

物 権

【 物 権 変 動 : 総 合 】

(1)

Aが、Bから賃借している土地上に建物を所有し、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。この場合、Aは借地権に基づいて、不法占拠者Cに対し、土地返還請求または妨害排除請求をすることができる。

Aの借地権は、Aが借地上に所有する建物につき所有権保存登記を備えたことにより対抗力が認められる。

対抗力のある不動産賃借権については、賃借権に基づく返還請求ないし妨害排除請求を認めている。

(2)

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。Cがこの土地上に建物を建てた後、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。この場合、Aは所有権に基づき、Cに対し、土地の返還請求をすることができる。

A・B間の売買契約が解除されたため、AからB、BからCへの所有権移転はさかのぼって否定される。

A・B間の売買契約解除後にA・B間の所有権移転登記が抹消されたため、CはBから所有権移転登記を経由できず、対抗要件を具備していない。

ゆえに

AはCに対して、所有権に基づき土地の返還請求をできる。

(3)

Bは、所有者Dから賃借している土地上に建物を所有していたが、Cがこの建物を競売により取得した。この場合において、Dの無権代理人Aが賃借権の譲渡を承諾した後、Dが死亡し、AがDの地位を単独で相続した。この場合、AはCに対して、土地の返還請求または妨害排除請求をすることはできない。

Aがした承諾は、無権代理行為であるから、本人Dに効果帰属しない。

しかし

無権代理が本人を単独相続した場合には、無権代理行為は相続とともに当然に有効となる。

ゆえに

CはAに対し、借地権の取得をもって対抗できる。

(4)

Aが所有する土地上に建物を建築することを請け負ったBは、自らすべての材料を提供して建物を完成させたが、Aが請負代金を支払わないので、自己名義の所有権保存登記を経由した後、この建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経由した。この場合、AはCに対して、土地の返還請求または妨害排除請求をすることができる。

自らすべての材料を提供して建物を建築した請負人Bは、建物所有権を原始取得し、Cはそれを承継取得する。

しかし

請負契約当事者であるA・B間には、もともと土地利用権限の設定はない。

ゆえに

Cはいかなる土地使用権限も取得することができない。

(5)

Bは、所有者Aから賃借している土地上に建物を所有していたが、Bが死亡し、CがBの地位を単独で相続した。この場合、AはCに対して、土地の返還請求または妨害排除請求をすることはできない。

Cは相続によりBが有した建物所有権およびA・B間の契約に基づくBの賃借人たる地位を承継する。

CはAに対して賃借権の承継を主張することができる。

(6)

「物権的請求権は、相手方の費用負担でその積極的な行為を請求する権利である」とする見解があるが、この見解では、物権侵害の原因を作ったのは第三者であるが、現に物権を侵害している物を支配している者は相手方であるという立場についてまで、相手方に費用を負担させることになり、相手方に酷であるとの批判がある。

この考え方によれば、物権侵害の原因を作ったのが第三者の場合であったとしても、常に請求の相手方に費用負担をさせることになり、相手方に酷な結果となるおそれがある。

(7)

「物権的請求権は、相手方の費用負担でその積極的な行為を請求する権利である」とする見解があるが、この見解は、物権的請求権をもって相手方、つまり「人に対して積極的な行為を求める権利」ととらえている。

この見解は、費用負担の問題において、相手方に積極的な行為を請求する権利であると考ええる。

(8)

「物権的請求権は、相手方の費用負担でその積極的な行為を請求する権利である」とする見解があるが、この見解では、互いに相手方に対して物権的請求権を有する場合には、どちらが先に請求するかによって費用負担者が決定されることになり、不合理であるとの批判がある。

この見解によると、互いに相手方に対して物権的請求権を有する場合

先に請求した方が相手方に対して費用負担を請求できることになる。

つまり

単に請求の順序が入れ替わっただけで費用負担が逆転するという不合理な結果をもたらす。

(9)

「物権的請求権は、相手方の費用負担でその積極的な行為を請求する権利である」とする見解があるが、この見解の根拠には、物権は物に対する支配権であるから、この支配の実現が妨害された場合には、自力救済が禁止されている以上、法律上その排除ができなければならないとの考え方がある。

「物権的請求権」

自力救済が禁止されている。

それゆえ

物に対する権利を回復するために、相手方に対して請求権として認められている。

(10)

「物権的請求権は、相手方の費用負担でその積極的な行為を請求する権利である」とする見解があるが、この見解は、物権的請求権における費用負担の問題において、物権侵害の原因の所在といった事情は一切考慮しないとの考え方である。

この見解は、物権的請求権における費用負担の問題に関して、物権侵害につき過失ないし帰責性を一切考慮しない。

(11)

物権的請求権の事例において、建物を不法に占有している者が増築をした場合において、当該増築部分が建物の構成部分となっているときは、建物の所有者は、不法占有者に対し、所有権に基づき増築部分を原状に戻すよう請求することができない。

増築部分が建物の構成部分となっている以上、付合により建物所有者が増築部分の所有権を取得する。

(12)

第三者に対抗することができる土地の賃借権を有する者は、その土地に不法に建物を建ててこれを使用している者に対し、当該賃借権に基づき当該建物の収去および土地の明渡しを請求することができる。

不動産賃借権が対抗力を備えたものであるとき

賃借権に基づく妨害排除請求が認められる。

(13)

動産の質権者は、その占有を不法に奪われた場合であっても、占有の侵奪者に対し、質権に基づき返還請求をすることはできない。

動産質権者は継続して質物を占有しなければ質権を第三者に対抗することができない。

ただし

「占有回収の訴え」によることはできる。

(14)

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。

他人の所有地に不法に立てられた建物の実際の所有者と登記名義人が異なる場合

物権的請求権の相手方として建物収去土地明渡しの義務を負う者は、登記名義人ではなく、実際の建物所有者である。

しかし

他人の所有地に不法に立てられた建物の所有権を取得した者が、自らの意思に基づきその旨の登記をした上で当該建物を譲渡した場合

引き続きその登記名義を保有する限り、土地所有者に対し、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。

(15)

共有の土地を不法に占有している第三者に対する所有権に基づく土地の明渡請求は、共有者が、その有する持分権に基づいて行うことができ、また、各共有者はその請求を単独で行うことができる。

共有地の不法占有者に対する所有権に基づく土地の明渡請求

保存行為にあたるので、各共有者は単独で行うことができる。

(16)

AがBから受胎している馬を購入した後、その馬が子馬を産んだ場合には、その子馬の所有権は、Aに帰属する。

子馬は親馬の産出物なので、天然果実。

天然果実は、その元物から分離する時に、これを収取する権利を有する者に帰属する。

(17)

1筆の土地の一部は、時効取得の対象となる。

1筆の土地の一部についても時効取得の対象となる。

(18)

AがBからレストランの店舗用建物を購入した場合には、その建物内にBが備え付けていた営業用のテーブルや椅子の所有権は、BからAに移転する。

営業用のテーブルや椅子は、レストランの店舗用建物の従物である。

従物は主物の処分に従う。

(19)

装飾用スタンドガラスは、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。

建物の内外を遮る建具類は建物構成部分。装飾用のスタンドガラスが建物の窓として、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、当該建物の構成部分として物の一部となる。

(20)

樹木から分離される前の果実は、明認方法を施すと、独立した所有権の客体となり得る。

樹木から分離される前の果実は、元物の一部として元物の所有者に帰属する。

しかし

独立の取引の対象とする必要性から、明認方法により物権変動を公示することができる。

(21)

A所有の甲土地に乙建物が存在するという事例において、Aが所有権に基づく物権的請求権を行使して、乙建物を収去して甲土地を明け渡すよう請求する場合に、乙建物の所有者Bが未登記のままこれをCに譲渡したとすると、BもCも不完全ながら所有権を有しているとは言えず、建物収去土地明渡請求の相手方は、原則通り、実際の所有者であるCになる。

建物収去土地明渡請求は、原則として、実際の建物所有者に対してすることを要する。

(22)

A所有の甲土地に乙建物が存在するという事例において、Aが所有権に基づく物権的請求権を行使して、乙建物を収去して甲土地を明け渡すよう請求する場合に、Bは乙建物を建築して所有し、自己名義で所有権の保存の登記をした後、乙建物をCに譲渡したが、その旨の所有権の移転の登記をせず、引き続き登記名義を保有しているとすると、Bは、乙建物の譲渡による建物の所有権の喪失を主張して、乙建物を収去して甲土地を明け渡す義務を免れることができないので、AはBを相手方とすることができる。

建物収去土地明渡請求は、原則として、実際の建物所有者に対してすることを要する。

しかし

たとえ建物所有権を他人に譲渡しても、自らの意思で取得した建物所有権の登記名義を保有する限り、建物収去土地明渡の義務を免れることはできない。

(23)

A所有の甲土地に乙建物が存在するという事例において、Aが所有権に基づく物権的請求権を行使して、乙建物を収去して甲土地を明け渡すよう請求する場合に、乙建物は、Bが建築して所有しているが、C名義で所有権の保存の登記がされており、Cは、これまで乙建物の所有権を取得したことがないとすると、この場合に、乙建物の実質的な所有者はBであるから、AはBを相手方とことができ、登記名義人であるCを相手方とすることはできない。

建物の実際の所有者と登記名義人が異なる場合

土地所有者は原則として、登記名義人ではなく、実際の建物所有者に対して建物収去土地明渡請求をすべきである。たとえ建物所有権の登記をしていても、建物所有権を取得したことがない者は不法占拠者とはいえず、建物収去土地明渡請求の義務を負わない。

(24)

A所有の甲土地に乙建物が存在するという事例において、Aが所有権に基づく物権的請求権を行使して、乙建物を収去して甲土地を明け渡すよう請求する場合に、Bが乙建物を所有し、かつ所有権の登記名義を有しているという事案で、乙建物に賃借人Dが居住しているとすると、この場合には、建物収去土地明渡請求の相手方は、あくまで建物所有者であるBとするべきである。

土地を不法占拠している建物が第三者に賃貸されている場合

土地所有者は、現に建物に居住している賃借人ではなく、建物所有者に対して建物収去土地明渡請求をすることを要する。

(25)

一般の先取特権を有する者は、不動産について先取特権の保存の登記をしなくても、その不動産につき未登記の抵当権を有する者に対抗することができる。

先取特権の保存登記を経ていない一般先取特権者

未登記の抵当権者に対抗することができる。

(26)

物権でない権利でも、登記をすることができる。

債権譲渡における債務者以外の第三者対抗要件として債権譲渡の登記や不動産賃貸借の登記など、債権の登記もある。

(27)

採石権は登記することができるが、水利権は登記することができない。

採石権を登記することはできるが、水利権を登記することはできない。

(28)

民法に定められている物権には、登記をすることができないものもある。

例えば、占有権、留置権、動産質権、動産先取特権などは登記できない。

(29)

根抵当権の一部譲渡の登記は、効力発生要件ではなく、対抗要件である。

一部譲渡の効力発生のためには、譲渡人と譲受人の合意および根抵当権設定者の承諾が必要。

しかし

登記は対抗要件なので不要。

【 不 動 産 物 権 変 動 に お け る 公 示 】

(1)

Aが所有する甲土地をBに売却し、さらに当該土地をCとDに二重に売却したという事例において、BがCに甲土地を売却した後、AがBの詐欺を理由に売買の意思表示を取り消し、次いでBがDに甲土地を売却した場合、CはBの詐欺の事実について善意・悪意であっても、所有権移転登記を経由していなければ、Aに対して所有権を対抗できるかどうかは不明だが、Dに対しては自己の所有権を対抗することはできない。

詐欺を理由とする取消しは、善意の第三者に対抗できない。

ただし

取消し前の第三者に限る。

C……登記を備えていなくてもAに所有権を対抗できるかどうかは明確にされていない。

Dに対しては二重譲渡の関係に立つ。

ゆえに

Cは登記を備えていなければ、Dに所有権を対抗できない。

(2)

Aが所有する甲土地をBに売却し、さらに当該土地をCとDに二重に売却したという事例において、Bが甲土地をCとDに二重に売却した後、AがBの詐欺を理由に売買の意思表示を取り消した場合であっても、Cは所有権移転登記を経由しており、かつ、Bの詐欺の事実について善意・無過失であれば、AおよびDに対し、自己の所有権を対抗することができる。

C……善意・無過失で登記を備えているので、Aに対して自己の所有権を対抗できる。

Dに対しては、二重譲渡の関係であるから、登記を備えているCはDに所有権を対抗できる。