

1. 序 「対抗」の意味と登記

177条～不動産の物権変動は登記なくしては第三者に対抗できない

(1) 「対抗」とは何か - 二重譲渡の法的構造

a. 不完全物権変動説（債権的效果説・相対的無効説）

（ 権利者側からみて……権利者であっても、登記がないと当事者以外の者に対しては、自己が権利者であることを主張できない ）

加藤（雅）説～二段階物権変動論・萌芽的所有権

b. 第三者主張説（否認権説・反対事実主張説）

（ 第三者側からみて……権利者であっても、登記がなされていなければ、第三者はその者が権利者であることを否認できる ）

c. 公信力説

d. 訴訟法的構成

(2) 登記が必要となる範囲

変動原因の範囲：登記が必要な「物権変動」とはどのようなものか？

意思表示制限説

単純無制限説

対抗問題限定説

（ = 対抗問題を生ずる物権変動 ）

「同一客体上の物的支配を相争う相互関係が存在する場合」

「食うか食われるかの関係がある場合」

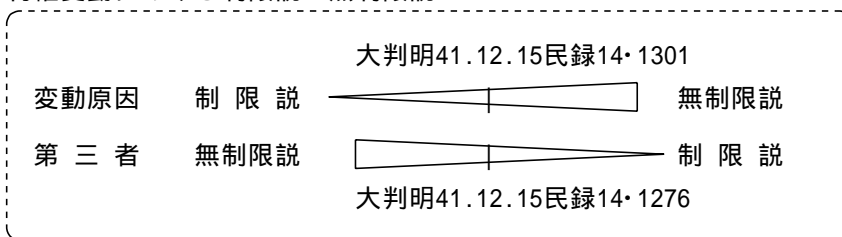
第三者の範囲：登記なくしては対抗できない「第三者」とはどのような者か？

無制限説

制限説

（ = 登記の欠決を主張する正当な利益を有する第三者 ）

物権変動における制限説と無制限説



2. 登記なくして対抗できない「物権変動」とは

（ 法律行為 取消 無効 解除 相続、遺産分割、相続放棄 ）
（ 公売・公用徴収 取得時効 ）

(1) 法律行為（取引）……二重売買など

【対抗の典型例】

Aは、自己所有の家をBに売却する旨Bと契約をしたが、Aはその同じ家をCに売ってしまい、CはさっそくAから登記を移してもらった。そうした事情を知らないBが、この家に引っ越そうと思って来てみたところ、Cが家に住んでいるではないか。

(2) 取消

Aは、強迫されてBに土地を売却し、登記名義もBに移転させた。Bはこの土地をCに転売し、登記名義もCに移転させた。Aは強迫を理由としてBとの売買を取り消すこととしたが、以下の各場合において、AはCに土地の返還を請求できるか。

- (1) BからCへの転売、登記移転が、Aの取消の主張の前であった場合
- (2) BからCへの転売、登記移転が、Aの取消の主張の後であった場合
- (3) Aの取消の主張の原因が詐欺に基づくものであった場合

判例 場合分け

遡及効 = 無権利の法理 復歸的物権変動

学説：対抗問題説

無権利構成 + 94条2項類推適用 説

その他

(3) 取得時効

BはA所有の土地に1980年以来勝手に家を建てて占有していた。そのような状態が今日まで23年も続いている。次の場合、Bは時効を主張できるか。

- (1) Aがその土地の登記をもち続けている場合
- (2) 1990年にAがその土地をCに売り、登記も移していた場合
- (3) 2003年にAがその土地をDに売り、登記も移していた場合

判例 場合分け (5つの原則)

時効の当事者 第三者

- 【1】A所有の不動産をBが時効取得した場合、Aは当事者そのものであり、BはAに対して登記なくして時効を主張できる（大判大正7年3月2日）
- 【2】Aが不動産を取得時効完成前にCに譲渡した場合、BはAの時効完成時において所有者であるから、Bにとって第三者ではなく当事者であり、BはCに対して登記なくして時効取得を主張できる。（最判昭和41年11月22日）
- 【3】Aが不動産をBの時効完成後にCに譲渡した場合、Bの時効取得とCの取得は二重譲渡類似の関係となり、177条により対抗問題として処理する。（最判昭和35年7月27日）
- 【4】時効の起算点は固定し、動かすことを認めない。これを許すと、2と3の区別を無

意味にして、常に登記なくして所有権を対抗できることを認めることになり、取引の安全を著しく害することになる（最判昭和35年7月27日）。

・時効の起算点は、あくまで時効の基礎たる事実の開始せられたる時

- 【5】前掲3において、時効完成後、名義人が交代した時点から、さらに時効期間を経過すれば、あらためて時効取得するとして、名義人に対して登記なくして対抗できる（最判昭和36年7月20日）。

学説：登記重視説

時効重視説（起算点任意選択 or 逆算）

類型論

(4) 相続

【前提】相続、共同相続、遺産分割の基礎知識

相続は死亡によって開始する

相続が開始し、相続人が複数いるときは、相続財産は相続人らの共有に属する

共同相続人は、法定相続分の割合で相続財産に共有持分を取得する

遺産分割によって、現実の相続分が決定する

遺産分割の効果は、相続時に遡及する

Aが死亡し、Aの子BCが相続人となった。次の各場合において、Dはいかなる主張をなすか。

(1) Bが遺産分割前に勝手に相続不動産につき単独所有名義の登記をして、Dに売却した場合。

(2) BC間で協議をして、相続不動産をC所有とする分割をした後に、Bが勝手に相続不動産につき、単独所有名義の登記をして、Dに売却した場合。

(3) Aが生前に甲土地をCに相続させる旨の遺言をしていた場合

共同相続と登記

共同相続人の一人が相続分以上の権利を第三者に譲渡、登記も移転した場合に、他の共同相続人は登記なくして譲受人に対抗できるか。

遺産分割と登記

遺産分割の結果、法定相続分より少なく相続をすることになった者が、法定相続分を自己の権利であるとして第三者に譲渡した場合に、法定相続分より多く相続をすることになった者は、譲受人に登記なくして対抗できるか

相続放棄と登記

共同相続人が相続放棄をしたにもかかわらず、共有持分を有するとして第三者に譲渡した場合に、他の相続人は、自己に財産が帰属したことを譲受人に主張できるか。

遺言と登記（最判平14・6・10判時1791号59頁）

3. 登記なくして対抗できない「第三者」とは

BはAから土地を買った。所有権移転も合意され、さっそくその土地を見に行ったところ、ホームレスCがほったて小屋を建ててそこに住んでいる。BはまだAから登記を移していないが、Cに出て行くように要求することはできるか。

(1) 客観的要件論

第三者 = 登記の欠缺を主張する正当な利益を有する第三者

対抗問題が生じる場合の相手方

双方ともに権利を主張するいちおうの根拠をもっている場合に対抗が生じる

・ 登記なくして権利を主張できる相手方

例：無権利者・不法占拠者・不法行為者

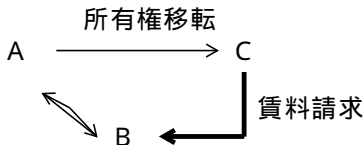
(2) 主観的要件論

第三者が信義に反するような形で権利を取得したような場合 = 背信的悪意者 の排除

【論点】背信的悪意者からの転得者

(3) 不動産利用者との関係

(登記)



Cが新家主としてBに賃料を請求するのに登記名義は必要か？

権利保護資格要件としての登記

【問題】

1980年に、Aは、債権者による強制執行を免れようと、知人のBと通謀して自己所有の甲土地をBに売却する旨の虚偽の売買契約を締結し、Bへの占有、登記名義の移転も完了した。翌年、A B間では仮装売買の撤回が合意され、AはBから登記抹消に必要となる書類やBの印鑑等を預かっていた。ところが、Bは1982年に死亡し、Bの相続人となったCは、1983年に甲土地をDに賃貸した。賃借人Dは、ただちに甲土地に建物を建てて居住を始めたが、建物の保存登記はしなかった。他方、Aは、1985年になって、生前にBから預かっていた書類や印鑑を用いて抹消登記手を完了した。

(1) 1990年、AはDに対して建物の収去および甲土地の明渡しを請求してきた。Dは、甲土地に対する賃借権を主張して、これを拒むことができるか。

(2) Aが1986年に甲土地をEに譲渡し、登記名義を移転させていた場合、1990年の時点でEからなされた甲土地の明け渡し、建物の収去の請求を、Dは拒むことができるか。

(3) (2)において、Eからの請求が1995年の時点でなされたものとする。この場合、Dは甲土地についての賃借権の時効取得をEに主張することはできるか。また、Cにおける甲土地所有権の時効取得をDが援用することはできるか。