

第3部 2 占有権物権

第2編 物権	}	第1章	総則
		第2章	占有権
		第3章	所有権
		第4章	地上権
		第5章	永小作権
		第6章	地役権
		第7章	留置権
		第8章	先取特権
		第9章	質権
		第10章	抵当権

■38-1 占有権とは

占有権=ある物を持っているという事実を権利として保護すること(180条)
*所有権や賃借権を照明する前に、その物を持っているという事実を権利として保護すること

占有=自己のためにする意思を持って物を所有すること

→物の所有による事実上の利益を自分が受けようとする意思

所有=物に対する事実上の支配

本権=占有権を行使するに当たり基礎となる適法な権利=所有権・賃借権

*何の本権もなくとも占有権は存在する=泥棒には所有権や賃借権はなくても占有権はある!

■38-2 占有権は代理人によっても取得可能(181条)

他人が物を所有し、それに基づいて本人が占有権を持つ場合もある

代理占有=占有は現実的に握持(あくじ)していることまでは必要ないことを根拠として、貸し渡した物に対して、本人がそれを直接支配していなくても、本人は占有権を失わないこと。(181条)

■38-3 占有権を移転する方法(182~184条)

占有権の移転=ある人の占有権が他の人に移転すること

占有権の移転	}	当事者の意思による場合	}	現実の引き渡し(182条1項)
				占有改定(183条)
				指図による占有移転(184条)
		当事者の意志によらない場合	?	

現実の引き渡し=現実的に品物がお金と交換に引き渡されることによる占有権の移転

簡易引き渡し=外面上変動(移動)なしに意思表示だけで占有権を移転したことにすること=借りて占有していた物をそのまま買い取る

占有改定=外面上変動(移動)なしに意思表示だけで占有権を移したことにすること=買ったのに現物が手元になく売った人に預かってもらっている

指図による占有移転=外面上変動(移動)なしに意思表示だけで占有権を移したことにすること=売ったのに現物が手元になく第3者に預かってもらっている

■38-4 自主占有と他主占有

自主占有=所有者として占有する意思を持ってする占有

他主占有=それ以外の占有

売買における買い主・泥棒=自主占有

賃借人・受寄者(じゅきしゃ=物の保管を引き受けた物=預かる人)⇔寄託者(きたくしゃ=預ける人)=他主占有

*取得時効の場合自主占有でなければならず、他主占有をいくら続けても取得時効(他人の物または財産権を一定期間継続して占有または準占有する者に、その権利を与える制度)は成立しない。

他主占有から自主占有への転換

①他主占有をしている者が「自己に占有させた者に対して所有の意思があることを表示」する場合(185条前段)。

②他主占有をしている者が「新たな権原によりさらに所有の意思を持って占有を始める」場合(185条後段)

*権原=その行為をすることを正当化する法律上の原因

・賃借人(ちんしゃくにん)が賃借人(ちんたいにん)に対して所有の意思を示すと、その時点から他主占有が自主占有に転換する。

・賃借人が賃借物を買取る場合、その時点から他主占有が自主占有に転換する。

■ 38-5 占有権が承継されたら (187条)

187条 (占有の承継)

占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。(187条1項)

前の占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵をも承継する。(187条2項)

* 「占有者の承継人」=前の占有者の持つ占有権を承継する人

土地 (C所有)
(悪意占有 8年間) A→→B (買い主・12年間占有)
売買契約

・ CがBに土地の所有権を主張 ⇔ { Bは12年間の善意占有で取得時効を主張
or
BはAの悪意占有をあわせて20年間の取得時効を主張

■ 39-1 占有権の効力

占有権の効力 { 本権などの推定
善意占有者の果実取得権
専有物を滅失あるいは損傷させたときの善意占有者の責任の軽減
即時取得
費用返還請求
占有訴権

■ 39-2 本権などの推定

占有者には、専有物に対して適法な本権(所有権・賃貸権)を有すると推定される(188条)

* 推定=ある事実または法律関係がはっきりしない場合に、方が一応の判断を下すこと

* 登記されている不動産は登記の推定力が占有の推定力に優先する。

* 取得時効=20年間、所有の意思をもって平穏かつ公然と他人の物を占有した者はその所有権を取得する

本権に基づかない占有 { 善意占有
悪意占有

善意占有=本権に基づかない占有のうち、占有者が本権があると誤信して占有している場合、占有者は、所有の意思をもって善意、平穏、かつ、公然に占有するものと推定されるが、占有の取得に関する無過失は、推定されない。(186条1項)

悪意占有=本権に基づかない占有のうち、占有者が本権に基づかないことを知り、または本権の有無について疑いを有しながら占有している場合

■ 39-3 善意の占有者は果実をもらえる(189.190条)

善意の占有者=本権(所有権・地上権・賃借権・果実取得権)があると誤信した占有者

善意の占有者には、占有物から生じる果実を取得できる(189条1項)

悪意の占有者は果実を返還しなくてはならない(190条1項)

■ 39-4 占有物を壊したら(191条)

占有者が自己の責任で占有物を滅失・損傷させた場合

{ 悪意の占有者=全損害を賠償しなければならない
善意の占有者=現に利益を受けている限度において賠償すればよい。ただし善意の占有者でも占有の意思のない占有者は全損害を賠償する必要がある。

■ 39-5 即時取得

即時取得=動産を取引行為によって平穏・公然・善意・無過失に譲り受けて人は、たとえ譲渡人が無権利者であっても、即時に権利を取得できる(192条)

=いちいち目的物が譲渡人の物かどうかを確認せずに、即時に権利を取得できること

=不動産は公示方法たる登記を信用しても保護されないが(登記に公信力なし)、動産には公示方法たる占有を信用したら保護される。

即時取得成立の条件 { ①動産であること
②取引行為による取得であること
③平穏・公然・善意・無過失に取得したこと
④無権利者・無権限者から取得したこと

* 取引行為以外の原因 { 相続財産に他人の物が含まれていた場合
一時預かり所から他人の物を受け取った場合
遺失物を占有した場合

* 失権者(元の持ち主)が即時取得されるのを妨げたければ、占有者が平穏・公然・善意・無過失に取得していないことを照明する必要がある

* 即時取引の要件を満たしても、目的物が盗品または遺失物であるときは、被害者・遺失者は盗難・遺失の時から 2 年間は占有者に対してその物の返還を請求できる（1093 条）

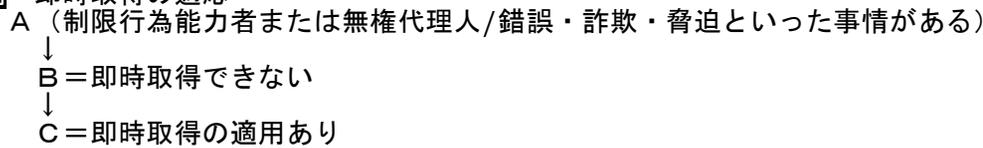
* 目的物が横領された動産の場合、占有者が即時取得の要件を具備しているときは、被害者が横領されたときより 2 年以内であっても、占有者に対して返還を請求できない。

* 占有者が、競売・公の市場において、あるいは同種の物を販売する商人から、善意で買い受けた場合は、その占有者が支払った代価を弁償しなければ返還請求はできない（194 条）

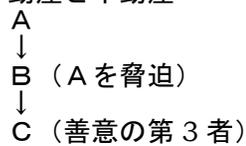
* 無権利者・無権限者からの取得には占有改定によるものは含まれず、現実の引渡・簡易引渡のように、譲受人が占有を取得している必要がある。

* 制限行為能力者、無権代理人の処分、相手方に錯誤・詐欺・脅迫といった事情がある場合には即時取得の適用はない。

例 即時取得の適応



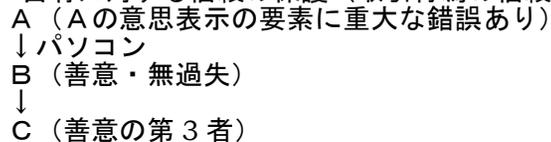
例 動産と不動産



* 「制限行為能力や脅迫による取消」「無権代理や錯誤による無効」は善意の第3者にも対抗できる。Aが脅迫を理由に取引を取り消すと、CはAに目的物を返さなければならない。

* 目的物が動産であり、Cが取引によって目的物を取得し、平穩・公然・善意・無過失に取得したのなら、CはAに目的物を返さなくても良い。

例 占有に対する信頼の保護（取引行為の信頼は保護しない）



* BがAの錯誤について善意無過失でもパソコンを善意取得できない。

* Cが善意無過失の場合、パソコンを善意取得している。

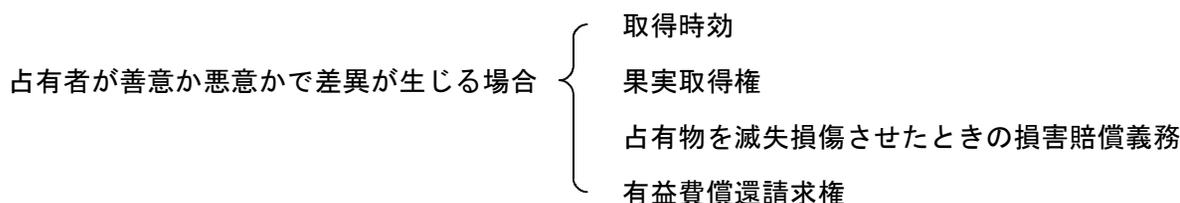
■ 39-6 占有者が出した費用は（196 条）

占有者が占有物を回復者に返還する場合、占有者は占有物について必要費を請求できる。ただし占有者が果実を取得した場合は、必要費は占有者が負担しなければならない（196 条）

占有者が有益費を出した時は、その価格の増加が現存する限り、その支出した金額または増価額を支払うように回復者に請求できる。ただし悪意の占有者に対しては、回復者の請求により、回復者がその金を支払うに当たって相当の期限を与える（執行を猶予する）ことができる（196 条 2 項）

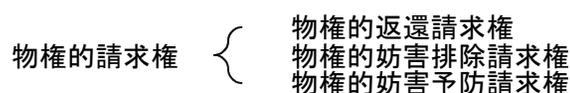
* 必要費 = 占有物の保存のために費やした費用

* 有益費 = 占有物の改良のために支出した金額



■ 39-7 占有訴権

占有訴権 = 占有権が妨害され、または妨害されそうになったとき、妨害の排除を請求する権利で、物権的請求権の 1 つ。



占有訴権 { 占有保持の訴え
占有保全の訴え
占有回収の訴え

- ・ 占有保持の訴え＝占有者がその占有を妨害されたとき、その停止と損害賠償を求める訴え（198条）
- ・ 占有保全の訴え＝占有者がその占有を妨害させそうになったとき、その予防または損害賠償の担保を求める訴え（199条）
- ・ 占有回収の訴え＝占有者がその占有を奪われたとき、その物の返還と損害賠償を求める訴え（200条）

- * 占有訴権と本権の訴えは同時に提起できる（202条1項）
- * 占有回収の訴えは、占有を侵害した者の善意の特定承継人に対しては提起することができない（200条2項）
- * 善意の特定承継人の後の特定承継人が悪意があっても訴えを提起できない（大判昭和13年12月26日）

特定承継人＝他人の権利を個々の取得した人＝買い主など

40 準占有権＝権利占有

占有＝自己のための意思を持って物を所持すること
準占有＝自己のための意思を持って財産権の行使をすること

占有＝物に対する事実上の支配を保護したもの
準占有＝物以外の利益に対する事実上の支配を保護しようとするもの

準占有には占有に関する規定が準用される（205条）

準占有 { 漁業権における漁場に対する事実上の支配
鉱業権における鉱区に対する事実上の支配
著作権、特許権などの無体財産権における形のない利益（非有体利益）に対する事実上の支配

民法→プログレス、まるごと講義生中継
不登→プログレス、楽学不動産登記法
憲法→ウォーク問過去問 QUICKMASTER
刑法→プログレス、まるごと講義生中継
商法・商登→なるほど会社法、フォーミュラーシリーズ海老原メソッド会社法・商法・商業登記法解説
民訴→プログレス、キーワード
供託→プログレス
記述→ブリッジ実戦編
まとめ→合格ゾーン、実戦択一カード

民法第187条

占有の承継

第百八十七条 占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。

2 前の占有者の占有を併せて主張する場合には、その瑕疵をも承継する。

解説

時効完成までの期間に、占有の承継があった場合、承継人は自己の占有のみを主張してもよいし、前主の占有を併せて主張してもよい。ただし前主の占有を併せて主張する場合には、前主の悪意とか善意無過失をも承継することになる。

2つ例を挙げる。

1. 悪意の前主が10年占有した後、善意無過失の承継人が8年占有した場合

善意無過失でもまだ8年なので自分の占有だけでは足りない。そこで前主の占有10年を足したいところだが、足して18年になっても今度は悪意ということになるので、結局時効取得はできないことになる。

2. 善意無過失の前主が3年占有した後、悪意の承継人が8年占有した場合

前主の占有と併せると11年になるし、善意無過失も引き継ぐことになるので、時効取得できることになる。

平成10年度 問2

所有の意思をもって、平穩かつ公然にA所有の甲土地を占有しているBの取得時効に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1. Bの父が15年間所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を占有し、Bが相続によりその占有を承継した場合でも、B自身がその後5年間占有しただけでは、Bは、時効によって甲土地の所有権を取得することができない。(占有の継承・187条)

2. Bが2年間自己占有し、引き続き18年間Cに賃貸していた場合には、Bに所有の意思があっても、Bは、時効によって甲土地の所有権を取得することができない。(代理占有・181条)

3. DがBの取得時効完成前にAから甲土地を買い受けた場合には、Dの登記がBの取得時効完成の前であると後であるとを問わず、Bは、登記がなくても、時効による甲土地の所有権の取得をDに対抗することができる。(取得時効完成前の第三者)

4. 取得時効による所有権の取得は、原始取得であるが、甲土地が農地である場合には、Bは、農地法に基づく許可を受けたときに限り、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。

解説

1. 誤り。お父さんの占有を引き継いだBさんは、「①自己の占有のみ」か「②自己の占有に前の占有者の占有者を併せて」のどちらかを主張できる。②を選んだ場合、Bさんはお父さんの占有期間15年と合わせて5年間占有すれば時効が成立する。

2. 誤り。Bさんが甲地を2年間占有して、Bさんに甲地を貸してもらった賃借人Cさんが18年間代理占有したら、占有期間を合わせて20年になってBさんは甲地を時効取得できる。

3. その通り。Bさんの取得時効が完成する前に、Aさんは甲地をDさんに売却したら、Dさんの登記が時効の前でも後でも、Bさんに登記がなくても、BさんはDさんに勝てる。これは詐欺や脅迫の「**取り消し前の第三者**」と同じ構図。第三者のDさんには悪いけど、取得時効の権利を主張したBさんの勝ち。

甲地 ①占有開始 ③取得時効完成

売り主A—占有者B

↓②売却

買主D(第三者)

でも、時効完成後にAさんがDさんに甲地を譲渡した場合には、Bさんが登記をしていなければ、Dさんの勝ち。

甲地 ①占有開始 ②取得時効完成

売り主A—占有者B

↓③売却

買主D(第三者)

4. 誤り。取得時効と農地法は無関係。確かに農地の権利移動には農地法第3条または第5条の許可が必要だけど、取得時効とは関係ない。

取得時効のポイント

① 所有の意思を持って占有を開始しているか？

② 占有開始時に悪意か善意か？ → 善意(10年で時効完成)・悪意(20年で時効完成)

* 問題文に善意・悪意の記載がない場合は、悪意と考える。

* 占有開始時に善意の者は、悪意者にはならない。

③ 時効取得は、原始取得

④ 占有が承継される場合は、そのまま引き継げる。

⑤

・取得時効完成前 占有者 登記なくして対抗できる。

・取得時効完成後 占有者 登記がなければ対抗できない。

平成16年度 問5

A所有の土地の占有者がAからB、BからCと移った場合のCの取得時効に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが平穩・公然・善意・無過失に所有の意思をもって8年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて2年間占有した場合、当該土地の真の所有者はBではなかったとCが知っていたとしても、Cは10年の取得時効を主張できる。(占有の継承・187条)
- 2 Bが所有の意思をもって5年間占有し、CがBから土地の譲渡を受けて平穩・公然に5年間占有した場合、Cが占有の開始時に善意・無過失であれば、Bの占有に瑕疵があるかどうかにかかわらず、Cは10年の取得時効を主張できる。(占有の継承・187条)
- 3 Aから土地を借りていたBが死亡し、借地であることを知らない相続人Cがその土地を相続により取得したと考えて利用していたとしても、CはBの借地人の地位を相続するだけなので、土地の所有権を時効で取得することはない。(他主占有の自己占有への転換・185条)
- 4 Cが期間を定めずBから土地を借りて利用していた場合、Cの占有が20年を超えれば、Cは20年の取得時効を主張することができる。

解説

1. その通り。占有の承継があった場合に取得時効が成立するためには、第一走者が大切。占有を開始するときに最初の占有者が善意無過失だったら、途中で人が代わってもずーっと善意無過失が継承される。第一走者のBが平穩・公然・善意・無過失だったら、Cが悪意でも10年経ったら取得時効が成立する。
2. 誤り。取得時効の期間は第1走者で決まる。占有開始者はBさんだから、Bさんに瑕疵があれば(悪意だったら)それがずっと引き継がれるので、取得時効が成立するためには20年経たないといけない。「Bの占有に瑕疵があるかどうかにかかわらず」が誤り。
3. 誤り。取得時効には「所有の意思」が必要だけど、Bさんはただの賃借人(他主占有)だから取得時効のカウントダウンは始まらない。でも、Cさんは甲地を相続(自主占有)してるので「所有の意思」がある。このまま平穩かつ公然と占有を続ければ10年、もしくは20年で時効取得できる。

甲地
賃借人A—賃借人B(死亡)

↓
相続人C

4. 誤り。Cさんはただの賃借人だから所有の意思がないので、Cさんが取得時効できない。

平成 27 年度 問 4

A 所有の甲土地を占有している B による権利の時効取得に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

(甲地)
所有者 A - 占有者 B (賃貸権相続)

1 B が父から甲土地についての賃借権を相続により承継して賃料を払い続けている場合であっても、相続から 20 年間甲土地を占有したときは、B は、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。(所有の意思・162 条)

(甲地)
所有者 A - 占有者 B (賃貸権相続)
↑
B の父親

2 B の父が 11 年間所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を占有した後、B が相続によりその占有を承継し、引き続き 9 年間所有の意思をもって平穩かつ公然に占有していても、B は、時効によって甲土地の所有権を取得することはできない。(占有の継承・187 条)

(甲地)
所有者 A - 父親 (11 年間占有)
↓ 占有継承
B (9 年間占有)

3 A から甲土地を買い受けた C が所有権の移転登記を備えた後に、B について甲土地所有権の取得時効が完成した場合、B は、C に対し、登記がなくても甲土地の所有者であることを主張することができる。(取得時効完成前の第三者・162 条)

(甲地) ② 売買
売主 A → 買主・第三者 C ③ 登記
↑
占有者 B
① 占有 ④ 取得時効完成

4 甲土地が農地である場合、B が A と甲土地につき賃貸借契約を締結して 20 年以上にわたって賃料を支払って継続的に耕作していても、農地法の許可がなければ、B は、時効によって甲土地の賃借権を取得することはできない。

解説

1. 誤り。A 所有の甲地を平穩占有している B が、その父から賃借権を相続して甲地の賃料を支払っているなら、「所有の意思を持って占有」していることにならないから。

2. 誤り。B の父親が所有の意思を持って平穩かつ公然と 11 年占有した後、B がそれを引き継ぎ所有の意思を持って平穩かつ公然と甲地を 9 年占有したら、B は占有期間を継承して 20 年占有したことになる。第一走者の B の父親が、占有開始時に善意無過失でも、悪意有過失でも、20 年占有が継承されれば甲地を時効取得できる。

3. その通り。取得時効に登記は不要。登記は所有権者がやることで、占有者 B さんには最初から無理。第三者 C さんは A さんの立場を引き継ぐだけで、所有権が A → C → B と移るに過ぎない。だから占有者 B さんは C さんに登記がなくても勝てる。一方、**時効完成後の第三者** C さんは占有者 B さんに登記があれば勝てる。取得時効後所有権を手に入れた B さんが登記しないのが悪い。登記をした C さんの勝ち。

(甲地) ③ 売買
売主 A → 買主・第三者 C ④ 登記
↑
占有者 B
① 占有 ② 取得時効完成

4. 誤り。取得時効できるのは所有権だけでなく地上権や地役権の物権も含まれる。賃借権は物権ではなくて債権だから取得時効できないと思うかも知れないけど、判例により賃借権も取得時効可能。<判例> A さんがウソの地主の B さんと土地賃貸借契約を結び、A さんは土地に建物を建て、地代を B さんに 10 年支払った。A さんは賃借権を取得時効でき、本当の地主 C さんに土地を貸してもらえる。一方、**取得時効に農地法は関係がない**。農地法は農業をやらない人に農地占有させない規定。問題文に「継続的に耕作して」とあるので

平成27年度 問5

占有に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 甲建物の所有者Aが、甲建物の隣家に居住し、甲建物の裏口を常に監視して第三者の侵入を制止していたとしても、甲建物の錠をかけてその鍵を所持しない限り、Aが甲建物を占有しているとはいえない。
- 2 乙土地の所有者の相続人Bが、乙土地上の建物に居住しているCに対して乙土地の明渡しを求めた場合、Cは、占有者が占有物について行使する権利は適法であるとの推定規定を根拠として、明渡しを拒否することができる。
- 3 丙土地の占有を代理しているDは、丙土地の占有が第三者に妨害された場合には、第三者に対して占有保持の訴えを提起することができる。
- 4 占有回収の訴えは、占有を侵奪した者及びその特定承継人に対して当然に提起することができる。

解説

1. 民法180条 占有権

誤り。占有権は物を事実上支配している状態を法的に保護している権利。物が特定の人支配に属していると客観的に認められる事実・状態があれば、その人が物を占有しているといえる。だから、占有のために、建物に錠をかけて標札で自己の占有物であることを第三者に明示する必要はない。逆に、建物の隣家に居住し、出入り口を監視して他人の侵入を制止できる状態であれば、事実上占有しているとみなされる。

2. 民法188条 占有者が占有物に対して行使する権利

誤り。占有者が行使する権利（本権）とは所有権、地上権、質権、留置権、賃借権であり、この中に用益権は入っていない。地上の建物に居住しているCさんには本権はなく、あるのは建物を使わせてもらっている用益権だけ。用益権を主張するCさんはその権利の存在を証明する必要がある。

3. 民法181条 占有保持の訴え

その通り。占有を妨害されたときは占有保持の訴えによってその妨害の停止および損害賠償を請求することができる（181条）。丙地を占有しているAさんが、勝手に立ち入ったBさんに「人の土地に勝手に入るな！」と言ってBさんを追い出してもよい。Aさんの占有を代理しているDさんも言うてよい。「占有保持の訴え」「占有保全の訴え」「占有回収の訴え」の3つを「占有の訴え」という。

4. 民法200条2項 占有回収の訴え

誤り。Aさんが占有している車をBさんが盗んだ場合、Aさんは車を取り返すためにBさんに「占有回収の訴え」をすることができる。でも、Bさんが車をCさんに転売して、Cさんが盗難車であることを知らなかった場合、AさんはCさん（特定承継者）に「占有回収の訴え」を起こすことができない。でも、Cさんが盗難車だと知っていた（悪意）場合には訴えられる。

第181条（代理占有）

占有権は、代理人によって取得することができる。

第188条（占有物について行使する権利の適法の推定）

占有者が占有物について行使する権利は、適法に有するものと推定する。

第200条（占有回収の訴え）

占有者がその占有を奪われたときは、占有回収の訴えにより、その物の返還及び損害の賠償を請求することができる。