

5. 不動産物権変動

Date

/

Date

/

Date

/



Aは、Bから甲建物を買受けたが、いまだ所有権移転登記を得ていない。この場合、次のア～オに掲げる者のうち、Aの甲建物の所有権取得について、判例の趣旨に照らし、民法177条の「第三者」にあたるものはいくつあるか。

ア AがBから甲建物を買受けたことを知りつつも、Bから甲建物についての売買の申込みを受けたため、これを承諾した者

イ AがBから甲建物を買受けたことを知りつつ、専らAを害する目的でBから甲建物を買受けた者

ウ AがBから甲建物を買受けたことを知りつつ、専らAを害する目的でBから甲建物を買受けたCから、その事情を知らずに甲建物を買受けた者

エ Dが、Bの自宅から甲建物の権利証や実印等を盗み出し、甲建物についてDへの所有権移転登記を経た直後、Dから、その事情を知らずに甲建物を買受けた者

オ Bに対して履行期限の到来している貸金債権を有している者

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ
- 5 五つ

正解
2

5. 不動産物権変動「不動産物権変動」

ア 「第三者」にあたる

民法177条の「第三者」とは、当事者若しくはその包括承継人以外の者であって、登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する者をいう（大連判明41.12.15）。単に第1譲渡がなされたことを知っていた者（単純悪意者）が所有権を取得して登記を具備することは、自由競争の範囲内にあるといえる。したがって、単純悪意者は、登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する者であり、「第三者」にあたる（大判明38.10.20）。

イ 「第三者」にあたらぬ

専らAを害する目的でBから甲建物を買い受けた者は、単なる悪意者でなく、Aの登記の欠缺を主張することが信義則違反にあたる、いわゆる背信的悪意者である。背信的悪意者が所有権を取得することは、自由競争の範囲を逸脱しており、保護に値しない。したがって、背信的悪意者は、登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する者ではなく、「第三者」にあたらぬ（最判昭43.8.2）。

ウ 「第三者」にあたる

背信的悪意者も権利者であって、ただ、登記の欠缺を主張することが信義則上許されないにすぎない。したがって、背信的悪意者からの転得者は、有効に権利を取得することができ、自分自身が背信的悪意者でない限り、登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する者であり、「第三者」にあたる（最判平8.10.29）。

エ 「第三者」にあたらぬ

無権利の登記名義人は、登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する者ではなく、「第三者」にあたらぬ。また、無権利の登記名義人からの譲受人も、登記に公信力が無い以上、原則として権利を取得できず、無権利者であるため、同様に、「第三者」にあたらぬ。なお、Dからの買受人が登記によりDを権利者と信じた場合、民法94条2項の類推適用により甲建物の所有権を取得できないかが問題となり得るが、本記述ではBに帰責性があるとはいえないため、これも認められない。

オ 「第三者」にあたらぬ

一般債権者は、債務者の特定不動産について直接権利を有しているわけではないので、登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する者ではなく、「第三者」にあたらぬ（大判大4.7.12）。

以上により、「第三者」にあたるものはアとウの2つであり、正解は**2**となる。