

不動産物権変動

(3)

10 Aは、その所有する甲不動産をBに譲渡した後、
背信的悪意者Cに二重に譲渡して所有権移転登記をした。
その後、Cは、甲不動産を背信的悪意者でないDに譲渡し、
所有権移転登記をした。この場合において、Bは、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 ③ ⑥ 事例① X
「結論」

11 AがBに土地を売り渡した後に死亡した。その後
Aの相続人がその土地をCに売り渡した。登記は依然と
してA名義のままである。この場合Bは、Cに対して土
地の所有権を主張することができる。

AとAの相続人とは X
法律上一体とみなさ
れる
→通常の二重譲渡と
同様。BとCは対抗
関係(177)。

12 Aは、その所有する甲不動産をBに譲渡した後、
その所有権移転登記が未了の間に、Cに二重に譲渡した。
その後、Cは、甲不動産を背信的悪意者であるDに譲渡し、
AからCへ、CからDへと所有権移転登記がされた。こ
の場合において、Cが背信的悪意者でなかった場合には、
Bは、Dに対し、甲不動産の所有権の取得を対抗するこ
とができるない。

→ 4 ③ ⑥ 事例② O
「結論」

不動産物権変動

(4)

13 □□□ Aがその所有する甲土地をBに売却し、さらにBが甲土地をCとDに二重に売却した後、Aが未成年を理由に売買の意思表示を取り消した場合には、Cは、その後に所有権移転登記を経由すれば、A及びDに対し、自己の所有権を対抗することができる。

→5①
制限行為能力を理由とする取消「前」の第三者

X

14 ☑□□ Aが、所有する土地をBに売却し、さらにBが土地をCに売却した後、AがBの詐欺を理由に売買を取り消した。この場合、Cは、Bの詐欺につき善意であれば、Aに対し、土地の所有権を対抗することができる。

→5①
詐欺による取消「前」の第三者「例外」

0

15 □□□ Aが、その所有する土地をBに売却して所有権移転登記を経由し、さらに、BがCに対し、この土地を転売した。その後、A B間の売買契約が解除され、AからBへの所有権移転登記が抹消された場合、AからCに対する土地の返還請求が認められる。

→5①
解除「前」の第三者「原則」

0

16 □□□ Aは、その所有する土地をBに売り渡したが、Bの債務不履行を理由としてその売買契約を解除した。その後、Bがその土地をCに転売した場合、Cへの所有権移転の登記がされていても、Cは自己の所有権をAに対抗することはできない。

→5①
解除「後」の第三者

X

17 □□□ Aがその所有する土地をYに売り渡し、その旨の登記を経た後に、その売買以前からその土地を占有していたXがこれを時効取得した。XはYに対して土地の所有権を主張することができる。

→5①
時効取得「前」の第三者

0

18 □□□ A所有の土地の所有権につき、Bの取得時効が完成した後、CがAから土地を買い受けて登記をしたときは、Cの登記がされた後、さらにBが時効取得に必要な期間占有を続けた場合でも、Bは、Cに対し、時効により所有権を取得したことを対抗することができない。

→5①(※2)

X

19 ☑□□ Aが所有する土地をBに売却したが、CがAからその土地を賃借していたときは、Bは、登記をしなければ、Cに対して賃貸人たる地位を主張することができない。

→5②

0

不動産物権変動

20 □□□ 甲不動産を所有していたAが死亡し、B及びCはその共同相続人である。Bが甲不動産につき**単独相続の登記**をした上、その後これをDに売り渡して所有権移転の登記をした場合には、CはDに対して自己の持分を主張することができる。

→5③事例①
0

21 □□□ ある不動産の所有者Aが死亡し、その相続人がB及びCである。その不動産につき、Cが、**相続放棄**をしたにもかかわらず、その単独名義に相続登記をし、これをDに譲渡した場合には、Bは、Dに対して、不動産の所有権の全部を主張することができない。

→5③事例②
X

22 □□□ 甲不動産を所有していたAが死亡し、その相続人はB及びCであるところ、Bの債権者Yが、甲不動産につき、Bも共同相続をしたものとして代位により相続による所有権移転登記をした上で、Bの持分を差し押された場合には、Bが**相続を放棄していたとき**であっても、Cは、相続放棄による持分の取得をYに対して対抗することができない。

→5③事例②
X

23 □□□ 甲土地を所有していたAが死亡し、B及びCはその共同相続人である。Bが甲土地につきB C各持分2分の1の共同相続の登記をし、**自己の持分をDに売却して持分移転登記をした後**、BとCが甲土地をCの単独所有とする遺産分割協議をした場合、Cは、Dに対し、その持分移転登記の抹消を請求することができない。

→5③事例③
「遺産分割前」
0

24 □□□ ある土地の所有者Aが死亡し、その共同相続人B及びCの共同相続の登記後、土地をBが単独で所有する旨の**遺産分割協議が成立した。その後**、Cは、その登記をする前に自己の法定相続分に相当する持分をDに譲渡しその登記を経由した場合、Bは、法定相続分を超える持分の取得をDに対抗することができる。

→5③事例③
「遺産分割後」
「法定相続分に対応する持分のみ対抗することができる」
X

不動産物権変動

25 AがBに立木を譲渡し、Bは立木に明認方法を施したが、その後、長年の風雨によりその明認方法は、消失してしまった。その後、AがCにその立木を譲渡し、Cが明認方法を施した場合、BはCに対して立木の所有権を対抗することができない。

⑥
→6 1 「存続期間」
○

26 AがBに立木を売り渡したにもかかわらず、後にCに立木所有権を含むものとして土地を売り渡した場合には、AからCへの所有権移転の登記がされるよりも前にBが立木の明認方法を施したとしても、BはCに対して立木の所有権を対抗することができない。

→6 2 2段目
X

27 AがBに立木とともに土地を売り渡し、Bは立木に明認方法を施した。その後、AがCに立木所有権を含むものとして土地を売り渡し、移転登記を完了した場合でも、BはCに立木の所有権を対抗することができる。

→6 2 3段目
対抗要件は登記
X

28 Aが立木の所有権を留保して土地のみをBに譲渡したが、立木につき明認方法を施さないでいるうちに、BがCに土地とともにその立木を売り渡し、Cへの所有権移転登記がされた。この場合、AはCに対して立木所有権を主張することができない。

→6 2 4段目
○

29 Aが甲土地をBに譲渡し、Bが甲土地上に立木を植栽した後、Aが甲土地を立木も含めてCに譲渡し、Cが甲土地について所有権移転の登記を経由した場合、Bは、Cが所有権移転の登記を経由する前に立木に明認方法を施していれば、立木の所有権をCに対抗することができる。

→6 2 《関連判例》
この事案での立木の所有権の対抗要件は明認方法
○

30 (①公示の原則、②公信の原則) によって保護される信頼は積極的な信頼であり、(③公示の原則、④公信の原則) によって保護される信頼は消極的な信頼である。

②
③
→7
○

第3章 物権の消滅

混同の問題は、原則（同一人に帰属した二つの権利のうち、いずれの権利が消滅するのか）と例外（どのような不都合があり、権利が消滅しないのか）をしっかりと把握してください。また、再例外である債権混同の場合について、記憶しておく必要があります。

- 01 丙が乙の所有地について抵当権の設定を受け、次いで甲がその土地について地上権の設定を受けた後、甲が乙からその土地を買い受けた場合における甲の地上権は、混同により消滅する。
→ ①②
→ ①⑥③との違いに注意 0
- 02 AがBの所有地について地上権の設定を受けた後、Cはその地上権について抵当権の設定を受けた。その後、AがBからその土地を買い受けた場合、Aの地上権は、混同により消滅する。
→ ①⑥① X
- 03 地上権の準共有者的一方が土地を譲り受けた場合、共有持分は混同により消滅するので、他の準共有者の持分はその分増加する。
→ ①⑥② X
- 04 Aが自己所有の土地に、Bのために1番抵当権を設定した後、Cのために2番抵当権を設定した場合において、BがAからその所有地を譲り受けても、Bの1番抵当権は消滅しない。
→ ①⑥③ 0
- 05 Aが自己所有の土地を建物所有の目的でBに賃貸し、Bが対抗要件を具備した後、その土地についてCのために抵当権を設定した場合、BがAからその土地を譲り受けても、Bの賃借権は消滅しない。
→ ①⑥④ X
- 06 Aが自己的債務を担保するために、自己所有の土地にBのために1番抵当権を設定した後、Cのために2番抵当権を設定した場合において、BがAを相続したとしても、Bの1番抵当権は消滅しない。
→ ①⑥ 上記③との比較事例「付従性により」消滅する X

第4章 占有権

占有については、①自主占有と他主占有、②悪意占有者と善意占有者、③自己占有（直接占有）と代理占有（間接占有）といった言葉の意味や違いをしっかりと把握してください。占有訴権については、期間や効果等の細かいところも明確にしておきましょう。

■ 主要5科目 8-1

- | | |
|--|--|
| 01 <input type="checkbox"/> 占有は物を所持していることにより成立し、占有意思は必要ではない。 | → 1 ① 「内容」「要件」
① X |
| 02 <input type="checkbox"/> 土地の所有者が死亡して相続が開始した場合、相続人が当該土地が相続財産に属することを知らないときでも、自主占有を取得する。 | → 1 ① (※1) 0 |
| 03 <input checked="" type="checkbox"/> 動産質権者がその目的物である甲動産を預かったまま20年間占有を継続したときは、質権者は甲動産の所有権を時効取得することができる。 | → 1 ②① (※2)
質権者の占有は他主占有である X |
| 04 <input type="checkbox"/> 土地の買主が、その土地の引渡しを受けた場合でも、それが他人所有の物であるとの事実を知つていれば、自主占有を取得しない。 | → 1 ②① (※2) X |
| 05 <input type="checkbox"/> Bに対して甲動産を貸し渡しているAがBに対して甲動産の返還を求めたところ、Bが、甲動産は自己の所有物であるとして、これを拒否した場合でも、Aは、甲動産に対する占有を失わない。 | → 1 ②⑥ 「具体例」「要件①」 X |
| 06 <input type="checkbox"/> 甲土地の所有者Cから同土地を賃借して占有していたBが死亡し、AがBを相続した後、Aが甲土地をBの所有に属すると過失なく信じてCに賃料を支払うことなく占有を開始し、相続後10年間占有を継続した。甲土地について、Aは、取得時効を主張することができない。 | → 1 ②⑥ 「具体例」「要件②」
相続を185条の新権原として自主占有が認められ得る X |
| 07 <input type="checkbox"/> 占有者は、所有の意思をもって、善意、平穏、公然、無過失に占有するものと推定されるので、短期の取得時効を主張する者は、自己が無過失であることの証明責任を負わない。 | → 1 ②⑦ X |

08 民法第188条にいう占有物の上に行使する権利とは、所有権その他の物権に限られ、賃借権その他の債権は含まれない。

→ 2 □ 「推定される権利」 X

09 他人の所有する土地につき地上権を主張する占有者は、土地の所有者に対し、民法第188条に基づいて、地上権の設定登記手続を請求することができる。

→ 2 □ 「具体例」 ① X

10 悪意占有者は、占有物から生じた果実を取得することができる。

→ 2 □ 「果実收取権」 X
悪意占有者は不可

11 所有の意思をもって善意で甲動産を占有しているAは、自己の責めに帰すべき事由によって甲動産が滅失したときは、回復者に対し、損害の全部を賠償する義務を負う。

→ 2 □ 「賠償範囲」「原則」 X

12 悪意の占有者は、占有物が滅失したときは、自己の責めに帰すべき事由によらない場合でも、回復者に対し、損害の全部を賠償する義務を負う。

滅失につき無過失の場合に賠償義務はない X

13 賃借権を有すると信じてB所有の甲建物を権原なく占有していたAが自らの責めに帰すべき事由によって甲建物を損傷した場合には、Aは、Bに対し、その損傷によって現に利益を受けている限度において賠償する義務を負う。

→ 2 □ 「賠償範囲」「例外」 X
賃借人は他主占有者として全額を賠償

14 善意の占有者は、果実を取得した場合には、通常の必要費については回復者に償還させることができない。

→ 2 □ 「費用償還請求」 0

15 善意の占有者は、占有物に支出した有益費について、回復者の選択に従い、費やした金額又は増価額の償還を請求することができるが、裁判所は、回復者の請求により、その償還に相当の期限を許与することができる。

→ 2 □ 「費用償還請求」「有益費」 X

16 善意の占有者が本権の訴えにおいて敗訴したときでも敗訴が確定するまでの果実を取得することができる。

→ 2 □ (*3)(*4)
訴え提起時から悪意とみなされる→果実收取権はない X

占有権

(3)

17 占有者がその占有を妨害された場合は、その妨害が存在するときに限り占有保持の訴えによってその妨害の停止及び損害の賠償を請求することができる。

→ 3 ① 「占有保持の訴え」 X

18 占有者がその占有を妨害されるおそれがある場合には、妨害の危険の存する間、占有保全の訴えによってその妨害の予防及び損害賠償の担保を請求することができる。

→ 3 ① 「占有保全の訴え」 X
妨害の予防又は損害賠償の担保を請求可

19 占有回収の訴えは、占有者が占有を奪われたことを知った時から、1年以内に提起しなければならない。

→ 3 ① 「占有回収の訴え」「行使期間」 X
奪われた時から1年以内

20 Aの自宅の隣接地にあった大木が、台風による風雨によってAの自宅の庭に倒れ込んだため、Aは、庭に駐車していた車を有料駐車場に停めざるを得なくなった。この場合において、Aは、当該隣接地の所有者であるBに対し、占有保持の訴えにより大木の撤去を請求することができるが、損害賠償を請求することはできない。

→ 3 ① (※5) 0
相手方に故意又は過失がないため

21 Aから自転車を貸借しているBがCに当該自転車を騙し取られた場合、A及びBは、Cに対して占有回収の訴えを提起することができない。

→ 3 ① (※6) 0

22 Aが占有する時計を遺失した場合、その取得者であるBに対して、占有回収の訴えを提起することができない。

→ 3 ① (※6) 0

23 建物の直接占有者である賃借人が、間接占有者である賃貸人の建物への立入りを拒んだときは、賃貸人は、当該建物に対する間接占有を侵奪されたものとして、占有回収の訴えを提起することができる。

→ 3 ① (※6) 参照
占有の侵奪があったとはいえない X

24 留置権者AがBによって時計を強取されたときは、Bに対する占有回収の訴えによって占有を回復しても、Aは、占有が継続していたことを主張することができない。

→ 3 ①
占有が継続していたものと擬制される X

占有権

25 Bは、Aの占有しているパソコンを窃取し、これを知らないCに売り渡した。この場合、Aは、Cに対して占有回収の訴えを提起することができる。

④
→3②「被告」 X

26 法人の代表者が、その業務において使用する自動車を窃取された場合には、当該代表者は、法人の占有代理人として、自己の名において占有回収の訴えを提起することができる。

→3②「原告」参照 X
法人の代表者が業務上なす物の所持は、機関（占有補助者）としての所持

27 所有者が占有回収の訴えを提起された場合において、所有者は抗弁として、物の所有権が自分にあると主張することはできない。

→3③① 0

28 占有の訴えが提起された場合でも、本権に基づく反訴を提起することはできない。

→3③② X
本権とは所有権や地上権のことである

29 Aから物を賃借していたBが賃借物を以後自己のために所持する意思を表示した場合、Aは占有権を失う。

→4①「代理占有」② 0

30 Aはその所有する自転車をBに預けていたところ、Bは第三者Cに対してその自転車を自己のものであると称して売却し、引渡しをした。この場合、Cが悪意であった場合でもAは占有権を失う。

→4①「代理占有」③ 0
第三者の善意・悪意は関係ない

31 AはBに対してその所有する建物を賃貸した。その後、AB間の賃貸借契約が期間の満了により終了した場合、Bが引き続き建物を占有していても、Aの占有権は消滅する。

→4① (※9)
204 II X

32 AがBに対して甲動産を貸し渡している。AB間の甲動産の貸借は、錯誤に基づくものであった。この場合には、Aは、Bから甲動産を窃取したCに対し、占有回収の訴えを提起することができない。

→4① (※9) X

第5章 即時取得

即時取得は、各要件の具体例をきちんと記憶しておくことに尽きます。それで問題は解けるので、右側に載っているものはすべて覚えてください。また、193条の回復請求にも注意してください。

①
■ 主要5科目7-2(4)

- | | | |
|--|-------------------------|---|
| 01 <input type="checkbox"/> 未登録自動車のみならず、登録自動車にも、即時取得の規定は適用される。 | → 2a①② | X |
| 02 <input type="checkbox"/> Aは、無権利者Bから、立木法による登記がされたC所有の立木を譲り受けた。この場合、Aは、立木の所有権を即時取得することができない。 | → 2a③ | 0 |
| 03 <input checked="" type="checkbox"/> コインショップで売買される記念硬貨のように特定された金銭の場合を除けば、金銭は即時取得の対象とはならない。 | → 2a④
金銭は占有と所有が一致する | 0 |
| 04 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者が他人所有の動産を善意無過失の債権者に対して代物弁済し、現実の引渡しをしたときは、債権者は即時取得によってその動産の所有権を取得することができる。 | → 2b① | 0 |
| 05 <input type="checkbox"/> 強制競売により、債務者の所有に属さない動産を取得した場合には、即時取得は認められない。 | → 2b② | X |
| 06 <input checked="" type="checkbox"/> 相続により他人の所有する物を取得した場合、即時取得は成立しない。 | → 2b③ | 0 |
| 07 <input type="checkbox"/> 伐採業者Bに自己の山林の伐採を依頼したAが、自己の材木と信じて、BからC所有の材木の引渡しを受けた場合、Aは、材木の所有権を即時取得し得る。 | → 2b参照
取引行為に当たらない | X |
| 08 <input type="checkbox"/> Aの所有する甲動産を保管しているBが、Aから依頼を受けたAの代理人であると偽って甲動産をCに売却し、現実の引渡しをした場合には、Cは、Bが所有者Aの代理人であると信じ、かつ、そう信じるにつき過失がないときであっても、甲動産を即時取得することはできない。 | → 2c
無権代理 | 0 |
| 09 <input type="checkbox"/> AはBからC所有の絵画を買い受けた。この場合、Bに要素の錯誤があった場合には、その後さらにDがAから絵画を買い受けた場合であっても、Dはその絵画の所有権を即時取得することができない。 | → 2c
転得者には即時取得が成立し得る | X |