

一般法規

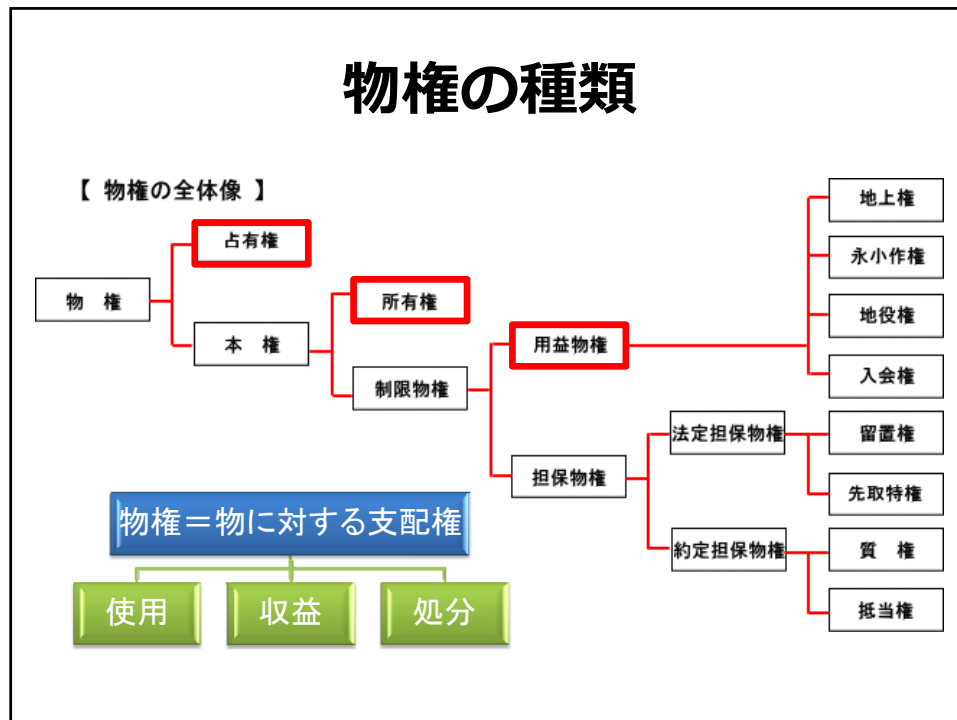
授業内容・授業計画

1 ～ 2 時間目	社会のルール、我が国の法体系、民法①
3 ～ 4 時間目	民法②(総則)
5 ～ 6 時間目	民法③(物権)
7 ～ 8 時間目	民法④(債権)、行政法
9 ～ 10 時間目	知的財産権関連法、入札契約関連法

民法 物権

物権とは

- **物権**の意義
「物に対する支配権」のこと
- 2つの特徴
 - 排他性**・・・独占的に支配しうる
 - 絶対性**・・・すべての者に対して



物権法定主義

物権の世界では、どんな内容の権利を物権とするかは法律で決める
私人がローカルルールとして、新たな物権をつくることはできない

問題
なぜ、上記のような考え方がとられているか

第一の理由：封建的な物の支配を否定するため

第二の理由：

判例上、認められているもの

水利権	温泉権	譲渡担保権	根抵当権	仮登記担保権
-----	-----	-------	------	--------

物権の目的

物権 = 物に対する支配権（物権の客体は「物」でなければならない）

物権でいうところの「物」とは？

- ① 特定性 = 特定物であること、不特定物ではダメ
- ② 独立性 = 独立した1個のものであること、
1個の物の一部や構成部分ではダメ

問題 1

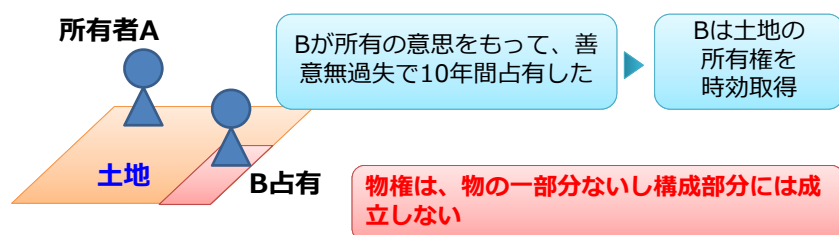
特定物と不特定物の例を挙げよ

問題 2

お米の袋全体と米粒の物権(独立性)について述べよ

一物一権主義の例外1

• 土地の一部の時効取得

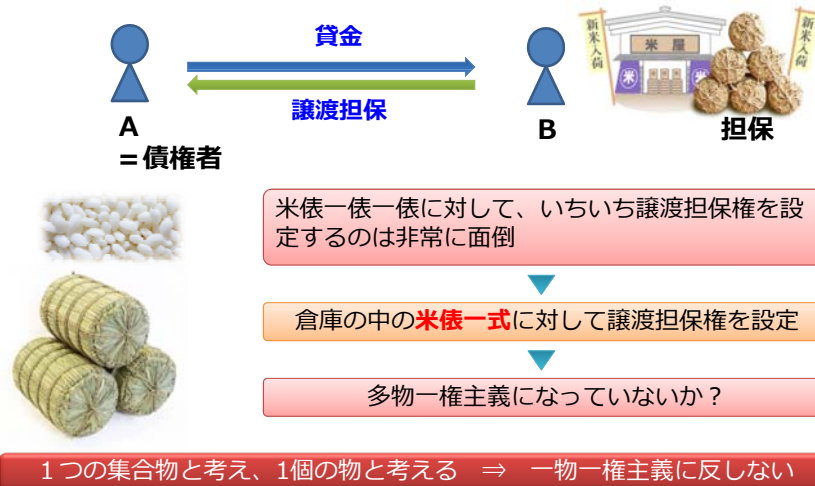


問題

時効を認めてしまうと、Aの所有地に、Aの所有権とBの所有権の2つが成立してしまう。時効は有効なのか？

一物一権主義の例外2

AがBにお金を貸していて、返せなかった場合の担保が倉庫の米俵



物権変動

• 物権変動の定義

物権について新たな**取得・設定・消滅**や、**移転**を生ずること

• 物権変動はいつ生じるのか

- ① 売買、贈与、抵当権設定など「**法律行為**」が行われたとき
- ② 時効、相続のような「**法律上の事実**」
- ③ 消失のような「**単なる事実**」

物権変動の発生時期

• 物権変動の発生時期

所有権の移転時期と置き換えてよい

• 民法176条

物権の設定及び移転は、**当事者の意思表示のみ**によって、その効力を生ずる

問題

所有者Aと買主Bが土地の売買契約をすることになった。

所有者A 「この土地を買いませんか。」

買主B 「わかりました。買います。」

この場合、土地の所有権はいつBに移転したか？

所有権の移転時期

移転に障害がある場合

原則

- 契約時

問題

どんな事例があるか？

ヒント：不特定時

例外

- 特約があればそれに従う（登記移転時・代金完済時等）
- 移転の障害が有る場合にはその解消時

所有権の移転時期

少数学説・・・176条の意思表示とは、物権契約のための意思表示



(根拠)

民法は、債権と物権とはっきり分けて条文を置いていて、176条は物権編に規定されている。よって、この意思表示は物権契約に関するものである。

対抗要件主義

「登記」や「引渡し」をしないと、第三者に物権変動があったことを主張できない。

第177条

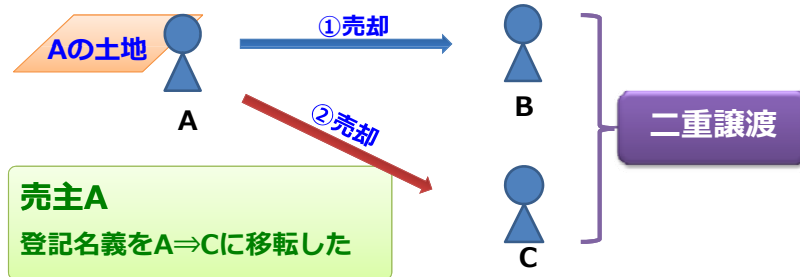
不動産に関する物権の得喪及び変更は、(中略)その**登記**をしなければ、第三者に対抗することができない。

第178条

動産に関する物権の譲渡は、その動産の**引渡し**がなければ、第三者に対抗することができない。

対抗要件主義とは

Aは最初、Bに対して不動産を売却し、同じ不動産をCにも売却した



問題

上記の場合、Cが登記を持っているのでAからCへの物権変動を主張できる。Bはどうすればよかったか？

登記名義

田代みよこ、田中一郎が共有する不動産は、鈴木行雄へ移転した

※売買により所有権を取得した場合

公示＝登記簿で世間一般に示す

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	土地区画整理法の換地処分による所有権移転登記	昭和56年5月5日 第6600号	所有者 名古屋市北区小金一丁目1番1号 田 中 太 郎 順位3番の登記を移記
	余 白	余 白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成2年2月2日
2	所有権移転	平成18年3月16日 第8888号	原因 平成17年8月1日相続 共有者 春日井市小泉寺222番地2 持分3分の1 田代 みよこ 名古屋市中区西田五丁目5番5号 持分3分の2 田中 一郎
3	共有者全員持分全部移転	平成19年4月6日 第9999号	原因 平成19年4月6日売買 所有者 名古屋市東区赤井三丁目3番3号 鈴木 行雄

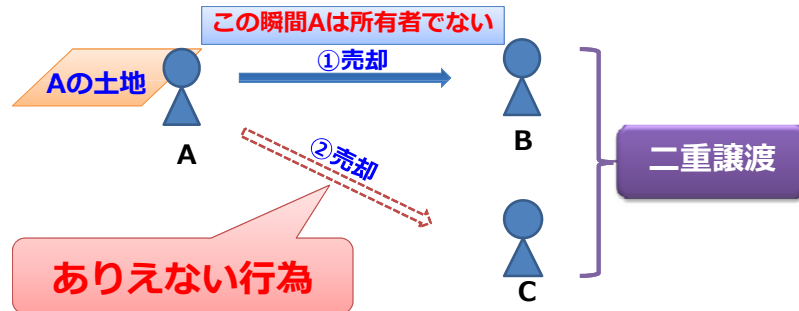
私が現在の
登記名義人です



鈴木行雄さん

意思表示による物権変動との関係

Aは最初、Bに対して不動産を売却し、同じ不動産をCにも売却した

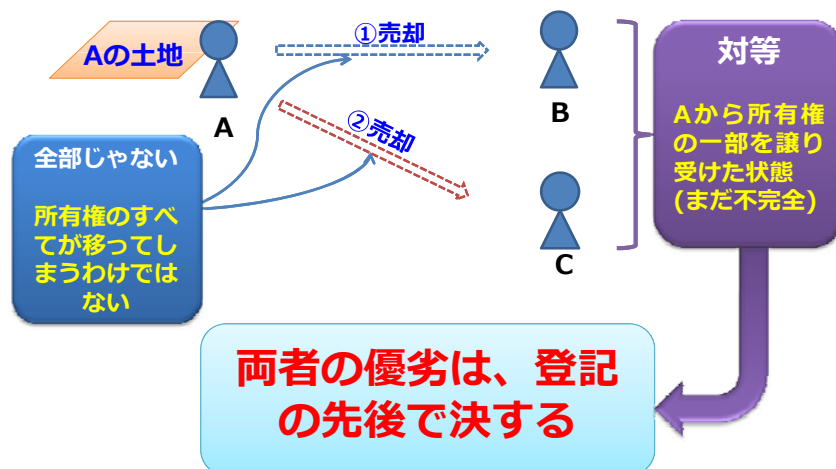


問題

すでに所有者でないAから、Cが不動産を買い受けて所有権が移転するのは、理屈が合わないのではないか？

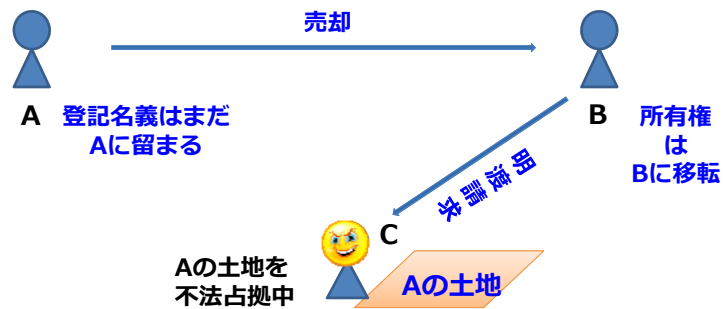
不完全物権変動説

不完全な物権変動を完全なものにすること ⇒ 対抗要件としての登記



第三者とは

当事者以外をすべて第三者と考えることには若干の問題がある

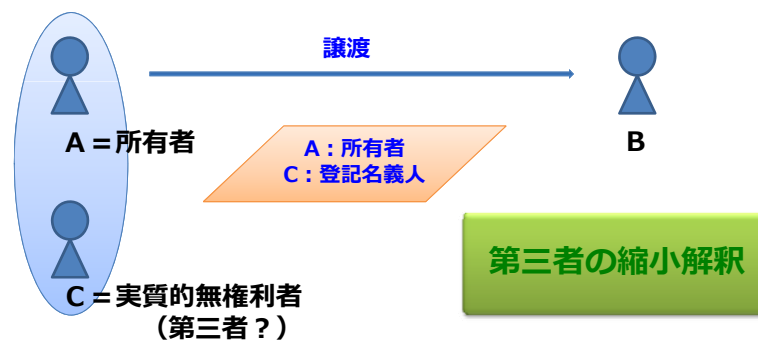


問題

Bは所有者として、不法占拠しているCを追い出すことができるか？（A⇒Bへの物権変動はCに対抗できるか？）

実質的無権利者

所有者Aの息子Cの名義になっている土地をBに売却

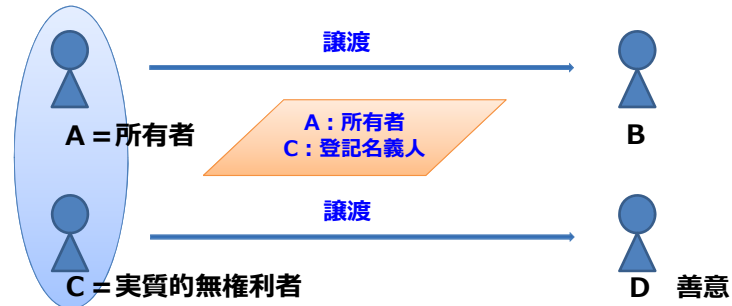


問題

Bには登記が無いが、Cに対して「私の土地なので明け渡してください」と言えるか？

94条2項類推適用

通謀虚偽表示と二重譲渡（AはBに売却、CもDに売却）

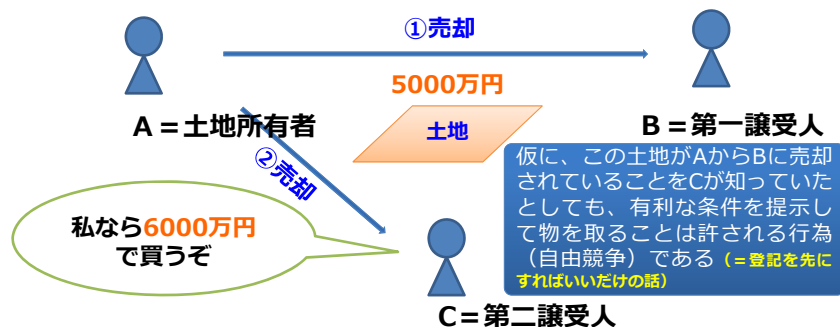


問題

上記のようになった時、土地の所有権はどうなるか？

背信的悪意者

Aの土地がBに譲渡されることを知り、Cが悪い魂胆で譲渡を受ける

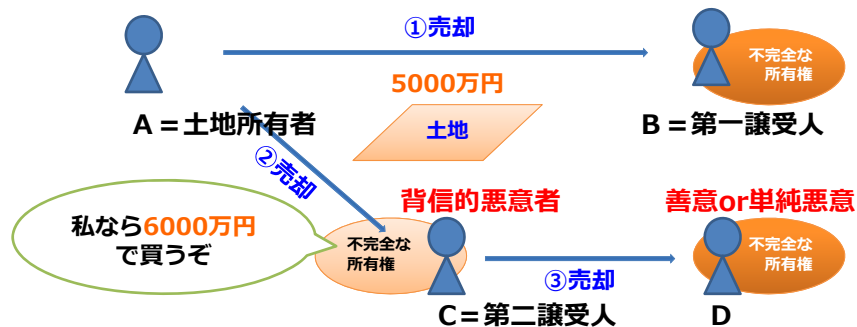


問題

Cは土地を欲しいのではなく、Bを困らせようという魂胆から第二譲渡を受けた場合であつたらどうなるか？

善意あるいは単純悪意のD

背信的悪意者Cから善意あるいは単純悪意のDが譲り受けた場合



問題 背信的悪意者Cができないことは何か？

また、背信的悪意者Cから譲渡を受けたDとBの関係は
どうなるか？

不動産の物権変動

・ 不動産の物権変動・・・第三者に主張するには、
「登記」が必要

・ どのような変動であれば「登記」が必要なのか

一般的には、

当該不動産について、互いに両立し得ない物的支配を相争う関係にある場合

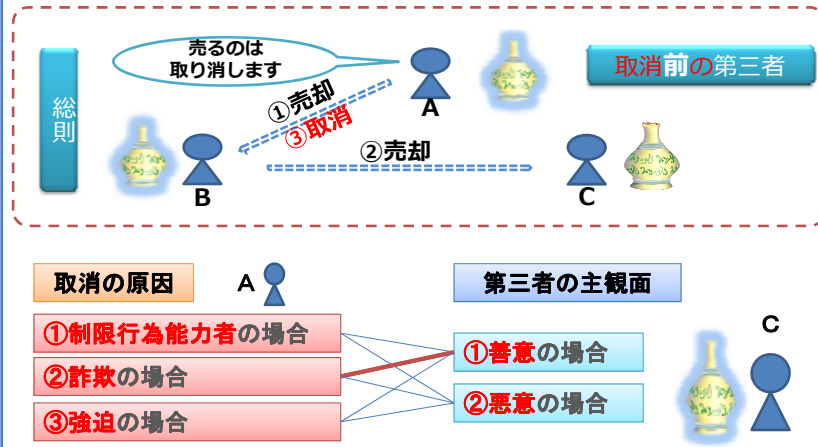


對抗関係

取消し？、契約解除？、時効？、相続？

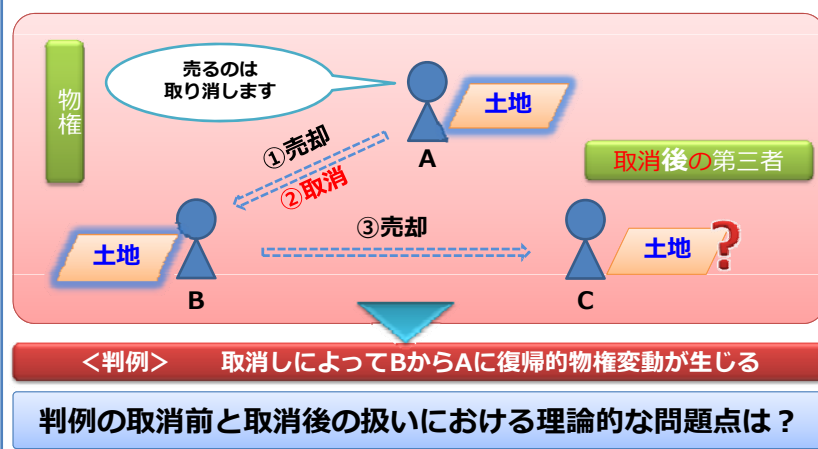
取消し前の第三者（復習）

原則：Bは無権利⇒Cの権利取得×、例外：取消原因が詐欺かつ善意⇒C○



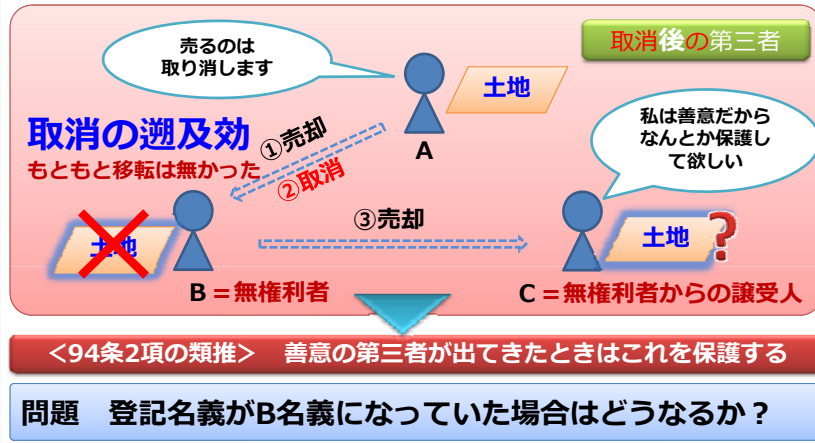
取消し後の第三者

AからBに土地が売却された後、Aが取り消したのに、BがCに売却した



四宮(しのみや)説

「取消の遡及効」を、取消し後の第三者の場合にも貫く、という学説



取消しと解除の違い

取消権・・・契約の成立過程それ自体に問題があった場合に行使できる権利

例 詐欺にあった、強迫された、制限行為能力者だった

解除権・・・契約の成立段階では何の問題もなく有効に成立しているが、約束違反（債務不履行）があったとき、それを根拠に契約を破棄することができる権利

例 買主から代金が支払われなかった

解除権のただし書き

第545条・・・当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を現状に復させる義務を負う。**ただし、解除はこれをもって、第三者の権利を害することができない。**

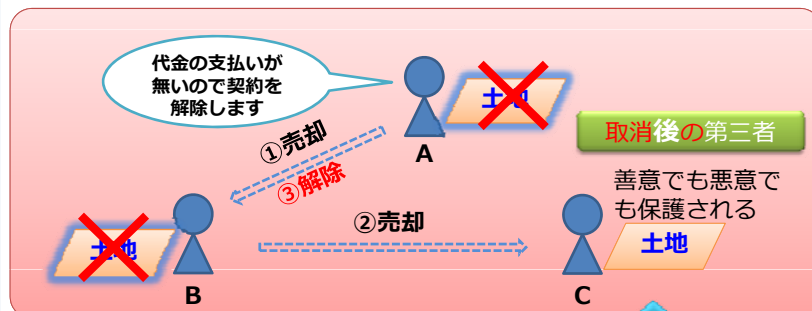


詐欺の場合の取消しの制限

第96条3項・・・詐欺による意思表示の取消しは、**善意の第三者**に対抗することができない

解除前の第三者

AからBに売却された後、Bの債務不履行を理由にAはBとの契約を解除した





545条1項ただし書 ただし、第三者の権利を害することはできない

問題 解除の場合の第三者は、なぜ悪意でも保護されるのか？

権利保護要件

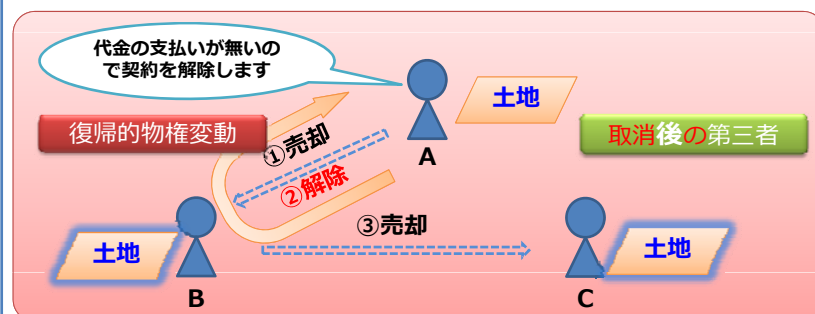
AとCは対抗関係にあるわけではない

	A	C
		
解除の遡及効あり	100%	0%
545条ただし書き	0%	100% + (登記を要求)

理論上、登記は不要だが、Cの権利を保護するハードルとして登記を求める

解除後の第三者

AB間の契約をAが解除した後、CがBから買い受けた

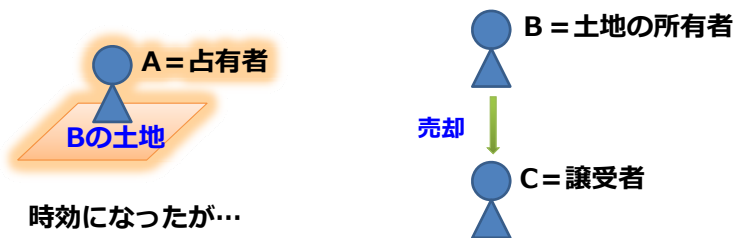


問題

上図の場合のA、B、C間の権利関係について述べよ

時効取得の場合

• 時効取得したとき、登記は必要か



Aは時効取得したときに、登記なしで、どのタイミングでCに対して自分が時効により所有権を取得したことを対抗できるか？

時効完成前のC

BがCに土地を売却したのが先で、Aの時効取得が後のケース

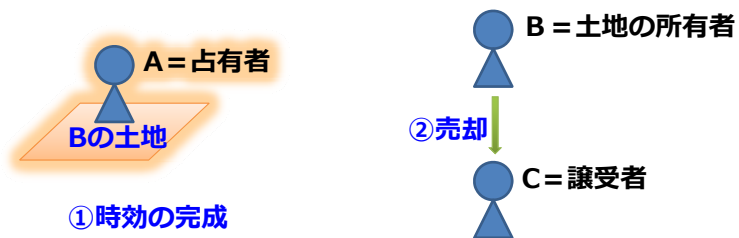


問題

Aは登記なしでCに対して時効取得による所有権を主張できるか？

時効完成後のC

Aの時効取得が先で、BがCに土地を売却したのが後のケース

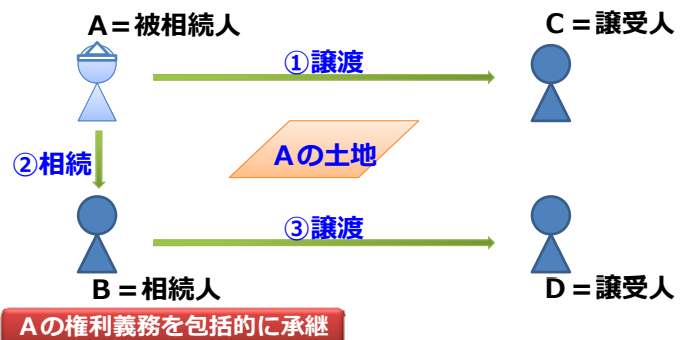


問題

Aは登記なしでCに対して時効取得による所有権を主張できるか？

相続の場合

売主の相続人からの譲受人と買主の優劣

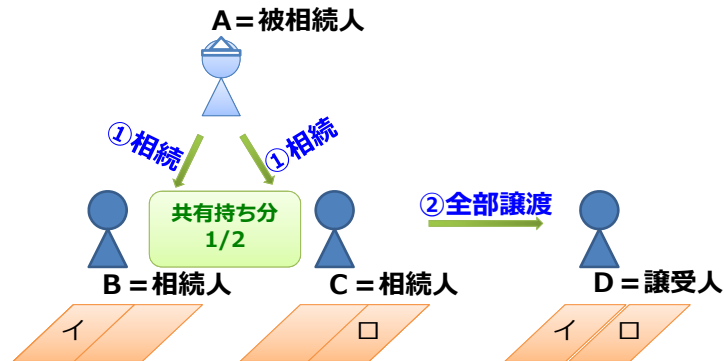


問題

Bから土地を譲り受けたDはCに対抗できるか？

共同相続と登記

相続人B Cが持ち分1/2の共有で相続したが、CがDに全部譲渡した

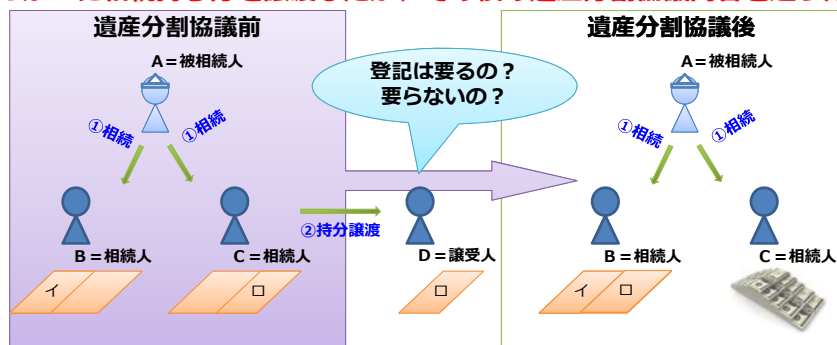


問題

Bは登記していなくてもDに対抗できるか？

遺産分割と登記① 分割前の第三者

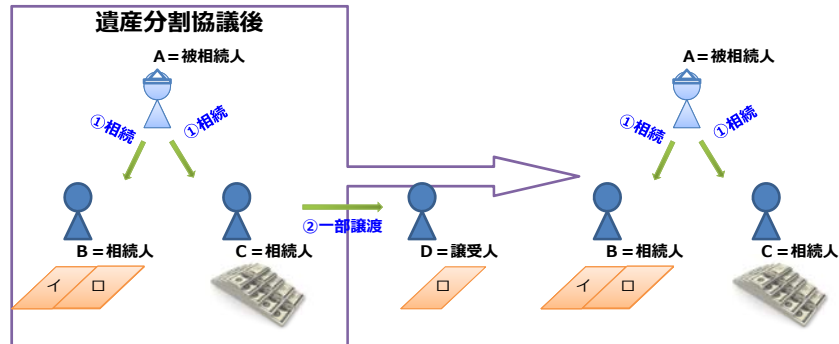
CがDに相続持ち分を譲渡したが、その後の遺産分割協議内容と違った



第909条 遺産の分割は、相続の開始の時にさかのぼってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利は害することはできない。

遺産分割と登記② 分割後の第三者

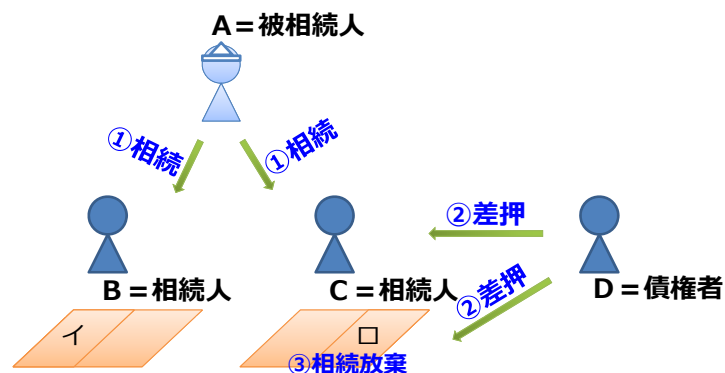
遺産分割協議が整ったにもかかわらず、CがDに一部譲渡した



- ・ 分割前 ⇒ 遡及効を前提に909条ただし書きで保護
- ・ 分割後 ⇒ 177条(登記の先後で決する)で処理

相続放棄と登記

Cに対して債権を持つDが差押をしてきたが、Cは相続を放棄した



問題

Bは全部の土地を相続したという旨の登記をしていなくても、債権者Dの差押を免れることができるか？

不動産物権変動のまとめ

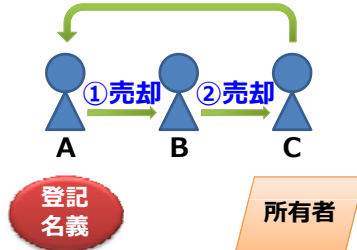
取消し、解除、遺産分割の3つが難しい

	前	後
取消し	原則 Aの勝ち	177条
	例外 96条3項	
解除	原則 Aの勝ち	177条
	例外 545条ただし書き	
遺産分割	原則 Bの勝ち	177条
	例外 909条ただし書き	

不動産登記の方法

不動産がA→B→Cと譲渡されたとき、A→Cの中間省略登記はできるか

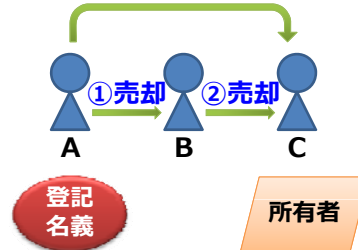
③A⇒Cの請求？



原則 不可
理由 ABの利益を害するから
例外 三者の合意があれば可

不動産がA→B→Cと譲渡されたとき、B名義を経ずにC名義で登記移転完了、これは有効か？

③A⇒Cに登記移転した



法的に安定している
事後的な
評価ルールでは有効

前期中間試験問題

あなたは、仕事で他人の土地を測量することになった。このとき、測量を行うに際して、社会通念上、あるいは民法上、

- ①すべきこと
- ②想定しておくべきこと

について、述べなさい。なお、解答する内容は本講義で学習した範囲内でよい。