



# 宅建試験講座 権利関係 3 2



## 民法 9-5 契約解除による物 権変動と登記との 関係

宅建 一郎  
購読料：無料

「宅建試験受験講座」 32回：権利関係 32：民法 9-5：「物権変動 5：「契約解除による物権変動と登記との関係」

---

「宅建試験受験講座」 32回目

権利関係 32

民法 9-5：

「物権変動 5：「各種不動産物権変動の原因と登記との関係

その 2 「契約解除による物権変動と登記との関係」

.....

民法

第 9 章 物権変動 5

第 5 項 契約解除による物権変動と登記との関係

第 1 号 はじめに

- 1 前回、不動産物権変動の原因には、売買だけではなく、各種の原因があることを指摘し、「①詐欺による意思表示の取消と登記との関係」を勉強しました。
- 2 そして、今回は、「②契約解除による物権変動と登記との関係」の勉強です。

第 2 号 契約解除による物権変動と登記との関係

甲土地 ①売買 ②売買

A —————→ B —————→ C

③契約解除

☆第 1 契約解除者と契約解除前の第三者との関係

1 事例 1

- (1) まず、A は B に甲土地を売却しました。
- (2) 次に、B は C に甲土地を売却しました。
- (3) 次に、A は B が甲土地の売買代金を支払わないので、A B 間の甲土地の売買契約を解除しました。
- (4) この場合、A は、C に対して、B との売買契約の解除を対抗（主張）することができるのでしょうか。
- (5) これが、契約解除者と契約解除前の第三者との関係の問題です。
- (6) そして、この場合の判例の結論を先にいいますと、

☆ ア C が登記を受けている場合は、A は C に売買契約の解除により取り戻した所有権を対抗（主張）することができない。  
C の立場からすると、C は自らの所有権を A に対抗することができる。

☆ イ しかし、C が登記を受けていない場合は、A は C に売買契約の解除

により取り戻した所有権を対抗（主張）することができる。

Cの立場からすると、Cは自らの所有権をAに対抗することができない。

## 2 解説

- (1) それでは、この場合、何故、(6)の結論になるのかを勉強しましょう。
- (2) まず、この場合は、AがBとの売買契約を解除する前に、BはCに甲土地を売却していますので、Cは契約解除前の第三者ということになります。
- (3) したがって、この場合の契約解除者Aと第三者Cとの関係は、AからB、BからCと目的物が順次売買された場合の前者と後者の関係ですから、民法第177条の二重譲渡の場合の対抗要件の問題ではなく、民法第545条1項の契約が解除された場合は、その契約解除の効果はどこまで及ぶのかの問題となります。そして、民法第545条1項は次のように規定しています。

.....

### ★民法第545条1項（解除の効果）

- ①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、その相手方を原状に復させる義務を負う。ただし、第三者の権利を害することはできない。

- .....
- (4) 上記民法第545条1項は、まず、契約が解除されると、当事者双方は原状回復義務を負うことを規定しています。  
アこの意味は、契約が解除されると、契約は無効となり、無かったこととなりますので、当事者は双方とも、契約をしたことにより履行していた物を相手方に返還して、契約の前の状態（原状）に戻さなければならない義務を負うということです。  
イ例えば、事例1でいえば、Bは甲土地をAに返還しなければならないし、また、Bが登記も受けていた場合には、登記もAに返還しなければならないということです。  
ウまた、Bは売買代金は支払っていないということですが、手付金をいくらか渡していた場合には、AはBに手付金を返還して、契約前の状態（原状）に戻さなければならないということです。
  - (5) しかし、民法第545条1項は、ただし書で「ただし、第三者の権利を害することはできない。」と規定しています。

アこれはどういう意味かといいますと、その契約関係に第三者が居る場合には、契約解除は、その第三者の権利を害することはできません

んよ、ということです。

イ前例の場合は、第三者としてCがいますので、AはBとの契約を解除しても、Cの権利を害することはできませんよ、ということです。

(6) それでは、民法第545条1項ただし書の「第三者」とは、どういう第三者なのでしょう。

ア同条文は、「第三者の権利を害することはできない。」と、単純に規定しているだけです。

イしたがって、条文の文章上（文理上）は、第三者は、善意・悪意を問わず、また、登記の有無を問わず、保護されることになりそうです。

☆ ウしかし、判例は、この第三者とは、「登記を備えた第三者」でなければならない、としています。

☆ エ判例が、そのように解釈している理由は、民法第545条1項ただし書の、契約を解除した者が害することができない第三者とは、「権利を有する第三者」のことであり、ある第三者が権利を有する第三者といい得るためには、その第三者本人が自分は権利者だと言っているだけではなく、他人から見ても権利者であることが分かる第三者である必要があり、そのためには、「登記を備えた第三者」でなければならない、としているのです。

オ このように、判例は、民法典の条文の真の意味を把握して、民法典の文理上の意味を補足し、深めているのです。

ウ ところで、民法典の条文の意味を判例が補足し、深めている所は、ほかにもあります。そして、民法の勉強をする場合には、条文の文言を判例が更に深めている所は、判例も勉強することが大切です。

ウ 余談になりますが、宅建試験問題は、「民法の規定及び判例によれば、正しいのはどれか」とか、「誤っているのはどれか」というような設問になっていますが、その趣旨は、このように条文と判例が一体となって、「民法」という法体系が形成されているからなのです。

(7) したがって、民法第545条1項ただし書の「第三者」とは、先にも勉強しましたが、判例によって補足されており、次のようになります。

ア 解除権者Aは、第三者Cが登記を受けている場合は、AはCの権利を害することができない（民法第545条1項、判例）。

つまり、Aは売買契約の解除によって自らに回復した甲土地の所有権をCに対して、主張することができない。その結果、Cが甲

土地の所有権者となる。

イ しかし、Cが登記を受けていない場合は、AはCに売買契約の解除を主張（対抗）することができる。その結果、Aが甲土地の所有権者となる。

(8) なお、余談になりますが、民法第177条の登記は、自分の権利を相手方に対抗（主張）するために要求される登記ですから、「対抗要件としての登記」と言いますが、民法第545条1項ただし書の第三者に判例が要求している登記は、契約解除権者の主張に対し、第三者が自分は権利者であるという事実を証明するために要求される登記ですから、「事実証明としての登記」という言い方をします。つまり、「登記」でも、その性質を異にする場合があるということです。

### 3 結論

(1) 以上勉強してきた所から分かりますように、契約解除者と契約解除前の第三者との関係は、次のような結論になります。

☆ (2) 契約を解除した者が、契約解除前の第三者に対して、契約解除後の自らの所有権を主張（対抗）する場合、第三者が登記を備えていれば、その主張は認められない（民法第545条1項、判例）。第三者が所有権を解除者に対抗することができ、第三者が所有権者として、保護される。

☆ (3) しかし、第三者が登記を備えていなければ、契約解除者の主張は認められ。第三者は保護されない（民法第545条1項、判例）。つまり、第三者はその所有権を契約解除者に対抗することはできない。その結果、契約解除者が所有権者となる。

☆ (4) この場合、第三者の善意、悪意は関係がない。

☆ (5) それでは、第三者が背信的悪意者の場合はどうなるのでしょうか。

ア その場合は、第三者が仮に登記を備えていても、契約解除者はその背信的悪意者である第三者に対して、自らの権利を主張（対抗）することができ、その主張は認められる。

イ 民法は、信義則を原則としており、それに反する背信的悪意者は保護にあたらないからです。

### 第3 契約解除者と契約解除後の第三者との関係

#### 1 事例2

(1) AはBに甲土地を売却しました。

(2) 次に、AはBが甲土地の売買代金を支払わないので、甲土地の売買契約を解除しました。

(3) その後で、BはCに甲土地を売却しました。

- (4) この場合、Aは、Cに対して、登記なくして、Bとの売買契約の解除を対抗（主張）することができるのでしょうか。
- (5) Aは、登記なくして、CにA B間の売買契約の解除を対抗（主張）することはできません。

## 2 解説

- (1) この場合は、AがBとの売買契約を解除した後で、Bは甲土地をCに売却しています。つまり、Cは契約解除後の第三者です。
- (2) したがって、この場合には、
- ア AがBとの売買契約を解除した時点で、甲土地の所有権はBからAに復帰して、AはBに対して甲土地の返還請求権を有します。
  - イ また、その後、Aに登記が復帰する前に、BがCに甲土地を売却することにより、Cも甲土地の所有権を有し、CはBに対して甲土地の引渡請求権を有します。
  - ウ 故に、この場合は、BがAとCとに二重に譲渡したのと類似（似た）の法律関係となり、民法第177条の問題となります。
- ☆ (3) したがって、解除者Aと第三者Cの関係は、先に登記を具備した者が勝ち、完全な所有権者となります。

## 3 結論

- ☆ (1) 以上のように、契約解除者と契約解除後の第三者との関係は、民法第177条の対抗要件としての登記の具備の問題となる。
- (2) したがって、契約を解除した者が、契約解除後の第三者に対して、契約解除によって自らに復帰した所有権を対抗（主張）するためには、登記を備えていなければならない。
- ☆ (3) また、逆に、第三者が契約解除者に対して、自らの所有権を対抗（主張）するためには、登記を備えていなければならない。なお、この場合、第三者は悪意であっても、登記を備えていれば、自らの所有権を対抗することができる。
- (4) したがって、契約解除者と契約解除後の第三者といずれが優先するかについては、登記を先に具備した者が優先し、その者が完全な所有権者となる。
- ☆ (5) ただし、第三者が背信的悪意者の場合は、契約を解除した者は、登記がなくても、その者に自らの所有権を対抗することができる。民法は、信義則を原則としており、それに反する背信的悪意者は保護していないからです（判例）。

## 第4 問題と解説

問題1 AからB、BからCに、甲土地が順次売却され、AからBに対する所

有権移転登記がなされた。この場合、次の各記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

- (1) BからCへの売却後、AがA B間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権登記をBから回復する前に、その解除につき善意のCがBから所有権移転登記を受けたときは、Cは甲土地の所有権をAに対抗できる、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 本股は、甲土地がBからCへ売却された後で、AがA B間の売買契約を解除したということであるから、解除者は解除前の第三者に解除により取り戻した所有権を主張できるかの問題である。

イ そして、この点については、本文第2号第1「契約解除者と契約解除前の第三者との関係」の所で勉強しましたように、

①Aが第三者Cに対して契約解除により取り戻した所有権に基づいて甲土地の引渡を請求してきた場合に、Cは所有権移転登記を受けているときは、CはAに対して、自らの所有権を対抗することができるが、

②Cが登記を受けていないときは、CはAに対して、自らの所有権を対抗することができない。

ウ そして、本股の場合は、Cは所有権移転登記を受けているので、Cは甲土地の所有権をAに対抗することができる。

エ よって、本股の記述は正しい。

- (2) 本問事例において、BからCへの売却前に、AがA B間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権登記をBから回復する前に、その解除につき善意のCがBから甲地を購入し、かつ、所有権移転登記を受けたときは、Cは甲土地の所有権をAに対抗できる、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 本股は、AがA B間の売買契約を解除した後で、Bが甲土地をCに売却した事案であるから、契約解除者と解除後の第三者との関係の問題である。

イ そして、これについては、本文第3で勉強したように、両者の関係は民法第177条の対抗要件の関係であり、先に登記を受けた者が完全な所有権者となり、勝つ。

ウ そこで、本股を見るに、Aが登記を回復する前に、CがBから甲地を購入し、かつ、所有権移転登記を受けたということであるから、Cが

登記を受けている。

エ したがって、Cは甲土地の所有権をAに対抗できる。

オ よって、本股の記述は正しい。

- (3) 本問事例において、BからCへの売却前に、AがA B間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権登記をBから回復する前に、CがBから甲土地を購入し、かつ、所有権移転登記を受けた。ところで、CはBから甲土地を購入する際、A B間の売買契約がAによって解除されていたことを知っていただけではなく、Aに所有権や登記が復帰することを妨害する目的で、Bから甲土地を購入した背信的悪意者であった。この場合でも、Cは登記を受けているのだから、Cは甲土地の所有権をAに対抗できる、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 本股は、AがA B間の売買契約を解除した後で、Bが甲土地をCに売却した事案であるから、契約解除者と解除後の第三者との関係の問題である。

イ そして、本股は、その場合の第三者Cが背信的悪意者の場合である。

ウ そして、この場合については、本文第3の3で勉強しましたように、背信的悪意者は保護されず、解除権者は登記がなくても、背信的悪意者たる第三者には、自らの所有権を対抗することができます。逆に、背信的悪意者である第三者は仮に登記を受けていても、解除権者の主張を拒むことはできず、保護されません。

エ したがって、本股の場合、背信的悪意者Cは甲土地の所有権をAに対抗することができません。

オ よって、本股の記述は誤っている。

- (4) 本問事例において、BからCへの売却前に、AがA B間の契約を適法に解除して所有権を取り戻した場合、Aが解除を理由にして所有権登記をBから回復する前に、その解除につき悪意のCがBから甲地を購入し、かつ、所有権移転登記を受けたときは、Cは甲土地の所有権をAに対抗できる、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 本股は、AがA B間の売買契約を解除した後で、Bが甲土地をCに売却した事案であるから、(2) (3)の肢と同じく、契約解除者と解除後の第三者との関係の問題である。

イ そして、肢(2) (3)との違いは、Cが①善意ではなく悪意であること、②悪意ではあるが背信的悪意者ではないことである。



つまり、Cは単なる悪意者だということである。

ウ そして、この場合については、本文第3で勉強したように、Cは悪意であっても登記を備えておれば、その所有権をAに対抗することができる。

エ そして、本股のCはその登記受けているので、Cは甲土地の所有権をAに対抗することができる。

オ よって、本股の記述は正しい。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎

★それでは、「宅建試験受験講座」32回

権利関係32：民法9-5：「物権変動5」

「契約解除による物権変動と登記との関係」

はここまでと致します。

★文章中の「☆」マークはポイント事項です。

★次回は、権利関係33：民法9-6

「時効取得による物権変動と登記との関係」

です。

★本書の転記・転載，著作権侵害・違反行為は厳禁

ということをお願い致します。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎