

⑤不動産物権変動

➤ 物権変動とは？

所有権が移転したり、抵当権が発生したりといった物権の発生や移転、その消滅のこと

ただし、この物権変動は目に見えるものではないため、第三者に主張するための「対抗要件」が必要

権利関係

対抗要件

①当事者の関係

AとB、AとCはいずれも売主と買主の関係（契約当事者の関係）にあり、買主は売主に対して、契約の事実をもって土地の所有権を主張できる。

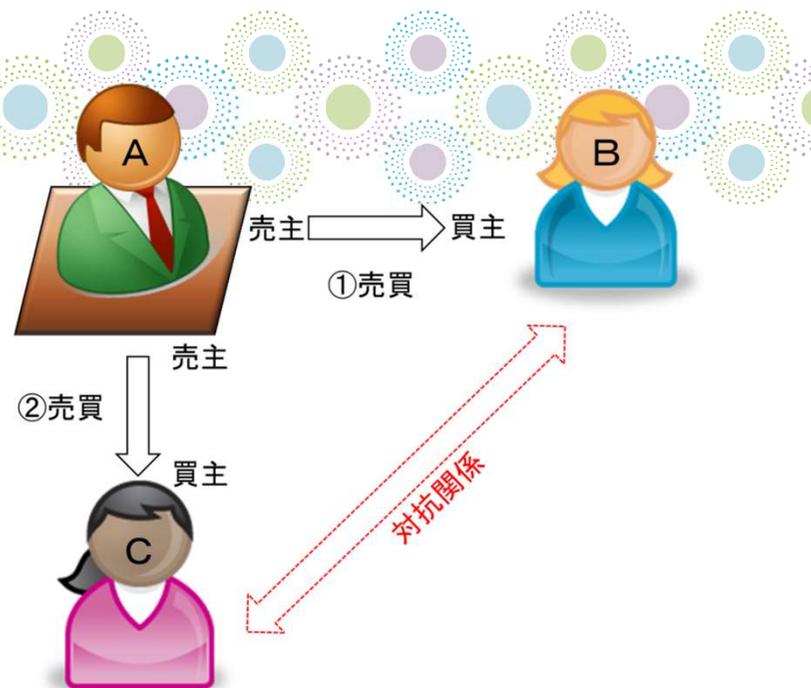
⇒ 対抗要件は不要

②第三者との関係

BとCは、第三者関係（対抗関係）にあり、どちらかが売主から所有権を取得すると、他方は取得できない

⇒ 第三者に権利を主張するには、**対抗要件**となる「**登記**」が必要

※ 第三者の善意・悪意は不問



権利関係

対抗要件

登記がなくても対抗できる第三者

① 売主の相続人

相続人は、被相続人の権利・義務を包括承継するので、
売主としての立場も相続する。

⇒ 相続人も契約当事者となり、登記がなくても対抗できる

② 背信的悪意者

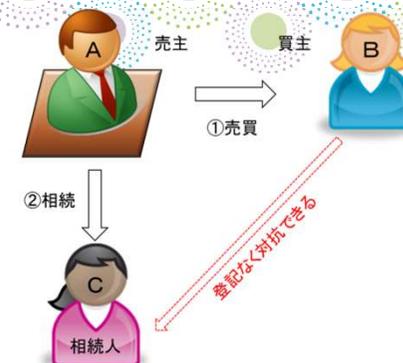
第三者が、信義誠実の原則に違反するような背信的悪意者であれば、
登記がなくても対抗できる。

③ 不法占拠者

正当な権原なしに目的物を占有している不法占拠者に対する明渡請求には、
登記は不要

※権原:ある行為をすることを正当化する法律上の原因

④ 無権利者



権利関係

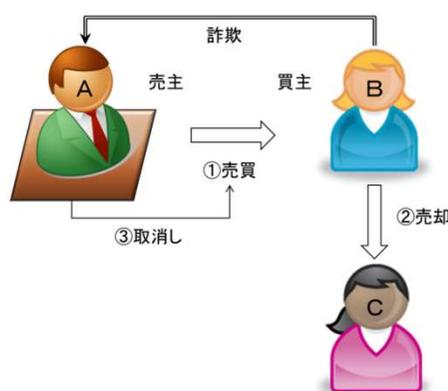
取消前の第三者

相手方に騙されて契約をした場合、その契約の取消はできる。しかし、取消前の善意の第三者には対抗できない。

⇒ Aは、Bの詐欺を理由に売買契約を取り消すことができる。

しかし、Cが善意であれば、契約の取り消しを対抗することはできない。

※ Cは、この場合登記を備えていなくても保護される。

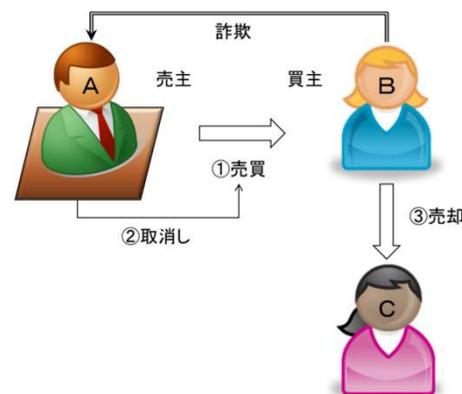


取消後の第三者

相手方に騙されて契約をした場合、その契約の取消はできる。

取消後に権利を取得した者との関係は、「二重譲渡類似の関係」となり、登記の有無によって優劣が決まる。

⇒ Aが、Bの詐欺を理由に売買契約を取り消した後、Bがその不動産をCに売却した場合AとCでは、先に登記をした方が優先される。

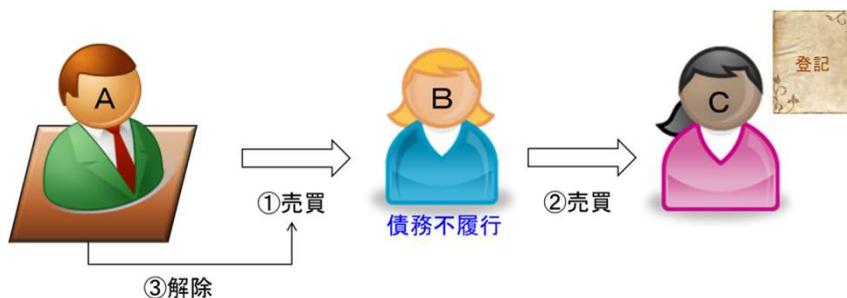


権利関係

解除前の第三者

契約を解除しても、第三者の権利を害することはできない。
ただし、第三者が保護されるためには、登記を備えておく必要がある。

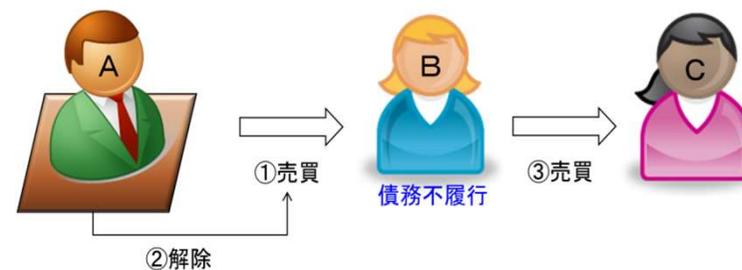
⇒ Aは、契約を解除しても、**登記を備えた第三者Cには土地の返還請求をすることはできない。**



解除後の第三者

契約を解除した者と、解除後に権利を取得した者との関係は、「二重譲渡類似の関係」になり、登記の有無によって優劣が決まる。

⇒ AがBとの契約を解除した後、BがCにその不動産を売却した場合
AとCは、**先に登記をした方が優先される。**

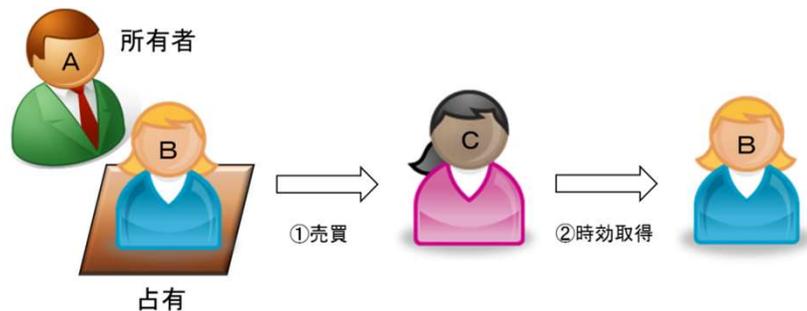


権利関係

時効完成前の第三者

時効により所有権を取得した者と、時効完成前に元の所有者から所有権を譲り受けた者とは、当事者同様の関係に立ち、登記がなくても土地の時効取得を対抗できる。

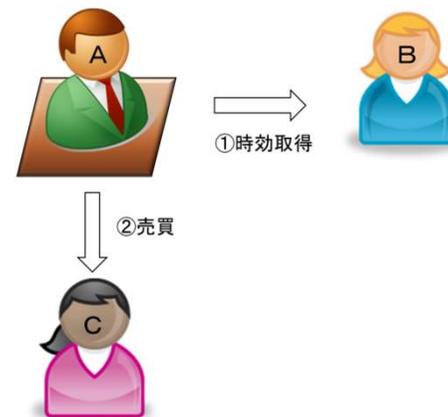
⇒ Bは、時効取得前にAから所有権を譲り受けたCに対して、登記がなくても対抗できる。



時効完成後の第三者

時効により所有権を取得した者と、時効完成後に元の所有者から所有権を譲り受けた者とは、当事者同様の関係に立ち、登記がなくても土地の時効取得を対抗できる。

⇒ BとCは、対抗関係にあり、先に登記をした方が優先する。



権利関係

「第三者」まとめ

	取消・解除・時効完成 前の第三者	取消・解除・時効完成 後の第三者
詐欺による取消	善意	登記
解除	登記	
時効	登記不要	

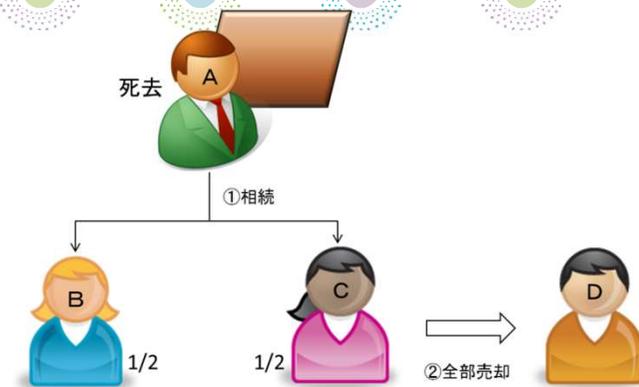
本人との関係
先に登記を備えた者
が優先する

権利関係

相続と登記

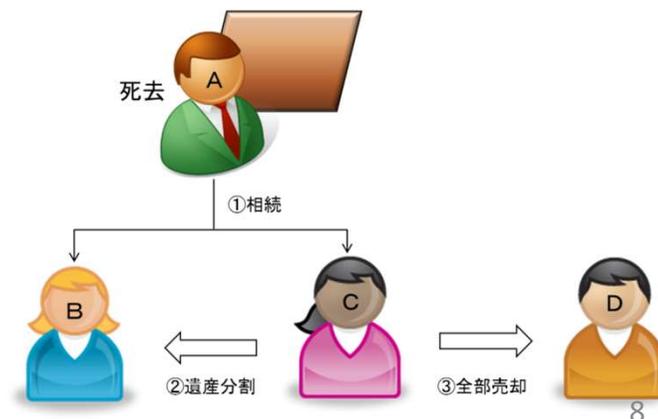
1. 共同相続と第三者

AをB・Cが各1/2相続したにもかかわらず、
Cがその全部をDに売却し、移転登記も行った
⇒ Bは**自らの持分につき**、Dに対して
登記がなくても対抗できる



2. 遺産分割協議後の第三者

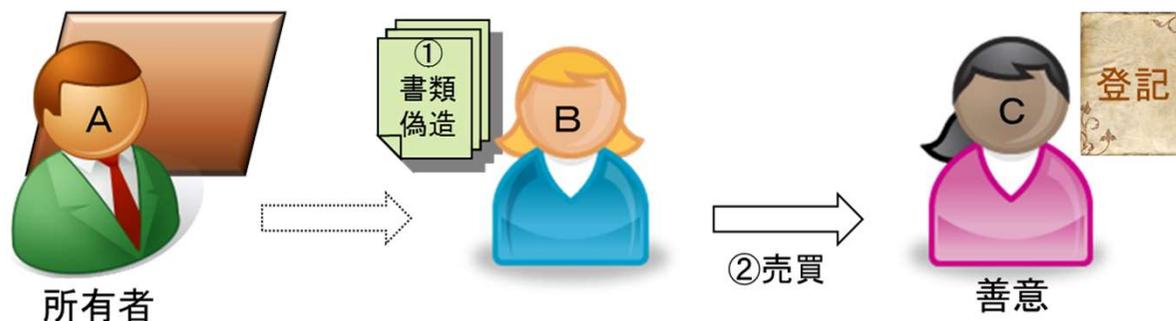
AをBの単独相続とする遺産分割協議がされた
にもかかわらず、Cがその全部をDに売却した
⇒ Cの相続分については、BとDどちらか
先に登記をした方が優先される。
※ B相続分については、当然にBが取得



権利関係

虚偽の登記

虚偽の登記を信じて取引をした者は、権利を取得できない。



A所有の土地について、Bが書類を偽造してB名義で登記をした。
その後、その登記を信じたC(善意)が土地を購入し、登記を備えた。

⇒ 原則 : Cは所有権を取得できない

例外 : Aが、AからBへの不実の所有権移転登記について知っていながら
放置していた場合、Aは善意のCに所有権を対抗できず、Cは所有権を
取得できる

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。

