

## 民法 Chapter 12

Date

/

Date

/

Date

/



不動産と登記に関する次の記述のうち、判例の趣旨に照らし妥当なものはどれか。

- 1 Aの所有する甲土地につきAがBに対して売却した後、Bが甲土地をCに売却したが、いまだに登記がAにある場合に、Bは、甲土地に対する所有権を喪失しているため、Aに対して移転登記を請求することはできない。
- 2 Aの所有する甲土地につきAがBに対して売却した後、Aが重ねて甲土地を背信的悪意者Cに売却し、さらにCが甲土地を悪意者Dに売却した場合に、第一買主Bは、背信的悪意者Cからの転得者であるDに対して、登記をしていなくても所有権の取得を対抗することができる。
- 3 Aの所有する甲土地について、Bが所有の意思をもって、平穩・公然に、善意・無過失で占有を開始し、Bは、その後10年以上にわたり占有を継続して現在に至っている。Bが占有を開始してから5年が経過した時にAが甲土地をCに売却していた場合、Bは、Cに対して、登記をしていなくても時効による所有権の取得を対抗することができる。
- 4 Aの所有する甲土地につきAがBに対して売却し、登記も移転したが、同売買契約はBの代金不払いにより解除された。契約解除後に甲土地がBからCに売却された場合、Cは、Aに対して、登記をしなくては所有権の取得を対抗することができないが、契約解除前に甲土地がBからCに売却されていた場合、Cは、善意であれば、Aに対して、登記をしていなくても所有権の取得を対抗することができる。
- 5 Aの所有する甲土地についてAからBに売却が行われた後に、AがBの詐欺を理由に売買契約を取り消したにもかかわらず、Bが甲土地をCに転売してしまった場合に、Cは善意であれば登記を備えなくても保護される。

正解  
3

## [物権変動] 不動産物権変動

### 1 妥当でない

買主は、目的不動産を転売した後でも、売買契約に基づく登記請求権を有する。したがって、本肢において、転売後の買主であるBは、Aに対して移転登記を請求し得る。

### 2 妥当でない

背信的悪意者からの転得者は、第1の買主に対する関係で転得者自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、登記がなければ物権変動を対抗できない民法177条の「第三者」にあたる（最判平8.10.29）。そして、背信的悪意者Cからの転得者Dは、単なる悪意者にすぎないから、「第三者」にあたる。したがって、本肢において、Bは、Dに対して、登記をしなければ所有権の取得を対抗することができない。

### 3 妥当である

10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する（民法162条2項）。そして、時効取得者は、時効完成前の譲受人に対して所有権の取得を対抗するために、登記を必要としない（最判昭41.11.22）。したがって、本肢において、時効取得者であるBは、時効完成前にAから甲土地を譲り受けたCに対して、登記をしなくても時効による所有権の取得を対抗することができる。

#### 4 妥当でない

当事者の一方が解除権を行使した場合、第三者の権利を害することはできない（同法545条1項ただし書）ところ、ここでいう「第三者」とは、解除された契約から生じた法律関係につき、解除前に新たな権利を取得した者をいう。本肢前段のCは、同条項ただし書の「第三者」にあらず、解除により所有権が復帰した売主Aに所有権の取得を対抗するには、登記が必要である（同法177条、大判昭14.7.7）。他方、本肢後段のCは、民法545条1項ただし書の「第三者」にあたるどころ、判例は、**解除前の第三者が保護されるには、当該権利につき登記が必要である**としている（最判昭33.6.14）。したがって、本肢のいずれの場合も、CはAに対し、登記をしなければ所有権の取得を対抗することができない。

#### 5 妥当でない

**被詐欺者と取消後の第三者との関係は、対抗関係（同法177条）として処理される**（大判昭17.9.30）。したがって、本肢の場合、Cは、登記を備えなければ保護されない。

以上により、妥当なものは**肢3**であり、正解は**3**となる。