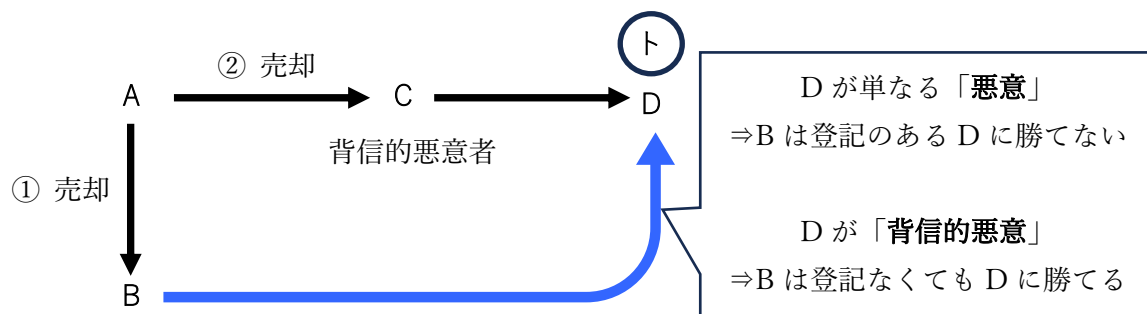
背信的悪意者は「対抗できない」というだけで、無権利者ではありません。

よって、そんな背信的悪意者Cから甲土地を買った転得者Dは、ちゃんと所有権を引き継ぎ、登記を得ればBに対して対抗できます。

この場合、Dが「先にAがBに売った」ということの善意・悪意は関係ありません。

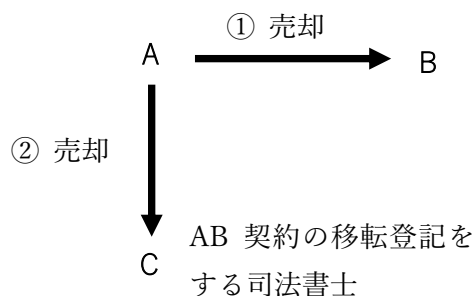
原則通り、BかDの先に登記を得た方が勝ちです。

ただし、**転得者D自身が背信的悪意者と認められれば**、Bは登記なくDに対抗できます。



事例7 ④ 他人のために登記申請をする義務のある者

Aは自己所有の甲土地をBに売却した。ABは所有権移転登記の申請を司法書士Cにお願いした。しかし、CはAから甲土地を購入し、勝手にC名義にしてしまった。



「**他人のために登記申請をする義務がある者**」とは、

仕事として登記申請の代行をする「**司法書士**」などの者のことを指します。

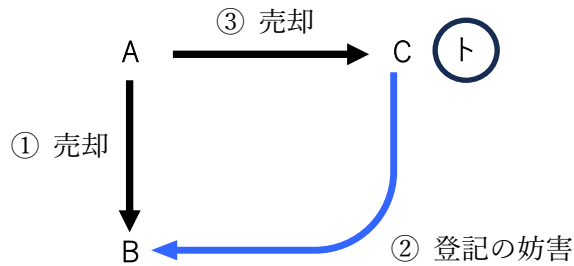
事例7のようなことが許されてしまったら、職権乱用も甚だしいです。

当然、Bは登記がなくともCに「これは俺の甲土地だ」と主張できます。

事例8 ⑤詐欺・強迫で登記を妨げた者

Aは自己所有の甲土地をBに売却した。

その後、CはBを脅して移転登記を妨げ、その間にAから甲土地を購入して移転登記を済ませた。



これも、Cが「先に登記したのはオレ！」と主張するのは許されないということです。

Bの登記を強迫で妨害するようなCを保護する必要はないので、

Bは登記がなくともCに対抗できます。

3節 取消しと物権変動

重要なので「取消し」の意味を再確認しましょう。

取消し 契約をキャンセル・なしにすること。

取消しの意思表示をするまで契約は有効だが、取消しの意思表示をしたら、

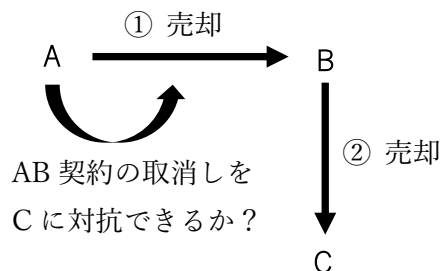
その契約は**契約時点にさかのぼって**無効になる。

1 「取消し前」の第三者

取消しできる人(取消権者)が、取消しをする前に第三者が登場した場合です。

制限行為能力者は第1章、詐欺・強迫・錯誤は第2章で解説済なので、復習してください

「取消し前」の第三者でのポイントは、取消ししたいAと第三者Cは**対抗関係に立たない**ということです。よって、Cが保護されるために「登記」は不要ということです。



2 「取消し後」の第三者

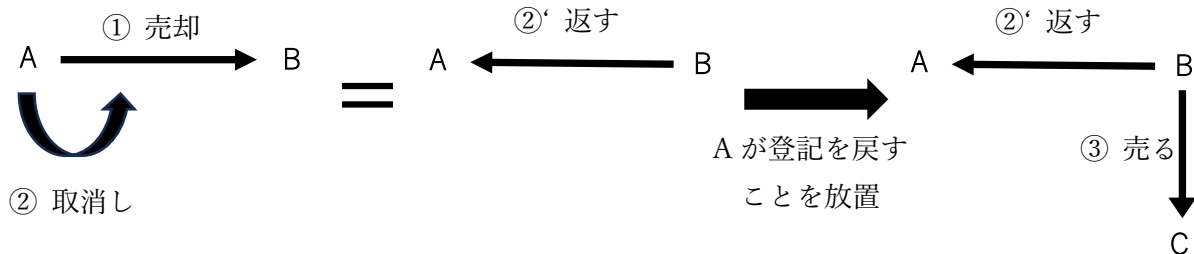
取消した後に第三者が出てきた場合です。

詐欺・強迫・制限行為能力者・錯誤の理由は問わず、取消した人は

さっさと登記して自分名義に戻せばよいものの、それを放置していたから第三者が出てくるのです。

取消し後の第三者を図で書くと、全て次の図になります。いわゆる二重譲渡の関係です。

この場合は、AかC、登記を先にゲットした方が勝ちです。



事例9

AがBに騙され自己所有の甲土地をBに売却し登記も移した。AはBの詐欺に気づき、この契約を取消した。その後、Bは詐欺について善意無過失の第三者Cに甲土地を売却した。

事例は詐欺ですが、取消しの理由が強迫だろうと、制限行為能力だろうと、錯誤だろうと、Aは取消しをしたら、さっさと甲土地の名義を自分に戻せばよいだけだったのに、それを放置していました。

つまりAが取消しをした時点で、登記簿は以下の「所有者B」の状態です。

順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	所有権保存	(略)	所有者 (住所略) Aの氏名
2	所有権移転	(略)	原因 令和○年○月○日売買 所有者 (住所略) B氏名

当然、第三者Cは登記簿を見て「甲土地の所有者はBだな」と思うわけで、

だから、CはBに「甲土地を売ってください」と申し出るわけです。

それで、CがBから甲土地を買い、登記までしたらそれはもうCのモノで確定です。

取消しをして、すぐに名義変更すべきものを放置したAが悪いのです。

事例では、Cが善意無過失としましたが、

Cが悪意であろうが、有過失であろうが関係ありません。

対抗関係の場合は、とにかく、先に登記をした方が勝ちです。

4節 取得時効と物権変動

こちらも第4章の時効のところでやっています。必ず復習してください。

5節 解除と物権変動

「解除」は初めて出てきましたので解説しておきます。

解除（かいじょ）

契約当事者の一方的な意思表示で、その契約をなかったことにすること

契約の目的が達成できなくなったなどの場合、当事者を契約から解放する仕組みです。

解除についての詳細は後章「債務不履行」でやります。

【学習のポイント】 無効・解除・取消しの違い

無効 そもそも何もなかった、**契約をしていないのと同じ状態**。

取消し **契約の成立自体に問題があった**ので、契約自体をなかったことにする意思表示

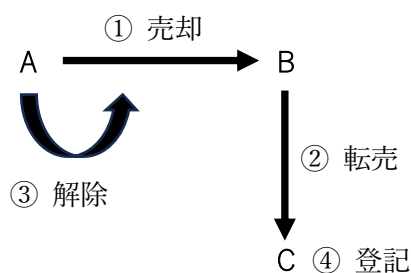
解除 **契約の成立自体に問題はない**が、債務不履行(当事者が義務を果たさない)などの問題を理由として、契約自体をなかったことにする意思表示

1 「解除前」の第三者

事例 10

A が自己所有の甲土地を B へ売却し、さらに B が C に転売した。

その後、A は B の債務不履行を理由に契約を解除したが、A が登記を戻す前に C が移転登記をした。



解除をすると、AB 契約はなかったことになるので、A は甲土地の所有者にもどり、B は無権利者になります。無権利者から何かを買ったところで、「無」ですから C も無権利者です。だから A は「所有者は俺だから C、甲土地を返せ」と主張できるとなります。

しかし、「AB 契約が解除されたら、甲土地を A に返せ」がまかり通ってしまうと、解除が怖くて、だれも B から甲土地を買わなくなってしまいます。

そこで、民法は「C が**登記さえもっていれば A に対抗できる**」としました。

事例では C が移転登記を移していますので、A に対して甲土地の所有権を対抗できます。

逆に、A が C より先に名義を戻せば A の勝ちです。要するに**先に登記を得た方が勝ち**です。

2 「解除後」の第三者

事例 11

A が自己所有の甲土地を B へ売却したが、A は B の債務不履行を理由に契約を解除した。その後 B が C に転売をして移転登記も済ませた。

この場合も、解除後にとっとと登記を戻さない A が悪いです。先に登記をした C の勝ちです。

【大事な考え方】 物権変動の重要なルール

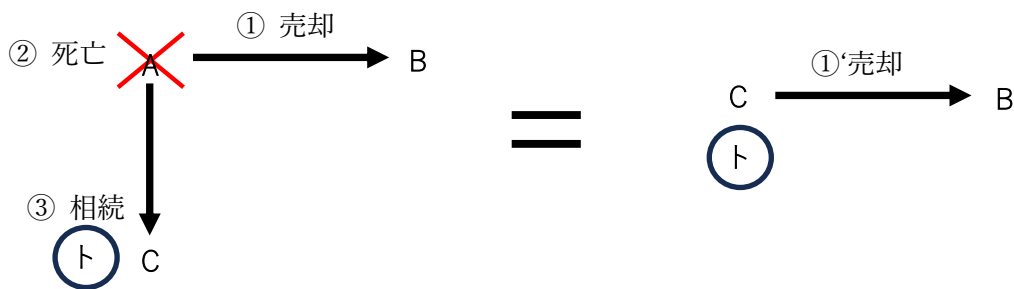
- ・〇〇後の第三者が出てきた場合、全て登記を先に得た方が勝ちとなります。
- ・「解除」に関しては前後問わず、登記を先にした方が勝ち。

6節 相続と物権変動

事例で解説していきます。

事例 18

A は自己所有の甲土地を B に売却した。A は B に登記を移転する前に死亡し、A の唯一の相続人 C が甲土地を相続し、相続登記も済ませた。B は登記がなくとも C に甲土地の所有権を対抗できるか。



相続が起きると、唯一の相続人 C は被相続人 A の権利義務の全てを承継します。

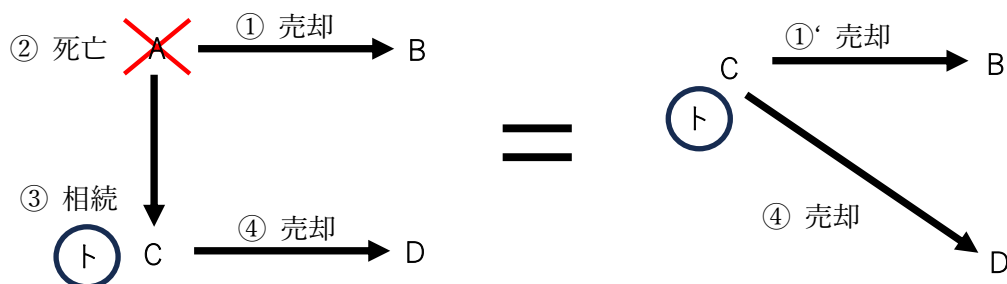
つまり C は A の「甲土地の売主の立場」も引き継ぎ、「A = C」という関係が成立します。

よって、B は「C から甲土地を購入した」と同じ意味になりますから、

B と C は「当事者の関係」になり、B は登記がなくとも甲土地の所有権を C に対抗できます。

事例 12

A は自己所有の甲土地を B に売却した。A は B に登記を移転する前に死亡し、A の唯一の相続人 C が甲土地を相続し、相続登記も済ませた。その後、C は甲土地を D に売却した。B は登記がなくとも D に甲土地の所有権を対抗できるか。



事例16 と考え方は同じです。つまり、 $A=C$ という関係になります。

Cからの二重譲渡状態になりますから、BとDは対抗関係に立ちます。

よって先に**登記をした方が勝ち**です。Bは登記がなければDに所有権を対抗できません。

事例13

Aは甲土地を所有していた。Aが死亡し、Aの子B、Cが相続した。

相続人CがBに無断で甲土地をCの単独名義にしてしまい、さらに甲土地をDに譲渡してしまった。この時、Bに何か打つ手はないか。



まず、Aの死亡により、甲土地は一旦、**相続人の法定相続分の割合に従って「共有」**となります。つまり、甲土地はB、Cが一旦それぞれ「2分の1」という持分で共有することになります。

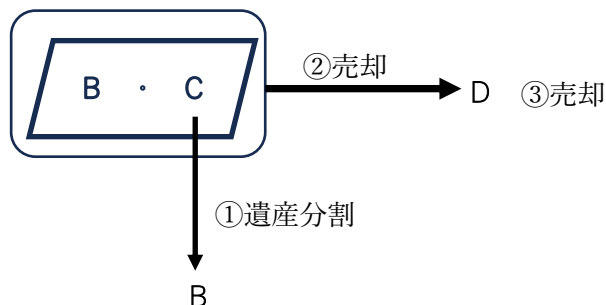
その後、B、Cで話し合いをして、Bが甲土地を丸ごと引き継ぐのか、違う持分割合で引き継ぐのかなどの「遺産分割協議」をするわけですが、この手続きをすっ飛ばして、Cが勝手に甲土地「Cの単独名義」にしてしまい、Dに売ってしまったという事例です。

甲土地において、仮にCが単独名義の登記をしようと「Bの持分(2分の1)」に関して**Cは無権利者**です。よって、甲土地の名義がDになろうと、Bの持分に関しては**Dも無権利者**ですから、Bは**登記なくして「自己の持分」を、無権利者Dに対抗できます**。(ただしCの持分については、売却の結果、有効にDのモノとなります)

事例14

Aは甲土地を所有していた。Aが死亡し、Aの子B、Cが相続した。

遺産分割協議の結果、甲土地はBが全て相続することになったが、Bがその登記を備える前にCがBに無断で甲土地をCの単独名義にしてしまい、さらに甲土地をDに譲渡して登記まで備えてしまった。



先ほどの事例と違うのは、BとCがちゃんと遺産分割協議をしたということです。

その後、Cが丸ごとDに譲渡、登記を移しています。

相続をすると、甲土地はB、Cの共有になります。

その後、遺産分割協議をしてCの持分をBに移転し、Bが甲土地を全て引き継ぐという流れです。
もちろん、遺産分割をした後は、甲土地の名義を被相続人A⇒Bに変えるために相続登記をします。
この登記をする前に、Cが裏切ってDに甲土地を全部譲渡し、登記まで備えています。

Bは、「自身の持分」に関しては登記なくDに対抗できますが、
Cの持分に関しては、図の通りBとDは対抗関係に立ちます。
よって、先に登記をした方が勝ちです。

Bは、遺産分割したんだから、ボヤボヤしていないでさっさと相続登記をすべきだったのです。
それを怠ったのだから、Cが裏切ってDに売っちゃったのです。
Dが登記をしてしまった以上、Bは「Cの持分」については諦めなさいということになります。