



新・権利の窓

第44号

勝 司法書士法人

大阪事務所 Tel.06-6940-6061 Fax.06-6940-6071

東京事務所 Tel.03-5472-7286 Fax.03-5472-7287

URL: <http://www.katsujudicialscribe.com>

平成20年8月19日

物権変動の対抗要件ってなに？

みなさん、こんにちは。北京オリンピックが開幕し、スポーツ三昧の日々をお過ごしではないでしょうか。選手のオリンピックに懸ける想い、4年間の努力が伝わってきますね。何事も、努力し続けることの大切を改めて感じさせられますね。

さて、今回は物権変動の対抗要件についてお話したいと思います。

1. なぜ物権変動に対抗要件が必要？

例えば、AさんがBさんの建物を買いたい場合、Bさんとの口約束でも、所有者が自分(A)になることは、前号まで説明でお分かりになるかと思います。しかし、AさんとBさんの契約を全く知らないCさんが、この建物をBさんから買ったと意思表示をした場合、二重譲渡の問題が起きます。

そうならないための備えがあれば、自分が所有者だと主張できますよね！

2. 不動産物権変動の対抗要件について

不動産の物権変動の代表例は土地・建物の売買です。売買契約がなされると、それだけでその土地・建物の所有権は、買主に移転します。しかし、契約は意思表示をするだけで成立するため、上記のような二重譲渡が生じることもあります。このような場合、AさんとCさんのどちらが建物の所有者になるのでしょうか？1つの物に対して、同じ内容の物権は成立しないので、AさんCさん両方を所有者であるとすることはできません。

そのため、民法では、第三者相互間(AさんからみればCさんが、CさんからみればAさんが第三者)では、Bさんから「移転の登記」を受けなければ、自分が所有者であるという主張(対抗)することができないとされています。

つまり、登記には対抗力がありますので、もし、Aさんが先に移転登記を受けていたときは、Aさんの所有権取得が確定的になり、Cさんは所有権を取得しなかったこととなります。

このように、民法では先に登記を備えたものが優先するとしていますが、例外もあります。

例えば、背信的悪意者(人を騙そうとしている人)

や、詐欺又は脅迫によって登記申請を妨げた第三者、不法行為者、不法占拠者、無権利者などに対しては、登記なくして対抗できるとしています。

3. 動産物権変動の対抗要件について

動産の物権変動に関しては、「登記」という制度はありません。

そこで、民法では、動産の物権変動の場合は、登記ではなく、「引渡し」の前後によって優劣を決めることになっています。例えば、バーゲンでは早者勝ちですよ！

引渡しとは、占有の移転のことをいいます。

この引渡しには、単に現実に物を引き渡す場合(現実の引渡し)だけでなく、簡易の引渡し、占有改定、指図による占有移転も含まれます。

「簡易の引渡し」とは、物自体はすでに移転しており、当事者の意思表示だけで、占有している状態(占有事実)が賃借人であった譲受人に譲渡される場合をいいます。

「占有改定」とは、物自体は移転せず、譲渡人が譲渡する旨の意思表示をするとともに、引き続き占有を継続する場合をいいます。

「指図による占有移転」とは、物自体は移転せず、所有者の代理で占有している者に対して、以後第三者のために占有するように命じ、第三者が承諾する場合をいいます。

4. 終わりに

このように、物権変動を第三者に主張(対抗)するためには、対抗要件を備える必要があります。

不動産には、「登記」

動産には、「引渡し」

が必要であると、理解していただければと思います。

(作成者 興山 幸治)