



宅建試験 権利関係 30



民法 9-3 不動産物権変動の 対抗要件と相手方 の主観的要素

購読料：無料

宅建 一郎

「宅建試験受験講座」 30回：権利関係30：民法9-3：「物権変動3：不動産物権変動の対抗要件と相手方の主観的要素との関係」

「宅建試験受験講座」 30回目

権利関係30

民法9-3：

「物権変動3：不動産物権変動の対抗要件と相手方の主観的要素との関係」

.....

民法

第9章 物権変動3

第3項 不動産物権変動の対抗要件と相手方の主観的要素との関係

第1 はじめに

- 1 前は、不動産物権変動を第三者に対抗（主張）するには、登記が必要であるけれども、無権利の第三者や不法占拠の第三者などに主張する場合は、登記は必要ない、ということをお勉強しました。
- 2 それでは、不動産物権変動を悪意の第三者に対抗（主張）する場合にも登記は必要なのでしょうか。今回はこの点を学習致します。
- 3 なお、前回の学習のポイントは、第三者が登記の欠陥を主張する正当な利益を有する者か否かの判断であったのに対し、今回の学習のポイントは、第三者が善意か悪意か背信的悪意者かという第三者の主観的状态によって、登記が必要か否かを判断する点にあります。

第2 事例1

- 1 まず最初に、AはBに甲土地を売買しました。
- 2 次に、AはCにも甲土地を売買しました。
- 3 ところで、Cは甲土地が既にBに売却されていることは知りませんでした。
- 4 この場合、BがCに対して、甲土地の所有権を対抗（主張）するためには、登記が必要なのでしょうか。

第3 事例2

- 1 まず最初に、AはBに甲土地を売買しました。
- 2 次に、AはCに甲土地を売買しました。
- 3 この時、Cは甲土地が既にBに売られていることを知っていました。
- 4 この場合、Bが悪意のCに対して、甲土地の所有権を対抗（主張）するためには、登記が必要なのでしょうか。

なお、民法で「悪意」とは、あることを知っているという意味であり、ここで、「悪意のC」とは、BがAから既に甲土地を買っていることを知っているC、という意味です。

第4 事例3

- 1 まず最初に、AはBに甲土地を売買しました。
- 2 次に、AはCに甲土地を売買しました。
- 3 この時、Cは甲土地が既にBに売られていることを知っていただけではなく、買主Bを害する目的で、Aから甲土地を買いました。
- 4 この場合、BがCに対して、甲土地の所有権を対抗（主張）するためには、登記が必要なのでしょうか。

第4 各事例の検討

1 事例1について

- (1) このパターンは、①A→B、②A→Cという二重譲渡で、Cは2番目の買主ですが、1番目のA→Bへの売買の事実を知らない（善意）わけですから、Cは、その気持ち（主観的要素）に何ら問題のない買主です。
- (2) したがって、BとCのいずれか先に登記を受けた方が対抗力ある所有権を取得することになります。
- (3) 故に、BがCに対して、甲土地の所有権を対抗（主張）するためには、登記が必要です。
- (4) なお、民法では、法律上問題となる事実を知らないことを「善意」といいます。逆に、知っていることを「悪意」といいます。これは、事例2の所でも勉強しました。

2 事例2について

- (1) 事例2と1の違いは、2番目の買主Cが1番目のAからBへの売買契約の事実を知っていた（悪意であった）点にあります。
- (2) この場合、甲土地はBが先に買っているし、そのことをCは知りながら買っているわけですから、先に買ったBはCに対して、登記がなくても「甲土地は、自分のものだ」と主張できないかが、問題となります。
- (3) そして、この点については、Cが先にBが買っていることを知っていながら買うということは道義的には好ましくないかもしれないけれども、売主Aは自分に登記がある間は、B以外の者に売ることもできるし、今日の自由競争社会では、CはBが先に買っていることを知っていたとしても、法律上は、買うことができるとされています。
- (4) そして、BとCのどちらが優先するかは、登記を先に具備した者が優先する、とされています。
- (5) したがって、事例2の場合には、Bが悪意のCに対して、甲土地の所有権を対抗（主張）するためには、Cよりも先に甲土地の登記を

所得する必要があります。

- (6) なお、この理屈は、民法第177条の解釈の問題のとしては、
「民法第177条の第三者には、悪意の第三者も含まれる。」と
いうことです。

☆ 3 事例3について

- (1) 事例2と3の違いは、2番目の買主Cが事例2では、1番目のAからBへの売買契約の事実を単に知っていた（悪意）だけであるのに対して、事例3の場合は、2番目の買主Cは単に知っていただけでなく、1番目の買主Bを害する目的を持っていた点にあります。

- ☆ (2) このように、単に知っている（悪意）だけではなく、それにプラスして前の買主を害する目的を持って行為をしている者のことを民法では「背信的悪意者」といいます。

- (3) そして、2番目の買主がこのような背信的悪意者である場合には、1番目の買主は、その者に対して、登記がなくても自己の所有権を主張することができるのではないかが問題となります。

- (4) そして、この点については、今日の社会が自由競争社会ではあっても、このような「あくどい悪意者」（背信的悪意者）は信義則に反していますので、そのような者を保護することは間違っていると考え、1番目の買主は、背信的悪意者に対しては、登記がなくても自らの所有権を対抗（主張）することができる、と解しています（判例）。

- (5) したがって、事例3の場合は、Cは背信的悪意者ですから、BはCに対して、登記がなくても、甲土地の所有権を対抗（主張）することができます。

- (6) なお、以上の理屈は、民法第177条の解釈の問題のとしては、
「民法第177条の第三者には、背信的悪意者は含まれない。」
ということですが。

第5 背信的悪意者に当たる具体的場合

- 1 ところで、背信的悪意者は、民法の条文に具体的に規定されているのではなく、判例や学説により出来上がった条文解釈理論です。
- 2 そして、現在では次のような第三者が背信的悪意者に当たると解されています。

- ☆ (1) 第1の買主を害する目的で買った第2の買主
上記事例3のCのような場合です。

- ☆ (2) 第1の買主から登記移転手続を依頼されていた者が、その登記移転手続をしないで、自らが第2の買主となって自分に移転登記を

した者

☆ (3) 第1の買主の登記手続きを詐欺や強迫で妨害した第2の買主

第6 第三者の善意、悪意、背信的悪意と登記の関係のまとめ

1 物権変動における所有権等を第三者に対抗（主張）するためには、原則として、登記が必要です。この原則を第三者の主観的状态により整理すると次のようになります。

(1) 自らの所有権を「善意の第三者」に対抗（主張）する場合には、その所有権の登記が必要である。

(2) 自らの所有権を「悪意の第三者」に対抗（主張）する場合にも、その所有権の登記が必要である。

☆☆ (3) ただし、自らの所有権を「背信的悪意者である第三者」に対抗（主張）する場合には、登記なくして、自らの所有権を主張（対抗）することができる。

第7 問題と解答

問題1 Aは甲土地をBに売却した。しかし、Bは未だ所有権移転登記を受けていなかった。

(1) この事例で、CがA B間の売買とBが未だ登記を受けていないことを聞きつけ、自分が買ってBに高値で売って儲けようと思い、Aから甲土地を買い、登記も受けた。この場合、BはCに対し、登記なくして甲土地の所有権を対抗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。

(1) の解答：誤っている。

ア本文事例3で学習したように、不動産の第1の買主は、第2の買主が背信的悪意者の場合は、登記無くして、自分の所有権を対抗（主張）することができる（判例）。

イそして、本肢の場合、Cは、A B間の甲土地売買の事実を知っており悪意であるばかりでなく、Bを害して自分が利得する目的で甲土地をAから買っているので、単なる悪意者ではなく、背信的悪意者である。

ウしたがって、BはCに対して、登記なくして、甲土地の所有権を対抗（主張）することができる。

エよって、本肢の記述は誤っている。

(2) 本問事例において、BがAから買い受けた後に、BがCに甲土地を仮装譲渡して、登記はCが受けた。この場合、BはCに対して登記が無くても所有権を対抗することができる、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。

(2) の解答：正しい。

ア前回学習したとおり、不動産の仮装譲渡の譲受人は、無権利者であり、所有者はその者に対しては、登記なくして所有権を主張することができる。

イこの理屈は、第1の買主から仮装譲渡を受けた者が、登記を受けていても、同じである。

ウしたがって、本肢の場合、仮装譲渡を受けたCは無権利者であり、BはCに対して、登記無くして、所有権を対抗（主張）することができる。

エよって、本肢の記述は正しい。

(3) 本問事例において、BがAから甲土地を購入した後で、CがBを強迫して、Bの登記申請を妨害して、CがAから甲土地を購入して登記も受けた。この場合、BはCに対して、登記無くして所有権を対抗することができる、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：正しい。

アCは、第1の買主Bの登記手続を強迫で妨害した第2の買主であり、背信的悪意者である。

イそして、第1の買主は、背信的悪意者に対しては、登記なくして所有権を対抗（主張）することができる。

ウよって、本肢の記述は正しい。

(4) 本問事例において、BがCに登記手続を依頼していたところ、CはBへの登記手続をせずに、自らが甲土地を買い自己名義に登記手続をした。この場合、BはCに対して登記がなくても所有権を対抗することができる、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。

(4) の解答：正しい。

アCは、第1の買主Bから登記移転手続を依頼されていた者である。

イにもかかわらず、その登記移転手続をしないで、自らが第2の買主となって、自分に移転登記をしており、本文で勉強したように、Cは背信的悪意者である。

ウしたがって、BはCに対して、登記無くして自己の所有権を対抗（主張）することができる。

エよって、本肢の記述は正しい。

.....
☆マークは、ポイントです。

★今回は、ここまでです。

★次回は、「物権変動4：物権変動の原因と登記との関係」

です。

