

第3回 不動産物権変動(2)

松岡 久和

講義資料編

1 取得時効と登記

【事例】 1982年5月1日にYは、Aの代理人と称するBとの間でAの所有する甲土地を買って代金を支払い、Bから甲の引渡しを受け、以後、甲の一部を資材置き場として使用するなどにより占有してきた。しかし、Yが引渡しを受けた直後ころに、Bの行為がまったくの無権代理行為であったことが判明し、YがAに対して移転登記を求めようとしたことはできなかった。一方、AもBに対して訴訟を起こすなどの法的手続をとらないままに病気がかかってしまい、長期療養の末、1990年10月10日に死亡した。Aの遺産を相続したのは、Aの甥のCで、YやBとの契約や紛争については何も知らなかった。その後、Cは甲をXに売却し、Xは直ちに移転登記を備えた。その後、Xが甲につきYに対して何らかの権利主張をすることもないまま年月が過ぎたが、2004年6月になって、不動産開発の話が持ち上がって甲の高値での売却を計画するに至ったXは、甲につき権利を主張するYに対して、甲の使用の差し止めと明渡しを求めて訴訟を起こした。

Q3-01 1982年の段階でYが甲の所有権を取得できる可能性はあったか。

Q3-02 YがBの無権代理行為について善意・無過失であった場合、Yは何を主張・立証すれば、いつの時点で甲の所有権を時効取得できるか。Yが、悪意であったり、善意でも過失があった場合はどうか。

※以下では簡略化のため、Yが善意・無過失であったものとして話を進める。

Q3-03 Xの登場時期が次のように異なる場合、判例の問題処理基準によれば、それぞれ結論はどうなるか。なぜそのような処理になるのかも説明しなさい。

- ① Cが甲をXに売却し、かつ、Xが移転登記を備えたのが、1991年であった場合
- ② Cが甲をXに売却し、かつ、Xが移転登記を備えたのが、1995年であった場合
- ③ C X間の契約締結は1992年4月末で、移転登記が5月末になされた場合

Q3-04 前問で整理した判例理論にはどのような批判があるか。また、これに対して、取得時効が登記を要件としないことを強調する立場や、取引安全の見地から基本的にすべての物権変動について登記による公示を必要とする立場によれば、前問の3つの場合は、それぞれどういう結論となるか。

Q3-05 XがCとの間で売買契約を結んで移転登記を得たのが1994年の年末だとしたら、XとYの紛争の解決は異なるか。

Q3-06 最初の事例で、1982年5月にYがBをAの代理人としてAとの間で結んだ売買

契約が有権代理であったとすると、この事実は、XとYの間の紛争の解決結果に影響を及ぼすか。

2 相続と登記

Q3-07 相続に関連する次の紛争のうち、判例によれば、Aが死亡したことを樹に不動産甲について所有権（もしくは持分権）を取得したXは、その権利取得を登記なくして事情を知らないYに対抗できるか。結論のみならず、その理由を簡単に説明せよ。

- (1) Aの相続人はAの実子のBとXであったが、Bは相続を放棄した。ところが、Xが相続による甲の所有権取得の登記を行わないうちに、Bの債権者Yが、甲につきBに代位してAからB・Xへの共同相続の登記を行い、Bの1/2の共有持分権を差し押さえた。
- (2) Aの相続人はAの実子BとAの非嫡出子Xであったが、Bは自分だけがAの単独相続人であるかのように装って甲について相続による所有権取得の登記を行ったところ、Bの債権者Yが、B名義の甲を差し押さえた。
- (3) Aの相続人はBだけであった。Aは、生前世話になったXに甲を遺贈するとの有効な自筆証書遺言を残して死亡したが、Bの債権者Yが、甲につきBに代位してAからBへ相続を原因とする所有権移転登記を行い、次いでB名義になった甲を差し押さえた。
- (4) Aの相続人はAの実子のBとXであったが、遺産分割協議の結果、甲はXが取得することになった。しかし、Xが甲の所有権全部の相続による取得の登記を行う前に、Bの債権者Yが、甲につきBに代位してAからB・Xへの共同相続の登記を行い、Bの1/2の共有持分権を差し押さえた。
- (5) [この問題は少し応用的] Aの相続人はAの実子のBとXであったが、遺産分割協議の結果、甲はXが取得することになった。しかし、Xが甲の所有権全部の相続による取得の登記を行う前に、Bが遺産分割協議書を偽造して、甲を単独で相続したとの登記を行ったところ、Bの債権者Yが、B名義になった甲を差し押さえた。
- (6) Aの相続人はAの実子のBとXであったが、Aは有効な自筆証書遺言で「甲はXに相続させる」旨を書き残して死亡した。ところが、Xが甲について所有権取得の登記を行なう前に、Bの債権者Yが、甲につきBに代位してAからB・Xへの共同相続の登記を行い、Bの1/2の共有持分権を差し押さえた。

Q3-08 前問のような判例の解決は、どのような観点から正当化することができるか。また、これに対してはどのような批判があるか。