

1 物権の客体となるための要件

	要件	例外
①	有体性 (85)	① 転抵当権 (376 I), ② 転質権 (348), ③ 権利質 (362)
②	特定性	① 集合物譲渡担保, ② 企業全体を目的とする企業担保権 ^(※1)
③	独立性・単一性 cf. 一物一権主義	① 一筆の土地の一部の時効取得, ② 土地の一部である立木の時効取得, ③ 土地の一部を目的とする地役権設定 (282 II)
④	支配可能性	

(※1) 構成物に流動性がある点を捉えて②の例外としている。単一の物ではない点に着目すれば、③の例外にも該当する。

2 一物一権主義 cf. 例外は ① ②, ③

意義	1 個の物権が成立するためには、その客体は、①物の一部ではなく独立の物であり、かつ、②物の集合ではなく1 個の物であることを要する
趣旨	物の一部又は物の集合の上に物権を認めると、外部から物権の存在を認識することが困難となり取引の安全を害する

3 物権の優先的効力

	物権相互間	物権・債権間
原則	先に成立した物権が後から成立した物権に優先する	物権が債権に優先する 〔売買は、賃貸借を破る〕
例外	① 「公示の原則」による修正 物権の優劣は、公示の前後（対抗要件の具備の前後）によって決められる ----- ② 法が、物権相互間の優劣に特別の順位を定めている場合には、それに従う ex. 先取特権 (329 ~ 332 等)	不動産賃借権は、公示方法を備えることにより、物権と同等の効力を取得することができる (605, 借地借家 10, 31 等) ! 対抗力を備えた不動産賃借権には、賃借権に基づく妨害排除請求権が認められる (最判昭 28.12.18) (※2)

(※2) 対抗要件を具備していない場合であっても、正当な権原を有しない不法占拠者に対しては、不動産賃借人は、所有者の有する物権的請求権を代位によって行使することができる。

∴ 物権的請求権は、債権者代位権 (423 I 本) の対象となる。

4 物権的請求権 (※3)

a 物権的請求権の3類型

類 型	請求の内容	要 件 (※4)	請求の相手方
物権的返還請求権	目的物の返還	現に、物権者の占有が正当な権原なくして奪われていること	権原なしに現に目的物を占有している者
物権的妨害排除請求権	妨害の除去	現に、物権者の占有が権原なく妨害されていること	現に妨害状態を生じさせている者
物権的妨害予防請求権	妨害の予防	妨害の可能性があること	将来、物権侵害行為をするおそれのある者

(※3) 物権と切り離して物権的請求権のみを譲渡することはできず、所有権に基づく物権的請求権は消滅時効にかからない(大判大5.6.23)。また、不法占拠者に対しては、対抗要件を欠いても、物権的請求権を行使することができる(最判昭25.12.19)。

(※4) 請求の相手方に故意又は過失があることを要しない。

b 請求の相手方に関する問題——妨害物の所有者と登記名義人

事 例 BがAの土地に勝手に建物を建築して保存登記をした後、それをCに譲渡した。

問 題 点 土地所有者であるAは、誰に対して明渡請求権を行使すべきか。

結 論 (最判平6.2.8)	原則、Cを明渡請求の相手方とすべき Bが自らの意思に基づいて建物の所有権の登記を経由した場合には、引続き登記名義を保有する限り、Bは譲渡による所有権の喪失を主張できない
理 由	Cは、建物を実際に所有し、土地を占拠している 一方で、AとBは、地上建物の所有権の帰属に重大な利害関係を有しており、Aが地上建物の譲渡による所有権の喪失を否定してその帰属を争う点で対抗関係にも似た関係といえる

c 費用負担に関する問題

事 例① Bの土地上の立木がAの土地上に倒れ落ちた。

事 例② 盗人CがBの自動車をAの土地上に放置した。

	結 論	Aが請求	Bが請求
行為請求権説(判例)	費用は相手方負担	①②B負担	①②A負担
行為請求権修正説	原則：費用は相手方負担 例外：所有物の返還について相手方が積極的に関与して侵奪したのではない場合、忍容請求権 ! 費用は請求者負担	①②B負担	①②B負担
忍容請求権説	費用は請求者負担	①②A負担	①②B負担

1 各登記請求権の行使のために検討すべきポイント

	検討すべきポイント
I 物権的登記請求権	請求権者に物権があること
II 債権的登記請求権	求める登記を基礎づける契約等が有効に存在すること
III 物権変動的登記請求権	求める登記が物権変動の過程と一致していること ^(※1)

(※1) I, IIの両方が存在しない場合にも, IIIを選択する。IIIの登記請求権は, 実体と公示が一致しない場合に, これを是正する最後の手段としての意味も有する。

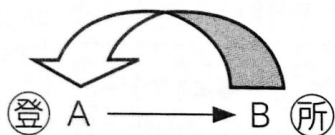
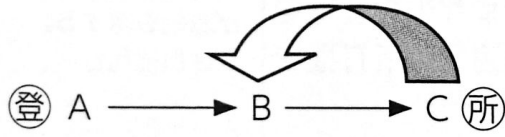
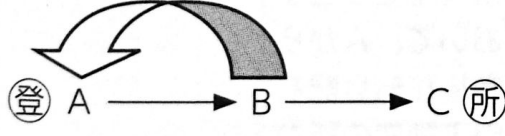
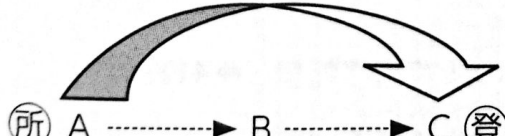
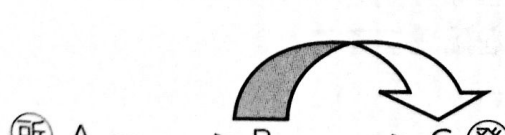
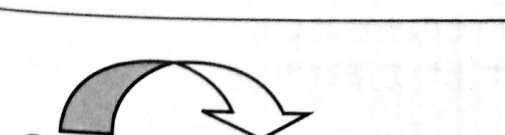
2 出題頻度の高い事例の分析

——→ は, 有効な契約(売買など)を表す。

-----→ は, 契約が無効, 又は制限行為能力や強迫を理由に取り消されたことを表す。

↪ は, 登記の請求者と相手方を表す。

○ : 該当する × : 該当しない

	事 例	ポイントの検討	I	II	III
①		i Bは所有者 ii 契約あり iii 物権変動の過程と一致	○	○	○
②		i Cは所有者 ii 契約あり iii 物権変動の過程と一致	○	○	○
③		i Bは所有者ではない ii 契約あり iii 物権変動の過程と一致	×	○	○
④		i Aは所有者 ii 契約なし iii 物権変動は生じていない	○	×	×
⑤		i Bは所有者ではない ii 契約なし → I, IIの登記請求権がないため, IIIとなる	×	×	○
⑥		i Aは所有者 ii 契約なし iii 物権変動は生じていない	○	×	×

3 登記引取請求権

登記引取請求権とは、登記義務者が登記権利者に対して、登記を請求する権利である。法的性質は、妨害排除請求権である。

登記記録上所有者と表示されている者に固定資産税が課されるため、その実益がある。

4 177 条の第三者

1 177 条の第三者の意義

177 条の「第三者」とは、「当事者及びその包括承継人以外の者で、登記の欠缺を主張する正当の利益を有する者」をいう（大連判明 41.12.15）。

2 「第三者」に当たらない者（＝登記なくして対抗できる「第三者」）

①	詐欺や強迫によって登記の申請を妨げた者、他人のために登記を申請する義務のある者
②	被相続人からの譲受人からみた相続人
③	不実の登記の名義人（無権利者）及びその者からの譲受人・転得者
④	不法占拠者・不法行為者（最判昭 25.12.19 等）
⑤	前主・後主の関係にある者
⑥	背信的悪意者（最判昭 43. 8. 2 等） cf. ③背信的悪意者