

2000年度民法(物権)宿題 第3回

提出期限：11月14日(火)昼休み終了時

提出場所：11号館4階事務室前集合ポストに設置する提出箱

*0AJJの学生は、01JJとマークしてください。

*科目番号：11111

*実施日：11月10日

問題1.

Aが所有する土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、Bが当該土地の所有権を主張できない相手は、次の記述のうちどれか。

答：1 正解者は比較的多かったですが、理由が違っている人がかなりいました。番号があたった人ももう一度なぜ一番なのかを確認してください。

- 1 Aから当該土地を賃借し、その上に自己名義で保存登記をした建物を所有している者
この場合、Bの所有権の主張の仕方には、自分は所有者なのだから、立ち退け、というものと、自分が所有者なのだから、自分に賃料を払え、というものがありえます。まず について考えると、借地人は建物登記によって借地権の対抗力をも獲得している(借地借家法)ので、そもそもBが所有権移転登記を受けた後でも、借地人に立ち退きを求めることはできません。次に、 について考えると、これは厳密には対抗問題とはいえないのですが、判例は、借地人を賃料二度払いの危険から守るために、Bが賃料を請求するためには、所有権移転登記を受けていることが必要であるとしています。5-2-2参照。従って、問題文の段階では、どのような形であれ、Bは借地人に対して所有権を主張できないこととなります。
- 2 Bが移転登記を受けていないことに乗じ、Bに高値で売りつけ不当な利益を得る目的でAをそそのかし、Aから当該土地を購入して移転登記を受けた者
Aから当該土地を購入して移転登記を受けた者は背信的悪意者にあたるので、Bは登記なしにその者に対して所有権を主張(対抗)できます。5-3-2-3参照。
- 3 当該土地の不法占拠者
判例によれば、不法占拠者は一七七条にいう第三者にあたらないので、Bは登記なしにその者に対して所有権を主張できます。5-1-2-1参照。
- 4 Bが当該土地を取得した後で、移転登記を受ける前に、Aが死亡した場合におけるAの相続人
Aの相続人はBとの関係では、Aの売主としての地位をそっくりそのまま引き継いだ者として扱われます。そうすると、Aの相続人は売買契約の当事者(売主)ということになりますから、Bは当然、買主としての権利を相続人に対して主張できることとなります。4-4-2-2参照。

(宅建98年)

問題2 . Aの所有する土地をBが取得した後、Bが移転登記をする前に、CがAから登記を移転した場合に関する次の記述のうち、民法及び不動産登記法の規定並びに判例によれば、BがCに対して登記がなければ土地の所有権を主張できないものはどれか。

答：4

- 1 BがAから購入した後、AがCに仮装譲渡し、登記をC名義に移転した場合
民法94条1項により、AC間の契約は通謀虚偽表示として無効になる。この結果は、Cには実体法上権利移転がなかったことになるから、BとCは対抗関係に立たず、BはAC間の売買の無効を主張して登記名義をAに回復させた上で、自らへの移転登記

を受けることができる。*基本的には民法総則の問題です。BとCが対抗関係に立つ(=対抗要件具備の先後によって勝負が決まる関係に立つ)ためには、Bへの権利移転も、Cへの権利移転も有効に成立していることが必要であることを確認しておいてください。

- 2 BがAから購入した後、CがBを強迫して登記の申請を妨げ、CがAから購入して登記をC名義に移転した場合

Cは不動産登記法4条にいうBの登記欠缺を主張できない者にあたります。従って、Bは登記なしにCに対して対抗できることとなります。5-3-2-2参照。

- 3 BがAから購入し、登記手続きをCに委任したところ、Cが登記をC名義に移転した場合

Cは不動産登記法5条にいうBの登記欠缺を主張できない者にあたります。従って、Bは登記なしにCに対して対抗できることとなります。5-3-2-2参照。

- 4 Bの取得時効が完成した後、AがCに売却し、登記をC名義に移転した場合

時効完成後第三者登場事例ですから、判例によればBは登記を経なければ権利をCに対抗できません。Bは時効完成によって登記しようと思えば登記できたのにもかかわらず登記しなかったのだから、権利を失ってもやむをえないと考えられるからです。4-2-3-2参照。

(宅建95年)

問題3 物権変動に関する次の記述のうち、妥当なのはどれか。

答：4

1. 取得時効による不動産の所有権の取得については、登記がなくても時効完成後の目的物譲受人に対して対抗することができる。

4-2-4-2

2. 共同相続があった場合に、相続人の1人が単独所有の登記をしたうえで不動産を第三者に譲渡し登記も移転したときは、他の相続人はもはや自己の持分を登記なくして主張することができない。

4-2-2-8参照。他の相続人の持分について、この相続人は無権利者であるから、登記がされなくてもそれぞれの持分について権利を主張できる。

3. 不動産が二重譲渡され第2の買主が登記を得た場合でも、この者が悪意であるときは原則として第1の買主が優先する。

第2の買主が不動産登記法4条、5条に該当する場合および判例のいう背信的悪意者に該当する場合のみ、登記を有しない第1の買主が第2の買主に優先する。5-3-2-1参照。

4. 不動産の売買契約が解除され所有権が売主に復帰した場合でも売主は登記なくしては解除後の第三者に対抗することができない。

解除によって復帰的物権変動があったとらえることができるから、売主と第三者は対抗関係に立つ。売主は登記なくして第三者に対抗できない。この構成と結論は、実質的には、解除をした売主は登記名義を回復できたのであり、それをあえて回復していなかった以上、登記を取得した(=権利取得のためにすべきことをした)第三者との関係では負けても仕方がない、という考慮に基づく。4-2-4-1-1参照。

(地上1987)