



宅建試験講座

権利関係 28

民法 9 物権変動

宅建 一郎

民法

第9章 物権変動

○はじめに

- ①「売主の担保責任」の勉強は、前回（講座27回目）で終わりです。
- ②今回の学習テーマは、「物権変動」です。
- ③本講座は、過去の宅建試験の出題順に進めていますので、必ずしも一般の教科書とは単元の順番が異なります。
- ④物権とは、物を自分が直接支配できる権利で、その典型は所有権でしたね。
- ⑤ところで、宅地建物取引業法の一部改正により、平成27年4月1日から「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」に変更されました。それに伴い、試験名も「宅地建物取引士試験」となります。
- ⑥これで、国民の重要な財産である宅地建物の取引にタッチする「宅地建物取引士」も「弁護士」や「司法書士」などのいわゆる「士業」の仲間入りということになります。
- ⑦試験内容は従前のものを踏襲していますから、受験生としては、名称変更は左右されることなく、勉強することかと思います。
- ⑧それでは、本論の勉強に入ります。

.....

民法

第9章 物権変動1（重要）

第1 はじめに

- 1 宅地建物取引は、主に土地建物の売買とか賃貸借です。
- 2 そして、これらの取引においては、権利としては、主に物権（ぶっけん）と債権（さいけん）が関係してきます。
- 3 たとえば、AがBに甲土地を売買するということは、甲土地の所有権という物権がAからBに移転することです。
- 4 また、AがBに乙建物を賃貸借するということは、Aの乙建物の上にBの賃借権という債権が発生することです。
- 5 そこで、今日からは、「物権変動」について、勉強します。

第2 物権とは？

- 1 物権とは、物を直接、排他的に支配する権利のことです。
- 2 直接支配する権利とは、権利者が他人を介することなく、直接に物を支配することができる権利ということです。
- 3 排他的に支配する権利とは、他人を排除して権利者が物を支配する

ことのできる権利という意味です。

- 4 そして、この直接、排他的に物を支配する物権の代表は所有権です。
- 5 これらのことは、今から学習する「物権変動」の前提として、押さえておくと理解しやすいです。

第3 物権変動とは

- 1 物権変動とは、物権の発生、変更、消滅のことです。
- 2 また、物権を取得する権利主体者から見れば、物権の取得、喪失（そうしつ）（失うこと）、変更（内容が変わること）のことです。
- 3 宅地建物取引で考えれば、売主Aが買主Bに土地や建物を売れば、売主Aは売った土地や建物の所有権を失いますし、買主Bは買った土地や建物の所有権を取得します。そして、所有権が売主Aから買主Bへ移転することを所有権の移転（権利の移転）といいますし、これは物権の変動の代表例です。
- 4 それでは、上記、売主Aと買主Bの売買において、物権変動、所有権移転はいつ起こるのでしょうか。売主Aはいつ所有権を失い、買主Bはいつ所有権を取得するのでしょうか。
- 5 この点は、ちゃんして決めておかないと実際取引でも困りますし、トラブルの原因となりますので、大切です。
- 6 そこで、民法第176条は、次のように定めています。

★民法第176条（物権の設定及び移転）

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。

第4 物権の変動時期

- 1 民法第176条の規定で分かりますように、所有権の移転などの物権の変動は、当事者の意思表示のみによって、その効力が発生します。
- 2 たとえば、売主Aが買主Bに土地や建物を売ったとすれば、
 - (1) AB間で「売りましょう」「買いましょう」という意思表示が合致して、売買契約が成立したときに、AからBに所有権が移転します。
 - (2) 買主Bが売買代金を支払ったときとか、売主Aが買主Bに登記を移転したときとか、目的物を引き渡したときではありません。

- ☆ 3 実際の取引において、当事者間で、これと異なる特別の約束（特約）をしている場合は別ですが、そうでない場合は、
- 物権変動は、当事者の意思表示のみによって生じます。

第5 物権変動の対抗要件

1 事例

- (1) 売主Aは甲建物をBに売却しました。
- (2) 更に、Aは甲建物の登記が自分にあるので、これをCに売却しま

した。

(3) そして、甲建物の登記はCが取得しました。

(4) この場合、甲建物の所有権者はBになるのでしょうか、Cになるのでしょうか。

2 この場合の所有権者は、Cになります。

(1) まず、Aから甲建物を先買ったのはBです。

(2) そして、前記のように、物権変動は意思表示のみにより生じますから、その時点で一応Bは所有権者になります。

(3) それでは、Bはその後で甲建物を買ったCに対して、自分が所有権者であることを主張してその人に勝つことができるのでしょうか。

(4) この点について、民法は、自分の取得した権利を売主ではない第三者に主張して勝つためには、単にその権利を取得するだけでなく、その権利が第三者に主張して勝つための要件も備えていなければならないというルール、決まりを定めています。

(5) そして、そのルール、決まりの事を「権利変動の対抗要件」と呼んでいます。

(6) そして、動産の物権変動の対抗要件は「その物の所持」ですが(民法第178条)、不動産の物権変動の対抗要件は、民法第177条により、「登記」です。

(7) そして、宅地建物取引の対象である、土地、建物は民法第86条1項により、不動産です。この点は、今後の勉強の基礎であり、重要ですから、まず、条文で確認しておきます。

★民法第86条(不動産及び動産)

①土地及びその定着物、不動産とする。

②不動産以外の物は、すべて動産とする。

(8) 次に、不動産の物権変動の対抗要件は、「登記」ですから、それを中心に勉強してゆきます。

★民法第177条(不動産に関する物権の変動の対抗要件)

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)その他の登記に関する法律の定めるところに従い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。

(9) したがって、前例の場合、Bは直接の売主であるAに対しては、自分が所有者であるということを主張できます。

(10) しかし、売主ではない第三者Cに対しては、不動産物権変動の対抗要件である登記を備えていませんので、自分が所有権者であ

ることを主張（対抗）することはできません（主張して、勝つことができません）。

- (11) これに対して、CはAから甲土地の所有権を買い、その所有権は対抗要件である登記も備えていますので、その所有権を第三者Bに主張（対抗）することができます（主張して、勝つことができます）。
- (12) したがって、甲建物の所有者はCである、という結論になるのです。
- (13) この事例のように、売主が同じ物を別々の人にそれぞれ売ることを二重譲渡といますが、この場合は、売買の前後によってではなく、先に登記を備えた者が権利者となります（勝ちます）。
- (14) これを、二重譲渡の場合は、先に登記を備えた者が優先する（完全な所有権者となる）といます。
- (15) なお、この場合に売主Aは甲建物をBに売却したときに甲建物については、所有権を失い無権利者となり、その後で、Cに売却してもCは無権利者Aから購入しているので、無権利者ではないか、という疑問が生じますが、Aが甲建物をCに売却した時点では、未だ登記はAに残っており、Aに登記が残っている間は、Aは完全な無権利ではなく、甲建物をB以外の者に売ることができるので、AからCへの売却も有効であり、先に登記という対抗要件を具備したCの所有権がBの所有権に優先し、Cが所有権者となると解されています。
- (16) このような考え方は、A B間で甲建物の売買契約が成立することによって、甲建物の所有権はBに移転するけれども、Bに登記が移転するまでは、その移転は完全な移転ではなく、不完全な移転なのでAはB以外のCにも甲建物を売ることができるのだ、ということです。ですから、「不完全物権変動説」といいますが、これが、通説判例であり、不動産取引もこの考え方で為されていますし、試験問題も通説判例を前提に出題されていますので、ここの物権変動の学習もそれを前提に学習していきます。

第6 売買の各関係と対抗関係

- 1 それでは、不動産の売買で対抗関係となる場合と、ならない場合をまず勉強いたします。
- 2 売買には、①当事者間の関係、②転々譲渡の関係、③二重譲渡の関係がありますが、それらと対抗関係となるか否かについては、次のようになります。

☆ (1) 当事者間の関係

売主 甲建物売買 買主
A —————→ B

ア AはBに甲建物を売買した。

イ この場合、AとBは、対抗関係にはならない。

ウ したがって、BはAに登記を備えていなくても所有権を主張できます。

(2) 転々譲渡の関係

売主 ①甲建物売買 買主 ②甲建物売買 買主
A —————→ B —————→ C

ア Aは甲建物をBに売り、それをBがCに売った場合のAとCの関係はどうでしょうか。

イ これは、順々に売買がなされた場合ですから、AとB、BとC、AとC、いずれの関係も対抗関係にはなりません。

ウ したがって、CはAに対して、登記なくして所有権を主張できます。

(3) 二重譲渡の関係

| —————→ B 買主
| ①甲建物売買
A — |
| —————→ C 買主
| ②甲建物売買

ア Aは、まず、甲建物をBに売り、自らに登記のある間に、更に甲建物をCにも売った。

イ この場合、BとCは対抗関係になる。

ウ そして、BCのどちらが優先して所有権者になるか（勝つか）については、先に登記を備えた者が勝ち、完全な所有権者となる。

エ なお、ここで、「対抗関係」という言葉は、BとCの所有権が対立、抗争する関係にあるという意味もあり、「対立、抗争する関係」を省略して「対抗関係」といっています。

オ したがって、この場合は、BもCも一応所有者となります。そして、両者の所有権が対立抗争し紛争状態になりますから、民法は、先に登記をした方が優先します、完全な所有権を所得しますというルールを定めて、この問題を解決しているのです。

第7 まとめ

1 まず、物権変動は、意思表示のみで生じる。

- ☆ ただし、当事者間で物権変動の時期について、特約がある場合には、その特約に従う。
- 2 次に、前項で生じた物権変動を第三者に対抗するためには、対抗要件を備えていなければならない。
 - 3 そして、不動産の所有権などの物権変動の対抗要件は、登記である。
 - 4 したがって、不動産の二重譲渡では、先に登記を備えた者が最終的に所有者となる。

第8 問題と解説

問題1 Aは甲土地をBに売却した。その売買契約においては、Bが売買代金を全額支払ったときに、所有権がAからBに移転するとの特約が為されていた。

- (1) この場合、AからBへの所有権移転登記が完了していない場合は、BがAに代金を全額支払ったとしても、BはAに所有権の移転を主張することはできない、との記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(1) の解答：誤っている。

ア まず、本肢は、所有権移転の時期について、A B間でBが売買代金を全額支払ったときに、所有権がAからBに移転すると特約しているので、その特約に従わなければならない。

イ そうすると、BがAに代金を全額支払ったときは、BはAに所有権の移転を主張することができる。

ウ その点については、AからBへの所有権移転登記が完了しているか否かとは関係がない。

エ また、AとBの関係は、売買契約当事者間であるから、登記が完了していなくても、買主Bは売主Aに所有権を主張することができる。

オ よって、本肢の記述は誤っている。

- (2) 本問事例において、AがBとの売買契約締結前に、Cに甲土地を売却し、Cから売買代金全額を受領していた。この場合、登記が依然Aにあった場合でも、BはAから所有権を取得することはできない、との記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(2) の解答：誤っている。

ア この場合は、甲土地は、AからC、AからBへと二重譲渡された場合であり、BとCのうち、先に登記を備えた者が完全な所有権者となり、勝つ。

イ ところで、AとBとの関係では、BはAに登記があるうちに甲土地を

Aから買っているわけですから、BはAに対して、所有権移転登記請求をすることができます。

ウ したがって、本股のように、「BはAから所有権を取得することはできない」ということはありません。

エ よって、本股の記述は誤っている。

(3) 本問事例において、甲土地はAがBに売却する以前に、CがAから賃借し、Cがその上に建物を建て、その建物の登記も済ませていた。この場合、BはAに甲土地の売買代金を全額支払った後であれば、Aから甲土地の所有権移転登記を受ける前でも、BはCに対して自分が甲土地の所有権者であることを主張することができる、との記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(3) の解答：誤っている。

ア まず、AとBは、Bが甲土地の売買代金を全額支払ったときに、所有権がAからBに移転するとの特約の下に、売買契約を為し、AはBに売買代金全額を支払ったということであるから、甲土地の所有権はBに移転している。

イ それでは、CはBが登記無くして所有権を主張（対抗）することができる第三者かであるが、土地の上に建物を建て、その建物の登記をしている土地賃借人に対しては、土地所有者は登記無くしては、その所有権を主張（対抗）することができない（判例）。

エ よって、本股の記述は誤っている。

問題2 Aは自己所有の甲土地をBに売却し引き渡したが、Bはまだ、所有権移転登記を受けていない。

(1) この場合、CがA B間の売買の事実を知らずに甲土地を買い受け、所有権移転登記を受けた場合、CはBに対して甲土地の所有権を主張することができる、との記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(1) の解答：正しい。

ア 本肢は、不動産の二重譲渡の事例であり、この場合は先に登記を取得した者が優先する。契約の前後や売買代金の支払いの前後や引渡の前後ではない。

イ そして、本肢では、Cが先に登記を受けているので、CはBに優先し、甲土地の所有権を主張することができる。

ウ よって、本股の記述は正しい。

(2) 本問事例において、CがA B間の売買の事実を知らず、甲土地を買い受け、所有権移転登記を受けた場合、CはBに対して甲土地の所有権を主張することができない、との記述は、民法の規定及び判例に

よれば，正しいか誤っているか。

(2) の解答：誤っている。

ア 不動産の二重譲渡においては，後の買主は先の売買の事実を知りながら買い受けた場合でも，先に登記を受ければ，対抗要件のある所有権を取得する。

イ 後の買主が，先の売買の事実を単に知っていた（悪意）というだけでは，権利が否定される理由にはならないからである。

ウ よって，本股の記述は誤っている。

.....

☆今回は，ここまでと致します。

☆次回は，「物権変動2」です。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎