

物権総論に関する問題を解くには、物権の客体の要件、一物一権主義、債権との違い等を知っておく必要があります。また、物権的請求権は、物権を有していることから認められるものなので、根拠となる物権を有しているのか、及び行使する相手方が適切か（処分権限があるのか）を検討する必要があります。

- 01 ☐ ☐ ☐ 抵当権の目的物は、不動産に限られない。 → ①① 「例外」 0
- 02 ☐ ☐ ☐ 構成部分が変動する集合動産であっても、その種類、所在場所及び量的範囲を指定するなどの方法によって目的物の範囲が特定される場合には、1個の集合物として譲渡担保の目的とすることができる。 → ①② 「例外」 ① 0
- 03 ☒ ☐ ☐ 装飾用ステンドグラスは、それが建物の窓として、開閉することができない状態ではめ込まれているときは、独立した所有権の客体とはならない。 → ①③ 「要件」 0
独立性の要件を満たさない
- 04 ☐ ☐ ☐ 土地の所有者は分筆の登記をすることなく1筆の土地の一部を他人に譲渡することができる。 → ①③ 「例外」 参照 0
- 05 ☒ ☐ ☐ 土地の賃貸借は、1筆の土地の一部を目的とすることができるが、地上権は、1筆の土地の一部を目的として設定することができない。 → ①③ 「例外」 参照 X
設定登記をする場合、前提として分筆登記が必要
- 06 ☐ ☐ ☐ Aが、Bから賃借している土地の上に建物を所有し、所有権保存登記を経由している場合において、この土地の一部を隣地所有者Cが占拠した。このとき、AはCに対して妨害排除請求をすることができる。 → ③ 「例外」 0
- 07 ☒ ☐ ☐ 公示方法のある物権相互間の優劣は、成立時期の前後ではなく、公示の前後によって決められることになり、後に登記された物権が先に登記された物権に優先することはない。 → ③ 「物権相互間」 X
「例外」 ②
一部の先取特権に関し例外あり

物権総論

08 □□□ 未成年者Aは、単独の法定代理人である母親Bの所有する宝石を、Bに無断で自己の物としてCに売却し引き渡した。Bは、AC間の売買が取り消されない限り、Cに対し、所有権に基づき宝石の返還を請求することができない。

→4a
Aは制限行為能力者なので即時取得の適用なし
→所有者はB

09 □□□ Aは、Bに対し、A所有の指輪を売り渡し、占有改定による引渡しをした。その後、Aが、この指輪をCに対しても売り渡し占有改定による引渡しをした後、Dがこの指輪をAから盗み出した場合、BはDに対して、指輪の返還を請求することができる。

→4a
占有改定による引渡し→即時取得の適用なし
→所有者はB

10 □□□ Aの所有する土地上のA所有の庭石が隣地であるBの所有する土地に転がり込んだ後20年が経過した場合、AのBに対する所有権に基づく返還請求権は時効により消滅する。

→4a(※3) X

11 □□□ Bの所有するブロック塀が地震によりAの所有する土地内に倒れ込んだ場合、AはBに過失がないときであっても、所有権に基づき妨害排除請求をすることができる。

→4a(※4) 0
相手方の故意・過失は不要

12 □□□ A所有の土地上に、Bが無断で建物を建築し、未登記のまま当該建物をCに譲渡した。この場合、建物が未登記であるため、BもCも不完全ながら所有権を有し、土地所有権を侵害していると考えられるので、Aが建物収去土地明渡請求をする相手方は、BとCのいずれでもよい。

→4b「結論」 X

13 □□□ A所有の土地上に不法に建てられた建物の所有権を取得し、自らの意思に基づきその旨の登記をしたBは、その建物をCに譲渡したとしても、引き続きその登記名義を保有する限り、Aに対し、自己の建物所有権の喪失を主張して建物収去土地明渡しの義務を免れることはできない。

→4b「結論」 0

14 □□□ A所有の土地上に、盗人CがB所有の自動車を放置した場合において、Bが所有権に基づく物権的請求権を行使するときは、行為請求権修正説によれば、自動車の回収に要する費用はAの負担となり、忍容請求権説によれば、その費用はBの負担となる。

→4c
行為請求権修正説は例外に該当し、費用は請求者Bの負担 X

不動産物権変動に関する問題では、物権を主張する相手方が、対抗要件を備えなければ物権を主張できない「第三者」に当たるか、取引安全の見地から94条2項類推や192条の修正はないか、等の点を分析的に検討する必要があります。そのため、「第三者」の具体例をしっかりと記憶するとともに、物権変動の時期を意識して勉強しましょう。

■ 主要5科目7-2

01 登記請求権に関する以下の記述に対し、○又は×及びⅠ、Ⅱ、Ⅲで答えよ。
Ⅰ 物権的登記請求権 Ⅱ 債権的登記請求権 Ⅲ 物権変動的登記請求権

1 □□□ A所有の土地がAからBへ、BからCへと順次売買された。所有権の登記名義が依然としてAにある場合であっても、CはBに対して登記を請求することができる。

→2②

○
Ⅰ
Ⅱ
Ⅲ
誰から誰に対する請求かを意識

2 □□□ Aが所有していた土地をBが時効により取得し、所有権移転登記を経由しないままCに売却した場合、BはAに対し、所有権移転登記を請求することができる。

○
Ⅲ
Bに所有権はない
契約等は存在していないのでⅡはない

3 ☒ □□□ 不動産についてAからB、BからCへと順次所有権移転の登記がされた場合において、B及びCへの所有権移転の取得原因が無効なときは、AはCに対してその登記の抹消を請求することができる。

→2④

○
Ⅰ
Aは所有者

4 □□□ A所有の土地がAからB、BからCに順次売買され、所有権移転登記がされた後、A B間の売買契約が強迫を理由に取り消されたときには、Aは、Cに対し、BからCへの移転登記の抹消を請求することができる。

→2④

○
Ⅰ
cf. 債権者代位権の転用例

5 □□□ A所有の土地について、A Bの通謀により、Bへの虚偽の所有権移転登記が経由されていたところ、CがAからこの土地を買い受けた場合、CはBに対し、自己への直接の所有権移転登記を請求することができる。

→2④参照

○
Ⅰ
Cは本当の所有者
cf. 94条2項の第三者

6 □□□ A所有の土地がAからBへ、BからCへと順次売却され、それぞれ所有権移転の登記がされ、現在の名義人は、Cである。AからBへの売買が無効であっても、BはCに対し、その登記の抹消を請求することができない。

→2⑤

×
Ⅲ
AからBへの契約が無効ならBからCへの所有権移転も無効

7 □□□ A所有の土地がAからB、BからCに順次売買され、所有権移転登記がされた後、A B間の売買契約が強迫を理由に取り消されたときには、AはBに対し、AからBへの所有権移転登記の抹消を請求することができる。

→2⑥

○
Ⅰ
Bに登記がなくてもAは請求できる

不動産物権変動

- 02 □□□ Aは、その所有する土地をBに売却した場合、B
に対し、所有権移転登記を請求することができる。 → 3 ② 0
- 03 □□□ AからBへの所有権移転登記を申請すべき義務を
負っているCがAからその土地について地上権の設定を
受けたときは、Bは、先に登記をしなければ、所有権の
取得をCに対抗することができない。 → 4 ②① x
- 04 □□□ 甲土地がAからBに売却された後、Aが死亡した。
Aの単独相続人Cがその土地を権原なく占拠していると
きは、Bは、登記をしなければ、Cに当該土地の明渡し
を求めることはできない。 → 4 ②② x
- 05 □□□ Aは、B所有の甲不動産を買い受けたが、その旨の
所有権移転登記をしていない。Cは、甲不動産をBから
買い受けて占有しているが、その売買契約は、詐欺による
ものとして取り消された。この場合において、Aは、C
に対し、甲不動産の所有権の取得を対抗することができる。 → 4 ②③ 0
Cは無権利者
- 06 ☒ □□□ Aが材料の全部を提供し、Bに請け負わせて建物
を建築したにもかかわらず、Bが自己名義で所有権保存
登記をした上、Cにこれを譲渡し、所有権移転の登記を
した場合でも、Aは、Cに対して、その建物の所有権を
主張することができる。 → 4 ②③ 0
建物の所有権は、材
料を全部提供したA
が原始取得する。
Bは無権利者
- 07 □□□ A所有の甲不動産について、その所有者をBとす
る不実の登記がされている。この場合において、Aから
甲不動産を譲り受けたCは、その旨の所有権移転登記を
していなくても、Bの相続人Dに対し、甲不動産の所有
権の取得を対抗することができる。 → 4 ②③ 0
- 08 ☒ □□□ AがBから土地を購入したが、その所有権移転登
記を受けないうちに、当該土地につき無権原のCが当該
土地上に建物を建築した。Aは、所有権移転登記を受け
なくても、Cに対し、当該土地の明渡しを請求すること
ができる。 → 4 ②④ 0
- 09 □□□ Aがその所有する土地をBに売り渡したが、その
旨の登記を経由しないでいたところ、Bはその土地をC
に転売した。この場合、Cは、Aに対して土地の所有権
を主張することができる。 → 4 ②⑤ 0