

民法講義Ⅴ（物権法）

第1回 物権法総論・物権変動総論・不動産登記制度

松岡 久和

講義資料編

教科書として指定した永田眞三郎＝松岡久和＝横山美夏＝中田邦博＝松本恒雄『物権法 エッセンシャル民法2（仮題）』（有斐閣）と田井義信＝岡本詔治＝松岡久和＝磯野英徳『新 物権・担保物権法〔第2版〕』（法律文化社）の刊行が、いずれも遅れている。前者は10月半ばには出版されそうである。

そこで、民法の現代用語化や不動産登記法の改正に対応した下記の教科書・体系書を読むか、とりあえず従来の教科書・コンメンタール等を基本とし不動産登記法について、下記の参考文献などで補充するようにしてください。

[教科書・体系書]

1 物権法・担保物権法の両方を含むもの

淡路剛久・鎌田薫・原田純孝・生熊長幸『民法2物権〔第3版〕（有斐閣Sシリーズ）』（有斐閣，2005年）

千葉恵美子・藤原正則・七戸克彦『民法2物権〔第2版〕（有斐閣アルマ Specialized）』（有斐閣，2005年）

山野目章夫『物権法〔第3版〕』（日本評論社，2005年）

2 物権法のみなもの

内田貴『民法Ⅰ〔第3版〕総則・物権総論』（東京大学出版会，2005年）

大村敦志『基本民法1総則・物権総論〔第2版〕』（有斐閣，2005年）

加藤雅信『新民法大系2物権法〔第2版〕』（有斐閣，2005年）

[不動産登記法の解説]

河合芳光「新しい不動産登記法の改正経緯と概要」法律のひろば 58巻3号4頁

清水響「不動産登記法」ジュリスト 1274号 57頁

非常に詳しい問題点の議論として、

鎌田薫ほか「〈座談会〉 不動産登記法改正①～④」（不動産法セミナー第1回～第4回）ジュリスト 1289号～1295号

講義は、問題を提示して答えていただきながら進めます。皆さんは、問題に対する答えを考えながら（文章で書いておくことを強くお勧めします）、教科書等を読んでみてください。この講義資料編は、おおむね講義の1週間前に配布する予定です。

1 物権法総論

Q1-01 民法上の物権をすべて挙げ、それぞれの特徴を簡単にまとめ、これらをいくつかに分類しなさい。

Q1-02 Q1-01 をふまえて、物権はどのように定義されるか。

Q1-03 占有（権）とそれ以外では、どこが共通でどこが異質か。

Q1-04 物権の特徴と効力を3つ以上挙げ、それが何との対比で語られているかを明らかにしなさい。

Q1-05 次のうち誤っているものはどれか（複数あるかも）。

- (1) 溝や屏で外側と区切られた土地には、1つの所有権が成立する。
- (2) 2～3か月後に熟する植物の実を土地や樹とは別個に現在の時点で売り渡す契約は有効であるが、まだ実ができていなければ所有権は今の時点では買主に移転できない。
- (3) 窓やドアが付けられる前の未完成の建物は、動産である。
- (4) 組み立て式書架を買った場合、側板・天板・棚板ごとに複数の所有権が成り立つ。

Q1-06 民法その他の法律に定めた類型以外の物権や、法律に定められた内容と異なる内容をもつ物権は、当事者が任意に創設することができないとされる（物権法定主義。175条）が、それはなぜか。契約自由の原則と比べて説明しなさい。

Q1-07 判例によって認められてきた慣習法上の物権にはどのようなものがあるか。代表的なものを挙げ、それが175条と矛盾・抵触しないとされる理由を指摘しなさい。

2 物権変動総論

Q1-08 物権の取得を2つのパターンに分けるときの、それぞれの名称、典型的な場合、特徴を示しなさい。

Q1-09 次の文は正しいか誤っているか。見解に対立がある場合には、判例を基準としなさい。

- (1) 注文者が1万円相当の布を持参し、仕立て代金5万円を支払って仕立屋に服を製作してもらったところ、服は20万円相当の価値を有するものになった。この服の所有権は、注文者に引き渡されるまでは仕立屋にある。

- (2) Xは、自己の所有地甲に、建物乙を建てるよう建築業者Yに頼んだが、外壁と屋根を作った段階でYが倒産して工事は中断し、乙はXへの引渡しもなされていない。この場合、代金が未払であれば、乙の所有権はYに帰属する。
- (3) (2)の場合に、Zは、工事を引き継いで、乙を完成させ、乙の価値を1000万円程度から3000万円程度に増大させても、乙の所有権を取得できない。
- (4) Xは、自己の所有地甲に、建物乙を建てるよう建築業者Yに頼んだが、基礎工事が終わった段階でYが倒産して工事は中断し、建前（独立の建物になる前の物。時価600万円相当）はXへの引渡しもなされていない。この場合、代金が未払であっても、建前の所有権はXに帰属する。
- (5) (4)の場合に、Zは、工事を引き継いで乙を完成させても、建物（時価3000万円相当）となった乙の所有権を取得できない。

Q1-10 Xは、3月1日、「卒業することになれば、大学の自転車置き場に置いてある高級自転車甲を1万円で売る」ことを、同じクラブの後輩のYと合意した。ところが4月3日に甲は、Dが誤って転倒させたため、フレームの一部が曲がって修理代8000円が必要な損傷を受けた。次の場合、不法行為に基づく損害賠償義務（709条）があることを認めているDに対して、4月3日の時点で損害賠償債権を取得するのは誰か。

まずは、判例の考え方に沿って答えなさい。

余力がある人は、第二に、所有権が目的物の引渡しという形式を備えて初めて移転するという形式主義法制（ドイツ法系）の下でならどうなるか、第三に、物権行為の独自性や無因性を肯定する日本の学説ならどうなるか、第四に、物権行為の独自性・無因性を否定しつつ、有償性の原理を重視して判例に反対する多数学説ならどうなるか、第五に、所有権はなし崩し的に移転する（したがって、売買途中で一定の所有権の移転時期を確定するのは不要どころか不能）とする考え方ならどうなるかも考えてみなさい（時間の関係でここまで詳しく論じるかは未定）。

- (1) Xは卒業できた。Yが卒業式のあった3月25日にXに代金を全額支払い、鍵も受け取っていた場合
- (2) Xは卒業できた。Yが卒業式のあった3月25日にXから鍵を受け取っていたが、代金はまだ払っていなかった場合
- (3) Xは卒業できた。Yが卒業式のあった3月25日にXに代金を全額支払っていたが、鍵はまだ受け取っていなかった場合
- (4) Xは卒業できた。Yが3月1日に代金の一部を払っていたが、鍵の引渡しは4月4日に行うと決めていた場合
- (5) Xは卒業できた。鍵の引渡しは代金と引き換えに4月4日に行うと決めていた場合
- (6) (4)と事情は同じであるが、3月25日にYが残代金を支払おうとしたところ、甲が惜しくなったXが代金額を2万円にするよう求めて、残代金の受領を拒んだ場合
- (7) (4)と事情は同じであるが、甲は実はXの兄Aの所有物で、XはZから借りてい

たところ、Zからただでもらえることを期待して、Yに売ったことがわかった。
しかし、4月3日の時点では、ZはXに甲をあげる（贈与する）という意思表示をしていない場合

- (8) Xは3月10日に卒業できないことが確定したが、すでにYが3月1日にXに代金を支払い、鍵も受け取っていた場合

3 不動産登記制度

Q1-11 実体法上、たとえば買主が売主に対して、あるいは、全く無効な登記の名義人に対して真の所有者が、移転登記や抹消登記の（申請協力）請求権を有するとされるのはどういう理由か。

Q1-12 登記名義人として登記の申請が行われた場合、申請者がほんとうにその登記名義人であるかどうかを確認する方法はどのようなになっているか。

Q1-13 Xは、自己所有の不動産甲をYに売る契約を結んだ。Yは自分が甲を利用するつもりはなく、転売して差額を稼ごうとしていたため、Xから移転登記を受けることなく、1か月後に転買主Zとの間で甲の売買（転売）契約を結んだ。

- (1) XYZの三者が同意して、X→Y→Zという移転登記を行う代わりに、Xから直接Zに移転登記手続を行うことにした。ZとXが共同してX→Zの移転登記手続を申請することはできるか。
- (2) (1)の場合において、Xが同意に反して協力しないとき、ZはXを相手に、直接の移転登記を求める訴えを起こせば認められるか。もしこれが不可能だとすれば、Zはどのような形で訴えを起こせばよいか。
- (3) XとZが共同してX→Zの移転登記手続を申請し、申請通りの登記がなされた。しかし、Yはこの登記を行うことに同意していなかった。YはX→Zの移転登記を抹消するよう請求することができるか。