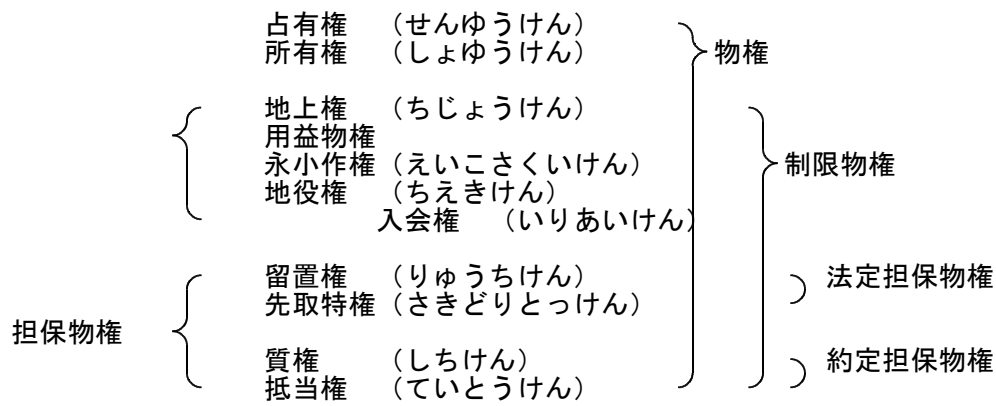


第3部 物権  
32-1 物権とは何か

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



物権＝一定の物を直接的に、そして排他的に支配できる権利

- \* 「直接的に」＝権利の内容を実現するのに他人の行為を必要としないこと
- \* 「排他的に」＝1つの物の上に同じ内容の物権が存在し得ないこと
- \* 一定の物を直接的にかつ排他的に支配するには、客体となる物は特定の独立した物でなくてはならない。例外は「権利質」と「地上権の上の抵当権」

- ・債権の場合、債権者が権利内容を実現しようとした場合、債務者の行為を必要とするという意味で直接的ではない。
- ・権利質＝債権や株式などの財産権に質権を設定すること(362条～368条)。質権は本来、動産・不動産に設定される。
- ・地上権の上の抵当権＝地上権も抵当権の目的とすることができる(369条2項)

産権に質権を設定することを権利質という(民法第362条から第368条)。

32-3 物権法定主義

- 物権法定主義(ぶっけんほうてい)＝物権(動産・不動産に対する直接の権利所有権など)は債権と違い、法律で定めるもの以外は自分で勝手に作り出すことは出来ない
- 一物一権主義(いちぶついつけん)＝①一つの物には互いに矛盾する同じ物権は成立しない  
②一つの物権が支配を及ぼす対象は一つの物である(数個の物の上に及ぶ物権は、物の数だけ存在する)

32-4 物権的請求権

物権的請求権＝物権を不法に侵害されたときに行使できる権利

物権的請求権	}	物権的返還請求権＝「返してくれ」
		物権的妨害排除請求権＝「どかしてくれ」
		物権的妨害予防請求権＝「今のうちにそうならないようにしてくれ」

33-1 物権変動

物権変動＝権利の発生・変更・消滅の総称

意思主義＝物権変動は当事者の意思表示のみによってその効力を生じる(176条)  
(形式主義＝物権変動が効力を生じるには、不動産の登記、動産の引き渡し等の形式が絶対に必要である)

- \* 所有権は原則として契約成立度同時に買主に移転する(最判昭和33年6月20日)
- \* 物権変動は意思表示以外にも、以下の場合に生じる。

- 時効
- 混同
- 無主物の帰属
- 遺失物の拾得
- 埋蔵物の発見
- 不動産・動産の符号
- 混和
- 加工
- 相続

### 34-1 対抗要件

「不動産の物件変動は登記がなければ第3者に対抗できない(177条)」  
対抗要件=第3者に対して、すでに成立した法律上の権利関係であることを主張するための必要な条件

### 34-2 登記とは

不動産登記=登記所において登記官が登記簿に不動産の表示や権利に関する登記事項を記録することによる(不登11条)

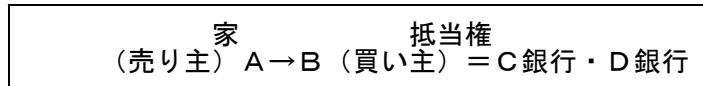
- \* 登記所=不動産の所在地を管轄する法務局(不登6条1項)
- \* 登記官=登記所に勤務する法務事務官で法務局長から指定された者をいう(不登9条)
- \* 登記簿=登記記録帳簿。磁気ディスクで調製される。(不登2条9号)

\* 登記記録 { 表題部=不動産がどこにあってどれ位かといった表示に関する登記  
権利部=権利者は誰で、どこの銀行に抵当権が付いているかといった権利に関する登記

登記ができる権利 (不登3条) { 所有権  
地上権  
永小作権  
地役権  
先取特権  
質権  
抵当権  
賃貸権  
採石権

\* 1つの不動産に登記した権利は、原則として登記の早い順に優先される(不登4条1項)

- \* 登記権利者=権利に関する登記をすることで、登記上直接利益を受ける者(不登2条12条)
- \* 登記義務者=直接不利益を受ける登記名義人(不登2条13号)
- \* 登記名義人=登記記録の権利部に権利者として記録されている者(不登2条11号)



#### <所有権移転登記>

登記義務者=A  
登記権利者=B(所有権)  
\* 登記は登記権利者と登記義務者の共同申請が原則

#### <抵当権設定登記>

登記義務者=B  
登記権利者=C D銀行(抵当権)

抵当権=債権者が、自己に引き渡されないままで債務の担保に供された不動産・地上権・永小作権・船舶や特殊の財団(工場財団・鉄道財団の類)等につき、優先して自己の債権の弁償を受け得る権利

オンラインによる登記の申請=平成16年より電子情報処理組織を使用する方法も可(不登18条)

手数料を納付すれば公布してもらえ、登記記録に記録されている事項の全部または一部を照明した書面(登記事項証明書)や(不登119条1項)、地図・建物所在図等の全部または一部の写し(不登120条1項)を公布してもらえ。

### 34-3 物権変動

登記がなくても第3者に対抗できる物権変動 { 法律行為の取り消しの場合  
取得時効の場合  
共同相続の場合

・法律行為の取り消しの場合=法律行為の取り消しの意思表示をする前に、登記がなくても第3者に対して取消の効果に対抗できる。ただし、取り消し後は登記をした方が優先される

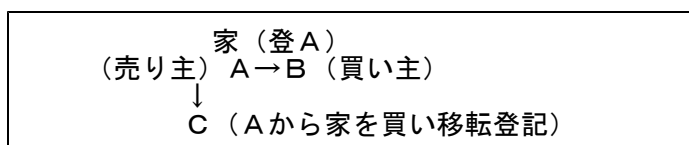
・取得時効の場合=時効完成前の第3者に対しては原則として登記がなくても事項による取得を主張できる。  
\* 取得時効=他人の物または財産権を一定期間継続して占有または準占有する者に、その権利を与える制度

・共同相続の場合=A Bが共同相続した土地を、BがAに無断でCにすべて転売したとする。その時、AはCに対して登記がなくてもAの持ち分をCに対して対抗できる。

### 34-4 登記がなくても物権変動に対抗できる第3者=登記がなくても文句が言える

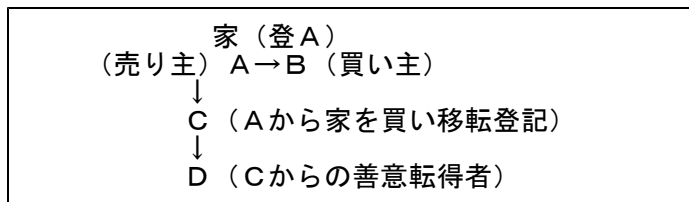
登記がなくても物権変動に対抗できる第3者 { 背信的悪意者  
登記のないことを主張する正当な利益を有しない者  
その他登記のないことを主張できない者

背信的悪意者=信義則に反するような悪意者



横は現状  
下は経緯

- \* Bが登記権利者でないことを知って移転登記を行ったC=悪意者
- \* Aと共謀してBを困らせるために移転登記したC=背信的悪意者



横は現状  
下は経緯

\* 第 1 買い主Bに対する関係で、Dが背徳的悪意者でない限り、家の取得を持ってBに対抗できる（最判平成 8 年 10 月 29 日）

登記のないことを主張する正当な権利を有しない者＝不法占拠者、破壊行為をする不法行為者、無権利者

その他登記のないことを主張できない者＝

- ・ 詐欺、脅迫によって登記の申請を妨げた第 3 者（不登 5 条 1 項）
- ・ 法定代理人のように他人のために登記を申請する義務のある者（不登 5 条 2 項）

### 3 4 - 5 登記の公信力（こうしんりょく）

登記があるからと言って第 3 者がそれを信頼しても保護されない＝登記には公信力がない

登記に公信力がないことから生じる不都合を 94 条 2 項を類推適用することで解決する

94 条 2 項＝「通謀虚偽表示の無効は善意の第 3 者に対抗できない」

登記の推定力＝登記を信頼した場合は無過失、登記をしなかった場合善意であっても過失有りと推定される

### 3 3 - 6 中間省略登記・仮登記

中間省略登記＝中間の登記を省略すること。登記免許税が節約でき、Bが同意すれば有効。



仮登記＝登記申請に必要な情報を登記所に提出できない、将来発生する権利であるため、今すぐには登記できないときにその権利を保全しておく手段として認められているもの（不登 105 条）

### 3 5 引き渡し

動産の物権変動は引渡しが必要でなければ第 3 者に対抗できない（178 条）

動産は「引渡しが必要でなければ第 3 者に対する対抗条件」となっている。

### 3 6 明認方法

明認方法＝土地に植えられているものについて認められた所有権の公示方法

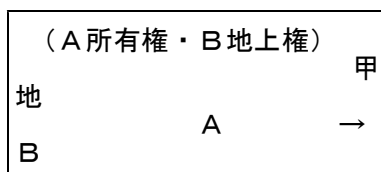
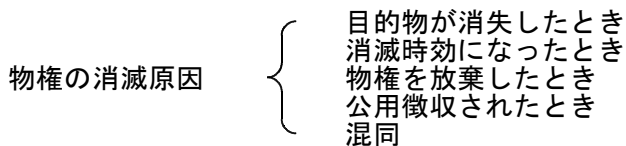
明認方法をすればその物権変動を第 3 者に対抗できる

\* 土地の所有者は土地を登記しておけば立木は第 3 者に対抗できる

\* 明認方法が公示としての効果を有するのは、立木と土地とを別個に譲り受けた場合

\* 明認方法で公示できるのは所有権の変動のみ

### 3 7 物権の消滅



\* Bの地上権が無意味化される

\* 同一物について所有権とそれ以外の権利が同じ人に帰属するようになった場合、所有権以外の権利は消滅する（179 条 1 項）＝混同、物権の混同

**民法第 176 条**  
物権の設定及び移転

第一百七十六條 物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる。

**解説**

まず、当事者間では、意思表示だけで物権変動が生じる。たとえば、ある土地について「売ります（意思表示）」「買います（意思表示）」という合致で売買契約が成立したなら、特約のない限り、その瞬間に土地の所有権は売主から買主に移転することになる。  
裏を返せば、当事者間では、登記なしに所有権を主張（対抗）できるということである。  
当事者間での扱いは、不動産・動産ともに本条による。次に、第三者間の扱いは、不動産の場合は 177 条に、動産は 178 条に規定することになる。  
宅建試験ではその性格上、動産はあまり重要視されないので、178 条はここで参考としてあげておく。

**【参考】**

（動産に関する物権の譲渡の対抗要件）

第一百七十八條 動産に関する物権の譲渡は、その動産の引渡しが無ければ、第三者に対抗することができない。

動産の対抗要件は、引渡しである。

たとえば、A が所有するアンティークの腕時計を B に売るという契約をしていた。ところがかねてからそれを欲しがっていた C が A を口説いて、A C 間でも売買契約を結んだとする。この腕時計は B のものになるか、C のものになるか。つまり B が勝つか、C が勝つかという関係になるが、これを対抗関係という。

B にしてみれば、先に売買契約をしたのは自分であるから、B のものだといいたいところだろうが、民法はそのようには規定していない。結局、B と C では先に対抗要件を備えたほう、すなわち A から腕時計の引渡しを受けたほうが勝つことになる。

**民法第 177 条**

不動産に関する物権の変動の対抗要件

第一百七十七條 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

**解説**

不動産の場合、第三者への対抗要件は登記である。対抗関係に立つ場合には、先に登記を備えたほうが勝つことになる。

ここで、本条における「第三者」の範囲が問題となる。

まず一般論的な定義としては、

【判例】 第三者とは、当事者及びその包括承継人（相続人など）以外の者で、登記の欠けつ（けんけつ：ないこと）を主張する正当な利益を有するものをいう。単なる悪意者は含まれるが、背信的悪意者は除かれる。※

第三者にあたる例＝対抗関係になる例、

二重譲渡の譲受人相互間（悪意でもよい）

賃貸中の土地の譲受人と、その賃借人（判例）

不動産の譲受人と、その不動産の抵当権者（移転登記が先か抵当権の設定登記が先かによって、抵当権付の不動産かそうでないかが決まる）

背信的悪意者からの転得者（もちろん転得者自身が背信的悪意者と評価されない限りにおいて。判例）

第三者にあたらぬ例＝対抗関係にならない例、

当事者及び包括承継人。これは 176 条の対象となるから。なお、転々譲渡があった場合の前主についても同様である。

無権利者。無権利者からの譲受人も同様。

不法占拠者

背信的悪意者

※ 単なる悪意者が第三者に含まれるのは、第一譲受人がいることを知っていたとしても、よりよい条件を提示して不動産を取得しようとするのは、この自由競争社会においては非難されることではないからである。

これに対して、背信的悪意者とは、自由競争原理を逸脱し、登記の欠けつを主張することが信義則上認められないような悪意者をいう。

具体的には、第一買主に高値で売りつける目的で買い受けた場合、第一買主を害する目的で積極的に売主を教唆した場合、詐欺や強迫で登記申請を妨げた場合などに該当することになる。

平成10年 問1

Aの所有する土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、Bが当該土地の所有権を主張できない相手は、次の記述のうちどれか。

1. Aから当該土地を賃借し、その上に自己名義で保存登記をした建物を所有している者
2. Bが移転登記を受けていないことに乗じ、Bに高値で売りつけ不当な利益を得る目的でAをそそのかし、Aから当該土地を購入して移転登記を受けた者
3. 当該土地の不法占拠者
4. Bが当該土地を取得した後で、移転登記を受ける前に、Aが死亡した場合におけるAの相続人

この問題を解く前に、登記はなぜ必要かをおさらいしておきましょう。日本において、登記は固定資産税等の税金の徴収を行いやすくするために導入されている制度に過ぎません。ですから、所有権移転登記などの権利に関する登記は、しても、しなくてもいいと言っていることになっています。

では、なぜ、登録免許税まで支払って、所有権移転登記などをする人がいるのでしょうか？

これは、登記をすることによって、当事者以外の第三者が出現した場合に、権利主張された時に備えることです。ですから、所有権移転登記などの権利に関する登記は、第三者に対する対抗要件だと、単純に覚えておいてください。

解説

1. 借地借家法 10条 1項 土地・建物の賃借人への対抗

Bは所有権を主張できない！借地上に、借地人名義の登記がある建物を所有している場合、これだけで、借地人は借地権を第三者に対抗することができる。賃借権の登記がなくても構わない。問題文を借地人から見た場合、Aは当事者、Bは第三者に当たる。そして、対抗力を備えている借地人に対して、対抗力（登記）を備えていないBさんは、勝てないとなります。Bさんが借地人に対抗するためには所有権移転登記が必要。

2. 民法 177条 背信的悪意者

Bは所有権を主張できる！民法に限らず、法は正義を守ることを大原則にしていて、不当な利益を得ようとしている者とそうでない者とを比較した場合、よほどのことがない限りそうでない者を勝たせる仕組みになっている。だから、記述のBさんは不当な利益を得ようとしている者（背信的悪意者）に対して対抗することができる。不当な利益を得ようとしている者が対抗力（登記）を備えていたとしても、Bさんに登記がなくても所有権を主張することができる。

3. 民法 177条 土地の不法占有者への対抗

Bは所有権を主張できる！「不法」なのだから、Bさんが登記して対抗要件を備えていなくても、法律を遵守しているBさんを勝たせないといけない。

4. 民法 896条 相続人との対抗関係

Aの相続人は、Aの権利義務をすべて承継する（民法 896条）。もちろん、この中に土地の売主の地位も含まれる。

Bは所有権を主張できる！したがって、Aの相続人とBは当事者の関係であり、対抗関係にはならない（民法 177条）。Bは登記なくして、Aの相続人に対抗することができる。

平成12年度 問4

Aが、債権者の差押えを免れるため、Bと通謀して、A所有地をBに仮装譲渡する契約をした場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。(通謀虚偽表示)

- 1 BがAから所有権移転登記を受けていた場合でも、Aは、Bに対して、AB間の契約の無効を主張することができる。(当事者間の無効)
- 2 Cが、AB間の契約の事情につき善意無過失で、Bからこの土地の譲渡を受けた場合は、所有権移転登記を受けていないときでも、Cは、Aに対して、その所有権を主張することができる。(善意の第三者に対抗できない)
- 3 DがAからこの土地の譲渡を受けた場合には、所有権移転登記を受けていないときでも、Dは、Bに対して、その所有権を主張することができる。(仮装譲渡の譲受人は無権利者)
- 4 Eが、AB間の契約の事情につき善意無過失で、Bからこの土地の譲渡を受け、所有権移転登記を受けていない場合で、Aがこの土地をFに譲渡したとき、Eは、Fに対して、その所有権を主張することができる。(二重譲渡の対抗関係の優劣)

解説

1. 民法94条1項 当事者間の効果

その通り。通謀虚偽表示はAさんとBさんが仕組んだ偽装工作なのだから、その契約は当事者間では無効。また、当事者間の問題は対抗問題とはならず、登記の有無によって結論が左右されることはない。だから、Bが所有権移転登記を受けていたとしても、AはBに対してAB間の契約の無効を主張することができる。

2. 民法94条2項 第三者への対抗

その通り。通謀虚偽表示の無効は、善意の第三者に対して主張(対抗)できない。この第三者は善意であればよい。登記を得ている必要はない。

3. 民法94条2項 第三者への対抗

その通り。通謀虚偽表示の仮装譲渡の譲受人Bさんは無権利者だからDさんとは対抗関係にない。だから、DさんがAさんから甲地の譲渡を受ければ、所有権移転登記を受けていなくてもDさんは土地の所有権を主張できる。

4. 民法94条2項、判例 第三者への対抗

誤り。AB間の通謀虚偽表示に対して善意のEさんはこの土地の所有権を取得することができる(民法94条2項)。また、Aから土地の譲渡を受けたFも土地所有権を取得したものといえる。そこで、EさんとFさんは対抗関係にあり、先に登記を得た方が勝ち。だから、登記のないEさんはFさんにまだ所有権を主張することはできない。

平成15年度 問3

Aは、自己所有の甲地をBに売却し引き渡したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Cが、AB間の売買の事実を知らずにAから甲地を買い受け、所有権移転登記を得た場合、CはBに対して甲地の所有権を主張することができる。(対抗関係の優劣は登記の先後)
- 2 Dが、Bを欺き著しく高く売りつける目的で、Bが所有権移転登記を行っていないことに乗じて、Aから甲地を買い受け所有権移転登記を得た場合、DはBに対して甲地の所有権を主張することができる。(背信的悪意者)
- 3 Eが、甲地に抵当権を設定して登記を得た場合であっても、その後Bが所有権移転登記を得てしまえば、以後、EはBに対して甲地に抵当権を設定したことを主張することができない。(対抗関係の優劣は登記の先後)
- 4 AとFが、通謀して甲地をAからFに仮装譲渡し、所有権移転登記を得た場合、Bは登記がなくとも、Fに対して甲地の所有権を主張することができる。(通謀虚偽表示)

解説

1. 民法177条 二重譲渡

その通り。二重譲渡の場合は、Bさん、Cさんともに善意・悪意に関係なく(背信的悪意者除く)登記を先に備えた者が勝ち。問題文はCさんが所有権移転登記を得ているので、Cさんの勝ち。

2. 民法177条 背信的悪意者

そのとおり。「Bを欺き著しく高く売りつける目的」とあるから、民法ではDさんのような人をタダの悪意者とは見ずに、「背信的悪意者」として、更にワンランク上の悪意者と規定する。そんな超極悪人の背信的悪意者を保護する道理はないので、どんなに法的要件を備えていても、保護されることはない。

3. 民法177条、判例 第三者への対抗要件

誤り。Eさんが抵当権の登記を得た後Bさんが甲地を購入して登記しているので、Bさんは甲地に抵当権が設定されていることを知った上で甲地を購入していることになる。物権の優劣関係は登記の先後だから、Eさんの抵当権が先でEさんの勝ち。当然、Eさんは抵当権を主張できる。

4. 民法94条1項 通謀虚偽表示の第三者への対抗

その通り。通謀虚偽表示は無効だから、Fさんは無権利者。無権利者はBさんと権利を争う正当な利益を有する第三者には当たらない。だから、Bさんは当然甲地の所有権を主張できる。誰を助けるべきかを考えるとこの種の問題は民法など知らなくても答えが出る。AさんとFさんは「偽装工作」をやっているのだから、助ける必要はない。

平成16年度 問3

Aは、自己所有の建物をBに売却したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Cが何らの権原なくこの建物を不法占有している場合、Bは、Cに対し、この建物の所有権を対抗でき、明渡しを請求できる。
- 2 DがAからこの建物を賃借し、引渡しを受けて適法に占有している場合、Bは、Dに対し、この建物の所有権を対抗でき、賃貸人たる地位を主張できる。
- 3 この建物がAとEとの持分1/2ずつの共有であり、Aが自己の持分をBに売却した場合、Bは、Eに対し、この建物の持分の取得を対抗できない。
- 4 Aはこの建物をFから買い受け、FからAに対する所有権移転登記がまだ行われていない場合、Bは、Fに対し、この建物の所有権を対抗できる。

解説

1. 民法177条 土地の不法占有者への対抗

その通り。「不法占拠者」はたてものについて正当な権利を持つ第三者ではない。だからBさんは登記がなくてもCさんに対抗できる。

2. 民法177条 土地・建物の賃借人への対抗

誤り。「適法に占有」している賃借人Dさんは、建物について正当な権利を持つ第三者。Dさんに対抗するにはBさんは登記が必要。問題文からBさんには登記がないわけだから、Dさんには対抗できない。そうしないとDさんは賃料をAさんとBさんとに二重払いしなくてはならないことになる。

甲建物

売主A→買主B

↓

借主D

3. 民法177条 建物の共有者への対抗

その通り。Eさんは建物の共有者なのだから、建物について正当な権利を持つ第三者に当たる。だから、Eさんと対抗するには登記が必要となるけど、Bさんには登記がないから対抗できない。

4. 民法177条 当事者間、前主後主間

その通り。建物の所有権はFさん→Aさん→Bさんと移転している。だからFさんとBさんは建物について前主・後主の関係（売主・買主の当事者の関係）にあり、所有権を争う対抗関係の第三者ではない。だから売買契約の当事者同士のBさんは登記がなくてもFさんに対抗できる。

平成17年度 問8

Aは、自己所有の甲地をBに売却し、代金を受領して引渡しを終えたが、AからBに対する所有権移転登記はまだ行われていない。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aの死亡によりCが単独相続し、甲地について相続を原因とするAからCへの所有権移転登記がなされた場合、Bは、自らへの登記をしていないので、甲地の所有権をCに対抗できない。
- 2 Aの死亡によりCが単独相続し、甲地について相続を原因とするAからCへの所有権移転登記がなされた後、CがDに対して甲地を売却しその旨の所有権登記がなされた場合、Bは、自らへの登記をしていないので、甲地の所有権をDに対抗できない。
- 3 AB間の売買契約をBから解除できる事由があるときで、Bが死亡し、EとFが1/2ずつ共同相続した場合、E単独ではこの契約を解除することはできず、Fと共同で行わなければならない。
- 4 AB間の売買契約をAから解除できる事由があるときで、Bが死亡し、EとFが1/2ずつ共同相続した場合、Aがこの契約を解除するには、EとFの全員に対して行わなければならない。

解説

1. 民法896条 民法177条 相続人との対抗関係

誤り！Aさんの権利義務をCさんはすべて継承しているので、CさんはAさんと同一人物であるのと同じ。だから、CさんとBさんは売買契約の当事者同士なのだから、対抗関係には当たらない。Aさんの生前に甲地の売買契約は完了していて、甲地の所有者はBさん。Cさんは売主Aさんを引き継いでいるだけ。

甲地

売主A→買主B（登記なし）

↓

相続人C

2. 民法177条 相続人との対抗関係

その通り！Aさんの権利義務をCさんは継承しているのでCさんはAさんと同じ。だからCさんは甲地をBさんとDさんに二重譲渡していることになる。だから、BさんとDさんは対抗関係にあり、登記を先に備えたDさんの勝ち。

3. 民法177条 相続人との対抗関係 544条1項 解除権不可分の原則

その通り。買主Bさんを共同相続したEとFが解除権をもっている。解除権者が複数ある場合は、その全員が解除を行わないといけない。「解除の意思表示は全員から全員へ」

4. 民法544条1項

その通り。問3と逆のパターン。

平成17年度 問8

Aは、自己所有の甲地をBに売却し、代金を受領して引渡しを終えたが、AからBに対する所有権移転登記はまだ行われていない。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1 Aの死亡によりCが単独相続し、甲地について相続を原因とするAからCへの所有権移転登記がなされた場合、Bは、自らへの登記をしていないので、甲地の所有権をCに対抗できない。

2 Aの死亡によりCが単独相続し、甲地について相続を原因とするAからCへの所有権移転登記がなされた後、CがDに対して甲地を売却しその旨の所有権登記がなされた場合、Bは、自らへの登記をしていないので、甲地の所有権をDに対抗できない。

3 AB間の売買契約をBから解除できる事由があるときで、Bが死亡し、EとFが1/2ずつ共同相続した場合、E単独ではこの契約を解除することはできず、Fと共同で行わなければならない。

4 AB間の売買契約をAから解除できる事由があるときで、Bが死亡し、EとFが1/2ずつ共同相続した場合、Aがこの契約を解除するには、EとFの全員に対して行わなければならない。

甲地  
売主A→買主B（未登記）  
代金受領  
引渡完了

解説

1. 民法896条 相続の一般的効力、177条 第三者  
誤り。AB間の売買契約は代金の精算と甲地の引渡で完了しており、甲地の所有者はBさん。登記は第三者に対する対抗要件にすぎないので、Aさんが死亡した時点でも甲地の所有者はBさん。そして、CさんはAさんの相続人だから、CさんとAさんは同一人物と考えることができ、第三者ではない。だから、Bさんは登記がなくても甲地の所有権を主張できる。

甲地  
①代金受領、引渡完了  
②死亡  
売主A→買主B（未登記）

↓  
相続人C  
③相続

2. 民法177条 被相続人からの譲受人と相続人からの譲受人  
その通り。あCとは同一人物だから、CさんはBさんとDさんの二人に甲地を二重譲渡したことになり、CさんとDさんとは対抗関係にある。対抗関係にあるときは、登記を先にした者の勝ち。

甲地  
①代金受領、引渡完了  
②死亡  
売主A→買主B（未登記）

↓  
相続人C→第三者D（登記）  
③相続

3. 民法544条1項 解除の不可分性  
その通り。AB間の契約をBさんが解除できる理由がある場合、Bさんが死亡してEとFとが甲地を半分ずつ共同相続したとき、Eが単独では解除できず、Fときょうどうで行わないといけない。解除の意思表示は全員から全員へ。

甲地  
①代金受領、引渡完了  
②死亡  
売主A→買主B（未登記）

↓  
相続人E 相続人F

4. 民法544条1項 解除権の不可分性  
その通り。解除の意思表示は全員から全員へ。



平成 19 年度 問 3

Aが所有者として登記されている甲土地の売買契約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 Aと売買契約を締結したBが、平穩かつ公然と甲土地の占有を始め、善意無過失であれば、甲土地がAの土地ではなく第三者の土地であったとしても、Bは即時に所有権を取得することができる。
- 2 Aと売買契約を締結したCが、登記を信頼して売買契約を行った場合、甲土地がAの土地ではなく第三者Dの土地であったとしても、Dの過失の有無にかかわらず、Cは所有権を取得することができる。
- 3 Aと売買契約を締結して所有権を取得したEは、所有権の移転登記を備えていない場合であっても、正当な権原なく甲土地を占有しているFに対し、所有権を主張して甲土地の明渡しを請求することができる。
- 4 Aを所有者とする甲土地につき、AがGとの間で10月1日に、Hとの間で10月10日に、それぞれ売買契約を締結した場合、G、H共に登記を備えていないときには、先に売買契約を締結したGがHに対して所有権を主張することができる。

解説

1. 民法192条 即時取得

誤り。即時取得（善意取得）は、動産について認められているけど不動産にはない。Bさんが「平穩かつ公然と甲土地の占有を始め、善意無過失」であるなら10年後に時効取得することはできる（同法162条）けど、「即時に所有権を取得」するわけではない。

2. 民法94条2項 登記の公信力

誤り。わが国の登記には、公信力はないから、登記を信頼しても所有権を取得できるわけじゃない（94条2項の類推適用により、取得できる場合もあることはある）。もし登記人Aさんと真の所有者Dさんが通謀して買主Bさんを陥れようとしていたのなら（通謀虚偽表示）、Bさんが善意無過失なら甲地の所有権を主張することができるので、「Dの過失の有無にかかわらず」の記述も間違い。

3. 民法177条 土地の不法占有者への対抗

その通り。Eさんは登記をしないと第三者に高知の所有権を対抗できないけど、「正当な権原なく甲土地を占有している」Fさんは「第三者＝登記がないことを主張する正当な利益を有する者」ではないので、EさんはFさんに甲地の所有権を対抗できる。対抗相手に「あんた、登記がないでしょ！」と主張することが許される事情がある人を「第三者」と呼ぶ。

4. 民法177条 契約締結日時の先後

誤り。AさんはGさんとHさんに二重売買をしているので、GさんとHさんは対抗関係に立つから、先に登記を備えたほうが勝ちで、契約の先後は関係ない。でも、二人とも登記をしていないので、所有権を相手方に対抗することはできない。

平成 20 年度 問 2

所有権がAからBに移転している旨が登記されている甲土地の売買契約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 CはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、甲土地の真の所有者はAであって、Bが各種の書類を偽造して自らに登記を移していた場合、Aは所有者であることをCに対して主張できる。（背信的悪意者）（登記の公信力）

2 DはBとの間で売買契約を締結したが、AB間の所有権移転登記はAとBが通じてした偽装の売買契約に基づくものであった場合、DがAB間の売買契約が偽装であることを知らず、知らないことに無過失であっても、Dが所有権移転登記を備えていなければ、Aは所有者であることをDに対して主張できる。（通謀虚偽表示）

3 EはBとの間で売買契約を締結したが、BE間の売買契約締結の前にAがBの債務不履行を理由にAB間の売買契約を解除していた場合、Aが解除した旨の登記をしたか否かにかかわらず、Aは所有者であることをEに対して主張できる。（対抗関係の優劣は登記の先後）

4 FはBとの間で売買契約を締結して所有権移転登記をしたが、その後AはBの強迫を理由にAB間の売買契約を取り消した場合、FがBによる強迫を知っていたときに限り、Aは所有者であることをFに対して主張できる。（強迫）

解説

1.

○ そのとおり。偽造登記は背信的悪意者だから無権利者。無権利者のBからの譲受人Cも当然に無権利者であり、Aは登記なくして対抗できる。わが国の登記には公信力がないので、登記を信じて買っても保護されない。

甲地

真の所有者A→無権利者B（登記）→譲受人C

2 × 通謀虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗できない。善意であればいいので、第三者Dが登記を備えている必要はない。

3 × 表意者と、解除後の第三者との関係は、対抗関係になり、登記の早いほうが勝つ。したがってAはEより先に登記を備えないと所有権を対抗できない。

4 × 「FがBによる強迫を知っていた場合に限り」が誤り。強迫による意思表示の取消しは、第三者の善意悪意に関係なく主張できる。

なお、本問ではFは強迫による取消し前の第三者であるが、取消し後の第三者の場合（「AがAB間の契約を取り消したあとに、BF間で売買契約・移転登記があった」と書かれていたら）には、対抗関係となるので注意すること。

平成 22 年度 問 4

AがBから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のるCがAに対して連絡してきた。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

1 CもBから甲土地を購入しており、その**売買契約書の日付**とBA間の**売買契約書の日付**が同じである場合、**登記**がなくても、契約締結の時刻が早い方が所有権を主張することができる。(対抗関係の優劣は登記の先後)

①売却  
B→A  
↓①売却  
C

2 甲土地はCからB、BからAと売却されており、CB間の売買契約がBの**強迫**により締結されたことを理由として取り消された場合には、BA間の売買契約締結の時期にかかわらず、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。(取り消し前の第三者)

C → B → A  
①売却 (強迫) ②売却

3 Cが**時効**により甲土地の所有権を取得した旨主張している場合、取得時効の進行中にBA間で売買契約及び所有権移転登記がなされ、その後に時効が完成しているときには、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。(時効完成前の第三者)

C  
↓①占有③時効完成  
B→A  
②売却

4 Cは債権者の追及を逃れるために**売買契約の実態はないのに登記だけBに移し、Bがそれに乗じてAとの間で売買契約を締結した場合**には、CB間の売買契約が存在しない以上、Aは所有権を主張することができない。(通謀虚偽表示)

C → B → A  
①虚偽 ②売却

解説

- 1 × Bを基点とする2重譲渡。ACは対抗関係に立つ。登記の早い者勝ち。
- 2 × 「BA間の売買契約締結の時期にかかわらず」が誤り。脅迫による意思表示は取消すことができ、この取消は第三者の善意悪意に関係なく主張できるが、ここでいう第三者は**取消前の第三者**であり、**取消後の第三者**とは対抗関係に立つことになる。
- 3 ○ AはCの取得時効完成時の甲土地所有者であり、当事者であるから、AとCは対抗関係に立たない。したがってCは登記なくして主張できる。
- 4 × CB間は通謀虚偽表示で無効であるが、この無効は善意の第三者に主張できない。したがってAが善意であればAは所有権を主張できる。

平成24年度 問6

A所有の甲土地についての所有権移転登記と権利の主張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 甲土地につき、時効により所有権を取得したBは、時効完成前にAから甲土地を購入して所有権移転登記を備えたCに対して、時効による所有権の取得を主張することができない。

2 甲土地の賃借人であるDが、甲土地上に登記ある建物を有する場合に、Aから甲土地を購入したEは、所有権移転登記を備えていないときであっても、Dに対して、自らが賃借人であることを主張することができる。

3 Aが甲土地をFとGとに対して二重に譲渡してFが所有権移転登記を備えた場合に、A G間の売買契約の方がA F間の売買契約よりも先になされたことをGが立証できれば、Gは、登記がなくても、Fに対して自らが所有者であることを主張することができる。

4 Aが甲土地をHと I とに対して二重に譲渡した場合において、Hが所有権移転登記を備えない間に I が甲土地を善意のJに譲渡してJが所有権移転登記を備えたときは、I がいわゆる背信的悪意者であっても、Hは、Jに対して自らが所有者であることを主張することができない。

解説

1. 民法177条時効完成前の第三者

誤り。CさんがAさんから甲土地を購入して所有権移転登記を備えた後でBさんの時効が完成した（時効完成前の第三者C）。CさんはBさんの時効を中断するのを怠っていただけ。だから、実際にはBさんにとってC「第三者」ではなくて「当事者」なので、CさんはBさんに対抗できない。時効取得と登記で問題になるのは「時効完成後の第三者」だけ。

2. 民法605条 土地・建物の賃借人への対抗

誤り。不動産に関する権利を第三者に対抗するためには登記が必要。Eさんが賃借権を登記していれば、その後目的物を取得した者に対抗できるが、登記を備えていないのでEさんの負け。

3. 民法177条 契約締結日時の先後

誤り。二重譲渡だからFさんとGさんは対抗関係にある。だから、先に登記を備えたFさんの勝ち。契約の先後で判定はしない。

4. 民法177条、判例 背信的悪意者から登記を受けた善意の第三者は

その通り。背信的悪意者に対しては登記がなくても対抗できるが、背信的悪意者から登記を受けた善意の第三者Iさんはただの当事者。だから一般的な二重譲渡の対抗関係となり、登記を先に備えた方が勝ちだから、Jさんの勝ち。極悪人と取引をした人は極悪人にはならない。

背信的悪意者 I

／ H→J（登記）

A  
＼ I

第3部 2 占有権物権

第2編 物権	第1章 第2章 第3章 第4章 第5章 第6章 第7章	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)  
 \*所有権や賃貸権を照明する前に、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・賃貸権  
 \*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貸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)
			簡易の引き渡し(182条2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穩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、平穩、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穩・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平穩・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なければ、占有者が平穩・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

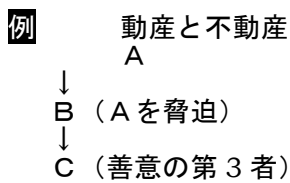
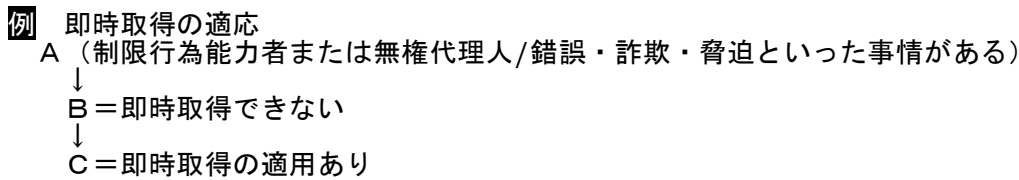
\* 即時取引の要件を満たしても、目的物が盗品または遺失物であるときは、被害者・遺失者は盗難・遺失の時から 2 年間は占有者に対してその物の返還を請求できる（1093 条）

\* 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）

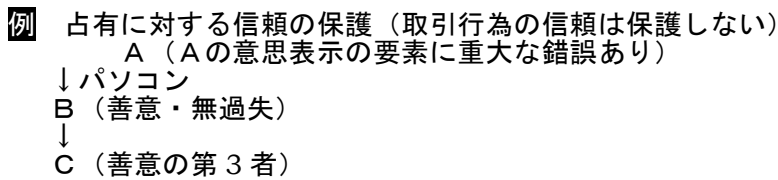
\* 無権利者・無権限者からの取得には占有改定によるものは含まれず、現実の引渡・簡易引渡のように、譲受人が占有を取得している必要がある。

\* 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。



\* 「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。

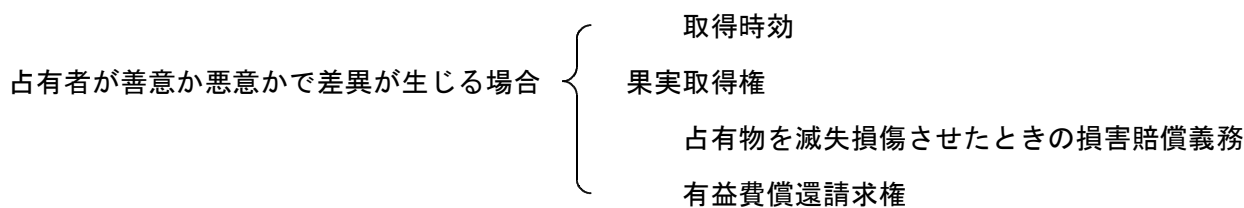


\* BがAの錯誤について善意無過失でもパソコンを善意取得できない。  
\* Cが善意無過失の場合、パソコンを善意取得している。

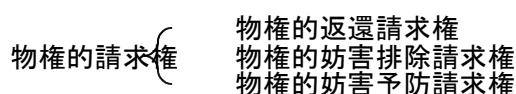
■ 39-6 占有者が出した費用は（196 条）  
占有者が占有物を回復者に返還する場合、占有者は占有物について必要費を請求できる。ただし占有者が果実を取得した場合は、必要費は占有者が負担しなければならない（196 条）

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無い利益（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。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。

第3部 3 所有権（民法209～260条）

4.1 所有権とは

「所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。（206条）」

所有権＝ものを全面的に支配しうる**物権**で、法令の制限内で、その所有物を自由に**使用、収益、処分**できる権利

- 物権＝人が直接物を支配することのできる権利
- 債権＝人が人に対して、一定の行為を要求することのできる権利

\* 法令＝法律＋政令＋省令＝法律や法律の委任を受けた命令

- 法令による制限
- 公共の福祉（1条1項）
  - 権利乱用禁止（1条3項）
  - 207条以下の規定
  - 公法でも保安・管理・厚生・教育文化などの目的から制限規定を設けている

4.2-1 相隣関係とは  
相隣関係＝隣の土地との関係

4.2-2 隣の土地を使用できる場合（209～213条）

隣地使用権＝隣の家の人が建物の工事をしようとしているような場合には、必要な範囲で自分の土地を使わせてあげなければならないということです。ただし、隣人の許可がなければ家の中には入れない（209条1項）、隣人は損害を受けたときはその償金を請求することができる（209条2項）

囲繞地通行権＝他の土地に囲まれていて、他人の土地を通らないと公道に出ることができない土地の所有者は、他人の土地を通ることができる権利を有します。ただし、通行したい人にとって必要で、隣の土地にとっては損害が最も少ないものでなければならない（211条1項）。この通行権は原則として有償（有料）となる（212条）。分割によって袋地になった場合は、他の分割者の所有地しか通行できず、この場合の通行権は無償（213条1項）

4.2-3 水に関して隣の土地との関係（214～222条）  
隣の土地から自然に水が流れてくる場合、それを妨げてはならない（214条）

4.2-4 境界に関して隣の土地との関係（223～232条）  
すでに確定している境界についての関係を規定

4.2-5 隣の竹木が境界を越えて伸びてきた場合（233条）  
根については自分で切り取ってもかまわないが、枝については所有者に切り取ってもらわなければならない（233条）

4.2-6 境界線の側で建物などの工作物を作る場合（234～238条）  
境界線の側で建物を建てる場合、建物を境界線から50センチメートル以上離さなければならない（234条1項）

- 4.3-1 所有権取得の方法
- 所有権取得の方法
- 取得時効（民法総則）
  - 売買契約・贈与契約（債権編）
  - 相続（相続編）
  - 無生物の帰属
  - 遺失物の拾得
  - 埋蔵物の発見
  - 添付

4.3-2 無生物の帰属  
所有者のない動産を、所有の意思を持って占有すればその動産の所有権を獲得する（239条1項）ただし、これは動産に限られ、所有者のない不動産は国のものになる（239条2項）

4.3-3 遺失物を拾った場合（240条）  
遺失物は、遺失物法に従って公告してから3ヶ月たっても所有者が現れない場合に拾得者のものになる（240条）  
\* 拾得物＝占有者の意思に寄らないでその所持を離れたもの＝落とし物・忘れ物

4.3-4 埋蔵物を発見した場合（241条）  
埋蔵物も、遺失物法に従って公告してから3ヶ月たっても所有者が現れない場合に発見者のものになる（241条）  
ただし、他人の土地の中などで発見した場合は、その人と発見者が等しい割合で所有権を取得する（241条）  
所有者のわからない埋蔵文化財は文化財保護法により国のものになる。

4.3-5 添付の場合（242条～248条）  
付合（ふごう）＝所有者の異なる2個以上の物が結合して社会観念上分離することが不可  
能な場合  
添付

- 混和（こんわ）
- 加工

【動産の付合】別の人が持っている動産（樹木）を不動産（土地）に従として結合した場合、その動産は不動産の所有者のものとなる（242条）。ただし、不動産を利用する権利（地上権・永小作権・賃借権）を持っている人が動産を結合させた場合、不動産所有者の物にはならない。

【動産の混和】所有者の異なる物が混じり合っ社会観念上識別することが不可能になった場合。混和には動産の付合の規定（243条・244条）が準用される（245条）。

例 A所有の米とB所有の米が混合したような場合

【動産の加工】加工者が他人の動産に加工を加えて新たな物（加工物）にすること。加工物の所有権は原則材料の所有者に帰属するが、加工物の価格が材料の価格よりも著しく高くなった場合は加工者が所有権を取得する（246条1項）。

#### ■ 44-1 共有と合有、総有との相違点

【共有】何人かの人々が1つの物を共同で所有する形態の1つ

共有  
共同所有形態 { 合有（ごうゆう）＝持分はあるが自由に処分したり分割請求ができない  
                  { 総有（そうゆう）＝持分さえない

相違点①＝各共有者は、共有物に対してそれぞれ持分（もちぶん＝所有の割合）を持っており、各共有者はこの持分を自由に処分（譲渡・放棄、担保権の設定）できる。

相違点②＝この持分にもとづいて各共有者はいつでも共有物の分割を請求することができる。ただし共有者間で5年を超えない期間なら分割をしないという契約が可能（256条）。

＝共有物に持分があり、その持分についてならいつでも共有物を自由に処分でき分割を請求できること！

判例 共有物に対する不法行為による損害賠償請求権は、各共有者の持分についてのみこれを行行使できる。だから他人の持分に対しては何ら請求権を持たないので、共有者が単独で全損害額を賠償請求することは認められない。しかし、共有物の引渡請求は各共有者が単独で行える。各共有物から生じる賃料も各共有者は自己の持分についてのみ行使できる。第3者が共有者の一人から目的物（共有物）の占有使用を承認された場合、その第3者は共有者の持分の限度で占有使用する権利を有するので、他の共有者は目的物（共有物）の明け渡しを請求できない。

#### ■ 44-2 共有物を使用するには

各共有者はその持分に応じて共有物の全部を使用できる（294条）。ABCの目的物に対する持分が1/5：1/5：3/5だからといって、ABCは目的物の1/5：1/5：3/5しか使用できないのではなく、全部を使用できる。その場合、ABCで話し合っ1：1：3の割合で使用期間を定めて使用することが多い。

持分が不明である場合は各共有者の持分は平等であると推定される（250条）。

判例 AB共有のX土地に、AがBに無断でY建物を建て、X土地を独占的に使用している場合、BはAに対して持分権侵害を理由とする損害賠償を請求できる。しかし、Aにも持分に応じた使用権限があるので、BはAに対してY建物を収去してX土地を明け渡すよう請求することはできない（最判昭和41年5月19日、最判平成12年4月7日）。

#### ■ 44-3 共有物の変更

各共有者は他の共有者の同意がないと共有物に変更を加えたり処分したりできない（251条）。

#### ■ 44-4 共有物の管理・保存

共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従いその過半数により決し、共有物の保存行為は各共有者ができる（252条）。

例 ABCが建物（目的物）を持分1/5：1/5：3/5の割合で共有している場合、その建物を誰かに賃貸していたのを解除するには、C単独では可能だが、ABは単独では行えない（賃貸借契約の解除は管理行為に当たる）。しかし建物を修繕するにはABCが単独でできる（修繕は保存行為）。各共有者はその持分に応じて管理の費用を支払わねばならない（253条1項）。共有者が1年以内に管理費用を支払わない場合は、他の共有者は相当の補償金を支払ってその未払い者の持分を取得できる（253条2項）。

#### 【保証金と補償金】

保証金＝私法上、一定の債務の担保として、あらかじめ債権者に交付する金銭。

補償金＝損失などを埋め合わせる金銭。

#### ■ 44-5 持分の放棄など

前例でAがその持分を放棄したり、Aが死亡してAには相続人がいなかった場合、Aの持分はBCのものになる（255条）。国の所有にはならない。

#### ■ 44-6 共有者の分割請求権

共有者はいつでも目的物の分割を請求できる。ただし5年を超えない期間ならば分割しない旨の契約を結ぶことが可能（256条1項）。そしてこの契約は5年を超えない期間ならば更新することも可能（256条2項）。

分割の方法は共有者全員の協議で決める。協議が調（ととの）われないならば分割の訴えを起こし裁判所で決めることができる（258条1項）。

現物（目的物・共有物）を分割することができない場合、あるいは分割すると価格が著しく減少する場合には、裁判所がそれを競売にかけ、その代金を分割することができる（258条2項）。

共有物についての権利（地上権・賃借権・抵当権・質権など）を持っている者、あるいは各共有者の債権者は、自分で費用を支払って分割に参加できる（260条1項）。この場合、参加の請求があつたのにその参加を待たずに分割を行うと、その分割は参加を請求した者に対抗できない（260条2項）。

各共有者は、他の共有者が分割によって取得した物について、売主と同様にその持分に応じて担保責任を負う（261条）。

**例** A Bが共有する土地をA Bで分割した場合、Aが分割を受けた土地の一部が第3者の所有物であったときに、AはBに対して563条に基づき一定金額の支払いや分割契約の解除を請求できる。

#### ■ 44-7 準共有

【準共有】共有の規定が所有権以外の財産権を共同で有する場合にも準用されること

\* 所有権以外の財産権＝地上権、永小作権、地役権、抵当権、債権など

#### ■ 45-1 区分所有

【区分所有】分譲マンションや分譲オフィスなどの一棟の建物を区分してそれぞれに所有権を認めること。昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律（マンション法）」が制定される。

#### ■ 45-2 専有部分と共用部分

区分所有建物

専有部分＝区分所有権の目的たる建物の部分

共用部分

①専有部分以外の建物の部分（玄関ロビー、エレベーター、階段、屋上）  
②専有部分に属しない建物の付属物（電気の配線、ガス・水道の配管）  
③本来は専有部分となるが、規約により共用部分とされた付属建物（集会応接室、別棟）

\* ③については共用部分である旨の登記をしなければ第3者に対抗できない（マンション法4条2項）。

\* 共用部分は区分所有者全員の共有物であり（マンション法11条）、各共有者の持分はその有する専有部分の床面積の割合による（マンション法14条）が、原則として専有部分と分離して共用部分についての持分だけを処分することはできない。

#### ■ 45-3 区分所有者の権利義務

区分所有者は①建物の保存に有害な行為、②その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同利益に反する行為をしてはならない（マンション法6条1項）。

これに反した場合は他の区分所有者の全員、または管理組合法人はその行為の停止等の請求をすることができる（マンション法57条）が、それでも効力がない場合はさらに専有部分の使用禁止（マンション法58条）、占有部分の所有権および敷地利用権の競売（マンション法59条）の訴えをすることができる。

区分所有者は、その専有部分または共用部分を保存しまたは改良するために必要な範囲において、他の区分所有者の専有部分または事故の所有に属しない共用部分の使用を請求できる（マンション法6条2項）。

区分所有者は共用部分とその用方（使用方法）に従って使用することができ（マンション法13条）、規約に特に定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に応じなければならない一方、共用部分から生じる利益を取得することができる（マンション法19条）。

#### ■ 45-4 敷地利用権（マンション法2条6項）

【敷地利用権】区分所有建物の敷地を利用できる何らかの権利（所有権、地上権、賃借権など）

区分所有者は専有部分とその専有部分に関する敷地利用権は分離して処分できない（マンション法22条）。ただし規約に特に定めがあるときは分離して処分ができる。

#### ■ 45-5 建物・敷地などの管理

区分所有者は建物、敷地および付属施設の管理を行うため区分所有者全員で管理組合を構成し、集会を開き、規約を定め、管理者をおくことができる（マンション法3条）。

管理組合は区分所有者および議決権の各3/4以上の多数による集会の決議と一定事項の登記をすれば法人とすることができる（マンション法47条）。

規約の設定・変更・廃止は区分所有者および議決権の各3/4以上の多数による集会の議決を必要とする（マンション法31条）。

集会は管理者が少なくとも毎年1回招集しなければならないが、区分所有者の1/5以上で議決権の1/5以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただしこの定数は規約で減らすことができる（マンション法34条）。

集会の議事は、法律や規約に特に定めがなければ、区分所有者および議決権の各過半数で決定する（マンション法39条1項）。

→宅建

【共有】 1つの物権を2人以上で共同所有すること。

【持分】 共同所有者の所有権の割合で、出したお金の割合による。はっきりしない場合は持分が各共有者平等と推定される。

**原則** (保存・利用・変更)

- ①保存行為は各共有者が単独でできる。  
→雨漏りの修理や不法占拠者への明け渡し請求
- ②利用行為は持分の過半数の賛成が必要(頭数ではない!)  
→賃貸借契約の締結と解除
- ③変更行為は全員の同意が必要  
→増改築や立て替え、売却、抵当権の設定

**例外** (持分の譲渡や抵当権の設定)

A B Cが共同購入した別荘をDに売却する場合にはA B C全員の同意が必要だが、Aが自分の持分をDに譲渡するだけならB Cの同意は不要。抵当権の設定の場合でも、共有物全体に抵当権を設定するには全員の同意が必要だが、A B C各自が自己の持分に抵当権を設定するのは単独でもできる。

**例外** (持分に応じた損害賠償請求)

Dが別荘を不法占拠している場合、Aは単独で明け渡しをDに請求できるが、その損害をDに賠償するよう請求する場合にはAの持分の割合だけしか請求することができない。

**事例** (管理費用の滞納)

A B Cは各自の持分の割合に応じて別荘の全部を使用できる。別荘の管理費用も各共有者の持分に応じて負担する。Aが管理費用を滞納している場合、Aが1年以内に滞納分を支払わない時はB CはAの持分を買い取ることができる。また、Aが管理費を滞納したままで自分の持分をDに譲渡した場合でも、B CはDに対してもAの滞納分の支払いを請求することができる。

**原則** (分割)

各共有者は原則としていつでも自由に共有物の分割を請求できる。もし協議が調わなければ、裁判所に請求することができる。土地なら分筆し、建物ならば競売して代金を持分に応じて分けることになる。

**例外** (不分割特約)

共有者の1人が分割請求をすると、他の共有者も物権を手放さなければならなくなるので、共有物の分割を禁じる特約(不分割特約)を交わしておくことができる。これがあれば裁判所に分割を請求することはできない。不分割特約の有効期間は5年が限度だが、更新することができる。

**遺産分割禁止の特約＝不分割特約＝5年が限度**

民法第 206 条、第 207 条  
所有権

(所有権の内容)

第二百六条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

(土地所有権の範囲)

第二百七条 土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。

解説

ここは試験的にはほとんど問題にならないので一読でよい。

所有権というのは、いわばおもとの権利であり、物権の中であるいは財産権の中で最も強力な権利である。所有権の絶対性などといい、民法の基本原則のひとつ。

物権的請求権として、妨害排除請求、妨害予防請求、返還請求権の三つがあるが、おもしろいのは、民法ではこれらは所有権については規定されておらず、占有権についてだけ規定があり、占有権にある以上当然おもとの権利である所有権（もちろん他の物権についてもだけれど）にも認められるという構造になっている。以下に参考までのそのこのところの条文をあげておく。

【参考】

(占有保持の訴え)

第九十八條 占有者がその占有を妨害されたときは、占有保持の訴えにより、その妨害の停止及び損害の賠償を請求することができる。

(占有保全の訴え)

第九十九條 占有者がその占有を妨害されるおそれがあるときは、占有保全の訴えにより、その妨害の予防又は損害賠償の担保を請求することができる。

(占有回収の訴え)

第二百條 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。

2 占有回収の訴えは、占有を侵奪した者の特定承継人に対して提起することができない。ただし、その承継人が侵奪の事実を知っていたときは、この限りでない。

民法第 209 条～第 238 条

相隣関係（そうりんかんけい）

相隣関係の規定の位置づけは、民法の大原則である「**所有権の絶対性**」に対する、同じく民法上の制約ということ。以下に出題されそうなものをあげる。

隣地立入権（りんちたちいりけん）

境界またはその近傍で、建物等の築造修繕をするために、必要な範囲内で隣地内に立ち入ることができる。ただし承諾がなければ住家には入れない。

囲いよう地通行権（いようちつうこうけん）

他人の土地に囲まれて公路に通じない袋地、及び池沼・崖岸（がいがん＝水際の切り立っている所）等によらなければ公路に出られない準袋地（じゅんぷくろじ）の所有者は、囲いよう地を通行できる。原則、もっとも損害の少ない方法をとらなければならないし、償金を支払う必要がある。袋地が、土地の一部譲渡等によって生じた場合、他の一方の土地を通行できるだけで、囲いよう地を通行することはできない。この場合は償金の必要はない。

※H16改正で、囲いよう地は、「その土地を囲んでいる他の土地」との表現に改められたが、長ったらしいのでここでは従来どおりにしています。

竹木の枝・根の切除

枝が越境してきた場合は、その所有者に切除を請求できる（裏を返せば自分では切れない）、一方、根が越境してきた場合は切除できる（勝手に切ってよい）。

柿は勝手に採ってはダメ、タケノコは勝手に採ってもOK、と憶えておく。

境界線付近の建築

建物を築造する場合、境界線から 50cm 以上離さなければならない。

（なお、建築基準法で、防火・準防火地域の外壁が耐火構造の建物については境界線に接して建てることのできる旨の規定があることに注意）

境界標設置権

隣地所有者と共同の費用で設置できる。

設置・保存の費用は等分で、一方、測量費用は面積比。

目隠し設置

境界線から 1 m 未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓・縁側（ベランダ含む）を設けるときは目隠しを付けなければならない。

排水権

土地の自然な高低による流水は妨げてはならない。



**民法第 249 条、第 250 条**  
共有物の使用、持分割合の推定

(共有物の使用)  
第二百四十九条 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

(共有持分の割合の推定)  
第二百五十条 各共有者の持分は、相等しいものと推定する。

**解説**

使用とのみあるが、収益についても同様である。

持分は各共有者が自由に処分できる。

【判例】 協議に基づかず、現に共有物を独占する共有者に対して、他の共有者は当然には共有物の引渡しを請求できない。

相手も持分権があるので、自分に渡せとは当然には言えないわけ。独占の差止め請求するとか、不法行為による損害賠償請求するか、いっそ分割請求するかとかになると思う。

**【関連】**

この 249 条と区分所有法の規定を見比べると面白い。

区分所有法第 13 条 (共用部分の使用) 各共有者は、共用部分はその用方に従って使用することができる。

共用部分とは、たとえばマンションの廊下、階段、エレベーターとかであり、区分所有者の共有に属するわけだが、ここで民法の規定でいくと、「持分に応じた」となって、「はい今月はもうエレベーターには乗れませんよ」といったことが起こりうる。それでは困るので区分所有法では「用方に従って」というふうになっている。

**民法第 251 条、第 252 条**

共有物の変更、管理

(共有物の変更)  
第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

(共有物の管理)  
第二百五十二条 共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

**解説**

252 条で「持分の価格」とあるが、これは持分ないし持分割合と同じこと。民法の起草のときの表現がそのまま残っているだけ。

例を挙げてまとめると、

保存行為

- ・修繕
- ・妨害排除請求 (共有地上に勝手に置かれた物をどかせとか)
- ・不法占有者に対する返還請求

単独でできる

管理行為

- ・賃貸借契約の締結※や解除
- ・共有地の地ならし

持分の過半数

変更行為

- ・処分 (売買)
- ・土地の形質の変更 (田を畑にするとか)

全員の同意

※借地借家法が適用されるような賃貸借締結は、変更行為にあたりと考えられる。

上の表に例であげたが、

【判例】 不法占拠者に対する明渡請求、持分権に基づく妨害排除請求は、保存行為にあたり、各共有者が単独でできる。

一方、

【判例】 損害賠償請求は、自己の持分の割合を超えては請求できない。(他の共有者の分もまとめて請求することはできない、自分の分だけ)

**民法第 253 条、第 254 条**  
共有物に関する負担、債権

(共有物に関する負担)

第二百五十三条 各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う。

2 共有者が一年以内に前項の義務を履行しないときは、他の共有者は、相当の償金を支払ってその者の持分を取得することができる。

(共有物についての債権)

第二百五十四条 共有者の一人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行使することができる。

**解説**

かつて 2 回ほど出題されたが、最近はあまり聞かれていないところ。一読でよいと思う。

特定承継人とは、買主や受贈者のこと。

【関連】

なお、254 条に関連して、区分所有法にも同様の規定がいくつもある。たとえばマンションで前の持ち主(区分所有者、売主)が修繕積立金を滞納していたら、買った人(特定承継人)がそれを管理組合に払わないといけない。だから、区分所有建物の売買では宅建業法 35 条の重要事項にもなっている。

**民法第 255 条**

持分の放棄及び共有者の死亡

第二百五十五条 共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

**解説**

239 条 2 項の例外規定である。国としては、単独の所有権なら貰うけど、共有持分権なんかめんどくさいからイラネ、オマエラで分けろってってる。

【参考】

(無主物の帰属)

第二百三十九条 所有者のない動産は、所有の意思をもって占有することによって、その所有権を取得する。

2 所有者のない不動産は、国庫に帰属する。

他の共有者には、その持分の比率で配分されることになる。

【判例】 相続人がいない場合でも、特別縁故者への財産分与が認められれば、それが優先される。

【参考】

(特別縁故者に対する相続財産の分与)

第九百五十八条の三 前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

※「前条の場合」というのは、相続権を主張する者がいない場合。

**民法第 256 条**

共有物の分割請求

第二百五十六条 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、五年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。

2 前項ただし書の契約は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から五年を超えることができない。

**解説**

共有は「紛争の母」ともいわれる。たぶん人間の本性が、他人とひとつのものを持ち合うということに向いていないのだと思う。

民法も分割することで単独所有権になることを期待しているらしく、「いつでも」請求できるし、分割禁止特約は最長 5 年に制限している。

**民法第258条**

**裁判による共有物の分割**

第二百五十八条 共有物の分割について共有者間に協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができる。

2 前項の場合において、共有物の現物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。

**解説**

現物分割が原則である。たとえば土地であれば分筆する。

分割ができない、あるいは分割すると著しく価格が下がるような場合には、競売にかけてその競売代金を分ける。

【判例】 一定の場合には、共有物を共有者のうちの一人の単独所有または数人の共有とし、他の共有者には持分の価格を賠償させる方法も認められる（全面的価格賠償）。

たとえば、親が家屋敷だけ残して亡くなったとき、長男が家屋敷を引き継ぐ代わりに、兄弟たちには相続分をお金で払うのが認められるわけである。

まとめると、分割には3通りの方法がある。

原則は、現物を分割

例外的に、代金を分割

さらに一定の場合には、価格賠償（単独所有にする代わりに持分の対価を払う）も可

平成11年度 問2

土地の相隣関係に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。ただし、民法の規定と異なる慣習については考慮しないものとする。

- 1 土地の所有者は、隣地との境界近くで建物を築造し、又は修繕する場合でも、隣人自身の承諾を得たときを除き、隣地に立ち入ることはできない。
- 2 土地の所有者は隣地の所有者と共同の費用で境界標（境界を標示する物）を設置することができるが、その設置工事の費用は、両地の広さに応じて分担しなければならない。改
- 3 隣地の竹木の根が境界線を越えて侵入している場合は、これを竹木の所有者に切り取るように請求することができるが、自分で切り取ることはできない。
- 4 他人の宅地を眺望できる窓又は縁側を境界線から1m未満の距離に設ける場合は、目隠しを付けなければならない。

解説

1. 民法209条 隣地の使用請求

誤り。建物を築造したり修繕するときには、隣地の承諾がなくても隣地に立ち入ることができる。隣人が拒否したら裁判所に請求の申し立てができる。ただし、隣人の承諾がないと隣家に立ち入ることはできない。

2. 問法223条 境界標

誤り。土地の所有者は隣地の所有者と共同の費用で境界標を設置できる。設置費用は折半（平等に負担すること）になり、広さに応じて分担するわけではない。

3. 民法233条2項 竹木の枝・根

「柿は勝手にとってはダメ、タケノコはOK」だから、竹の根は勝手に切除してもOK。竹の枝が侵入している場合は、自分で切らずに所有者に切り取るように請求しなくてはダメ。

4. 民法235条1項

その通り。他人の宅地を見通せる窓や縁側を境界線から1メートル未満の距離に作る場合、目隠しを付けないといけない。その他にも、防火地域又は準防火地域に外壁を隣地境界線に接して作る場合、耐火構造の外壁ならばOK。

平成13年度 問3

A所有の甲地は袋地で、Aが所有していない回りの土地（囲繞地＝いにょうち）を通る通路を開設しなければ公道に出ることができない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 Aは、囲繞地の所有者に代償を支払えば、自己の意思のみによって通行の場所及び方法を定め、囲繞地に通路を開設することができる。
- 2 Bが、Aから甲地を譲り受けた場合には、Bは、所有権移転の登記を完了しないと、囲繞地に通路を開設することができない。
- 3 甲地が、A及びCの共有地の分割によって袋地となったときには、Aは、Cが所有する分割後の残余地にしか通路を開設することができない。
- 4 甲地が、D所有の土地を分筆してAに売却した結果、袋地になった場合で、Dが、甲地の譲渡後その残余地である乙地をEに売却したときには、Aは乙地に通路を開設することができない。

解説

1. 民法210条 公道に至るための他の土地の通行権

誤り。金さえ払えば好き勝手にできるわけがない。袋地の所有者は公道に出るための囲繞地の通行権が認められている。囲繞地の所有者と話し合っ、互いに適切な場所に通路を開設するようにする。もし通行することで損害を与えた場合には賠償金を支払わないといけない。

2. 民法211条2項 公道に至るための他の土地の通行権

誤り。登記は対抗関係にある第三者との勝敗を決めるもの。袋地の所有者Bさんは囲繞地の所有者と対抗関係にはないので登記は関係ない。Bさんは登記がなくても通路を開設できる。

3. 民法231条1項 公道に至るための他の土地の通行権

その通り。甲地がAさんとCさんの享有で、二人で甲地を分割したらAさんの土地が袋地になった。分割協議の際に袋地になることは分かっていたはずだから、Cさんの土地に通路を開設するのが筋で、囲繞地の所有者に通行権を主張するのはお門違い。

4. 民法231条1項 公道に至るための他の土地の通行権

誤り。これも問3と同じで、Dさん所有の甲地を分筆（分割）してAさんに売却しているのだから、Dさんは分筆後の甲地が袋地になることを知っているはず。だから分筆後に残ったDさんの土地（残余地）に通路を開設しなくてはならない。Dさんが残余地の乙地をEさんに売却しても、Eさんが通路解説義務を継承する。

通行地役権とは、通行という目的のために設定される地役権のことである（民法第280条）。

例えばAの所有地が、ある公道に面しているとする。しかしAがその公道を使用すると、通勤の関係では遠回りになるので、できることならば、裏手にあるBの所有地を横切って、その向こうにある別の公道に出たいと考えているとする。このときAがBの所有地を通行するには、AがBの土地の一部を賃借するという方法がまず考えられる。

しかしながら賃借権を設定するならば、その土地の一部をAが排他的・独占的に使用することとなる。そのためBの承諾を得ることが難しいし、また賃借料も高額になるであろう。こうした場合によく用いられるのが通行地役権である。通行地役権の場合には、その目的が「Aの通行」に限定されているため、賃借権の場合に起きるであろう問題を回避することができるからである。こうした通行地役権を設定するには、要役地の所有者（上記例ではA）と承役地の所有者（上記例ではB）との間で「地役権設定契約」を締結することが必要である。この設定契約において地役権の対価（通行料の支払い）が定められるが、法律上は無償の地役権とすることも可能である。また地役権は登記することができる（不動産登記法第114条）。

平成16年度 問7

次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 土地の所有者は、隣地から雨水が自然に流れてくることを阻止するような工作物を設置することはできない。
- 2 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用をもって、境界を表示すべき物を設置することができる。
- 3 土地の所有者は、隣地から木の枝が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切断できる。
- 4 土地の所有者は、隣地から木の根が境界線を越えて伸びてきたときは、自らこれを切断できる。

解説

1. 民法214条 自然流水に対する妨害の禁止

誤り。自然流水を防止するために工作物を作れば別のところに流れてゆき、それを防止するためにその所有者が水防をつくり、を延々と繰り返すことになる。だから自然流水は流れるに任せておかないといけない。

2. 民法233条 境界標

その通り。土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。

3. 民法233条1項

誤り。「柿は勝手ににとってはダメ、タケノコはOK」だから、枝は勝手に切除してはいけない。

4. 民法233条1項

その通り。「柿は勝手ににとってはダメ、タケノコはOK」だから、根は切除できる。本来、所有者以外には所有物を勝手に毀損できないが、根はどこから伸びてきているのか一見しただけでは分からないので例外的に所有者以外でも排除できる。

平成21年度 問4

相隣関係に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 土地の所有者は、境界において障壁を修繕するために必要であれば、必要な範囲内で隣地の使用を請求することができる。
- 2 複数の筆の他の土地に囲まれて公道に通じない土地の所有者は、公道に至るため、その土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行することができる。
- 3 Aの隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、Aはその根を切り取ることができる。
- 4 異なる慣習がある場合を除き、境界線から1m未満の範囲の距離において他人の宅地を見通すことができる窓を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

解説

1. 民法209条1項 隣地の使用請求

その通り。土地の所有者は、境界やその付近で障壁、建物の築造または修繕のために必要な範囲内で、隣地の使用を請求できる。

2. 民法210条1項 公道に至るための他の土地の通行権、民法211条1項 最小の損害

誤り。「自由に選んで」がダメ。通路は必要かつ損害が最小限となる場所を選ばないといけない。

3. 民法233条1項

その通り。「柿は勝手ににとってはダメ、タケノコはOK」だから、根は切除できる。本来、所有者以外には所有物を勝手に毀損できないが、根はどこから伸びてきているのか一見しただけでは分からないので例外的に所有者以外でも排除できる。

4. 民法235条1項

その通り。他人の宅地を見通せる窓や縁側を境界線から1メートル未満の距離に作る場合、目隠しをつけないといけない。その他にも、防火地域又は準防火地域に外壁を隣地境界線に接して作る場合、耐火構造の外壁ならばOK。

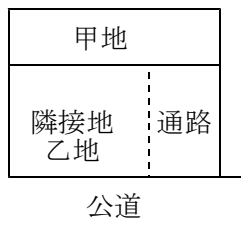
平成25年度 問3

甲土地の所有者Aが、他人が所有している土地を通行することに関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 甲土地が他の土地に囲まれて公道に通じない場合、Aは、公道に出るために甲土地を囲んでいる他の土地を自由に選んで通行できるわけではない。
- 2 甲土地が共有物分割によって公道に通じなくなった場合、Aは、公道に出るために、通行のための償金を支払うことなく、他の分割者の土地を通行することができる。
- 3 甲土地が公道に通じているか否かにかかわらず、他人が所有している土地を通行するために当該土地の所有者と賃貸借契約を締結した場合、Aは当該土地を通行することができる。
- 4 甲土地の隣接地の所有者が自らが使用するために当該隣接地内に通路を開設し、Aもその通路を利用し続けると、甲土地が公道に通じていない場合には、Aは隣接地に関して時効によって通行地役権を取得することができる。

解説

1. 民法210条1項 公道に至るための他の土地の通行権、民法211条1項 最小の損害  
その通り。自由に選んで通行できない。通路は必要かつ損害が最小限となる場所を選ばないといけない。
2. 民法213条1項 公道に至るための他の土地の通行権  
その通り。共有物分割によって袋地になった場合は、他の分割者の所有地なら無償で通行できる。
3. 民法601条 賃貸借契約  
「賃貸借契約を締結した」のだから通行できるのが当たり前。その土地が周りを囲まれているか否かに関わらず、賃料を払っていれば通行できる。
4. 民法283条 通行地役権の時効取得  
誤り。地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識できるものに限り時効取得できる。「継続的」というのは、Aさんが自分で通路を作らずずっと使っていないとダメ(判例)。隣人の立場で考えると、自分用に通路を設置、親切でAさんの通行を黙認していたら、Aさんに通行地役権を時効取得されてしまったとなると、たまったものではないということ。判例がAさんによる通路設置を要求するのも、そこで隣人が、「ちょっとまった、うちの土地になにしてんの?」と言えるようにするため。



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。物が特定の人の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、建物の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。

平成 15 年度 問 4

A、B及びCが、建物を共有している場合（持分を各3分の1とする。）に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、BとCの同意を得なければ、この建物に関するAの共有持分権を売却することはできない。
- 2 Aは、BとCの同意を得なければ、この建物に物理的損傷及び改変などの変更を加えることはできない。
- 3 Aが、その共有持分を放棄した場合、この建物は、BとCの共有となり、共有持分は各2分の1となる。
- 4 各共有者は何時でも共有物の分割を請求できるのが原則であるが、5年を超えない期間内であれば分割をしない旨の契約をすることができる。

解説

1. 民法に規定なし 共有持分権

誤り！共有持分権とは、ある財産を共有している場合に各共有者が持つ所得権のこと。だから、共有建物を全部じゃなくて自分の持ち分を売却すると言ってるのだから、共有者の同意など要らない。共有物全体の譲渡には全員の同意が必要。頻出！

2. 民法251条 共有物の変更

その通り。共有物に変更を加えるには全員の同意が必要。「共有」で大切なのは次の3つ。

① 保存行為＝現状を維持する行為・・・各共有者単独で行える。

② 管理行為＝利用行為（収益を図る）、改良行為（経済的価値の増加）・・・持分の過半数以上の同意が必要

③ 変更行為＝物理的変更や法律的処分・・・共有者全員の同意が必要

3. 民法255条 持分の放棄・共有者の死亡

その通り。Aさんの持分  $1/3$  をBさんとCさん二人で分けるのですから、 $1/3 \div 2 = 1/6$  となり、Bさんは  $1/3 + 1/6 = 1/2$ 、Cさんも同様に  $1/2$  が共有持分となる。ちなみに、Aさんが共有持分を放棄して得たBさん、Cさんの持分を第三者に主張するには登記が必要。また、共有者の1人が死亡して相続人がいなくても、特別縁故者（内縁の妻や養子）がいれば持分は彼らに帰属する（958条3項）。

4. 民法256条1項 不分割特約

その通り。共有者はいつでも「持分権の処分」や「共有物の分割」を請求できる。でも、5年を超えない期間であれば分割をしないという契約ができる。ちなみに、共有関係を離脱するには、①持分権の処分（放棄）か、②共有物の分割の2つがある。①は離脱者以外の共有関係は継続するが、②で共有物全体を分割したら共有関係は終了。

平成16年度 問12

自己所有の建物に妻Bと同居していたAが、遺言を残さないまま死亡した。Aには先妻との間に子C及びDがいる。この場合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 Aの死後、遺産分割前にBがAの遺産である建物に引き続き居住している場合、C及びDは、Bに対して建物の明渡しを請求することができる。
- 2 Aの死後、遺産分割前にBがAの遺産である建物に引き続き居住している場合、C及びDは、それぞれBに対して建物の賃料相当額の1/4ずつの支払いを請求することができる。
- 3 A死亡の時点でBがAの子Eを懐妊していた場合、Eは相続人とみなされ、法定相続分は、Bが1/2、C・D・Eは各1/6ずつとなる。
- 4 Cの子FがAの遺言書を偽造した場合には、CはAを相続することができない。

解説

1. 民法898条、判例 遺産分割前の相続財産

妻のBさん、先妻の子Cさん、Dさんは法定相続人で、Aさんの遺産は分割前で相続は開始されていない。Aさんの妻Bさんは、貸主Aさんと使用賃借契約を結んでいる借主。つまり、妻は夫からタダで家を借りている状況。借主のBさんが死亡したら使用賃借契約は終了するが、貸主のAさんが死亡したら貸主の立場はCさんとDさんに相続される。そして、妻であり借主Bさんの使用賃借契約はまだ終わっていないのだから、CさんとDさんは建物の明け渡しを請求することはできないことになる。

2. 民法593条 使用賃借契約

誤り。使用賃借契約には家賃は発生しない。

3. 民法886条 胎児の相続、民法900条 相続分

その通り。胎児に権利能力はないが、不法行為に対する損害賠償請求、相続、遺贈ではすでに生まれたものと見做す。だから、胎児Eも立派な相続人。配偶者Bさんが1/2、子も1/2。子は3人いるのだから $1/2 \div 3$ で1/6が子一人の取り分となるので、正しい。ちなみに、損害賠償請求とは胎児の父親が殺されたり交通事故で死亡したりした場合に、胎児が被った財産的・精神的損害を胎児は賠償請求できる。

4. 民法891条5項 相続欠格

誤り。遺言書の偽造は相続欠格となって相続権を失うが、「Cの子F」が偽造しているので、Cが相続欠格となるわけではないので誤り。CはAを相続できる。

平成19年度 問4

A、B及びCが、持分を各3分の1とする甲土地を共有している場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 共有者の協議に基づかないでAから甲土地の占有使用を承認されたDは、Aの持分に基づくものと認められる限度で甲土地を占有使用することができる。
- 2 A、B及びCが甲土地について、Eと賃貸借契約を締結している場合、AとBが合意すれば、Cの合意はなくても、賃貸借契約を解除することができる。
- 3 A、B及びCは、5年を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。
- 4 Aがその持分を放棄した場合には、その持分は所有者のない不動産として、国庫に帰属する。

解説

1. 民法249条、判例 共有物の使用

その通り。元から共有者は持分に応じて共有物全体の占有使用する権利を持っているので、協議せずに勝手に共有物を単独で占有使用しても、他の共有者はDさんに明け渡しを請求することはできない。

2. 民法252条、544条1項 共有物の賃貸借契約の解除

その通り。共有物の賃貸借契約は「管理」行為にあたり、その設定や解除は共有者の過半数で決めるので、Cさんの合意はなくてもAさんとBさんで過半数に達している。

3. 民法256条1項 共有物の分割請求

その通り。共有者は共有物の分割請求がいつでもできる。ただし、5年を超えない期間で分割をしない特約をすることが可能。

4. 民法255条 持分の放棄・共有者の死亡

誤り。共有物の共有者が持分を放棄したり、相続人なく死亡した場合は、「国庫」ではなく他の共有者に帰属する。放棄された共有物の所有権を第三者に主張するには「持分権移転登記」が必要。そして、所有者のいない不動産は国庫に帰属する（民法239条2項）。



平成 23 年度 問 3

共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、誤っているものはどれか。

- 1 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができるが、5年を超えない期間内であれば、分割をしない旨の契約をすることができる。
- 2 共有物である現物の分割請求が裁判所になされた場合において、分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は共有物の競売を命じることができる。
- 3 各共有者は、共有物の不法占拠者に対し、妨害排除の請求を単独で行うことができる。
- 4 他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて1人で現に共有物全部を占有する共有者に対し、他の共有者は単独で自己に対する共有物の明渡しを請求することができる。

解説

1. 民法 256 条 1 項 共有物の分割請求

その通り。共有者は共有物の分割請求がいつでもできる。ただし、5年を超えない期間で分割をしない特約をすることが可能。

2. 民法 258 条 2 項 裁判による共有物の分割

その通り。共有物を共有者間の協議によって分割することができないときは裁判所に請求できる。そして、分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その共有物を競売にかけてその代金を分割することができる。

3. 民法 252 条 但し書き、判例 不法占拠者の排除

その通り。「妨害排除の請求」は「保存行為」にあたり、各共有者が単独でできる。

4. 民法 249 条 共有物の使用

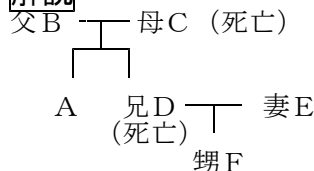
誤り。共有者はその持分に応じて共有物全体を利用できるから、「他の共有者との協議に基づかないで、自己の持分に基づいて1人で現に共有物全部を占有する共有者」に対してといえども、当然には明渡請求できない(判例)。単独で明け渡し請求ができるのは自分の持ち分だけ。もしこれができるとしたら、勝手に全部を占有している人が選手交代するだけ。だったら、さらに他の共有者が同じことすれば、また占有者が変わるので、たちごっこになるだけ。

平成 24 年度 問 10

Aは未婚で子供がなく、父親Bが所有する甲建物にBと同居している。Aの母親Cは平成 23 年 3 月末日に死亡している。AにはBとCの実子である兄Dがいて、DはEと婚姻して実子Fがいたが、Dは平成 24 年 3 月末日に死亡している。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Bが死亡した場合の法定相続分は、Aが2分の1、Eが4分の1、Fが4分の1である。
- 2 Bが死亡した場合、甲建物につき法定相続分を有するFは、甲建物を1人で占有しているAに対して、当然に甲建物の明渡しを請求することができる。
- 3 Aが死亡した場合の法定相続分は、Bが4分の3、Fが4分の1である。
- 4 Bが死亡した後、Aがすべての財産を第三者Gに遺贈する旨の遺言を残して死亡した場合、FはGに対して遺留分を主張することができない。

解説



1. 民法 887 条 1 項、900 条 1 号、901 条 1 項 相続の計算

誤り。法定相続人は本人の配偶者と第1順位直系卑属の本人の子、子がいなければ孫、第2順位卑属の本人の父母、祖父母、第3順位卑属の本人の兄弟姉妹、それがいなければ甥や姪。設問では法定相続人は子のAさんとDさん(887条1項)。でもDさんが死亡しているので、その子Fが代襲相続する(887条2項)。よって相続分はAが1/2、Dを相続したFが1/2になる。Eさんは法定相続人ではないのでダメ。

2. 民法 249 条 共有物の使用

誤り。Fさんは「当然に甲建物の明渡しを請求」できない。Aさんも法定相続人であるから、遺産分割までは甲建物はAさんFさんの共有物ということになる。そして、共有者は共有物全部を使用する権利がある(民法249条)。だから、AさんにもFさんにも共有物を使用する権利があるので、たとえ共有持分が過半数を超えていても、Fさんに対して「建物から出て行け!」とは言えない。

3. 民法 889 条 1 項 相続の順位

誤り。Aさんが死亡したら、第2順位の父母が相続するので、父Bさんが全部相続する。

常に相続人 ⇒ 配偶者

第1順位 ⇒ 子

第2順位 ⇒ 父母

第3順位 ⇒ 兄弟姉妹

4. 民法 1028 条 遺留分権利者

その通り。Bさんが死亡した後にAさんが死亡すると、Dさんを代襲相続するFさんが単独相続することになる。でもGさんに財産を譲るといふ遺言があれば、Fさんには遺留分はない。兄弟姉妹には遺留分はない。DさんはAさんの兄であるから遺留分はなく、そのDを代襲相続するFさんに遺産はいかない。なお、兄弟姉妹が相続する場合には代襲相続は1回限り、すなわち、甥姪までということも覚えておこう。

平成 13 年度 問 1

A・B・Cが、持分を6・2・2の割合とする建物を共有している場合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 Aが、B・Cに無断で、この建物を自己の所有としてDに売却した場合は、その売買契約は有効であるが、B・Cの持分については、他人の権利の売買となる。
- 2 Bが、その持分に基づいて単独でこの建物全部を使用している場合は、A・Cは、Bに対して、理由を明らかにすることなく**当然に**、その明渡しを求めることができる。
- 3 この建物をEが不法占有している場合には、B・Cは単独でEに明渡しを求めることはできないが、Aなら明渡しを求めることができる。
- 4 裁判による共有物の分割では、Aに建物を取得させ、AからB・Cに対して適正価格で賠償させる方法によることは許されない。

解説

1. 民法に規定なし 共有持分権、民法560条 他人物売買  
誤り！共有持分権は、ある財産を共有している場合に各共有者が持つ所得権のこと。だから、共有建物を全部じゃなくて自分の持ち分を売却すると言ってるのだから、共有者の同意など要らない。共有物全体の譲渡には全員の同意が必要だけど、他人の所有物や持分でも契約の対象とすることはでき、その売買契約は有効となる（他人物売買）。
2. 民法249条 共有物の使用  
誤り。Bさんは持分に応じて建物全部を使用することができる。だから、AさんとCさんは理由なく明け渡しを請求できない。ちゃんと3人で話し合わないといけない。でも、Bさんが話し合いに応じず、Bさんの使用収益がAさんとCさんの使用収益権を侵害している場合は、損害賠償請求が可能。
3. 民法252条但し書き 不法占拠者の排除  
誤り。共有物が不法占拠されていたら、その共有物を守ることは「保存行為」に当たるので、共有者は単独で明け渡し請求ができる。「保存（現状維持）＝単独、管理（利用収益）＝過半数、変更（物理的変更・法的処分）＝全員」と覚えておく。
4. 民法258条1項 裁判による共有物の分割  
共有者間で分割協議が調わない場合、裁判所に分割を請求できる。その場合、裁判所は共有者の1人が単独所有し、他の共有者に適正価格を支払って持分の価格を取得（賠償）させることができる（全面的価格賠償）。これを含めて分割の仕方は3つ。  
現物分割＝共有物をそのまま分割  
代金分割＝共有物を売却して代金を分割  
価格賠償＝持分以上の現物を持った共有者が他の共有者に超過分の対価を支払い賠償する

平成 15 年度 問 4

A、B及びCが、建物を共有している場合（持分を各3分の1とする。）に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、BとCの同意を得なければ、この建物に関するAの共有持分権を売却することはできない。
- 2 Aは、BとCの同意を得なければ、この建物に物理的損傷及び改変などの変更を加えることはできない。
- 3 Aが、その共有持分を放棄した場合、この建物は、BとCの共有となり、共有持分は各2分の1となる。
- 4 各共有者は何時でも共有物の分割を請求できるのが原則であるが、5年を超えない期間内であれば分割をしない旨の契約をすることができる。

解説

1. 民法に規定なし 共有持分権の処分  
誤り。Aさんが自分で持ってる持分（共有持分権）を売却するのは共有者全員の同意は不要。いつでも自由に売却できる。
2. 民法251条 共有物の変更  
その通り。共有物の変更は全員の同意が必要。物理的変化（大改修）を伴ったり、法的処分行為（売却）を行う場合には全員の同意が要る。
3. 民法255条 持分の放棄、共有者の死亡  
その通り。共有者Aさんが持分を放棄したら、その持分は他の共有者のものとなる。Aさんの持分1/3をBさんCさんの2人で割って $1/3 \div 2 = 1/6$ が2人の持分に加わる。その結果、 $1/3 + 1/6 = 1/2$ となって設問通り。
4. 民法256条 共有物の分割請求  
その通り。共有者はいつでも共有物の分割請求ができる。でも、5年を超えない期間なら、分割をしない約束が可能。

平成 19 年度 問 4

A、B及びCが、持分を各3分の1とする甲土地を共有している場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 共有者の協議に基づかないでAから甲土地の占有使用を承認されたDは、Aの持分に基づくものと認められる限度で甲土地を占有使用することができる。
- 2 A、B及びCが甲土地について、Eと賃貸借契約を締結している場合、AとBが合意すれば、Cの合意はなくとも、賃貸借契約を解除することができる。
- 3 A、B及びCは、5年を超えない期間内は甲土地を分割しない旨の契約を締結することができる。
- 4 Aがその持分を放棄した場合には、その持分は所有者のない不動産として、国庫に帰属する。

解説

1. 民法249条 共有物の使用

その通り。共有者は持分に応じて共有物全体を使用できる。そして、持分ならば他の共有者の同意なしに譲渡したり占有使用を許可したりできる。

2. 民法252条 共有物を目的とする賃貸借契約の解除

その通り。共有物の賃貸借契約を締結したり解除したりする行為は「管理行為」だから、持分の過半数で決定しないとイケない。持分は各3分の1だから、AさんとBさんの持分を足すと3分の2になり過半数を超えるので、Cさんの合意なしにEさんとの賃貸借契約を解除できる。ただし、土地の賃貸借契約の締結は、借地借家法の適用がある場合、管理行為ではなく変更行為にあたると思われる。

3. 民法256条1項 共有物の分割請求

その通り。共有者はいつでも共有物の分割請求ができる。でも、5年を超えない期間なら、分割をしない約束が可能。

4. 民法255条 持分の放棄、共有者の死亡

誤り。共有者の1人が持分を放棄したら、その持分は他の共有者のものになる。国庫には行かない。共有者が死亡して相続人や特別縁故者がいないときも同じ。

平成 18 年度 問 4

A、B及びCが、持分を各3分の1として甲土地を共有している場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 甲土地全体がDによって不法に占有されている場合、Aは単独でDに対して、甲土地の明渡しを請求できる。
- 2 甲土地全体がEによって不法に占有されている場合、Aは単独でEに対して、Eの不法占有によってA、B及びCに生じた損害全額の賠償を請求できる。
- 3 共有物たる甲土地の分割について共有者間に協議が調わず、裁判所に分割請求がなされた場合、裁判所は、特段の事情があれば、甲土地全体をAの所有とし、AからB及びCに対し持分の価格を賠償させる方法により分割することができる。
- 4 Aが死亡し、相続人の不存在が確定した場合、Aの持分は、民法958条の3の特別縁故者に対する財産分与の対象となるが、当該財産分与がなされない場合はB及びCに帰属する。

解説

1. 民法252条但し書き 不法占拠者の排除

誤り。共有物が不法占拠されていたら、その共有物を守ることは「保存行為」に当たるので、共有者は単独で明け渡し請求ができる。「保存（現状維持）＝単独、管理（利用収益）＝過半数、変更（物理的変更・法的処分）＝全員」と覚えておく。

2. 判例 共有物に対する不法行為から生ずる損害賠償請求権

誤り。各共有者の持ち分の範囲で共有物を使用収益することができるけど、自分の持ち分を超えるといけない。問題文の様に自分の持ち分を超えた損害賠償の請求をすることはできない。損害があれば、各共有者がそれぞれ自分の持ち分に応じて損害賠償を請求すればよい。

3. 民法258条1項 裁判による共有物の分割

共有者間で分割協議が調わない場合、裁判所に分割を請求できる。その場合、裁判所は共有者の1人が単独所有し、他の共有者に適正価格を支払って持分の価格を取得（賠償）させることができる（全体的価格賠償）。例えばABCが共同相続人（兄弟）でAさんが家業をつく場合など。これを含めて分割の仕方は3つ。

現物分割＝共有物をそのまま分割

代金分割＝共有物を売却して代金を分割

価格賠償＝持分以上の現物を持った共有者が他の共有者に超過分の対価を支払い賠償する

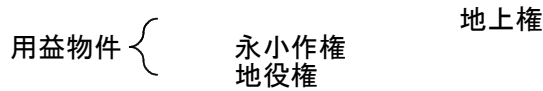
4. 民法255条 持分の放棄、共有者の死亡。

その通り。本来、相続人等がない場合の財産は国庫に帰属するものであるが、共有の場合は例外的に、他の共有者に（持分割合に応じて）帰属することになっている。国が共有者のひとりになるのはめんどくさいから。頻出

#### 第4部 地上権・永小作権・地役権（265～293）

##### ■46-1 地上権とは何か

- ・用益物件（ようえきぶっけん）＝他人の土地を利用する権利
- ・制限物件＝所有権のように、全面的にものを支配できるものではなく限られた範囲でしか支配できない権利



地上権＝工作物や竹木を所有するために他人の土地を利用する権利（265条）

- 【工作物】建物、橋、道路、テレビ塔、高速道路、地下鉄トンネルといった地上および地下のすべての建造物
- 【竹木】植林の目的となる植物をいい、稲、麦、桑、茶といった耕作の目的となる場合は含まない。

##### ■46-2 空中や地下だけに地上権を設定できるか（269条の2）

区分地上権＝他人の土地の地下または空間に上下の範囲を定めて設定する地上権。

\* その土地に賃借権や地上耕作物のための地上権を持っているときでも重複して設定可能だが承諾を必要とする（264条の2第2項）

##### ■46-3 地上権の取得方法

土地の所有者とその土地を利用使用とする人の間の地上権設定契約。譲渡、相続あるいは遺言・取得時効によっても可。

【法定地上権】ある一定の場合に地上権が法律上当然に発生すること（388条）

##### ■46-4 地上権者は地代を支払わなくてはならないか（266条）

地上権者は一般的に地主に土地使用の対価を支払う契約を結ぶが、地代を支払うとの契約を地主と交わさなければ無償で地上権を設定できる。地代の額は当事者間の契約によって定めるが、金納であることを民法は定めず、物納でも可。

\* 地上権はこの点で、小作料を支払うべき永小作権、借賃を支払うべき賃借とは異なる。

\* 地代の定期的納入は永小作権に関する274条～276条が準用されるので、不可抗力による収益の損失時にも地代の免除または減額が請求できない。地上権者が不可抗力により引き続き3年以上全く収益を得ないとき、5年以上地代よりも収益の方が少ないときは地上権を放棄することができる。地上権者が引き続き2年以上地代の支払いを怠ったときは、土地の所有者は地上権の消滅を請求できる。

##### ■46-5 地上権の存続期間（268条）

存続期間に規定はない。

当事者間で存続期間を定めない場合、特に慣習がない限り、地上権者はいつでも権利を放棄できる。

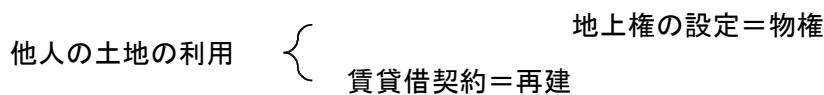
地代を払うべき時は1年前に予告し、まだ期限の来ていない1年分の地代を支払わなくてはならない。（268条1項）

当事者が存続期間を定めない場合で、地上権者が地上権を放棄しないときは、当事者の請求によって20年以上50年以下の範囲内で裁判所が存続期間を定める。（268条2項）

【平成19年12月21日借地借家法の一部改正】

事業用定期借地権の存続期間の拡張

改正前の借地借家法は、事業用の建物の所有を目的とする借地権で契約の更新等のないものはその存続期間を10年以上20年以下の範囲で定める場合に限り設定することができるとしていたところ、改正法は、その存続期間を10年以上50年未満の範囲に拡張しました。



##### ■47 永小作権とは

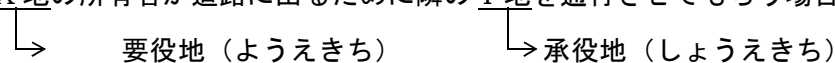
【永小作権】英小作人が耕作または牧畜を目的で小作料を支払って他人の土地を利用する権利

\* 地上権や地役権は「無償でもよい」し「永久でもよい」のに対して永小作権は「有償（小作料）で存続期間が「20年以上50年以下」

##### ■48-1 地役権とは

【地役権】自分の土地の便益のために他人の土地を利用する権利（280条）で、要役地の利便性や利用価値を高めるために承役地に設定されるもの。

例 X地の所有者が道路に出るために隣のY地を通行させてもらう場合。



##### ■48-2 地役権の性質（281～284条）

地上権や永小作権との性質の違い

①付従性（ふじゅうせい）

地役権は要役地のためにある権利だから、要役地とは別に地役権を誰かに譲渡したり、他の権利の目的とすることはできない（281条2項）

特約がない限り、要役地が移転すれば地役権も移転し、要役地が他の権利（抵当権）の目的になれば地役権もその権利の目的となる（281条1項）

②不可分性

要役地の共有者の一人が自分の持ち分につき要役地のために存在する地役権を消滅させたり、承役地の共有者の一人が自分の持ち分につき承役地について存在する地役権を消滅させることはできない。（282条1項）

**例** X地をABが共有している場合に、BだけがX地の持ち分についてY地の通行地役権を消滅させることはできない。消滅させたければAとともにしなければならぬ。

要役地が分割された場合、地役権はそれぞれの土地のために存在する。承役地が分割された場合も地役権はそれぞれの土地について存在することになる。ただし、土地の一部のみに設定されている場合は除く（282条2項）

要役地が共有の場合に、その共有者の一人が地役権を時効によって取得したときは、他の共有者も地役権を取得する（284条1項）ただし、一定の場所を長年通行していたということだけでは、通行地役権を時効取得することはできない。

この場合、共有者に対する取得時効の中断は、地役権を行使する共有者全員に対してしなければ効力が生じず、共有者の一人に事項が停止する原因があってもその事項は他の共有者に及ばず、他の共有者のために事項は進行する。

**例** X地の共有者ABのうち、AがY地上に時効によって地役権を取得すれば、Bも地役権を取得する。Y地の所有者Cが、この取得時効を中断しようと思えば、AだけでなくBに対しても時効の中断をしなければならない。またAに時効停止原因があってもBには関係なく地役権を時効によって取得する。その結果X地のために地役権がはっせいするので、その反射的效果としてAも地役権を取得することになる。

要役地が共有の場合に、その共有者の一人のために地役権の消滅時効の中断または停止があれば、その中断や停止は他の共有者のためにも効力が生じる（292条）

#### 48-3 時効による消滅（289～293条）

時効による地役権の消滅 { ①誰かが承役地を取得時効により取得することの反射効果として地役権が消滅する場合  
②地役権自体が消滅時効により消滅する場合

①承役地が第3者によって地役権を排斥するような状態で継続して占有された場合、その占有者が取得時効に必要な要件を具備した占有（162条の要件）を継続したときは、承役地の地役権は消滅してしまう（289条）。ただし、承役地の占有者の時効取得が進行している間に地役権が行使されると、承役地が時効取得されても、地役権は消滅しない（290条）。

\* 地役権を排斥するような状態＝所有の意思をもって継続して占有すること  
\* 162条＝所有権の時効取得に関する法律。「継続した事実状態の尊重」および「権利の上に眠るものは保護されない」こと。

②継続的でなく行使される地役権は最後の行使の時から、継続的に行使されている地役権はその行使を妨げる事実が生じた時から起算する（291条）。地役権は一部を行使しないときはその部分だけが時効で消滅する（293条）。

【通行地役権】物権であり、通行地役権を設定する契約によって生じ、契約でその具体的内容が決まる。通路を開設することはできない。袋地であっても、通行地役権を取得したらもう袋地とはいえないので、囲繞地通行権は消滅する。また地役権者が承継地を通行している事実が外部から確認できない場合は、登記を備えない限り善意無過失の特定承継人には対抗できない。

【囲繞地（いじょうち）通行権】囲まれた土地の所有権に基づく効力であり、土地の利用に必要な最小限の範囲で法律上当然生じる。通路を開設することができる。また通行している事実を外部から確認できなくても、通行権を善意無過失の特定承継人に対して対抗できる。

**例** X地の所有者Aが、隣接するB所有のY地に通行権を有している場合、AがY地を通行している事実が外部から確認できない場合、囲繞地通行権であるときはその通行権をY地の特定承継人に対して対抗できるが、通行地役権であるときは登記を備えない限り善意無過失のY地の特定承継人に対して対抗できない。

【特定承継人】他人の権利義務を個別的に取得することを特定承継といい、承継する者を特定承継人という。売買、交換、贈与などによる普通の権利の承継は、みな特定承継で、売買契約の譲受人（買主）などが特定承継人の典型例。また、抵当権の実行により競売物件を競落して所有権を取得した競落人（買受人）も、特定承継人に該当する。

【包括承継人】他人の権利義務を一括して承継することを包括承継（一般承継ともいいます。）といい、承継する者を包括承継人という。相続により被相続人の権利義務を承継する相続人がその例。

地役権 { 通行地役権  
引水地役権＝他人の土地に溝等を設置して引水させてもらう権利  
眺望地役権＝隣の土地に眺望を妨げる建物を建てないようにしてもらう権利

**民法第 265 条**  
地上権

(地上権の内容)

第二百六十五条 地上権者は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利を有する。

**解説**

直接問われることはめったにないが、抵当権のところの法定地上権（388）や民法の賃貸借及び借地借家法との関連で基本的なことは押さえておく必要がある。

地上権には期間について最長・最短の制限はない。永久地上権も認められる。

地上権は物権であるから、地主の承諾を得ないで譲渡することができる。

地上権の対抗要件は登記である（177）。なお、地主は登記義務を負う。この点、賃借権の登記（605）については賃貸人（地主）に登記協力義務はない。

建物所有目的の地上権であれば、借地借家法の適用があり、地上建物登記をもって対抗要件となる。

地代は地上権の要素ではない。つまり無料の地上権というものもありうる。この点、賃貸借は賃料を要素としている。無料であれば使用貸借になってしまう。

**民法第 280 条**  
地役権

(地役権の内容)

第二百八十条 地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利を有する。ただし、第三章第一節（所有権の限界）の規定（公の秩序に関するものに限る。）に違反しないものでなければならない。

**解説**

地役権とは、ある土地の便益のために他人の土地を一定の範囲で支配する物権である。

地役権の設定により利益を受ける土地を要役地といい、要役地の便益に供される土地を承役地という。

地役権の例としては、通行地役権、眺望地役権、用水地役権、送電地役権などがある。

【関連】 土地区画整理法で、換地処分公告の日が終了したとき、事業の施行により行使する利益のなくなった地役権は消滅する。（行使する利益のある地役権は従前の宅地の上に存続する）

たとえば、無道路地が通行地役権を利用していたとして、土地区画整理事業で接道することとなった場合は消滅する。一方、眺望地役権や送電地役権とかであれば事業施行後も行使する利益はあるであろうから、『従前の宅地の上に』（場所が変わっては困る）存続する。

**民法第 283 条**  
地役権の時効取得

第二百八十三条 地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り、時効によって取得することができる。

**解説**

「継続的に行使かつ外形上認識可能」という要件があるのは、これがないと時効中断が困難であるから。たとえば、「庭の端っこを 20 年通り続けたので、通行地役権の時効取得を主張します」などといわれたら困るわけ。

【判例】 「継続的に行使され」といえるためには、承役地上に通路が開設されること、しかもその開設が要役地所有者によってなされることが必要である。

平成14年度 問4

Aは、自己所有の甲土地の一部につき、通行目的で、隣地乙土地の便益に供する通行地役権設定契約(地役権の付従性について別段の定めはない。)を、乙土地所有者Bと締結した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 この通行地役権の設定登記をしないまま、Aが、甲土地をCに譲渡し、所有権移転登記を経由した場合、Cは、通路として継続的に使用されていることが客観的に明らかであり、かつ、通行地役権があることを知っていたときでも、Bに対して、常にこの通行地役権を否定できる。
- 2 この通行地役権の設定登記を行った後、Bが、乙土地をDに譲渡し、乙土地の所有権移転登記を経由した場合、Dは、この通行地役権が自己に移転したことをAに対して主張できる。
- 3 Bは、この通行地役権を、乙土地と分離して、単独で第三者に売却することができる。
- 4 Bが、契約で認められた部分ではない甲土地の部分を、継続かつ表現の形で、乙土地の通行の便益のために利用していた場合でも、契約で認められていない部分については、通行地役権を時効取得することはできない。

解説

1.民法280条 地役権、民法177条 対抗関係

誤り。Cさんは「通路として継続的に使用されていることが客観的に明らかであり、かつ通行地役権があることを知っていた」わけだから、この通行地役権をCさんは否定できない。

2.民法281条1項 地役権の移転

その通り。設問に「地役権の付従性について別段の定めはない」と書いてあるので、地役権は所有権と運命をともにするので、所有者がBさんからDさんに移転すれば、地役権もDさんに移転する。所有権の移転登記さえあれば、地役権の移転登記がなくても大丈夫。

3.民法281条2項 地役権の附従性

誤り。地役権は承役地の所有権と運命をともにするので、承役地を地役権と切り離して譲渡することはできない。

4.問法283条 通行地役権の時効取得

通行地役権は時効取得できる。昔から通路として使っていた私道を、通行地役権がないからといって地主が勝手に通行を許可しなくなると困ってしまう。だから、「継続かつ表現のもの(=継続的に使用され、外形上認識できるもの)」に限り時効取得ができる。

平成22年度 問3

所有権及びそれ以外の財産権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、誤っているものはどれか。

- 1 土地の賃借権は、物権ではなく、契約に基づく債権であるので、土地の継続的な用益という外形的かつ客観的事実が存在したとしても、時効によって取得することはできない。
- 2 自己の所有と信じて占有している土地の一部に、隣接する他人の土地の筆の一部が含まれていても、他の要件を満たせば、当該他人の土地の一部の所有権を時効によって取得することができる。
- 3 時効期間は、時効の基礎たる事実が開始された時を起算点としなければならないが、時効援用者において起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。
- 4 通行地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り、時効によって取得することができる。

解説

1.民法163条 土地賃貸借権の取得時効

誤り。取得時効は物を一定期間占有すれば、その物の権利を取得することを言う。民法では、物の所有権や地上権、地役権などの物権の取得時効が規定されている。賃貸借権は債権だけど、地上権同様不動産を占有する権利だから、債権でも取得時効できる。

2.民法163条 隣地一筆の一部(他人の土地の一部)の時効取得

他人の土地の一部を自分の土地だと信じて、平穩かつ公然と10年間占有すれば、時効取得できる。5年後にその土地が隣地の土地だと知っても(悪意者になっても)10年で取得時効できる。

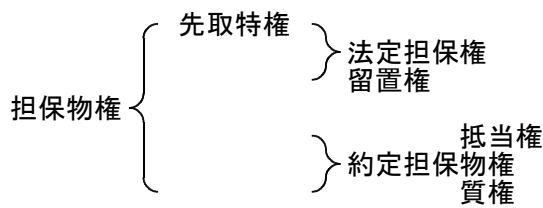
3.民法144条、162条 時効起算点の選択不可

その通り。もし、時効のスタート地点を操作できるとしたら、社会が大混乱になってしまう。例えば「時効完成前の第三者C」と「時効完成後の第三者C」では権利の移動が異なる。「時効完成前の第三者C」では、AさんからCさんへの土地譲渡がBさんの時効完成の前だから、所有権はA→C→Bと移動するだけで、BさんとCさんは権利移動の当事者で対抗関係にならないので、Cさんは土地の所有権をBさんに主張できない。一方、「時効完成後の第三者C」なら、Aさんの土地をBさんが先ず時効取得してから、AさんがCさんに土地を譲渡すれば、Aさんを中心とする二重譲渡関係となり、先に登記を得た方が勝つ。時効の起算点を操作することによって権利の移動が異なってしまう。

4.民法183条 通行地役権の時効取得

その通り。「継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるものに限り」という厳しい条件は、好意で隣人の通行を黙認していたら突然、通行地役権(物権という強力な権利である)の時効取得を主張されたなどということが起きないため。

第5部 留置権・先取特権  
49-1 留置権とは

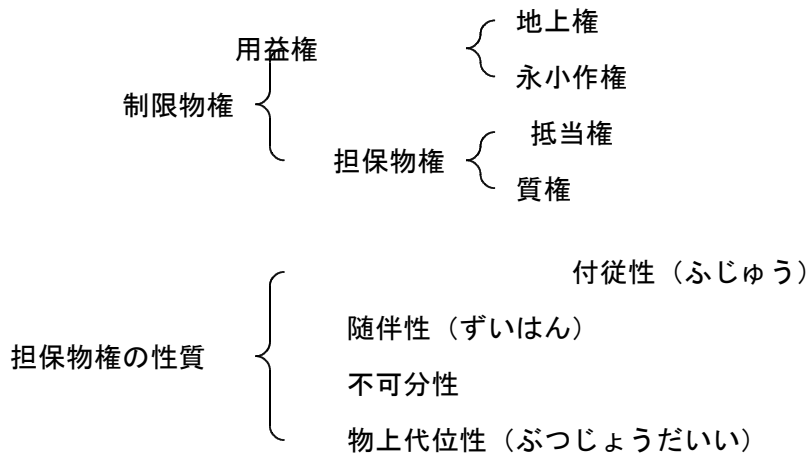


【担保物権】再建の担保を目的として、債権者が他人の財産の上に優先的に行使できる権利。制限物権

【法定担保権】当事者の意志に基づかず、法律上当然生じる物権

【約定担保物権】当事者が質権設定契約や抵当権設定契約をすることで生じる物権

【制限物権】所有権のように全面的な支配権はなく、特定の目的のためだけに認められるその物をしよう収益できる権利。民法の物権法では、「物を支配する力」の大きい順に「占有権>所有権>制限物権」に分けられる。



\* 留置権の物上代位性のみ ×

【付従性】債権に付従する性質。債権があつて初めて存在し、債権が消滅したら担保物権も消滅すること。

【随伴性】人に随伴する性質。債権が他人に移れば担保物権も一緒に移ること。

【不可分性】債権全部の弁済を受けるまでは目的物全部のウエイ権利を行使できる性質。

【物上代位性】目的物が売却・賃貸・滅失・損傷したときは、売却代金・賃料・保険金・賠償金などの上に効力を及ぼせる性質。ただし留置権に物上代位性はない。

■ 49-2 留置権とは

【留置権】他人の物を占有している人が、その物に関して生じた債権を有する場合、その債権の弁済を受けるまでその物を留置できる権利。ただしその場合、債権が弁済期になっている必要がある（295条1項）。また占有が不法行為によって始まった物であってはならない（295条2項）。

「時計屋が修理のために時計を預かるとすると、修理代を払ってもらうまで時計屋は時計を手元にとどめておくことができる権利」（はてなキーワード）

**判例** 不動産が2重に売却され、第2の買主が所有権移転登記をした場合、第1の買主が売主に対して取得する損害賠償請求権は、売主の債務不履行により生じた債権であり、「そのものに関して生じた債権」ではないのだから、第1の買主はこれに基づいて第2の買主に対して留置権を対抗することはできない。

■ 49-3 留置権の効果

留置権者は、そのものに関する債権を債務者が弁済するまで目的物を留置することができる（295条1項）

【留置】ある人の支配下にとどめておくこと

留置者は留置物から生じる果実を収得して、これによって優先弁済を受けることができる（297条1項）  
鶏を留置している人はその鶏が産んだ卵を売って、優先的に債務者の弁済に充てることができる。

取得した果実は、まず債権の利息に充当し、なおあまりがあれば元本に充当しなければならない（297条1項）。

留置権者には「善良な管理者の注意」をもって留置物を占有（支配・管理・保管）する義務が生じる（298条1項）

「善良な管理者の注意」とは、その人の職業やその属する社会的経済的地位に応じて、一般的に要求される注意のことで、「自己の財産に対するのと同じ注意」であり「自己の能力に応じた注意」よりも重い。

留置権者は債務者の承認を得ないで留置物を使用したり賃貸したり担保に供したりすることはできない（298条2項）。これに違反した場合には債務者は留置権の消滅を請求できる（298条3項）。



留置権者  
質権者  
特定物の売主  
使用借主（しょうかりぬし）  
賃借人（ちんしゃくにん）  
有償無償の受任者  
有償の受寄者（じゅきしゃ）  
事務管理者  
後見監督人  
後見人  
遺言執行者

善良な管理者の注意が要求される者

\* 賃貸人（ちんたいにん）

無償の受寄者  
親権者  
限定承認者  
相続放棄者

自己の財産に対するのと同じの注意でよい者

### ■ 50-1 留置権の消滅

留置権の消滅原因 { 物権共通の消滅原因＝目的物の消失、留置権の放棄  
担保物権共通の消滅原因＝被担保債務の弁済  
留置権特有の消滅原因

【被担保債務】借りた側から見た借金などで、抵当権などで担保された債務。逆に貸した側から見たら被担保債権。

留置権特有の消滅原因 { 債務者が相当の担保を提供したとき（301条）  
留置権者が留置物の占有を失ったとき（302条）  
留置権者が善管注意義務を怠ったとき（298条3項）  
\* 留置権者が目的物を留置していても、被担保債権の消失時効は進行する（300条）。

### ■ 51-1 先取特権とは

【先取特権】法律の定める一定の債権を有する者が、債務者の総財産・特定の動産・特定の不動産から他の債務者に優先して弁済を受ける権利（303条）。

先取特権 { 一般の先取特権（306条）＝債務者の総財産から優先弁済を受ける場合  
動産の先取特権（311条）＝特定の動産から優先弁済を受ける場合  
不動産の先取特権（325条）＝特定の不動産から優先弁済を受ける場合

例 雇主の経営が行き詰まった場合、従業員は他の債権者に優先してその雇い主の総財産から給料の支払いを受けられる一般の先取特権を有する。

例 借家人（しゃっかにん）が家賃を滞納している場合、家主は他の債権者に優先して、借家人がその借家に備え付けた家具調度等の動産を競売した代金の中から、滞納家賃の弁済を受けることができる動産の先取特権を有する。

例 家の建築を注文した施主が大工さんにその請負代金を支払わない場合、大工さんは他の債権者に優先して、建てた家を競売した代金の中から請負代金の弁済を受けることのできる不動産の先取特権を有する。

一般の先取特権 { 共益の費用  
雇用関係  
葬式の費用  
日用品の供給  
\* 「今日こそ日曜」＝「共雇葬日用」

### ■ 52-1 他の先取特権、他の担保物権との順位

同じ財産の上にはいくつかの先取特権が競合したり他の担保物権と競合する場合がある。

物権の競合 { いくつかの一般の先取特権が競合する場合（329条の1項）  
一般の先取特権と特別の先取特権が競合する場合（329条2項）  
いくつかの動産の先取特権が競合する場合（330条）  
いくつかの不動産の先取特権が競合する場合（331条）  
先取特権と他の担保物権が競合する場合（336～340条）

■ 53-1 先取特権の消滅

先取特権の消滅原因 { 物権共通の消滅原因  
担保物権共通の消滅原因  
先取特権特有の消滅原因

先取特権特有の消滅原因＝動産を目的とする先取特権では、目的物たる動産が第3者に譲渡され引き渡されたら消滅する（333条）。不動産を目的とする先取特権では、抵当権の規定が準用される（341条）。

民法第 295 条  
留置権

(留置権の内容)

第二百九十五条 他人の物の占有者は、その物に関して生じた債権を有するときは、その債権の弁済を受けるまで、その物を留置することができる。ただし、その債権が弁済期にないときは、この限りでない。

2 前項の規定は、占有が不法行為によって始まった場合には、適用しない。

解説

他人の物を占有する者がその物から生じた債権を有する場合に、その物を留置することによって間接的に弁済を強制することができるという担保物権である。

いわゆる担保物権の通有性（付従性、随伴性、不可分性、物上代位性）のうち、物上代位性がない。

留置権の成立要件

債権と物との間に牽連関係があること

債権が弁済期にあること

留置権者が他人の物を占有していること

占有が不法行為によって始まったものでないこと

《要件 1 に関する判例》

【判例】 建物賃借人が支出した必要費や有益費について、建物を留置できる。

【判例】 建物買取請求権の行使について、建物代金のために、建物を留置できる。またその反射的効果として敷地をも留置できる。(建物を浮かせるわけにはいかないから)

【判例】 造作買取請求権の行使で、建物の留置はできない。(債権が造作に関して生じたものであって、建物に関して生じたものではないから)

【判例】 不動産が二重譲渡され、第二買主が先に移転登記を受けたため、所有権を取得できなくなった第一買主が、その履行不能による損害賠償請求権で、その不動産を留置することはできない。(留置しても困るのは第二買主であって、損害賠償をしなければならない売主ではないから、間接的に弁済を強制することにならない)

《要件 3 に関する判例》

【判例】 敷金返還請求権の行使で、建物の留置はできない。(建物を返還してはじめて敷金返還請求権が発生するから、占有を失っている)

《要件 4 に関する判例》

【判例】 賃貸借契約解除後に賃借人が支出した有益費について、建物留置はできない。(2 項の類推適用である)

留置権者には、善管注意義務がある (298)。

平成 17 年度 問 5

物上代位に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。なお、物上代位を行う担保権者は、物上代位の対象となる目的物について、その払渡し（はらいわたし）又は引渡しの前に他の債権者よりも先に差し押さえるものとする。

- 1 不動産の売買により生じた債権を有する者は先取特権を有し、当該不動産が賃借されている場合には、賃料に物上代位することができる。
- 2 抵当権者は、抵当権を設定している不動産が賃借されている場合には、賃料に物上代位することができる。
- 3 抵当権者は、抵当権を設定している建物が火災により焼失した場合、当該建物が火災保険が付されていれば、火災保険金に物上代位することができる。
- 4 不動産に留置権を有する者は、目的物が金銭債権に転じた場合には、当該金銭に物上代位することができる。

解説

1. 民法 328 条 先取特権、民法 304 条 1 項 不動産賃料の物上代位

その通り。不動産保存の先取特権。「不動産保存」とは、不動産に関する権利を保存するための費用。「不動産の売買により生じた債権」とは「売買契約時の代金等の支払請求権、解約時の返還請求権、それらに付随して生じる損害賠償請求権など」で、これにかかった費用は優先的に取り戻せる。その不動産が賃貸しされている場合には、その賃料を担保として請求できる（物上代位）。

2. 民法 371 条 物上代位の対象

その通り。物上代位の対象としては、「保険金請求権・損害賠償請求権・売買代金・賃料」を覚えておけばよい。

3. 民法 372 条 物上代位の対象

その通り。目的物が火災で焼失した場合に抵当権設定者（目的物の持ち主）が火災保険金請求権を取得したら、「保険金請求権」に対して物上代位することができる。ただし、保険金がおりるまえに差し押さえなければならない。

4. 民法 304 条 物上代位性

誤り。担保物権のうち、留置権にだけは物上代位性がない。留置権は先取特権と同じ法定担保物権だけど、留置権は物を渡さずに（留置）して単に弁済を促す権利であって、その物をお金に換えて弁済に充てることはできないので、物上代位性はない。

平成 19 年度 問 7

担保物権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 建物の建築工事の費用について、当該工事の施工を行った者が先取特権を行使するためには、あらかじめ、債務者である建築主との間で、先取特権の行使について合意しておく必要がある。
- 2 建物の賃借人が賃貸人に対して造作買取代金債権を有している場合には、造作買取代金債権は建物に関して生じた債権であるので、賃借人はその債権の弁済を受けるまで、建物を留置することができる。
- 3 質権は、占有の継続が第三者に対する対抗要件と定められているため、動産を目的として質権を設定することはできるが、登記を対抗要件とする不動産を目的として質権を設定することはできない。
- 4 借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である地下のタンクや洗濯機が抵当権設定時に存在していれば、抵当権の効力はこれらの従物に及ぶ。

解説

1. 民法 303 条 先取特権の行使

誤り。先取特権は留置権と同じ法定担保物権で、当事者の合意（約定）がなくても法律上当然成立する物。

2. 借地借家法 33 条 造作買取請求権

誤り。造作買取請求権は建物に関してではなく、造作に関して生じた債権なので、物（ここでは建物）との牽連性（けんれんせい＝関連性）がなく留置権は行使できない。つまり、造作物のエアコンとか建具を留置するなら分かるけど、建物自体を留置することはできない。同様に、敷金返還請求権に基づいて建物を留置することはダメ。建物の明け渡しと敷金の返還とは同時履行の抗弁権がないから。

3. 民法 361 条 質権の設定

誤り。「対抗要件」とは、すでに当事者間で成立している法律関係や権利関係を、当事者以外の第三者に主張するための条件。質権は目的物を債権者に引き渡すときに効力を生ずるので、それが動産（ロレックス）でも不動産（土地）でも質権が設定できる。なお、動産の対抗要件は占有、不動産の対抗要件は登記。だから、不動産の占有を失っても、登記があれば第三者に対抗できる。質権と抵当権の違いが「引渡によって効力を生ずる」かどうか。動産は引き渡せるから「質権」、不動産は引き渡せないから「抵当権」。

4. 判例 抵当権の効力が及ぶ範囲

その通り。抵当権の効力は、その設定時に存在した従物にも及ぶ。（判例）

【参考】肢 4 のもとになった判例は、ガソリンスタンド用店舗建物に設定した抵当権の効力が、建物の 4 倍以上の価値のある地下タンクにおよぶのかどうか争われた。結論は、従物のほうが高価であっても、主物の抵当権の効力は従物に及ぶ、となった。

造作買取請求権

造作（ぞうさく）とは建物に設置された物で取り外しが簡単なものをさします。例えば、「畳、建具、エアコン」などがあり、造作は賃借人の所有となります。それゆえ、賃貸人の同意を得て付加した造作については賃貸借が終了する時に、賃貸人に対して、「このエアコン買い取ってよ！」と請求することができます。これを造作買取請求と言います。

平成21年度 問5

担保物権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 抵当権者も先取特権者も、その目的物が火災により焼失して債務者が火災保険請求権を取得した場合には、その火災保険金請求権に物上代位することができる。
- 2 先取特権も質権も、債権者と債務者との間の契約により成立する。
- 3 留置権は動産についても不動産についても成立するのに対し、先取特権は動産については成立するが不動産については成立しない。
- 4 留置権者は、善良な管理者の注意をもって、留置物を占有する必要があるのに対し、質権者は、自己の財産に対するのと同じの注意をもって、質物を占有する必要がある。

正解

1. 民法303条 先取特権、民法304条 物上代理

その通り、物上代位は担保物権の通有性。留置権のみない。ただし、抵当権者や先取特権者が火災保険金に物上代位する場合、保険金が債務者に支払われる前に差し押さえないといけない。

2. 民法303条 先取特権

誤り。先取特権は債権が発生すれば民法（法律）条当然に与えられる特権（法定担保物権）。だから、当事者間の契約によって成立するわけではない。一方、質権は当事者間の合意と目的物の引渡によって成立する担保権（約定担保物権）。

3. 民法325～328条 留置権と先取特権

誤り。留置権も先取物権も、動産にも不動産にも成立する。留置権なら、動産の場合「修理代金を支払わないなら時計は返さない」と言える権利。不動産の場合「借主のした屋根の修理代金を返してくれるまでは貸家を貸主に引き渡さない！」と言える権利。先取特権なら、動産の場合「種や肥料の代金を出さないのなら収穫物の売り上げから返してもらおうよ」と言う権利。不動産なら「建築費を出さないのなら売上代金から返してもらおうよ」という権利。

4. 民法298条1項、留置権、350条 質権準用

誤り。留置権者、質権者ともに「善管注意義務」を負う。

【参照】 担保物権の種類と通有性（共通性）

平成25年度 問4

留置権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. 建物の賃借人が賃貸人の承諾を得て建物に付加した造作の買取請求をした場合、賃借人は、造作買取代金の支払を受けるまで、当該建物を留置することができる。
2. 不動産が二重に売買され、第2の買主が先に所有権移転登記を備えたため、第1の買主が所有権を取得できなくなった場合、第1の買主は、損害賠償を受けるまで当該不動産を留置することができる。
3. 建物の賃貸借契約が賃借人の債務不履行により解除された後に、賃借人が建物に関して有益費を支出した場合、賃借人は、有益費の償還を受けるまで当該建物を留置することができる。
4. 建物の賃借人が建物に関して必要費を支出した場合、賃借人は、建物所有者ではない第三者が所有する敷地を留置することはできない。

解説

1. 借地借家法33条1項 留置権

誤り。留置権が成立するためには、「物に関して生じた債権」であることが必要である（物と債権の牽連[けんれん]性）。

本肢では、建物が「物」であり、造作買取請求権が「債権」にあたる。造作買取請求権（借地借家法33条1項）は造作について生じた債権に過ぎず、建物に関して生じたものではない（最判昭29.01.14）。つまり、物と債権との間に牽連性がない。したがって、賃借人は建物を留置することができない（最判昭29.07.22）。

2. 借地借家法33条1項 留置権

誤り。目眩まし問題文、つまり当事者間の関係が明示されていない。二重売買で「第1買主」が先に登記をし、「第2買主」は「当該不動産を留置」とあるので、不動産の引渡を受けていると解釈できる（でも、書いてない!）。まず、所有権もないのに当該不動産物権に住んでる「第2買主」がおかしい。それに、損害賠償請求は所有権を登記しているのにそこに住めない「第1買主」が売主に起こすもので「第2買主」がすることじゃない。

3. 民法295条2項 不法行為によって開始された占有

誤り。「賃借人の債務不履行により解除された後」とあるので、占有が不法行為によって始まっていることが分かる。だから、賃借人は有益費を返してくれるまでは建物を留置するなどと言う権利はない。

4. 借地借家法33条1項 留置権

その通り。これも目眩まし。必要費は建物生じる債権で敷地とは無関係。だから、必要費を返してくれるまで敷地を留置することはできない。

必要費

物権を保存・管理するための費用で、現状の建物価値を維持するための費用です。

例) 雨漏りの修繕、備付け給湯器、エアコンなどの修繕

有益費

物件の価値を増加させる費用です。

例) クロスの張り替え、トイレのウォシュレットへの変更

平成23年度 問7

Aは、Bに対し建物を賃貸し、Bは、その建物をAの承諾を得て（承諾転貸）Cに対し適法に転貸している。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 BがAに対して賃料を支払わない場合、Aは、Bに対する賃料の限度で、Cに対し、Bに対する賃料を自分に直接支払うよう請求することができる。
- 2 Aは、Bに対する賃料債権に関し、Bが建物に備え付けた動産、及びBのCに対する賃料債権について先取特権を有する。
- 3 Aが、Bとの賃貸借契約を合意解除しても、特段の事情がない限り、Cに対して、合意解除の効果を対抗することができない。
- 4 Aは、Bの債務不履行を理由としてBとの賃貸借契約を解除するときは、事前にCに通知等をして、賃料を代払いする機会を与えなければならない。

解説

1. 民法613条1項 転貸借（てんたいしゃく）

その通り。転借人Cさんは所有者（賃貸人）Aさんに対して直接義務を負う。だから『賃貸人Aは、賃借人Bに対する賃料の限度で、転借人Cに対し、賃料を直接自分に払うよう請求することができる。』つまり、賃借人Bから賃貸人Aに支払われる賃料と、転借人Cから転貸人（＝賃借人）Bに支払われる賃料のいずれか低い額をAに支払わないといけない。

2. 民法312～314条 先取特権

その通り。Bさんが賃料を支払わない場合、AさんはBさんが取り付けたエアコンや、CさんがBさんに払う賃料から優先的に回収できる。

3. 民法612条 合意解除と転借人

その通り。承諾転貸の場合には、AB間の契約が解除されたからと言って、それがBC間の契約にまで及ぶとCさんがかわいそう。だから、合意解除の効力は転借人Cさんには及ばない。Cさんが信義則に違反する場合は別。

4. 民法541、612、613条 債務不履行解除と転借人

誤り。肢1のとおり、AはBが賃料を支払わないときは、転借人のCからとることができるのであるが、「できる」のであって、しなければならないわけではない。権利であって義務ではないと判例はいつている。

【参照】賃貸借が終了すると、転貸借はどうなるか

転貸借（てんたいしゃく）

所有者（A）から目的物を借りた賃借人＝ちんしゃくにん（B）が、それを第三者（転借人＝てんしゃくにん（C））に使用収益させることをいう。いわゆる「また貸し」であり、賃借権の譲渡は転貸借とはいわない。

転貸借されてもAB間の賃貸借関係は残る。CはAとの契約関係はないが、Aに対して直接に賃料の支払い等の義務を負う。転貸借には、Aの承諾が必要で、これに反して転貸借がなされた場合には、AはAB間の契約を解除できるし、Cに対して目的物の引渡しを請求できる。

承諾転貸（しょうだくてんたい）

所有者（原賃貸人＝げんちんたいにん）Aさんの承諾のある転貸借を承諾転貸と呼ぶ。その場合、転借人（てんしゃくにん）Cさんは転貸借の効果を所有者Aさんに主張できる。つまり、所有者Aさんが目的物を返せと主張しても、転貸借契約があるから目的物を継続使用することができるし、転貸借契約があるから所有者AさんはB（原賃借人＝げんちんしゃくにん）さんとの源賃貸借契約を解除できない。でも、転貸借人CさんはBさんの源賃貸借契約を超えるような主張はできない。

さらに、転借人Cさんは所有者Aさんに対しても賃貸借契約上の義務と責任を負う。だから、Cさんが目的物の利用について義務違反があったら、CさんはAさんに対しても義務・責任がある。もし賃貸人Bさんが賃料を支払わなかったら、転貸人Cさんから賃料の支払いを請求できる。CさんがBさんに賃料を支払っていたとしても、CさんはAさんの請求を拒絶できない。ただし、AさんがCさんに請求できるのは、原賃貸借契約の賃料。それよりも転貸借契約の賃料が高額だったとしてもそれを請求することはできない。

ただし、目的物が宅地建物である場合には、転貸借に関して特別の取扱いがされている。つまり、

1. Aの承諾がない場合であっても、当事者間の信頼関係が壊されない限りAの契約解除を許さない（判例による）
2. 借地の転貸借について、裁判所がAの承諾に代わって許可を与えることができる
3. Aが承諾しない場合、Bに対して建物買取請求権、造作買取請求権を与えるという特例である。

なお、賃借権を第三者に譲渡する場合も、転貸借と同様に目的物の所有者の承諾が必要で、宅地建物についての承諾に関して特例があるのも同じである。

### 物上代位（ぶつじょうだい）

担保物権の目的物の売却・賃貸・滅失・破損によって価値的に別のもの（売買代金、賃料、保険金など）に転化して、目的物の所有者がその変形物を受ける請求権を取得した場合に、その担保物権がこの請求権の上に効力を及ぼすこと。留置権を除く担保物権である先取特権、質権、抵当権はこの効力をもつ。価値的に別のもののことを代位物と呼び、具体的には損害賠償権や火災保険金請求権などを指す。「物上（ぶつじょう）」とは「物や財産に関する」という意味。「上」は「的」とか「に関する」の意味。「想像上の」の「上」と同じ。だから「物上代位」は「目的物に関する代位」くらいの意味。法律用語は日本語が崩壊してるね。

### 先取特権の概要

まず、「先取特権」というものは、「物権」のひとつですが、どんなカテゴリーに分類されるか概要を説明します。

まず、先取特権とは「法定担保物権」です。法定担保物権というのは、約束ではなく法律上当然に発生する担保物権です。担保物権とは「借金のカタ」の事です。

先取特権には「一般の先取特権」と「特別の先取特権」があります。特別の先取特権には「動産の先取特権」と「不動産の先取特権」があります。

一般の先取特権は「総財産を目的にする担保物権」で、特別の先取特権は「特定のモノを目的にする担保物権」です。

### 一般の先取特権

先取特権とは、文字通り「先取りできる特別な権利」です。何から何を先取りできるのか？

それは「債務者の総財産から、債権回収を先取りできる」という事です。

一般の先取特権は「総財産」、  
動産の先取特権は「特定の動産」、  
不動産の先取特権は「特定の不動産」から  
先取りできるという事になります。

民法には債権者平等の原則というものがありません。つまり本来であれば債権者というのは平等で、抜け駆けして自分だけが債権を先取りする事は認められないはずで

例えば甲が破産をして、甲の持っているすべての財産をかき集めたら 100 万円だったとします。甲に 100 万円を貸していた債権者が 4 人いたとします。この場合債権者 4 人で 25 万円ずつ平等に分け合うのが原則です。

この原則に従わずに、先取りできる特別な権利が先取特権という事です。つまり、この 4 人（一般債権者）と、先取特権のついた 100 万円の債権者がいたら、この債権者が 100 万円先取りして、残り 4 人は回収額 0 円で泣いてもらうしかない事になります。

では、どんな場合に先取特権が発生するのか？次の債権に先取特権が発生します。

### 先取特権の種類

1. 共益の費用
2. 雇用関係
3. 葬式の費用
4. 日用品の供給

（今日こそ日曜日＝共雇葬日用び）

となります。なおこの順番も重要で、そのまま優先順位となっています。つまり、「共益の費用の債権者」は「雇用関係の債権者」に優先します。

共益の費用とは何かといいますと、例えば不動産を競売にかける場合、裁判所に費用を予納しなければならぬのですが、そういった費用を建て替えた債権者が、売れたモノからまずその分（予納で払った分）を優先的に回収する事ができます。

雇用関係は給料です。倒産した会社から給料は優先的に払われるという社会政策配慮と考えられています。

葬式の費用は葬儀屋さんやお寺が債権者となります。ここら辺は資格試験の勉強をされている方にとっては深く考える必要はないと思います。（実際資格の受験用テキストにこれに関して言及しているものもないんじゃないでしょうか）

私の勝手な想像ですと、葬式という儀式や文化を重んじて、それをとり行う者の保護が目的だと思います。村八分にされても火事と葬式は手伝わるといいますからね。関係あるかわかりませんが ...

日用品の供給は文字通りですが、私は日用品の供給についての債権というのがなかなかイメージしにくかったです。日用品の買い物って、だいたいその場で現金払いしか思いつかないので ... まあ、日用品に関して売掛金を持っていたら先取特権があるよという事です。

**質権の概要**

質権は、物権の一つです。そして、質権は担保物権の一つです。質屋さんをイメージするとわかりやすいです。Aさんが、Bさんに対して10万円の貸金債権を有していたとします。その際に、Bさんの、ロレックスの腕時計に質権が設定されました。この場合、Aさんは、10万円の弁済を受けるまで、Bさんのロレックスの腕時計を占有することができますし、さらに、返済できなくなった場合には、そのロレックスの腕時計から優先的に弁済を受けることができます。つまり、自己の債権を確実に回収するための担保物権だということです。Bさんは、ロレックスの腕時計を返して欲しいから、必死で返済しようとするし、仮に返済できなくなったとしても、ロレックスの腕時計から優先的に弁済を受けることができるので、安心して金を貸すことができることとなります。

**不動産の先取特権**

次に掲げる原因によって生じた債権を有する者は、債務者の特定の不動産について先取特権を有する。

- 1、不動産の**保存**
- 2、不動産の**工事**
- 3、不動産の**売買**

まず、先取特権の大枠を確認しておきましょう。先取特権は、物権の中の一つでした。そして、物権の中でも担保物権の中の一つでした。さらに、担保物権の中でも法定担保物権（ほうていたんぽぶっけん）の一つです。抵当権のような約定担保物権（やくじょうたんぽぶっけん）ではありません。

**法定担保物権** = 一定の要件がそろえば法律上当然成立する担保権  
 担保物権 = 留置権、**先取特権**  
**約定担保物権** = 信用授受の媒介として、目的物所有者と債権者との間の設定契約によって成立する  
 = 質権、抵当権

「不動産工事の先取特権」は、工事によって生じた不動産の価格の増加が現存する場合にのみ行使することができるということです。工事をすれば、当然不動産の価値は上がります。しかし、時の経過とともにその価値はまた下がっていきます。ですから、先取特権を行使しようとする時点において、価値の増加が残存している部分についてのみ先取特権は成立するというのです。

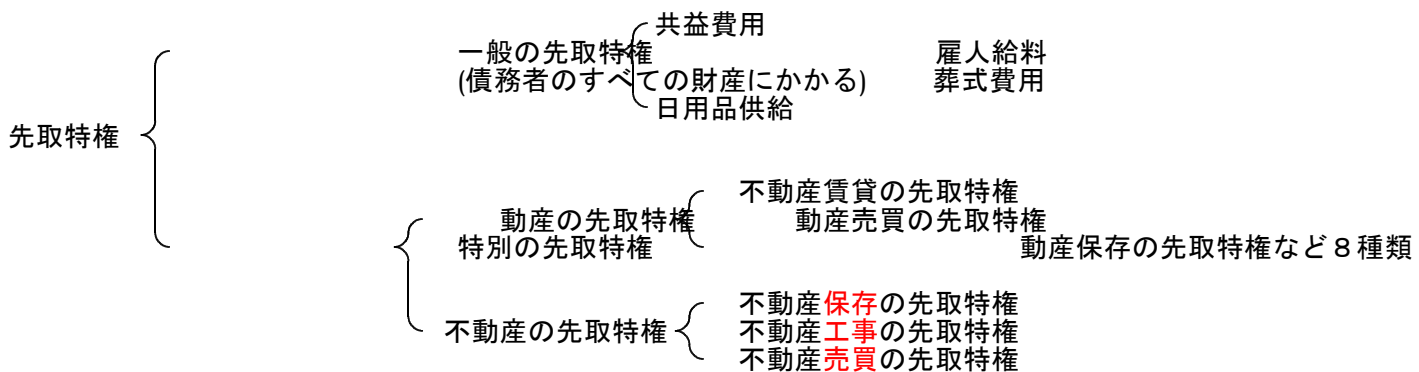
同一不動産に特別の先取特権が互いに競合する場合にはその優先権の順位は、

**不動産保存 > 不動産工事 > 不動産売買**

の順に従うことになっています(331条1項)。(⇒ 登記の先後によるというのは誤りです。) 不動産保存の先取特権が第一順位になっているのは、ほかの先取特権者も保存行為によって利益を受けると考えられているからです。

<b>保存</b>	<b>不動産</b>	保存行為完了後直ちに登記。(337条)	不動産の保存費の担保。 <b>不動産に関する権利の保存・追認・実行</b> のための費用の担保。
<b>工事</b>	<b>不動産</b>	工事前に費用の予算額を登記。(338条)	工事による不動産価額の増加が現存する場合に限り、増価額の範囲で認められる。
<b>売買</b>	<b>不動産</b>	売買契約と同時に登記。(340条)	不動産の売買代価と利息の担保

\* 「不動産に関する権利」とは「所有権」のこと。それを「保存する」とは登記すること。それにかかった費用を取り返すための担保権。「不動産保存」とは「**不動産に関する権利の保存**」。



先取特権とは、当事者が担保設定契約を締結しなくても特定の債権について当然に法定の担保物権として認められ、担保権の実行としての競売等より(不動産先取特権では担保不動産収益執行からも)債務者の財産から優先弁済を受けられ



る権利です。担保物権の附従性・随伴性・不可分性・物上代位性の全てを備えています。

AさんはBさんに100万貸している。Bさんがお金を返してくれないと困るので、債務者Bさんの車（価値は100万円）に対して、債権者Aさんの先取特権が成立しているとなります。この場合、債権者であるAさんは、Bさんの車の価値である100万円の価値を把握しているということになります。その後、乙さんは、車を丙さんに100万円で売却したとします。すると、甲さんは、車に対して先取特権を行使することができなくなるのです。これは、あまりにも甲さんにとってはかわいそうですね。そこで、甲さんは、乙さんが売却することによって受け取った100万円について先取特権を行使することができるのです。これが、民法304条の物上代位といわれているものです。担保物権の目的物が、「売却、賃貸、滅失、毀損」すると先取特権も消滅しますが、それでは債権者が害されるので、304条によって特に物上代位を認めているのです。この304条は、他の担保物権でも準用されており、他の担保物権も物上代位が認められています。担保物権というのは、物の交換価値を把握しているのですから、同じように趣旨が妥当するからです。ただ、一点注意しないといけないことがあります。それは、留置権には物上代位が認められないということです。なぜなら、留置権というのは、物を留置して債務の弁済を促すことに本質があり、物の交換価値を把握しているわけではないからです。この知識は、とても大事な知識ですが、よく忘れてしまう人が多いです。法律系の資格試験にもよく出題されますが、留置権の本質と先取特権の本質を理解していれば、留置権には物上代位が認められないということはわかるはずです。単に覚えるのではなく、理解して覚えれば忘れることはありません。

### 1. 共益の費用

甲さんが、乙さんに対して、1000万円の貸金債権を有していました。乙さんは、500万円の土地を有しており、他にめぼしい財産は有していませんでした。その後、乙さんは、丙さんに対して、その土地を10万円で売却してしまいました。このような場合、甲さんは、乙丙間の土地の売買契約を取り消すことができます。これを詐害行為取消権といい、424条で規定されています。そもそも、なぜ、乙さんは、500万円もする土地を丙さんに10万円で売ったりするのでしょうか？これは、債務逃れのためです。乙さんは、甲さんに対して、1000万円の借金をしているにも関わらず、他にめぼしい財産を有していません。これは、債務超過の状態です。つまり、いつ破産してもおかしくないような状態なのです。もし、乙さんは、金を返すことができなくなれば、500万円の土地を甲さんに差押えられて取られてしまいます。そこで、どうせ取られるなら、10万円でもいいから売ってしまえということになるわけです。もっと言えば、乙さんと丙さんはグルで、形だけ丙さんのものにして、後で返してもらおうということもできます。10万円で売るといっても立派な売買契約として成立します。すると、土地の所有権は、丙さんに移転してしまいます。こうなると、甲さんは、土地を差し押さえることができなくなってしまいます。なぜなら、土地は、債務者である乙さんのものではなく、全く関係のない丙さんのものになってしまうからです。このように、債務逃れをすることができてしまうわけです。でも、こんな事が許されるとすれば、債権者である甲さんはたまったものではありません。そこで、このような詐害的な行為がなされた場合、債権者はそれを取り消すことができるのです。ただ、詐害行為取消権を行使するには、裁判所に訴えてする必要があります。裁判所に訴えたとすると弁護士費用など、いろいろと費用がかかってきます。この費用が共益の費用というわけです。

## 第6部 質権

### ■ 54-1 質権とは

【質権】債権者がその債権の担保として債務者または第3者から受け取った者を債務の返済があるまで留置して、債務の弁済を間接的に強制するとともに、弁済がない場合はこの目的物につき優先的に弁済を受けることを内容とする担保物権（342条）

**例** AがBに10万円を貸すにあたり、B所有の腕時計を預かり、もしお金を返してもらえない場合はその時計を競売し、その代金から貸した10万円を優先的に回収すること。

質権は約定担保物権だから、質権を設定しようとする当事者間の質権設定契約によって成立する。

【約定担保物権】当事者間の契約によって成立するもの。一方法定担保物権は契約がなくても発生する担保物権で、法律に書いてある条件を満たせば当然発生する。

### ■ 54-2 質権設定契約は誰がするのか

質権設定契約は債権者（質権者）と債務者（質権設定者）の間で締結される。質権設定者は債務者以外の第3者（物上保証人）でもかまわない。

**例** A（債権者）がB（債務者）に貸した10万円の債権を担保するために、Bの友人CがC所有のテレビに質権を設定する。Bが債務を弁済せずにCがそれを行ったり、質権が実行されてテレビをとられた場合には、物上保証人CはBに対して損害賠償を求める権利（求償権）を有する（351条による459～464条[保証債務に関する規定]の準用）。

【物上保証人（ぶつじょうほしょうにん）】物上保証人とは、「担保提供者」のことで、自分の財産の上に担保（抵当権など）を設定したにすぎず、債務を負担したわけではないので、連帯保証人のように借金を弁済する義務はない。しかし、主債務者が弁済できなければ抵当権が実行され、被担保物件（＝物上保証人が設定した担保となっている資産）が失われることになる。物上保証人は抵当権の実行を受け入れるか、あるいは主債務者の借金を自ら弁済して抵当権を消滅させるかの選択をしなければならない。

物上＝財産に関する、財産の上に  
物上保証人＝自分の財産の上に担保を設定する人＝担保提供者  
物上代位＝抵当権が、財産上の代位物になっても、効力を及ぼすこと。

#### 物上保証人と連帯保証人

物上保証人＝有限責任＝債務者が弁済しないと担保物権が競売にかけられてしまうが弁済義務はない。  
連帯保証人＝無限責任＝担保物権をとられた上に、弁済義務も負う。

抵当権は、抵当目的物の「売却」「賃貸」「滅失・毀損」「設定したる物権の対価」によって、債務者が受けるべき金銭その他の物（代位物）の上にもその効力を及ぼすことができる（民法372条）。これを物上代位といいます。少し難しいですが、つまりこういうことです。

【求償権（きゅうしょうけん）】物上保証人が、債権者による抵当権の実行や債権者に代わる債務の弁済によって、自己の財産の権利を失ったときは、債務者に対して求償権を有することになる。

また、物上保証人は、法律上当然に債権者に代位し、その求償権の範囲で債権の効力、および担保として債権者の有していた一切の権利を行使することができます。

■ 5 4 - 3 質権設定契約の性質 (344 条・335 条)

当事者間の合意

質権設定契約成立の要件

目的物を実際に債権者に引き渡すこと  
 \* 質権設定契約は要物契約なので、占有改定とは違って現実に債権者による目的物の占有が必要となる。

【要物契約】 契約の相手側から目的物を受け取らない限り成立しない契約

【占有改定】 A が所有するテレビを B に売る売買契約を締結した。しかし、B は、自分の家に置くスペースがないので、とりあえず A にしばらく保管するようい、A もそれを了承した。この時テレビを占有しているのは A だが、一時保管を了承した時点で、B はまだテレビを占有していなくてもテレビの引き渡しがあったことになる。

引き渡し { 現実の引き渡し  
 簡易の引き渡し  
 占有改定  
 指図による占有移転

【判例】 債権者がいったん有効に質権を設定した後、345 条に違反して質権設定者に質物を占有させた場合、その占有は代理占有としての効力は生じず、質権自体が消滅するわけではない。従って動産質では質権を第 3 者に対抗できなくなるが、不動産質では質権の効力には影響はない。

【代理占有】 A が所有する車には A の占有権が認められる。A が B に自分に代わって車を持っておくように依頼した場合、A の代理人である B が車を直接支配しているのだが、A は占有権を失わずそれを主張することができる。この場合の A の占有形態を代理占有という。

【動産質の対抗要件】 動産質権者は継続して質物を占有しなければその質権を持って第三者に対抗することができない。

【判例】 質権設定契約の引渡しは占有改定によって行うことはできないが、簡易の引渡しや指図による占有移転によって行うことができる。

【簡易の引渡し】 A が B にテレビを売ったが、そのテレビをすでに B は預かっていた場合、B がその物の引渡しを受けて占有権を取得するには一度 A にテレビを返して改めて A からテレビを受け取る必要がある。でも B がすでに売買の目的物を持っている状態で、AB 間の合意があれば引き渡したことにしようというもの。

■ 5 4 - 4 質権の目的となるもの (343 条)

質権の目的 { 動産 = 動産質  
 不動産 = 不動産質  
 財産権 (債権・株式・特許権・著作権) = 権利質

■ 5 4 - 5 質権を設定できる債権

債権 { 金銭を目的とする債権  
 特定物の給付を目的とする債権  
 一定の行為を目的とする債権  
 将来の債権 (期限付き債券・条件付き債券)

■ 5 4 - 6 質権によって担保される債権の範囲 (346 条)

【被担保債権】 質権によって担保される債権

質権者が質物から優先的に弁済を受けられる範囲 { 元本  
 質実行の費用  
 質物保存の費用  
 債務不履行による損害賠償  
 質物の隠れた瑕疵によって生じた損害賠償  
 利息  
 違約金

■ 5 4 - 7 質権の対抗要件

< 動産質の対抗要件 >

質権をもって第三者に対抗するには、動産質では質物の占有の継続が必要である (352 条)。

質物の占有を誰かに奪われた場合、占有回収の訴えにより占有を回復できる (353 条) が、遺失したり詐取された場合は占有回収の訴えができない (200 条 1 項) ので質物の占有が回復できない。これはあくまで「占有回収の訴え」であって質権の返還請求権は認められていない。

< 不動産質の対抗要件 >

登記

< 権利質の対抗要件 >

いろいろ

■ 54-8 不動産質権者は質物を使用・収益できる  
質権者は質物たる不動産を質権の目的である不動産の用法に従い、自ら使ったり人に賃貸したり、あるいは制限物権を設定したりできる（356条）。その代わり債権者は債権の利息を請求できない（358条）。

■ 55-1 転質や流質契約は許されるか  
質権者は、自己の債務の担保とするために、質物をさらに質入れしてもかまわない（348条）。【転質】

例 AはBに10万円を貸し、腕時計を質にとった（源質権）。一方、AはCから5万円を借りるに当たり留置しているBの時計を質入れ（転質権）することができる。AはBの承諾がある場合のみならず（承諾転質）、Bの承諾がなくても転質することができる（責任転質）。ただし、責任転質では転質権の被担保債権額（5万円）は源質権の被担保債権額（10万円）を超過してはならず、転質権の存続期間は源質権の存続期間内であればならない。Aは転質しなければ生じなかったであろう損害については、それが不可抗力によるものであっても賠償責任を負う（348条）。

■ 55-2 流質契約は許されない  
【流質契約】質権設定契約や債務の弁済期間前の契約で、質権者に対し弁済として質物の所有権を取得させたり、あるいは法律に定めた方法に寄らないで質物を処分することを約束すること。

■ 55-3 質権の消滅

質権の消滅 { 物権共通の消滅原因  
担保物権共通の消滅原因  
298条の自由があるとき（350条が留置権の298条を準用しているため）  
代価弁済や抵当権消滅請求（不動産質権は抵当権の規定が準用されているため）

**民法第 342 条ほか**  
**質権**

(質権の内容)

第三百四十二条 質権者は、その債権の担保として債務者又は第三者から受け取った物を占有し、かつ、その物について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

(質権の設定)

第三百四十四条 質権の設定は、債権者にその目的物を引き渡すことによって、その効力を生ずる。

(動産質の対抗要件)

第三百五十二条 動産質権者は、継続して質物を占有しなければ、その質権をもって第三者に対抗することができない。

(不動産質権者による使用及び収益)

第三百五十六条 不動産質権者は、質権の目的である不動産の用法に従い、その使用及び収益をすることができる。

**解説**

質権は当事者の合意によって設定される約定担保物権である。

質権は**要物契約**である。

質権は、不動産、動産、債権その他の財産権を目的とすることができる。

質権の対抗要件は、動産質の場合は**占有**、不動産質の場合は**登記**である。

不動産質の場合には、質権者は目的不動産の使用収益をすることができる。

ごく基本的なことしかきかれていないので、上記を押さえておけばよい。

**諾成契約**

諾成契約とは、契約の当事者の意思表示が合致するだけで**目的物の引渡しなどがなくても成立する契約**をいいます。

近代法では、諾成契約が原則であり、民法に規定している **13 種類の典型契約** (贈与、売買、交換、消費貸借、使用貸借、賃貸借、雇用 (雇傭)、請負、委任、寄託、組合、終身定期金、和解) のうち、消費貸借、使用貸借、寄託以外は諾成契約となります。

**要物契約**

契約の当事者の意思表示の合致だけでなく**目的物の引渡しなどがなければ成立しない契約**をいいます。

民法に規定している **13 種類の典型契約** (贈与、売買、交換、消費貸借、使用貸借、賃貸借、雇用 (雇傭)、請負、委任、寄託、組合、終身定期金、和解) のうち、**消費貸借、使用貸借、寄託**は要物契約となりますが、これ以外にも**動産の質権設定契約**や**代物弁済契約**なども要物契約に含まれます。

平成13年度 問9

Aは、BからB所有の建物を賃借し、特段の定めをすることなく、敷金として50万円をBに交付した。この場合のAのBに対する敷金返還請求権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. 賃貸借契約期間中でも、Bの返済能力に客観的な不安が生じた場合は、Aは、賃料支払債務と敷金返還請求権とを対当額にて相殺することができる。
2. 敷金返還請求権は、賃貸借契約と不可分であり、Aは、Bの承諾があったとしても、これをAの債権者に対して担保提供することができない。
3. 賃貸借契約が終了した場合、建物明渡債務と敷金返還債務とは常に同時履行の関係にあり、Aは、敷金の支払と引換えにのみ建物を明け渡すと主張できる。
4. Bは、Aの、賃貸借契約終了時までの未払賃料については、敷金から控除できるが、契約終了後明渡しまでの期間の賃料相当損害額についても、敷金から控除できる。

解説

【敷金契約の性質】(最判昭48.02.02)

- (1) 賃貸借契約に附随するものではあるが、それとは別個の契約である。
- (2) 建物明渡義務を履行するまでの賃貸人の賃借人に対する全ての債権を担保する。
- (3) 賃貸人は、賃貸借の終了後、明渡完了するまでに生じた被担保債権を控除してなお残額がある場合に、その残額につき返還義務を負担する。  
(賃借人の敷金返還請求権は停止条件付の債権である。)

1. 民法に規定なし。H15年度民法改正

誤り。賃借人の敷金返還請求権は、明渡しを完了したときに初めて発生する停止条件付の債権。だから、賃貸人の返済能力に客観的な不安があるからといって、賃貸借契約期間中に敷金返還を請求することはできない。当然、賃料支払債務と相殺することもできない。停止条件は「その条件発生まで法律効果を停止しておく」条件。一方、解除条件は「その条件発生により法律効果を解除する」条件。

2. 民法129条 敷金返還請求権の担保提供

誤り。敷金契約は賃貸借契約とは別の契約。つまり、敷金がなくてみ賃貸借契約可能。だから、賃借権とは別に、敷金返還請求権のみを担保に提供することができる。なお、賃借人Aが家主Bに対して持っているのが敷金返還請求権。だから、債務者が家主Bさんで、債権者であり譲渡人が借主Aさん。債権譲渡の第三者対抗要件は、確定日付きの証書による、「譲渡人から債務者へ譲渡通知」か「債務者の承諾」。「Bの承諾があった」というのは債務者で家主のBさんが承諾しているということだから、債権の譲渡条件も揃っている(民法467条1項)。

3. 判例、民法533条 同時履行の抗弁権

誤り。敷金は明け渡し完了後までの一切の借主の義務を担保してくれるものだから、借主が建物を明け渡してくれないと建物の状況を把握して修繕費を算出することもできない。だから、建物明渡債務と敷金返還債務とは同時には履行できない。

4. 判例 敷金の性質

敷金は明渡完了後までの一切の借主の債務を担保するので、当然その中に契約終了から明渡までの賃料相当の損害額も入っている。敷金は賃貸借契約時に発生する停止条件付き債権だけど、契約終了時までじゃなく建物明渡までの担保であることがポイント。

債務者対抗要件

債権者Aさんが債務者Bさんに対して持っている債権をCさんに譲渡した場合、その債権の譲受人Cさんが債務者Bさんに対して自分が新しい債権者であることを主張(対抗)するためには、以下の条件が必要。

- ① 譲渡人Aさんから債務者Bさんに対して債権譲渡の事実を通知するか、または
- ② 債務者Bさんの承諾を得る。

債権譲渡の第三者への対抗要件

債権譲渡の事実を債務者以外の第三者(債権の二重譲受人・差押債権者・破産管財人など)に対して主張(対抗)するためには、

上記(1)の①通知 or ②承諾を、確定日付ある証書によって行わなければなりません。

ところで、これって「質権」と何か関係があるのか？

平成14年度 問5

Aは、Bから建物を賃借し、Bに3,000万円の敷金を預託（よたく＝預けて任せること）した。その後、Aは、Bの承諾を得て、この敷金返還請求権につき、Cからの借入金（かりいれきん）債務を担保するために、Cのために適法に質権を設定した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

1. Cは、Bの承諾が書面によるものであれば、確定日付を得ていなくても、この質権設定を、B以外の第三者に対しても対抗することができる。
2. CのAに対する利息請求権は、常に満期となった最後の2年分についてのみ、この質権の被担保債権となる。
3. CのAに対する債権の弁済期の前に、この敷金返還請求権の弁済期が到来した場合は、Cは、Bに対し、当該敷金を供託するよう請求できる。
4. CのAに対する債権の弁済期が到来した場合、Cは、Bに対し、Bがこの質権設定を承諾したことを根拠に、この敷金返還請求権の弁済期の前に、当該敷金を直ちにCに交付するよう請求できる。

解説

賃借人Aさん、賃貸人Bさん、第三者Cさん。店子のAさんは家主のBさんに敷金3000万円を支払って建物を借りている。AさんはCさんから借金をした（Cからの借入金債務）。文全体の主語が「Aは」であることに注意。この借金を担保するために、Cさんに敷金の3000万円の質権を設定した。敷金返還請求権は店子のAさんが持つ債権だから、質権として第三者に譲渡できる。「Cからの借入金債務」を「AさんはCさんから借金をした」と読み替えるのがコツ。

1. 民法364条 質権、民法467条 債権譲渡の第三者対抗要件

誤り。AさんはCさんからお金を借りるときに、敷金返還請求権を質権としてCさんに譲渡した。債権譲渡の対抗要件は、確定日付の証書で、債務者が承諾するか、譲渡人が債務者へ通知するかのどちらか。債務者は家主のBさんで、譲渡人が店子のAさんだから、「Bの承諾が書面によるもの」であるのはいいけど、「確定日付を得ていない」のがいけない。頻出

2. 民法346条 質権の性質

誤り。抵当権によって担保され、優先弁済が受けられる債権の範囲は「元本及び満期となった最後の2年分の利息と損害金」という規定はあるけど、質権にはない。利息は際限なく増えてゆくの、「満期の最後の2年分」にしておかないと後順位の抵当権者や一般債権者の受け取る分がなくなる。

3. 民法366条3項 質権の性質

AさんがCさんからお金を借りていて、その返済日より敷金の返還期限が先にきたら、Aさんの懐に敷金が入ってしまうと担保じゃなくなってしまうので、賃貸人Bさんに「Aさんに敷金を返金しないでくれ！供託しておいて！」と主張することができる。

4. 民法366条1項 質権の性質

誤り。質権者が質権の目的である敷金返還請求権を取り立てられるのは、敷金返還請求権の弁済期以降じゃないといけない。それよりも前に敷金を返還させることはできない。AB間の賃貸借契約が終了しないということは、Aさんがこれから賃料を滞納して敷金から弁済しないとも限らない。

平成19年度 問7

担保物権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 建物の建築工事の費用について、当該工事の施工を行った者が先取特権を行使するためには、あらかじめ、債務者である建築主との間で、先取特権の行使について合意しておく必要がある。
- 2 建物の賃借人が賃貸人に対して造作買取代金債権を有している場合には、造作買取代金債権は建物に関して生じた債権であるので、賃借人はその債権の弁済を受けるまで、建物を留置することができる。
- 3 質権は、占有の継続が第三者に対する対抗要件と定められているため、動産を目的として質権を設定することはできるが、登記を対抗要件とする不動産を目的として質権を設定することはできない。
- 4 借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である地下のタンクや洗濯機が抵当権設定時に存在していれば、抵当権の効力はこれらの従物に及ぶ。

解説

1. 民法303条 先取特権の行使

誤り。先取特権は留置権と同じ法定担保物権で、当事者の合意（約定）がなくても法律上当然成立する物。

2. 借地借家法33条 造作買取請求権

誤り。造作買取請求権は建物に関してではなく、造作に関して生じた債権なので、物（ここでは建物）との牽連性（けんれんせい＝関連性）がなく留置権は行使できない。つまり、造作物のエアコンとか建具を留置するなら分かるけど、建物自体を留置することはできない。同様に、敷金返還請求権に基づいて建物を留置することはダメ。建物の明け渡しと敷金の返還とは同時履行の抗弁権がないから。

3. 民法361条 質権の設定

誤り。「対抗要件」とは、すでに当事者間で成立している法律関係や権利関係を、当事者以外の第三者に主張するための条件。質権は目的物を債権者に引き渡すときに効力を生ずるので、それが動産（ロレックス）でも不動産（土地）でも質権が設定できる。なお、動産の対抗要件は占有、不動産の対抗要件は登記。だから、不動産の占有を失っても、登記があれば第三者に対抗できる。質権と抵当権の違いが「引渡によって効力を生ずる」かどうか。動産は引き渡せるから「質権」、不動産は引き渡せないから「抵当権」。

4. 判例 抵当権の効力が及ぶ範囲

その通り。抵当権の効力は、その設定時に存在した従物にも及ぶ。（判例）

【参考】肢4のもとになった判例は、ガソリンスタンド用店舗建物に設定した抵当権の効力が、建物の4倍以上の価値のある地下タンクにおよぶのかどうか争われた。結論は、従物のほうが高価であっても、主物の抵当権の効力は従物に及ぶ、となった。

### 造作買取請求権

造作（ぞうさく）とは建物に設置された物で取り外しが簡単なものをさします。例えば、「畳、建具、エアコン」などがあり、造作は賃借人の所有となります。それゆえ、賃貸人の同意を得て付加した造作については賃貸借が終了する時に、賃貸人に対して、「このエアコン買い取ってよ！」と請求することができます。これを造作買取請求と言います。

### 平成21年度 問5

担保物権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 抵当権者も先取特権者も、その目的物が火災により焼失して債務者が火災保険請求権を取得した場合には、その火災保険金請求権に物上代位することができる。
- 2 先取特権も質権も、債権者と債務者との間の契約により成立する。
- 3 留置権は動産についても不動産についても成立するのに対し、先取特権は動産については成立するが不動産については成立しない。
- 4 留置権者は、善良な管理者の注意をもって、留置物を占有する必要があるのに対し、質権者は、自己の財産に対するのと同じの注意をもって、質物を占有する必要がある。

### 正解

1. 民法303条 先取特権、民法304条 物上代理

その通り、物上代位は担保物権の通有性。留置権のみない。ただし、抵当権者や先取特権者が火災保険金に物上代位する場合、保険金が債務者に支払われる前に差し押さえないといけない。

2. 民法303条 先取特権

誤り。先取特権は債権が発生すれば民法（法律）条当然に与えられる特権（法定担保物権）。だから、当事者間の契約によって成立するわけではない。一方、質権は当事者間の合意と目的物の引渡によって成立する担保権（約定担保物権）。

3. 民法325～328条 留置権と先取特権

誤り。留置権も先取物権も、動産にも不動産にも成立する。留置権なら、動産の場合「修理代金を支払わないなら時計は返さない」と言える権利。不動産の場合「借主のした屋根の修理代金を返してくれるまでは貸家を貸主に引き渡さない！」と言える権利。先取特権なら、動産の場合「種や肥料の代金を出さないのなら収穫物の売り上げから返してもらおうよ」と言う権利。不動産なら「建築費を出さないのなら売上代金から返してもらおうよ」という権利。

4. 民法298条1項、留置権、350条 質権準用

誤り。留置権者、質権者ともに「善管注意義務」を負う。

【参照】 担保物権の種類と通有性（共通性）



#### 民法改正後、賃貸借契約締結時に注意すべき点

民法改正が賃貸借契約にどのような影響を与えるのかという点について見ていきましょう。

結論からお伝えさせて頂くと、賃貸借契約締結時に注意すべきポイントは、「特約条項」または「原状回復」に関する条文の記載内容をしっかりと確認する。となります。  
もう少し正確な表現としては、原状回復に関し、民法に規定されている内容に基づいて契約がなされているか注意すべき。ということがポイントとなります。  
なぜなら、原状回復に関する条文は「任意規定」であって、「強行規定」ではないからです。  
では、任意規定と強行規定で具体的に何が違うのでしょうか？具体例と共に説明させて頂きます。

#### 任意規定と強行規定

今回の民法改正が賃貸借契約に及ぼす影響を深く理解していただくために必要な知識である「任意規定」と「強行規定」について説明させて頂きます。

任意規定：民法の条文とは関係なく、当事者間で自由に決められることができる規定。

強行規定：当該条文に反する（当該条文よりも不利になる）項目は全て無効になるというものです。

と言ってもイメージしづらいと思いますので、ここからは具体的に考えていきましょう。

民法上の条文で「売買契約の金額は1,000万円を超えてはいけません。これに反する特約は無効とする。」

という条文があったとします。

この条文があった場合、任意規定の場合はお互いの合意によっていかようにも契約内容を決めることができますが、強行規定の場合、当該条項に反する記載は全て無効とされます。

つまり、例えば民法に原状回復の定義が記載されていたとしても、当事者間で合意すれば民法上の記載に関係なくルールを決めることができるのです。

#### 賃貸借契約締結時に注意すべき点

上述の通り、原状回復に関する条文は「任意規定」であり、当事者間にて条文に反する内容も自由に決められることができることから、「特約条項」、「原状回復」が賃貸借契約上どういった記載になっているかという点について確かめる必要があります。原状回復ガイドラインの内容を精査することがベストですが、忙しくて時間がない方も多いと思いますので、そういった方は以下のポイントを意識して頂ければ良いと思います。

原状回復の条文の欄に、「原状回復の範囲は国土交通省策定の原状回復ガイドラインに準拠する」という文言を入れてもらう特約条項の欄に「通常損耗を含む原状回復費用は借主負担とする」といった借主に不利な条項が入っていないか注意するという2点を具体的に意識して頂ければほとんどのトラブルは回避することができるでしょう。

#### 抵当権者の優先弁済権

抵当権によって担保され、優先弁済が受けられる債権の範囲は、抵当権設定契約によって定めます。**元本・利息・遅延利息**は登記事項とされていて、登記の限度で対抗力を生じ、その範囲で優先弁済を受けることとなります。

**元本**については、通常その全額が優先弁済を受けられます。問題は、優先弁済を受けられる**利息その他の定期金、遅延利息**です。利息その他の定期金、遅延利息については、**その満期となった最後の2年分についてのみ優先弁済を受けられる**、という規定があります。

この2年分というのは、抵当権が実行され、金銭が抵当権者に分配されるときに遡って考えます。つまり、利息の弁済期と関係なく、すでに経過した過去2年間の利息という意味です。ただし、抵当権者が一人だけで、後順位抵当権者がいない場合には、満期となった最後の2年分を越える利息についても弁済を受けることができます。

## ■ 抵当権とは？

抵当権とは、目的物を競売にかけてお金を換え、そのお金から優先的に弁済を受けるための権利です。たとえば、AがBに1,000万円を貸したとします。しかし、Bは他の人からも1,000万円を借りていました。この場合、Bが1,000万円の土地を持っていたとして、その土地を売却してもAが返してもらえるのは500万円だけです（債権者平等の原則）。

そこで抵当権の登場です。Aは1,000万円を貸す際に、Bの土地に抵当権を設定しておきます。Bが借金を返さないときは、Aは抵当権に基づきBの土地（抵当目的物）を競売にかけてお金を換えることができます。そしてAは、他の債権者に優先して、そのお金を自分の債権の返済に充てることができるのです。つまり、抵当権を設定しておけば、AはBから1,000万円全額の返済を受けられるということです。

では、ここで用語の説明をしておきます。

お金を貸した担保として抵当権を持っている者（A）→**抵当権者**  
お金を借りるために自分の不動産を抵当に入れた者（B）→**抵当権設定者**  
抵当権によって担保されている債権→**被担保債権**

また、この場合のBは債務者であり、抵当権設定者です。債務者の債務を担保するために、債務者以外の第三者の不動産に抵当権を設定することもでき、この場合の第三者を「**物上保証人**」といいます。

## ■ 抵当権の成立

抵当権は**諾成・無方式の契約**で、抵当権者と抵当権設定者による、抵当権を設定しようという合意のみで成立します（書面の作成や登記は不要）。実際には抵当権設定契約書が作られないということはまずないのですが、これは後日の紛争を避けるための証拠手段にすぎません（登記もほぼ同じ意味）。

抵当権を設定できるのは、**不動産、地上権、永小作権**についてのみです。**不動産賃借権**については設定できないということに注意しておいてください。

## ■ 抵当権者の権利

抵当権は、抵当目的物の「売却」「賃貸」「滅失・毀損」「設定したる物権の対価」によって、債務者が受けるべき金銭その他の物（代位物）の上にもその効力を及ぼすことができる（民法372条）。これを**物上代位**といいます。少し難しいですが、つまりこういうことです。

抵当権者は、目的物の滅失などで、抵当権設定者が受け取るべき金銭等に物上代位することができる。・・・まだ難しいですね。

たとえば、AがBの建物に抵当権を設定していたところ、その建物が火事で焼失してしまいました。さて、Aはもう抵当権を行使できないのでしょうか？いえ、この場合、Bに保険金や賠償金が入ってくる可能性があります。Aは、その保険金請求権や損害賠償請求権に対して抵当権を行使できるのです。

このように、抵当権者は、保険金請求権や損害賠償請求権、賃料、売買代金等に対して物上代位することができます。また注意点として、物上代位をするためには、抵当権設定者に金銭が支払われる前に、抵当権者が差押えをしておく必要があるということ覚えておいてください。

## ■ 抵当権設定者の権利

抵当権設定者は、抵当権が設定されてもそれが実行されるまで、目的物の使用・収益・処分をすることができます（抵当権者の同意不要）。

抵当権設定者は自由にこれらの行為を行うことができますが、その行為が通常の利用方法を逸脱していて**目的物が毀損**した場合には、抵当権者は、抵当権に基づく妨害排除請求をすることができるということも覚えておいてください。

## ■ 被担保債権の性質

### 1. 被担保債権が成立しなければ、抵当権も成立しない（**成立の附従性**）

そもそも被担保債権の発生原因である契約が不成立、無効であったり、またはそれが取り消されたことにより債権が消滅した場合には、これを担保する目的で設定された抵当権も効力を生じません。補足として、条件付・期限付など、将来の債権について抵当権を設定することができるということは覚えておいたほうがいかもしれません。

### 2. 被担保債権が消滅すると、抵当権も消滅する（**消滅の附従性**）

抵当権設定登記の抹消登記などをしなくても、抵当権は消滅し、消滅を第三者に対抗できます。

### 3. 被担保債権が移転すると、抵当権も移転する（**随伴性**）

被担保債権の一部が譲渡された場合には、被担保債権の額に応じて抵当権の準共有という関係が生じます。

## ■ 抵当権者の優先弁済権

抵当権によって担保され、優先弁済が受けられる債権の範囲は、抵当権設定契約によって定めます。元本・利息・遅延利息は登記事項とされていて、登記の限度で対抗力を生じ、その範囲で優先弁済を受けることとなります。

元本については、通常その全額が優先弁済を受けられます。問題は、**優先弁済を受けられる利息その他の定期金、遅延利息**です。利息その他の定期金、遅延利息については、**その満期となった最後の2年分**についてのみ優先弁済を受けられる、という規定があります。

この2年分というのは、抵当権が実行され、金銭が抵当権者に分配されるときに遡って考えます。つまり、利息の弁済期と関係なく、すでに経過した過去2年間の利息という意味です。ただし、抵当権者が一人だけで、後順位抵当権者が

いない場合には、満期となった最後の2年分を越える利息についても弁済を受けることができます。

元本及び満期となった最後の2年分の利息と損害金

利息や遅延損害金については時間の経過と共に増えていく性質のものであり、制限なく優先弁済が受けられるとすると、後順位の抵当権者や一般債権者の配分に影響が出る場合があります。

□

そこで、民法では、抵当権者が優先弁済を受けられる利息や遅延損害金は、満期となった最後の2年分と規定しています。抵当権で担保されるのは、**元本及び満期となった最後の2年分の利息と損害金**ということです。それ以前の延滞利息などについては満期後に特別の登記をすれば、登記の時から優先弁済権を主張することができます。

第7部 抵当権

■ 57-1 抵当権とは

【抵当権】債権者がその債権の担保として債務者または第3者が提供した物を質権のように提供者から奪うことなく提供者に引き続きその使用収益をさせておきながら、債権が弁済されない場合に原則としてその物を競売して得られた代金から優先的に弁済を受けることを内容とする担保物権。

質権との類似＝約定担保物権で抵当権設定契約によって成立

質権との相違＝担保目的物を抵当権者に引き渡さずに抵当権設定者の所にとどめておく点  
＝抵当権の設定者が引き続き目的物をしよう収益できる点

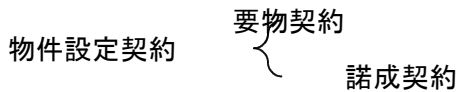
■ 57-2 抵当権設定契約は誰がする

抵当権設定契約は債権者（抵当権者）と債務者（抵当権設定者）との間で締結。抵当権設定者は債務者以外の第3者（物上保証人）でもかまわない。

■ 57-3 抵当権設定契約の性質

質権＝当事者間の合意だけでは足りず目的物を実際に債権者に引き渡す必要がある（要物契約）

抵当権＝当事者間の合意だけで抵当権設定契約は効力を発生する（諾成契約）



■ 57-4 抵当権の目的物

質権の目的物＝動産、不動産、財産権

抵当権の目的物＝不動産、地上権、永小作権（民法上）

\* 民法以外の法律

商法＝登記船舶に対する抵当権

立木に関する法律＝立木に対する抵当権

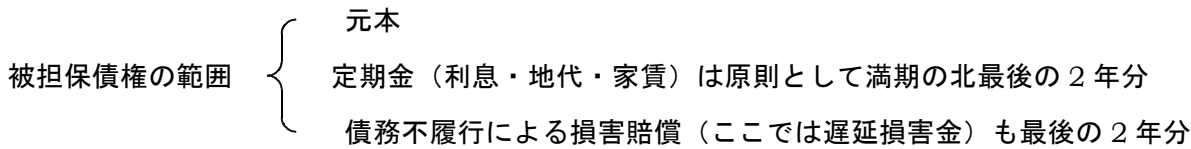
漁業法＝一定の種類漁業権に対する抵当権

■ 57-5 抵当権を設定できる債権

- 金銭を目的とする債権
- 将来の債権（期限付債券・条件付債券）
- 最高額を限定した一定範囲の不特定債権（根抵当権）

■ 57-6 抵当権によって担保される債権の範囲

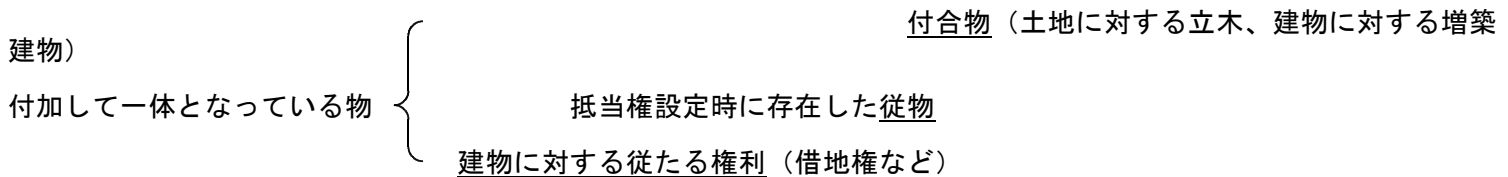
【被担保債権】抵当権によって担保される債権で、抵当権者が抵当物件を競売した代金から優先的に弁済を受けられる。



\* 担保目的物が設定者の手元に留め置かれるので、抵当権設定後も後順位（こうじゅんい）抵当権者や一般債権者などの第3者が担保目的物に利害関係を持つことが多いので、第3者の利益を保護するために、抵当権者の優先弁済権は質権に比べて制限される。

■ 58-1 抵当権の効力は目的物のどの範囲まで及ぶか

土地に設定した抵当権の効力は地上の建物には及ばないが、それ以外は原則としてその目的である不動産（抵当不動産）に「付加して一体となっている物」に及ぶ（370条）。



\* 被担保物権について不履行があった場合、その後に生じた「抵当不動産の果実」に対しても抵当権の効力が及ぶ。

■ 58-2 抵当権の登記をした後に目的物に権利を持った人はどうなるか？

抵当権の設定されている土地を買った人

抵当権の設定されている土地に地上権や賃貸権を設定した人

は抵当権が実行され土地が競売にかけられると、

競落人（けいらくにん＝競売の対象物の所有権を獲得した人）に自分の権利を対抗できない！

- \* 抵当権設定登記後に権利関係を持った第三者を保護するための制度
  - 代価弁済
  - 抵当権消滅請求
  - 法定地上権

引渡猶予期間

■ 58-3 代価弁済 (378条)

抵当権が登記されたのちに、その抵当不動産の所有権または地上権を買い受けた第三者が、抵当権者の要請に応じて、抵当権者に売買代価を支払って抵当権をその第三者のために消滅させる制度

**例** AがBに対して800万円の債権を有し、B所有の土地に抵当権を設定し、その登記後にCがその土地をBから600万円で購入した。もしBがAに対する債務を弁済しなければ、Aは抵当権を実行しその土地を競売にかけ、競売代金から優先弁済を受けることができる。しかし競売代価は時価よりも安いのでAは時価以下の満足しか得られない。Cも所有権を失うので不利益を被る。

そこでAの請求に応じてCが売買代価の600万円をBではなくAに支払うときには、CのためにAの抵当権が消滅する。

その結果CはAに支払った範囲でBに対する代金債務を免れ、BはAに対する債務を免れる。

\*代価弁済では、第三者Cは所有権または地上権を買い受けた者である。また抵当権者Aが請求しなければ代価弁済はできない。

■ 58-4 抵当権消滅請求

抵当不動産の所有権を湯得した第3者(第3取得者)は抵当権消滅請求を行える(379条)

抵当権を消滅させる { 代価弁済=抵当権者側に主導権あり  
抵当権消滅請求=抵当不動産の第3取得者側に主導権あり

抵当権が付着している不動産を、抵当権が付着した状態のまま取得した者(第3取得者という)は、いつ債権者の意向により任意競売(抵当権の実行)にかけられるかわからないという不安定な状態に置かれてしまう。そこで民法第378条では、第3取得者からの請求により抵当権を消滅させることができるという仕組みを設けており、この仕組みを「抵当権消滅請求」と呼んでいる(民法改正により2004年4月1日以降は「抵当権消滅請求」という名称になった。旧名称は「滌除(てきじょ)」)。

第3取得者が登記をした各債権者に対し「2ヶ月以内に抵当権を実行して競売の申し立てをしない場合、一定の金額を債権の順位に従って弁済または供託する」旨を書面で送付する。受け取った債権者は2ヶ月以内に抵当権を実行しないと、第3取得者が提示した金額を承諾した者と見なされる(383条、384条)

登記をした債権者すべてが、第3取得者が提示した金額を承諾するならば、第3取得者がその金額を弁済するか供託したときに抵当権は消滅する(386条)。

ただし主たる債務者、保証人、およびこれらの者の承継人は、たとえ抵当不動産の所有権を取得しても、抵当権消滅請求をすることはできない(380条)。この者たちは立場上、本来の義務を果たすべきであり、抵当権消滅請求ができる権利はないと考えられる。

■ 58-5 法定地上権 (388条)

【法定地上権】土地とその上に存在する建物が同じ所有者に属する場合に、土地と建物の一方または両方に抵当権が設定され、競売の結果別々の所有者になったとき、その建物のためその土地に地上権を設定したとみなすもの。

**例** Aが所有する土地とその上の建物に、Aが債権者Bのために建物に抵当権を設定したところ、Aが債務を弁済しなかったため抵当権が実施され、その建物が競売されCの所有となった。CはA所有の土地の上の建物に地上権を持つことができる。さもなければ、C所有の建物は、A所有の土地の上の何の権利もないまま存在することになるからだ。

法定地上権成立要件 { 抵当権設定当時土地の上に建物が存在すること  
その土地と建物が抵当権設定当時、同じ人のものであること  
土地と建物の一方または両方に抵当権が設定されていること  
競売が行われて土地と建物が別々の人のものとなっていること

■ 58-6 抵当権を設定した土地に建物を建てたら

**例** A所有の更地にBが抵当権を取得した。その後Aがその土地に建物を建てた場合、抵当権が設定されていてもA所有の土地なのだからかまわない。抵当権が実行され土地が競売に付されCがその土地を落札した場合、抵当権者Bは土地だけではなく建物も一緒に競売することができるので、Cは土地と建物を両方てにいられる。

但し、Bが優先弁済を受けられる範囲は、土地の売却代金に限られる。

■ 58-7 引渡猶予期間等による賃貸借人の保護

【短期賃貸借制度】抵当権の設定登録をした後、抵当権の持つ的となっている不動産を所有者(債務者=抵当権設定者)から賃借した人は、抵当権が実行され競売にかけられると、その賃借権は不動産を落札した者に対抗できない。そこで賃借人の保護を目的として、民法は一定期間を超えない短期賃貸借ならば抵当権設定登記後に登録したもので、抵当権者(落札人)に対抗できるとした(旧395条)。

↓  
悪用=抵当権の設定された不動産を占有し、不動産競売を妨害

↓  
短期賃貸借制度廃止(平成15年民法改正)

↓  
抵当権設定後の賃貸借の保護

① 抵当権者の同意により賃貸借に対抗力を与える制度

↓  
抵当権者全員の合意があれば賃借権は不動産落札者に対抗できる(387条1項)。この場合、抵当権者の同意を登記する必要があり、抵当権者は同意により不利益を受ける者の承諾が必要(387条2項)。

②引渡猶予制度（6ヶ月の猶予期間）

■59-1 抵当権の処分方法

- ①転抵当
- ②抵当権の譲渡・放棄
- ③抵当権の順位譲渡・放棄
- ④抵当権の順位の変更

■59-2 転抵当（376条1項前段）

【転抵当】抵当権者がその抵当権を他の債権の担保とすること

例 AがB所有の土地に抵当権を持っているとき、その抵当権をさらに担保に入れること（抵当権再度設定）によってお金を借りる場合。

■59-3 抵当権の譲渡・放棄

【抵当権の譲渡】同一の債務者に対する抵当権のない他の債権者の利益のために抵当権を譲渡すること（376条1項前段）。

例 ABCDがEに対してそれぞれ300万円、200万円、200万円、300万円の債権を有し、E所有の土地につきAが1番抵当権者、Bが2番抵当権者、Cが3番抵当権者であった場合、抵当権が実行されEの土地（抵当物件）が競売されその代金が600万円だとすると、Aは300万円、Bは200万円、Cは100万円の弁済を受ける（Dはゼロ）。もしAがDのために抵当権を譲渡すると、Aの代わりにDが300万円の弁済を受けることになる。つまり「同一の債務者に対する抵当権のない他の債権者」とはDのことで、その利益のためにAは抵当権をDへ上としたわけだ。

【抵当権の放棄】同一の債務者に対する抵当権のない他の債権者の利益のために抵当権を放棄すること（376条1項後段）

例 前例でAがDのために抵当権を放棄すると、AはDに対してのみ優先権を失う（BCに対しては優先権は失わない？）。つまりBCよりも先に本来受け取るべき300万円の権利を有し、その300万円をDとの債権額に比例して分配する。従って1：1だから150万円ずつをAD双方が受け取ることになる。

譲渡は本人受け取り分の丸投げ  
放棄は本人受け取り分の比率分配

■59-4 抵当権の順位譲渡・放棄（376条1項後段）

【抵当権の順位譲渡】同一の債務者に対する先順位の抵当権者が後順位の抵当権者の利益のために抵当権の順位を譲渡すること。

例 前例でAがCのために抵当権の順位を譲渡する場合、競売代金600万円のうち、ACが受け取る弁済金（300+100=）400万円の内、Cが先ず受け取る権利のある200万円を得、つぎに残りの金額（400-200=）200万円をAが受け取ることになる。

【抵当権の順位放棄】同一の債務者に対する先順位の抵当権者が後順位の抵当権者の利益のために抵当権の順位を放棄すること

例 前例でAがCのために抵当権の順位を放棄すると、AはCに対してのみ優先権を失う（BCに対しては優先権を失わない）。つまりBDよりも先にACが本来受け取るべき弁済金の合計（300+100=）400万円をAとCの債権額に比例して分配することになる。3：2だからAは240万円、Cは160万円となる。

譲渡は両者獲得枠内で丸投げ  
放棄は両者獲得枠内で比率比率分配

■59-5 抵当権の順位の変更（373条、374条）

数個の債権を担保するのに同じ不動産に数個の抵当権を設定したとき、その抵当権の順位は登記の前後によるが（373条）、その順位を各抵当権者の合意によって変更することができる。抵当権設定者の承諾は不要だが、転抵当権者などの利害関係人の承諾が必要。

例 ある土地にAが1番抵当権、Bが2番抵当権、Cが3番抵当権があるとき、ABCの合意により順位をCABの順に変更できる。

■60-1 抵当権の消滅

抵当権の消滅原因

- 物権共通の消滅原因
- 担保物権共通の消滅原因
- 代価弁済・抵当権消滅請求
- 時効消滅
- 目的物の時効取得による消滅

例 抵当権は消滅したが、抵当権の登記が抹消されずに残っていた場合、この登記をその後に設定される抵当権の登記として流用した。そのとき、後順位抵当権者や第3者取得者といった第3者が流用前から存在している場合は、たとえ被担保債権額や担保目的物が同一であっても流用登記は無効となる（大判昭和8年11月7日）。しかし、第3者が流用後に顕れた場合は抵当権者は流用登記をもって第3者に対抗できる。（最判昭和49年12月24日）

【第3取得者】抵当権が付着している不動産を、抵当権が付着した状態のまま取得した者のこと。第三者取得者は、抵当権が付着している不動産（抵当不動産）の所有権を一応有してはいるが、債務の返済ができなくなった場合等では、債権者はいつでも抵当不動産を任意競売にかけることができる（抵当権の実行）。そのため、第3取得者は、所有権を

喪失し、損害を受ける危険に常にさらされている。そこで民法では、債権者（抵当権者）と第三取得者との利害の調和を図るために、「代価弁済」と「抵当権消滅請求」という2種類の仕組みを用意している。地上権、永小作権に抵当権を設定した場合は、たとえ地上権者、永小作人がその権利を放棄しても、抵当権者には対抗できない（398条）。

■ 61-1 共同抵当、根抵当

【共同抵当】同一の債権の担保として、数個の不動産につき設定された抵当権

例 AがBに対して1000万円の債権を持っているとき、その担保としてB所有の土地甲地、乙地、丙地に抵当権を設定した場合、Aが抵当権を実行し甲乙丙地を売却してその代価を同時に配当すると（同時配当）、各不動産の競落価格に応じて競落代金からその債権の負担を按分する（392条1項後段）。甲地が1000万円、乙地が600万円、丙地が400万円で競落された場合、

$$\text{甲地負担分} = 1000 \times \frac{1000}{1000 + 600 + 400} = 500 \text{万円}$$

$$\text{乙地負担分} = 1000 \times \frac{600}{1000 + 600 + 400} = 300 \text{万円}$$

$$\text{丙地負担分} = 1000 \times \frac{400}{1000 + 600 + 400} = 200 \text{万円}$$

また甲地だけを競売し、その代価を配当すると（異時配当）、Aは甲地の競落代金1000万円から債権の全額の弁済を受けられる。

例 甲地に500万円の2番抵当者Cがいた場合、同時配当だとAは甲地から500万円、Cも500万円の弁済を受けられる。しかし異時配当では、Aがたまたま甲地から競売したばかりにCは何の弁済も受けられない。そこで異時配当の場合、Cは同時配当をしたとするとAが乙地や丙地から受けられるはずの金額（300+200=500）についてAの抵当権を行うことができる（392条2項）。

■ 61-2 根抵当

普通の抵当権だとお金を貸す度に何度も担保を設定しなくてはならないが、根抵当権だといったん担保を取れば、一定限度額までであれば何回お金を貸しても構わない。

根抵当権の設定条件 { 根抵当権によって担保される債権の範囲の確定（398条の2第1項）  
債権者の確定（398条の2第2項）  
極度額の確定（398条の3第1項）

【元本の確定期日】その期日に存在する再建のみが担保され、それ以後に発生する債務は担保されなくなる期日。必ず定める必要はないが、定める場合は定めた日から5年以内でなくてはならない（398条の6第3項）。

【元本の確定】根抵当権の利便性である反復利用ができないようにすること。一定理由が生じた場合に反復利用を中止しないと不都合が生じるため。元本の確定期日を定めなかった場合は、根抵当権設定者（債務者）は根抵当権設定後3年を経過したときに、根抵当権者はいつでも元本の確定を請求でき、根抵当権者が請求した時点で元本が確定する（398条の19第1項、第2項）。これらの事項は根抵当権を設定した後でも変更できる（398条の4、5、6）。

元本確定事由 { i 合意された期日の到来（398条ノ6）  
ii 設定者の確定請求（398条ノ19）  
iii 新たな元本の不発生（旧398条ノ20第1項1号）  
iv 根抵当権者自身による競売・差押え（同項2号）  
v 根抵当権者自身による滞納処分（同項3号）  
vi 他の債権者による競売・差押え（同項4号）  
vii 債務者または根抵当権設定者の破産（同項5号）

	元本確定前か後か	利害関係人の承認は必要か不要か
債権の範囲・債務者の変更 (398条の4)	元本確定前に限る	不要
極度額の変更 (398条の5)	前後を問わない	必要
元本の確定期日の変更 (398条の6)	元本確定前に限る	不要

\* 元本確定の前後を問わない場合は利害関係人の承諾が要る。

■ 62-1 譲渡担保・仮登記担保

【譲渡担保】4つの担保物権による担保制度だけでは実際の取引にそぐわない場合があり、それを補うための制度。質権では担保物を質物として引き渡す必要があり、抵当権では質物を抵当設定権者の元に留めおけるが動産には抵当権が設定できない。そこで動産の場合、担保物を引き渡す代わりにその所有権を担保権者に移転すること。

**例** Aが自分の商売道具を担保にBから営業資金を借りたい場合、質権ではAはBに商売道具を質物（しちもつ）として引き渡さなくてはならず商売を続けられない。抵当権では抵当権設定者のところに留めておけるが、動産には原則として抵当権が設定できない。逆にBにしてもAがお金を返さなければ抵当権だと手間のかかる競売を実行しなくてはならない。そこで譲渡担保の概念が生まれた。AはBから金を借りる際に、その担保として商売道具の所有権をBに移転する。その間AはBに商売道具を引き渡さなくてもよく、金を返したらその所有権を返してもらおう制度。しかし、Aが100万円かりたのに、500万円の物の所有権を取られてはAがかわいそうなので、清算後差額はAに返還されることになる（最判昭和46年3月25日）。

■62-2 仮登記担保（仮登記担保契約に関する法律）

【仮登記担保】債務者が債務を弁済しない時には不動産を代物弁済として債権者に移転する旨を予め契約し、これに基づく債権者の権利について仮登記をしておくという方法により債権担保の目的を達成しようとする取引をいう。代物弁済予約・停止条件付代物弁済契約とも言う。

者に移転す 【代物弁済】借入金や買掛金が焦げ付いた場合に、モノ（大抵は不動産）の所有権を債務者から債権者によって、借入金や買掛金などの債務の弁済をなすこと。

を総称して仕買掛金として区別さ 【買掛金】掛け取引によって商品を購入した場合に代金を支払う義務（債務）。本来このような債務入債務というが、当該債務について手形が存在する場合には支払手形、そうでない場合にはれる。

称して売上債売掛金として区別さ 【売掛金】掛取引によって商品を販売した場合に代金を受領する権利（債権）。このような債権を総称というが、当該債権について手形を保有している場合には受取手形、そうでない場合にはれる。勘定科目としては流動資産に区分される。

0万円をあが生じます。 【停止条件】条件が成就したときに効力が発生するもの（127条1項）。「司法試験に合格したら1げる」という贈与契約がその一例であり、司法試験に合格したら当然に贈与の効力

\*これなら「成立条件」とか「成就条件」とするべきでは？「停止」の意味がわからない！

**例** AがBから金を借りるに際し、もし返せないときは代物弁済としてAの土地の所有権を移転してその弁済に当てることとし、それに基づく債権者の権利を仮登記しておくこと。AがBに金を返せずに、その土地の所有権がBに移転する場合、Bが予約を完結する意志を表示した日、停止条件が成就した日など、その契約において所有権がAからBに移転するものとされている日以後に、BはAに対して清算金の見積額を通知しなければならず、その通知がAに到達した日から2ヶ月を経過しなければその土地の所有権はAからBへ移転しない（仮登記担保契約に関する法律2条1項）。そしてその土地の価格が債権額を超える場合は、その超える額に相当する金銭をBはAに支払わなければならない（同法3条1項）。Aは原則としてその清算金を受け取るまでは、Bに債権等の額に相当する金銭を提供してその担保物である土地を受け戻すことができる（同法11条）。



**民法第 369 条**  
抵当権の内容

第三百六十九条 抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。  
2 地上権及び永小作権も、抵当権の目的とすることができる。この場合においては、この章の規定を準用する。

**解説**

抵当権とは、債権者が債務者または第三者（物上保証人）の目的物の引渡しを受けずに、その上に優先弁済権を取得する約定担保物権である。抵当権設定者に使用収益が委ねられる点の特徴。

担保物権の**通有性（附従性、随伴性、物上代位性、不可分性）**をもつ。

**附従性**：被担保債権が成立していなければ抵当権も成立しないし、被担保債権が弁済等により消滅すれば抵当権も当然に消滅する。

**随伴性**：被担保債権が債権譲渡等により移転すれば、抵当権も移転する。

**物上代位性**：抵当権の効力が目的物の価値変形物に及ぶ。（後述、372）

**不可分性**：被担保債権全額の弁済があるまでは、抵当権は目的物全体を拘束する。

抵当権は、抵当権設定契約により設定される。これは諾成契約である。

抵当権は、当事者間では合意だけで成立するが、第三者に対する対抗要件は登記である。（177）

民法上、抵当権の目的となりうるのは、不動産（土地、建物）のほか、地上権、永小作権に限られる。

抵当権により担保される債権（被担保債権）は、一般的には金銭債権であるが、それ以外の債権であってもよい。債務不履行により金銭債権となるからである。

【判例】 債権の一部について抵当権を設定することも、数個の債権をあわせて被担保債権とすることも可能。

【判例】 将来発生する債権（確実な場合）についても抵当権を設定することもできる。※

※ これは、成立の附従性の緩和であるが、たとえば銀行で住宅ローンを借りの場合など実務上の要請から緩和が認められている。

金銭消費貸借契約は要物契約であるから、債権成立前に抵当権が成立することになり、附従性に反することになるが、銀行は無担保でお金を貸すわけには行かないので、先に抵当権の設定登記を済ませ、それを確認したうえでお金を指定口座に入金するのが現実であり、それを裁判所も認めた格好。

**民法第 370 条**

抵当権の効力の及ぶ範囲

第三百七十条 抵当権は、抵当地の上に存する建物を除き、その目的である不動産（以下「**抵当不動産**」という。）に付加して一体となっている物に及ぶ。ただし、設定行為に別段の定めがある場合及び第四百二十四条の規定により債権者が債務者の行為を取り消すことができる場合は、この限りでない。

**解説**

要するに、抵当権でどこまでまとめて競売にかけられるかという範囲のはなし。

わが国では土地と建物を別個の不動産とするから、土地に設定した抵当権は、地上建物には及ばない。

条文にいう「付加一体物」の具体的な中身が問題となる。

まず、付合物は、付合の時期を問わず付加一体物に含まれる。独立性を失っているからである。

【判例】 付合物とされたもの

- ・土地について、立木・庭石
- ・建物について、増築建物、雨戸、ガラス戸、建具類

次に、従物については、抵当権の設定前の従物については見解が分かれているので、宅建試験ではまず異論のない「**抵当権設定当時の従物**」として問われることになり、これは付加一体物に含まれる。

【判例】 ガソリンスタンドの建物に設定された抵当権は、建物価格の4倍以上の価値を有する地下タンク等の施設に及ぶ。

【参考】

（不動産の付合）

第二百四十二条 不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する。ただし、権原によってその物を附属させた他人の権利を妨げない。

したがって、建物についての抵当権は、その建物賃借人が設置した造作（エアコンとか）には及ばない。

#### 民法第 371 条

第三百七十一条 抵当権は、その担保する債権について不履行があったときは、その後に生じた抵当不動産の果実に及ぶ。

#### 解説

元物（げんぶつ）から生み出されるものを果実といい、天然果実と法定果実に分けられる。

天然果実：果樹園からの果実、農地からの作物、乳牛からの牛乳など。

法定果実：土地からの地代、家屋からの家賃など。

抵当権は、目的物の使用収益を設定者に委ねるものであるから、それから生じる果実も設定者に帰属する。しかし、債務不履行があった後は抵当権の効力が及ぶ旨の規定。

法定果実にも適用されるから、賃料に対する物上代位とは別の手段として、賃料に抵当権が及ぶことになる。（担保不動産収益執行の制度）

【参考】H15 改正点。それ以前には、賃料に抵当権の効力を及ぼすには物上代位によるほかなかった（判例が抵当権の効力は法定果実には及ばないとしていたため）のが、民事執行法において担保不動産収益執行の制度ができるにあわせて、改正を行った。不良債権をなんとかするため。

#### 民法第 372 条

物上代位など

（留置権等の規定の準用）

第三百七十二條 第二百九十六條、第三百四條及び第三百五十一條の規定は、抵当権について準用する。

#### 解説

抵当権に、不可分性、物上代位性および物上保証人の求償権があることをうたった。

ここでは物上代位にふれる。

たとえば、抵当権を設定していた建物が火事で消失したとき、建物所有者である抵当権設定者は火災保険金請求権を得ることになるが、この請求権（価値変形物）に抵当権の効力が及ぶことを物上代位性という。

物上代位するものとして以下を覚えておくこと。

保険金請求権、損害賠償請求権

売買代金請求権

賃料支払請求権（ただし債務不履行後）

物上代位するためには、抵当権者は、その払い渡し前に、自ら差押しなければならない。

【判例】 一般債権者の差押と、物上代位の差押が競合した場合、その優劣は、一般債権者の申立てによる差押命令の第三債務者への送達と、抵当権設定登記の先後による。

【判例】 抵当権者が明渡し前に賃料債権を差押えたとしても、賃貸借契約が終了し明け渡しがあったあとは、賃料債権は敷金の充当によりその限度で消滅する。

【参考】

（留置権の不可分性）

第二百九十六條 留置権者は、債権の全部の弁済を受けるまでは、留置物の全部についてその権利を行使することができる。

（物上代位）

第三百四條 先取特権は、その目的物の売却、賃貸、滅失又は損傷によって債務者が受けるべき金銭その他の物に対しても、行使することができる。ただし、先取特権者は、その払渡し又は引渡しの前に差押えをしなければならない。

2 債務者が先取特権の目的物につき設定した物権の対価についても、前項と同様とする。

（物上保証人の求償権）

第三百五十一條 他人の債務を担保するため質権を設定した者は、その債務を弁済し、又は質権の実行によって質物の所有権を失ったときは、保証債務に関する規定に従い、債務者に対して求償権を有する。

#### 民法第 375 条

抵当権の被担保債権の範囲

第三百七十五條 抵当権者は、利息その他の定期金を請求する権利を有するときは、その満期となった最後の二年分についてのみ、その抵当権を行使することができる。ただし、それ以前の定期金についても、満期後に特別の登記をしたときは、その登記の時からその抵当権を行使することを妨げない。

2 前項の規定は、抵当権者が債務の不履行によって生じた損害の賠償を請求する権利を有する場合におけるその最後の二年分についても適用する。ただし、利息その他の定期金と通算して二年分を超えることができない。

#### 解説

被担保債権の範囲とは、要するに抵当権により優先弁済を受けられる金額のこと。

後順位抵当権者などのために、「最後の2年分」という制限がある。これがないと、残りどの程度の担保価値があるか把握できないから。

したがって、後順位抵当権者等がない場合には、制限はなく、利息等を含む全額について優先弁済を受けられる。

また、2年分を超える利息等については、優先弁済を受けられないだけで、請求できなくなるわけではないので勘違いしないこと。

**民法第 378 条**  
代価弁済

第三百七十八条 抵当不動産について所有権又は地上権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその抵当権者にその代価を弁済したときは、抵当権は、その第三者のために消滅する。

**解説**

宅建受験用テキストでは、第三取得者が所有権を保つための方法として、

抵当権消滅請求

第三者弁済

自ら競落

そしてこの代価弁済

と、よく並べてまとめてある。覚えやすいし、いいと思うのだが、上3つが第三取得者にイニシアティブがあるのに対して、代価弁済は受身の立場という違いがある。

つまり、あくまでも抵当権者のほうから、「〇円払ってくれたら抵当権をなくしたるけど、どや?」ともちかけてきたときの話なので注意。

**民法第 388 条**  
法定地上権

第三百八十八条 土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物につき抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす。この場合において、地代は、当事者の請求により、裁判所が定める。

**解説**

わが国では、土地と建物を別個の物とする一方で、原則として自己借地権を認めないため、土地建物の一方または双方に抵当権が設定され実行されると、土地利用権のない建物ができることになる。法定地上権はこのような不都合を避けるため、法律上当然に地上権を発生させる制度である。

法定地上権の成立要件

- ① 抵当権設定時に建物が存在すること
- ② 抵当権設定時に土地と建物が同一人の所有であること
- ③ 土地または建物あるいはその双方に抵当権を設定すること
- ④ 土地または建物が競売され、別々の所有者となること  
(宅建試験では、1と2だけ押さえておけばよい。)

《要件1に関する判例》

【判例】更地に1番抵当権が設定された後、建物が建築され、その後土地について2番抵当権が設定され、2番抵当権が実行された場合、法定地上権は成立しない。

(1番抵当権者の把握した交換価値を害するから)

【判例】更地に抵当権を設定したときに、当事者間で、将来建物を建築したら地上権を設定したものとみなすとの合意があっても、この合意は買受人に対抗できない。

【判例】設定当時、土地上の建物の所有権保存登記がなくても、法定地上権は成立する。

【判例】再築された建物についても法定地上権は成立する。

《要件2に関する判例》

【判例】借地上建物に抵当権を設定した後、敷地を取得した場合には、従来の約定利用権が混同の例外として存続し、法定地上権は成立しない。

【判例】土地(この土地には別人所有の建物がある)に1番抵当権を設定した後、建物を取得して同一人の所有となった後で、同土地に2番抵当権が設定され、1番抵当権が実行されると法定地上権は成立しない。

(地上権という強力な権利がついた土地の値段はかなり安くなってしまふから、成立するとすると1番抵当権者を害することになる。)

【判例】借地上建物に1番抵当権を設定した後、敷地を取得して同一人の所有となった後で、同建物に2番抵当権が設定され、1番抵当権が実行されると法定地上権は成立する。

(上の判例とは逆に、建物は法定地上権が成立したほうが値段が高くなり、1番抵当権者にはありがたい。)

【判例】土地と建物の所有者が異なる場合には、たとえ親子・夫婦であったとしても、法定地上権は成立しない。

【判例】土地(この土地には別人所有の建物がある)に先順位の甲抵当権を設定した後、建物を取得して同一人の所有となった後で、同土地に後順位の乙抵当権が設定された。甲抵当権が設定契約の解除により消滅した後、乙抵当権が実行された場合、法定地上権は成立する。

【判例】土地と建物が同一人の所有であったが、その後、別人の所有となった場合でも法定地上権は成立する。

【参照】法定地上権の成立要件

## 民法第 389 条

### 抵当地の上の建物の競売

第三百八十九条 抵当権の設定後に抵当地に建物が築造されたときは、抵当権者は、土地とともにその建物を競売することができる。ただし、その優先権は、土地の代価についてのみ行使することができる。  
2 前項の規定は、その建物の所有者が抵当地を占有するについて抵当権者に対抗することができる権利を有する場合には、適用しない。

#### 解説

いわゆる一括競売。ただし書きの、「優先弁済権があるのは土地代金についてのみ」という部分が大事。担保となっていたのは土地だけであるから、建物代金は、当然のことながら建物所有者のものである。  
1項の最後が「できる」であることに注意。一括競売しなければならないわけではない。  
【判例】一括競売は抵当権者に課された義務ではない。  
2項は気にしなくてよい。  
なお、従来は抵当権設定者が建物を建てた場合に限られていたが、H 15 改正後は、第三者が建てた場合でも一括競売できるようになった。

## 民法第 395 条

### 抵当建物使用者の引渡しの猶予

第三百九十五条 抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であって次に掲げるもの（次項において「抵当建物使用者」という。）は、その建物の競売における買受人の買受けの時から六箇月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。

一 競売手続の開始前から使用又は収益をする者

二 強制管理又は担保不動産収益執行の管理人が競売手続の開始後にした賃貸借により使用又は収益をする者

2 前項の規定は、買受人の買受けの時より後に同項の建物の使用をしたことの対価について、買受人が抵当建物使用者に対し相当の期間を定めてその一箇月分以上の支払の催告をし、その相当の期間内に履行がない場合には、適用しない。

#### 解説

借地借家法などでもそうだが、建賃貸借人等が（一方的に）追い出される場合はたいがい、引越し先を見つけるために、6ヶ月の猶予が与えられると覚えておけばいい。※

【参考】※

期間の定めのある建賃貸借：期間満了の1年前から6月前までの間に正当事由を備えた更新拒絶通知

期間の定めのない建賃貸借：正当事由を備えた解約申入れから6月で終了

賃貸借が期間満了または解約申入れで終了した場合、転借人への通知から6月で転貸借は終了

土地の場合には、こうした猶予制度はないので、ヒッカケに注意すること。

## 民法第 396 条

### 抵当権の消滅時効

第三百九十六条 抵当権は、債務者及び抵当権設定者に対しては、その担保する債権と同時になければ、時効によって消滅しない。

#### 解説

債権が消滅しないのに、抵当権だけが消滅時効にかかることを防ぐための規定。

宅建では、そのままの形で聞かれる。

第三取得者や後順位の抵当権者との関係では、被担保債権とはなれて、20年の消滅時効にかかる。（判例）

## 民法第 398 条の 2

### 根抵当権

第三百九十八条の二 抵当権は、設定行為で定めるところにより、一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の限度において担保するためにも設定することができる。

2 前項の規定による抵当権（以下「根抵当権」という。）の担保すべき不特定の債権の範囲は、債務者との特定の継続的取引契約によって生ずるものその他債務者との一定の種類取引によって生ずるものに限定して、定めなければならない。

3 特定の原因に基づいて債務者との間に継続して生ずる債権又は手形上若しくは小切手上の請求権は、前項の規定にかかわらず、根抵当権の担保すべき債権とすることができる。

#### 解説

「一定の範囲に属する不特定の債権」である。したがって包括根抵当（現在および将来発生する一切の債権を担保する）は認められない。

普通抵当権がいわば一回こっきりの使いきりなものなのに対して、根抵当権はいわば連続使用可能なものになっている。そのために、根抵当権では、付従性が緩和され（たとえば個々の被担保債権が弁済されても根抵当権は消滅しない）、随伴性が否定される（個々の被担保債権が譲渡されても、その譲受人は根抵当権を取得しない）。

根抵当権は、確定により、元本債権と根抵当権との特定の結び付きが発生して、普通抵当権とほぼ同じものになると思えばいい。

#### 民法第398条の3

##### 根抵当権の被担保債権の範囲

第三百九十八条の三 根抵当権者は、確定した元本並びに利息その他の定期金及び債務の不履行によって生じた損害の賠償の全部について、極度額を限度として、その根抵当権を行使することができる。

2 債務者との取引によらないで取得する手形上又は小切手上の請求権を根抵当権の担保すべき債権とした場合において、次に掲げる事由があったときは、その前に取得したものについてのみ、その根抵当権を行使することができる。ただし、その後取得したものであっても、その事由を知らないで取得したのものについては、これを行することを妨げない。

一 債務者の支払の停止

二 債務者についての破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て

三 抵当不動産に対する競売の申立て又は滞納処分による差押え

#### 解説

1項が大事で、2項は気にしなくていい。

要するに元本、利息、遅延損害金など全部込みで極度額の範囲で担保される。

普通抵当権にみられる「最後の2年分」といった制限はない。

たとえば「極度額プラス最後の2年分の利息等」として誤りの肢にしてくる。

#### 民法第398条の4～6

##### 根抵当権の変更

(根抵当権の被担保債権の範囲及び債務者の変更)

第三百九十八条の四 元本の確定前においては、根抵当権の担保すべき債権の範囲の変更をすることができる。債務者の変更についても、同様とする。

2 前項の変更をするには、後順位の抵当権者その他の第三者の承諾を得ることを要しない。

3 第一項の変更について元本の確定前に登記をしなかったときは、その変更をしなかったものとみなす。

(根抵当権の極度額の変更)

第三百九十八条の五 根抵当権の極度額の変更は、利害関係を有する者の承諾を得なければ、することができない。

(根抵当権の元本確定期日の定め)

第三百九十八条の六 根抵当権の担保すべき元本については、その確定すべき期日を定め又は変更することができる。

2 第三百九十八条の四第二項の規定は、前項の場合について準用する。

3 第一項の期日は、これを定め又は変更した日から五年以内でなければならない。

4 第一項の期日の変更についてその変更前の期日より前に登記をしなかったときは、担保すべき元本は、その変更前の期日に確定する。

## ■ 抵当権とは？

担保物権	法定担保物権＝一定の要件がそろえば法律上当然成立する担保権 ＝留置権、先取特権 約定担保物権＝信用授受の媒介として、目的物所有者と債権者との間の設定契約によって成立する ＝質権、 <b>抵当権</b>
------	---

抵当権とは、目的物を競売にかけてお金に換え、そのお金から優先的に弁済を受けるための権利です。たとえば、AがBに1,000万円を貸したとします。しかし、Bは他の人からも1,000万円を借りていました。この場合、Bが1,000万円の土地を持っていたとして、その土地を売却してもAが返してもらえるのは500万円だけです（債権者平等の原則）。

そこで抵当権の登場です。Aは1,000万円を貸す際に、Bの土地に抵当権を設定しておきます。Bが借金を返さないときは、Aは抵当権に基づきBの土地（抵当目的物）を競売にかけてお金に換えることができます。そしてAは、他の債権者に優先して、そのお金を自分の債権の返済に充てることができるのです。つまり、抵当権を設定しておけば、AはBから1,000万円全額の返済を受けられるということです。

では、ここで用語の説明をしておきます。

お金を貸した担保として抵当権を持っている者（A）→**抵当権者**  
お金を借りるために自分の不動産を抵当に入れた者（B）→**抵当権設定者**  
抵当権によって担保されている債権→**被担保債権**

また、この場合のBは債務者であり、抵当権設定者です。債務者の債務を担保するために、債務者以外の第三者の不動産に抵当権を設定することもでき、この場合の第三者を「**物上保証人**」といいます。

## ■ 抵当権の成立

抵当権は**諾成・無方式の契約**で、抵当権者と抵当権設定者による、抵当権を設定しようという合意のみで成立します（書面の作成や登記は不要）。実際には抵当権設定契約書が作られないことはまずないのですが、これは後日の紛争を避けるための証拠手段にすぎません（登記もほぼ同じ意味）。

抵当権を設定できるのは、**不動産、地上権、永小作権**についてのみです。**不動産賃借権**については設定できないということに注意しておいてください。

## ■ 抵当権者の権利

抵当権は、抵当目的物の「売却」「賃貸」「滅失・毀損」「設定したる物権の対価」によって、債務者が受けるべき金銭その他の物（代位物）の上にもその効力を及ぼすことができる（民法372条）。これを**物上代位**といいます。少し難しいですが、つまりこういうことです。

抵当権者は、目的物の滅失などで、抵当権設定者が受け取るべき金銭等に物上代位することができる。・・・まだ難しいですね。

たとえば、AがBの建物に抵当権を設定していたところ、その建物が火事で焼失してしまいました。さて、Aはもう抵当権を行使できないのでしょうか？いえ、この場合、Bに保険金や賠償金が入ってくる可能性があります。Aは、その保険金請求権や損害賠償請求権に対して抵当権を行使できるのです。

このように、抵当権者は、保険金請求権や損害賠償請求権、賃料、売買代金等に対して物上代位することができます。また注意点として、物上代位をするためには、抵当権設定者に金銭が支払われる前に、抵当権者が差押えしておく必要があるということ覚えておいてください。

## ■ 抵当権設定者の権利

抵当権設定者は、抵当権が設定されてもそれが実行されるまで、目的物の使用・収益・処分をすることができます（抵当権者の同意不要）。

抵当権設定者は自由にこれらの行為を行うことができますが、その行為が通常の利用方法を逸脱していて**目的物が毀損**した場合には、抵当権者は、抵当権に基づく妨害排除請求をすることができるということも覚えておいてください。

## ■ 被担保債権の性質

### 1. 被担保債権が成立しなければ、抵当権も成立しない（**成立の附従性**）

そもそも被担保債権の発生原因である契約が不成立、無効であったり、またはそれが取り消されたことにより債権が消滅した場合には、これを担保する目的で設定された抵当権も効力を生じません。補足として、条件付・期限付など、将来の債権について抵当権を設定することができるということは覚えておいたほうがいいかもしれません。

### 2. 被担保債権が消滅すると、抵当権も消滅する（**消滅の附従性**）

抵当権設定登記の抹消登記などをしなくても、抵当権は消滅し、消滅を第三者に対抗できます。

### 3. 被担保債権が移転すると、抵当権も移転する（**随伴性**）

被担保債権の一部が譲渡された場合には、被担保債権の額に応じて抵当権の準共有という関係が生じます。

## ■ 抵当権者の優先弁済権

抵当権によって担保され、優先弁済が受けられる債権の範囲は、抵当権設定契約によって定めます。元本・利息・遅延

利息は登記事項とされていて、登記の限度で対抗力を生じ、その範囲で優先弁済を受けることになります。

元本については、通常その全額が優先弁済を受けられます。問題は、**優先弁済を受けられる利息その他の定期金、遅延利息**です。利息その他の定期金、遅延利息については、**その満期となった最後の2年分**についてのみ優先弁済を受けられる、という規定があります。

この2年分というのは、**抵当権が実行され、金銭が抵当権者に分配される時に遡って考えます**。つまり、利息の弁済期と関係なく、すでに経過した過去2年間の利息という意味です。ただし、**抵当権者が一人だけで、後順位抵当権者がいない場合には、満期となった最後の2年分を越える利息についても弁済を受けることができます**。

#### **元本及び満期となった最後の2年分の利息と損害金**

利息や遅延損害金については**時間の経過と共に増えていく性質のものであり、制限なく優先弁済が受けられるとすると、後順位の抵当権者や一般債権者の配分に影響が出る場合があります**。

□

そこで、民法では、**抵当権者が優先弁済を受けられる利息や遅延損害金は、満期となった最後の2年分と規定しています**。抵当権で担保されるのは、**元本及び満期となった最後の2年分の利息と損害金**ということです。それ以前の延滞利息などについては満期後に**特別の登記をすれば、登記の時から優先弁済権を主張することができます**。

#### **物上代位（ぶつじょうだい）**

担保物権の**目的物の売却・賃貸・滅失・破損によって価値的に別のもの（売買代金、賃料、保険金など）に転化して、目的物の所有者がその変形物を受ける請求権を取得した場合に、その担保物権がこの請求権の上に効力を及ぼすこと**。留置権を除く担保物権である先取特権、質権、抵当権はこの効力をもつ。**価値的に別のもののことを代位物と呼び、具体的には損害賠償権や火災保険金請求権などを指す**。「物上（ぶつじょう）」とは「物や財産に関する」という意味。「上」は「的」とか「に関する」の意味。「想像上の」の「上」と同じ。だから「**物上代位**」は「**目的物に関する代位**」くらいの意味。法律用語は日本語が崩壊してるね。

平成 15 年度 問 6

普通抵当権と元本確定前の根抵当権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 普通抵当権でも、根抵当権でも、設定契約を締結するためには、被担保債権を特定することが必要である。
- 2 普通抵当権でも、根抵当権でも、現在は発生しておらず、将来発生する可能性がある債権を被担保債権とすることができる。
- 3 普通抵当権でも、根抵当権でも、被担保債権を譲り受けた者は、担保となっている普通抵当権又は根抵当権を被担保債権とともに取得する。
- 4 普通抵当権でも、根抵当権でも、遅延損害金については、最後の2年分を超えない利息の範囲内で担保される。

解説

1. 民法398条 被担保債権の特定  
誤り。根抵当権は、一定の範囲に属する不特定多数の債権を極度額まで担保するもの。特定の債権を担保するのは普通の抵当権。「被担保債権の特定」というのは「担保される債権を特定すること」。
2. 民法398条2第1項 根抵当権、判例 普通抵当権の附従性緩和  
その通り。根抵当権は当然として、普通抵当権でも、銀行の住宅ローンの場合などの将来発生することが確実な債権も担保できるように、成立の付従性を緩和する判例がある。
3. 民法398条の7第1項 根抵当権、被担保債権の譲渡  
誤り。普通抵当権は被担保債権がハッキリしているので付随性があり、被担保債権を譲り受けると、それと一緒に抵当権も取得する。でも、根抵当権は元本が確定するまでは被担保債権が特定できない。だから付随性はない。
4. 民法375条1項 普通抵当権の範囲、民法398条の3第1項 根抵当権の範囲  
誤り。普通抵当権は後順位の抵当権者保護のため「利息・損害金などは最後の2年分」しか担保しないが、根抵当権は極度額（きょくどがく）までを担保する。

【参考】※成立の付従性の緩和 銀行の住宅ローンも当然のことながら金銭消費貸借である。金銭消費貸借は要物契約であるから、お金を渡さないと成立しない。しかし銀行は、たとえ短い時間であれ無担保の状態ではお金を渡さない。そこで現実には、先に抵当権設定契約を行い、その登記が完了したことを確認してから、お金を渡す。つまり厳密に言えば、被担保債権が成立する前に抵当権を発生させていることになり、これは成立の付従性に反することになる。しかし、これを認めないと現実問題としてややこしいことになってしまうので、判例では「将来発生することが確実な場合には」とこれを認めている。

根抵当権の抵当権との違い

	根抵当権	普通の抵当権
被担保債権の特定	継続的な取引の中で発生する不特定多数の債権を担保する（不特定な被担保債権）。	一回限りの取引で既に発生している特定の債権、あるいは将来発生することが確実な債権
附従性	極度額に達するまで約定により発生した全ての債権を担保するため、特定の被担保債権が弁済によりゼロになって消滅しても根抵当権は消滅せず元本は確定しない。	被担保債権が消滅すると抵当権も消滅する。
随伴性	元本確定前の段階では随伴性を有しない	随伴性があり、被担保債権を譲り受けた者は普通抵当権を被担保債権とともに取得する
担保する範囲	極度額まで担保しているため、その限度内であれば、元本・利息・損害金の全部を担保する。(398条の3)	利息・損害金などは最後の2年分に限られる。(375条)
抵当権消滅請求	根抵当権消滅請求は、元本確定後に現に存する債務の額が極度額を超えるときに、「他人のためにその根抵当権を設定した者(物上保証人)」、「抵当不動産について所有権、地上権、永小作権または第三者に対抗できる賃借権を取得した第三者」がすることができる。(398条の22)	普通の抵当権の消滅請求は、「所有権を取得した第三者」のみがすることができる



#### 普通抵当権と根抵当権

例えば、あなたがA銀行から1,000万円を借りるために、所有している土地にA銀行の(普通)抵当権を設定して、お金を借りたとしましょう。これを「1,000万円の被担保債権」と言っています。つまり、先の例では、被担保債権の1,000万円を担保するために(普通)抵当権を設定したのです。被担保債権が特定されていますよね。ですから、普通抵当権では、被担保債権が特定されなければ、設定契約を締結することはできないとなります。

一方、根抵当権と言うのは、クレジットカードのように、限度枠内なら、何度でもお金を出し入れすることができるというものです。例えば、あなたはが宅建業の運転資金として、1,000万円を限度として、所有の土地に根抵当権を設定したとしましょう。始めに、500万円を借入して、翌月全額返済しました。次に、300万円を借入して、1週間後に100万円返済しました。元本確定日がやってきて、あなたの借金が今日確定します。200万円が残っていますね。これが、被担保債権となります。もし、300万円を借りれして、全額返済していたら、被担保債権は0円だったこととなります。つまり、根抵当権の場合は、設定契約締結時には、借入限度枠の設定は行いますが、被担保債権が変動するため、特定すること自体、不可能なこととなります。ですから、被担保債権を特定する必要はないのです。

#### 平成17年度 問4

Aが有する権利の消滅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 Aが有する所有権は、取得のときから20年間行使しなかった場合、時効により消滅する。
- 2 AのBに対する債権を被担保債権として、AがB所有の土地に抵当権を有している場合、被担保債権が時効により消滅するか否かにかかわらず、設定時から10年が経過すれば、抵当権はBに対しては時効により消滅する。
- 3 AのCに対する債権が、CのAに対する債権と相殺できる状態であったにもかかわらず、Aが相殺することなく放置していたためにAのCに対する債権が時効により消滅した場合、Aは相殺することはできない。
- 4 AのDに対する債権について、Dが消滅時効の完成後にAに対して債務を承認した場合には、Dが時効完成の事実を知らなかったとしても、Dは完成した消滅時効を援用することはできない。

#### 解説

##### 1. 民法167条2項 所有権の時効消滅

誤り。所有権は時効消滅しない。本人が所有する物を他人が時効取得することはできる。本人は所有権を失う。でも、他人の時効取得の反射的效果であって、本人の所有権が時効消滅したわけじゃない。20年ほったらかしていたら所有権がなくなると大変。

##### 2. 民法396条 抵当権の消滅時効

被担保債権と抵当権は一心同体(付随性)。被担保債権が消滅すれば抵当権も消滅する。被担保債権の消滅に関係なく、抵当権だけが設定から10年で消滅したら、銀行は15年ローンなんて組めなくなる。

##### 3. 民法508条 時効消滅した債権との相殺

誤り。債権が相殺適状(そうさいてきじょう=相殺できる状態)なのに相殺せずに放置していたら時効によって消滅したら普通なら相殺できないはず。でも、民法は当事者の公平性を保つため、消滅時効になった後でも相殺できることにした。当事者はお互いに相殺を期待しているから。

##### 4. 民法145条 時効の中断事由

その通り。時効完成後でも、Dさんが「債務を承認」しているのだから、DさんはAさんに「お金は返します」と言ってるわけで、「やっぱり返しません」と言ったら信義則に反してしまう。

平成18年度 問5

Aは、Bから借り入れた2,400万円の担保として第一順位の**抵当権**が設定されている甲土地を所有している。Aは、さらにCから1,600万円の金銭を借り入れ、その借入金全額の担保として甲土地に第二順位の**抵当権**を設定した。この場合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 抵当権の実行により甲土地が競売され3,000万円の配当がなされる場合、BがCに抵当権の順位を譲渡していたときは、Bに1,400万円、Cに1,600万円が配当され、BがCに抵当権の順位を放棄していたときは、Bに1,800万円、Cに1,200万円が配当される。

2 Aが抵当権によって担保されている2,400万円の借入金全額をBに返済しても、第一順位の抵当権を抹消する前であれば、Cの同意の有無にかかわらず、AはBから新たに2,400万円を借り入れて、第一順位の抵当権を設定することができる。

3 Bの抵当権設定後、Cの抵当権設定前に甲土地上に乙建物が建築され、Cが抵当権を実行した場合には、乙建物について法定地上権が成立する。

4 Bの抵当権設定後、Cの抵当権設定前にAとの間で期間を2年とする甲土地の賃貸借契約を締結した借主Dは、Bの同意の有無にかかわらず、2年間の範囲で、Bに対しても賃借権を対抗することができる。

甲地／  
A  
B (一番抵当権) 2400万  
C (二番抵当権) 1600万

解説

1. 民法376条1項 抵当権の順位の譲渡、放棄

その通り。順位譲渡によりCが先に優先弁済を受け、残額をBが受けることになる。また、順位放棄の場合はBCは債権額の割合で配当を受けるから、3,000万円を、2400:1600すなわち3:2の割合で分け合うことになる。だから、当初の順位でBさんが2400万、Cさんが残額の600万。BさんがCさんに順位譲渡した場合は順位が入れ替わるのでCさんが1600万、Bさんが残額の1400万。順位放棄した場合は同順位になるので被担保債権額のB:C=3:2の割合で配当されてBさんが1800万、Cさんが1200万で設問通り。

2. 民法374条 順位上昇の原則

誤り。被担保物権が消滅したら抵当権も消滅する(附従性)。AさんがBさんに借金を返済したと同時に抵当権も消滅する。被担保物権と抵当権は一心同体だから、抵当権の登記抹消の有無にかかわらず消滅。だから、Bさんにお金を返した時点でCさんが第1順位に昇格する(順位上昇の原則)。

3. 民法388条 法定地上権

誤り。地上権(=土地を使用する権利)には「法定地上権」と「約定地上権」があり、法定地上権は当事者間の合意による設定ではなく法律の規定によって当然に生じる。つまり、建物を買う人が建物を使う権利を国が認めたとすること。でも、そんなものが付着すれば土地の価値は下がり抵当権が守れない。法定地上権の成立要件は「①抵当権の設定時に土地の上に建物があること」、「②抵当権設定時に土地と建物の所有者が同一であること」、「③土地、又は建物に抵当権が設定されていること」、「④抵当権の実行によって土地と建物の所有者が別になること」。Bさんが抵当権を設定したときは建物がない更地の状態。Bさんは更地の状態で担保価値を計算してお金をAさんに貸したわけで、Cさんが競売を請求したとしても、第1順位の抵当権設定時に建物がなかったのだから、「法定地上権」という土地の価値を減らすようなものが付着してはBさんの抵当権が守れない。

4. 民法387条1項 抵当権者の同意の登記がある場合の賃貸借権の対抗力

誤り。抵当権設定後に賃貸借契約をしても、その賃借権は抵当権者に対抗できない。例外的に「①賃借権の登記」、「②抵当権者全員の同意の登記」があれば対抗できるけど、「Bの同意の有無にかかわらず」と書いてあるのでダメ。

平成19年度 問7

担保物権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 建物の建築工事の費用について、当該工事の施工を行った者が先取特権を行使するためには、あらかじめ、債務者である建築主との間で、先取特権の行使について合意しておく必要がある。
- 2 建物の賃借人が賃貸人に対して造作買取代金債権を有している場合には、造作買取代金債権は建物に関して生じた債権であるので、賃借人はその債権の弁済を受けるまで、建物を留置することができる。
- 3 質権は、占有の継続が第三者に対する対抗要件と定められているため、動産を目的として質権を設定することはできるが、登記を対抗要件とする不動産を目的として質権を設定することはできない。
- 4 借地人が所有するガソリンスタンド用店舗建物に抵当権を設定した場合、当該建物の従物である地下のタンクや洗濯機が抵当権設定時に存在していれば、抵当権の効力はこれらの従物に及ぶ。

解説

1. 民法303条 先取特権の行使

誤り。先取特権は留置権と同じ法定担保物権で、当事者の合意（約定）がなくても法律上当然成立する物。

2. 借地借家法33条 造作買取請求権

誤り。造作買取請求権は建物に関してではなく、造作に関して生じた債権なので、物（ここでは建物）との牽連性（けんれんせい＝関連性）がなく留置権は行使できない。つまり、造作物のエアコンとか建具を留置するなら分かるけど、建物自体を留置することはできない。同様に、敷金返還請求権に基づいて建物を留置することはダメ。建物の明け渡しと敷金の返還とは同時履行の抗弁権がないから。

3. 民法361条 質権の設定

誤り。「対抗要件」とは、すでに当事者間で成立している法律関係や権利関係を、当事者以外の第三者に主張するための条件。質権は目的物を債権者に引き渡すときに効力を生ずるので、それが動産（ロレックス）でも不動産（土地）でも質権が設定できる。なお、動産の対抗要件は占有、不動産の対抗要件は登記。だから、不動産の占有を失っても、登記があれば第三者に対抗できる。質権と抵当権の違いが「引渡によって効力を生ずる」かどうか。動産は引き渡せるから「質権」、不動産は引き渡せないから「抵当権」。

4. 判例 抵当権の効力が及ぶ範囲

その通り。抵当権の効力は、その設定時に存在した従物にも及ぶ。（判例）

【参考】肢4のもとになった判例は、ガソリンスタンド用店舗建物に設定した抵当権の効力が、建物の4倍以上の価値のある地下タンクにおよぶのかどうか争われた。結論は、従物のほうが高価であっても、主物の抵当権の効力は従物に及ぶ、となった。

造作買取請求権

造作（ぞうさく）とは建物に設置された物で取り外しが簡単なものをさします。例えば、「畳、建具、エアコン」などがあり、造作は賃借人の所有となります。それゆえ、賃貸人の同意を得て付加した造作については賃貸借が終了する時に、賃貸人に対して、「このエアコン買い取ってよ！」と請求することができます。これを造作買取請求と言います。

平成13年度 問9

Aは、BからB所有の建物を賃借し、特段の定めをすることなく、敷金として50万円をBに交付した。この場合のAのBに対する敷金返還請求権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. 賃貸借契約期間中でも、Bの返済能力に客観的な不安が生じた場合は、Aは、賃料支払債務と敷金返還請求権とを対当額にて相殺することができる。
2. 敷金返還請求権は、賃貸借契約と不可分であり、Aは、Bの承諾があつたとしても、これをAの債権者に対して担保提供することができない。
3. 賃貸借契約が終了した場合、建物明渡債務と敷金返還債務とは常に同時履行の関係にあり、Aは、敷金の支払と引換えにのみ建物を明け渡すと主張できる。
4. Bは、Aの、賃貸借契約終了時までの未払賃料については、敷金から控除できるが、契約終了後明渡しまでの期間の賃料相当損害額についても、敷金から控除できる。

解説

【敷金契約の性質】(最判昭48.02.02)

- (1) 賃貸借契約に附随するものではあるが、それとは別個の契約である。
- (2) 建物明渡義務を履行するまでの賃貸人の賃借人に対する全ての債権を担保する。
- (3) 賃貸人は、賃貸借の終了後、明渡完了するまでに生じた被担保債権を控除してなお残額がある場合に、その残額につき返還義務を負担する。  
(賃借人の敷金返還請求権は停止条件付の債権である。)

1. 民法に規定なし。H15年度民法改正

誤り。賃借人の敷金返還請求権は、明渡しを完了したときに初めて発生する停止条件付の債権。だから、賃貸人の返済能力に客観的な不安があるからといって、賃貸借契約期間中に敷金返還を請求することはできない。当然、賃料支払債務と相殺することもできない。停止条件は「その条件発生まで法律効果を停止しておく」条件。一方、解除条件は「その条件発生により法律効果を解除する」条件。

2. 民法129条 敷金返還請求権の担保提供

誤り。敷金契約は賃貸借契約とは別の契約。つまり、敷金がなくてみ賃貸借契約可能。だから、賃借権とは別に、敷金返還請求権のみを担保に提供することができる。なお、賃借人Aが家主Bに対して持っているのが敷金返還請求権。だから、債務者が家主Bさんで、債権者であり譲渡人が借主Aさん。債権譲渡の第三者対抗要件は、確定日付きの証書による、「譲渡人から債務者へ譲渡通知」か「債務者の承諾」。「Bの承諾があつた」というのは債務者で家主のBさんが承諾しているということだから、債権の譲渡条件も揃っている(民法467条1項)。

3. 判例、民法533条 同時履行の抗弁権

誤り。敷金は明け渡し完了後までの一切の借主の義務を担保してくれるものだから、借主が建物を明け渡ししてくれないと建物の状況を把握して修繕費を算出することもできない。だから、建物明渡債務と敷金返還債務とは同時には履行できない。

4. 判例 敷金の性質

敷金は明渡完了後までの一切の借主の債務を担保するので、当然その中に契約終了から明渡までの賃料相当の損害額も入っている。敷金は賃貸借契約時に発生する停止条件付き債権だけど、契約終了時までじゃなく建物明渡までの担保であることがポイント。

債務者対抗要件

債権者Aさんが債務者Bさんに対して持っている債権をCさんに譲渡した場合、その債権の譲受人Cさんが債務者Bさんに対して自分が新しい債権者であることを主張(対抗)するためには、以下の条件が必要。

- ① 譲渡人Aさんから債務者Bさんに対して債権譲渡の事実を通知するか、または
- ② 債務者Bさんの承諾を得る。

債権譲渡の第三者への対抗要件

債権譲渡の事実を債務者以外の第三者(債権の二重譲受人・差押債権者・破産管財人など)に対して主張(対抗)するためには、

上記(1)の①通知 or ②承諾を、確定日付ある証書によって行わなければなりません。

平成15年度 問5

Aは、B所有の建物に抵当権を設定し、その旨の登記をした。Bは、その抵当権設定登記後に、この建物をCに賃貸した。Cは、この契約時に、賃料の6ヵ月分相当額の300万円の敷金を預託した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

1 Bが、BのCに対する将来にわたる賃料債権を第三者に譲渡し、対抗要件を備えた後は、Cが当該第三者に弁済する前であっても、Aは、物上代位権を行使して当該賃料債権を差し押さえることはできない。

2 Bの一般債権者であるDが、BのCに対する賃料債権を差し押さえ、その命令がCに送達された後は、Cが弁済する前であっても、Aは、物上代位権を行使して当該賃料債権を差し押さえることはできない。

3 Aが物上代位権を行使して、BのCに対する賃料債権を差し押さえた後は、Cは、Aの抵当権設定登記前からBに対して有している弁済期の到来している貸付金債権と当該賃料債権とを相殺することはできない。

4 Aが物上代位権を行使して、BのCに対する賃料債権を差し押さえた後、賃貸借契約が終了し建物を明け渡した場合、Aは、当該賃料債権について敷金が充当される限度において物上代位権を行使することはできない。

抵当権設定者B（甲建物）← 抵当権者A（登記）

↓  
賃借人C（敷金300万）

BさんはAさんからお金を借りて、Aさんはそれを担保するためにBさん所有の甲建物に抵当権を設定してもらった。その後、Bさんは甲建物をCさんに貸して、Cさんは敷金として300万をBさんに支払った。

解説

全て肢が細かい判例の難問。宅建試験のレベルではない。

できるようになる必要はない、というか、このレベルに手を出すくらいなら、他にやることはたくさんあると思う

ただ、本試験でこんな（悪）問がでることがある、ということは憶えておいて、慌てない心をもつことは大事。

1. 民法372、304条1項 賃料に対する物上代位、判例 債権譲渡は引渡しに当たらない誤り。物上代位の要件に、『払い渡し前に差押え』があるが、債権譲渡はこれにあらず、物上代位の目的債権が譲渡され対抗要件が備えられた後においても、自ら目的債権を差押えて、物上代位権を行使できる。（判例）抵当権者Aさんは抵当権を実行する前にCさんの賃料債権を差し押さえることができる。その賃料債権が第三者に譲渡されても差し押さえることができないと担保の意味がない。

2. 判例 賃料に対する物上代位

誤り。「一般債権者D」さんとは無担保でBさんにお金を貸した人。AさんとDさんは、Bさんの賃料債権を狙っている。Aさんの武器は抵当権。Dさんの武器は賃料権差押え命令書。抵当権は登記がなければ第三者に対抗できないので、抵当権の登記が先か、命令書の送付が先かで勝負が決まる。設問に「抵当権を設定し、その旨の登記をした」とあるので、Aさんの抵当権の登記が先だからAさんの勝ち。

3. 判例 支払差止債権と相殺

誤り。Cさんの賃料債権をAさんが差し押さえて「その賃料をよこせ！」と言ってる。でもCさんはAさんに抵当権設定前からお金を貸していて、その反対債権の弁済期が来ている。それなら相殺できるのが自然。もし、Bさんが賃料債権を差し押さえた後で、CさんがBさんに対する反対債権を取得しても相殺はできない。「BのCに対する賃料債権を差し押さえた後は」は引っかけ。いやらしい問題。

4. 判例 物上代位と敷金

その通り。敷金はCさんが賃料を滞納した場合の担保だから、賃貸借契約が終了して建物の引き渡しも終わった時点で賃料の不払いがあればBさんは敷金から補填する。「賃料債権は敷金の存在する限度において、敷金の充当により消滅する」とはそういうこと。つまり、賃貸借契約が終了したらCさんがBさんに支払う賃料はないのだから、賃料債権自体が存在しなくなる。逆に敷金をBさんがCさんに返さないといけない。「BのCに対する賃料債権を差し押さえた後は」も引っかけ。差押え後に契約終了で賃貸債権がなくなるのだから、そんなものを物上代位しても仕方がない。もしCさんに賃料の不払いがあつて「不払い分>敷金」だったら、賃料債権は消滅しないので、差し押さえて物上代位権を行使することができる。

平成17年度 問5

物上代位に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。なお、物上代位を行う担保権者は、物上代位の対象となる目的物について、その払渡し（はらいわたし）又は引渡しの前に他の債権者よりも先に差し押さえるものとする。

- 1 不動産の売買により生じた債権を有する者は先取特権を有し、当該不動産が賃借されている場合には、賃料に物上代位することができる。
- 2 抵当権者は、抵当権を設定している不動産が賃借されている場合には、賃料に物上代位することができる。
- 3 抵当権者は、抵当権を設定している建物が火災により焼失した場合、当該建物が火災保険が付されていれば、火災保険金に物上代位することができる。
- 4 不動産に留置権を有する者は、目的物が金銭債権に転じた場合には、当該金銭に物上代位することができる。

解説

1. 民法328条 先取特権、民法304条1項 不動産賃料の物上代位

その通り。不動産保存の先取特権。「不動産保存」とは、不動産に関する権利を保存するための費用。「不動産の売買により生じた債権」とは「売買契約時の代金等の支払請求権、解約時の返還請求権、それらに付随して生じる損害賠償請求権など」で、これにかかった費用は優先的に取り戻せる。その不動産が賃貸しされている場合には、その賃料を担保として請求できる（物上代位）。

2. 民法371条 物上代位の対象

その通り。物上代位の対象としては、「保険金請求権・損害賠償請求権・売買代金・賃料」を覚えておけばよい。

3. 民法372条 物上代位の対象

その通り。目的物が火災で焼失した場合に抵当権設定者（目的物の持ち主）が火災保険金請求権を取得したら、「保険金請求権」に対して物上代位することができる。ただし、保険金がおりるまえに差し押さえなければならない。

4. 民法304条 物上代位性

誤り。担保物権のうち、留置権にだけは物上代位性がない。留置権は先取特権と同じ法定担保物権だけど、留置権は物を渡さずに（留置）して単に弁済を促す権利であって、その物をお金に換えて弁済に充てることはできないので、物上代位性はない。

平成20年度 問10

Aは、自己所有の甲建物(居住用)をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金50万円を受領した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

1 賃貸借が終了した場合、AがBに対し、社会通念上通常の使用をした場合に生じる通常損耗について原状回復義務を負わせることは、補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているなど、その旨の特約が明確に合意されたときでもすることができない。

2 Aが甲建物をCに譲渡し、所有権移転登記を経た場合、Bの承諾がなくとも、敷金が存在する限度において、敷金返還債務はAからCに承継される。

3 BがAの承諾を得て賃借権をDに移転する場合、賃借権の移転合意だけでは、敷金返還請求権(敷金が存在する限度に限る。)はBからDに承継されない。

4 甲建物の抵当権者がAのBに対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、その賃料が支払われないまま賃貸借契約が終了し、甲建物がBからAに明け渡されたときは、その未払賃料債権は敷金の充当により、その限度で消滅する。

(甲建物) (敷金50万)  
賃貸人A → 賃借人B

解説

1. 判例 原状回復義務

誤り。「できない」わけではない。特約をすることは契約自由の原則から認められる(判例)。特約が明確に合意されているなら可能。つまり、借り主が納得すれば通常損耗(そんもう)も負担させてもよい。逆に、特約に通常損耗の原状回復義務を書かなければできないことになる。

2. 判例 当事者の変更と敷金

その通り。建物の所有者がAさんからCさんに移ったら、借主Bさんの承諾がなくとも、敷金返還債務はAさんからCさんに継承される。Bさんの敷金がAからCに移って返還義務も一緒に移っただけ。義務にBさんの承諾は要らない。敷金については「大家は引き継ぐ、店子は引き継がない」と覚えておこう。「敷金が存在する限度において」というのは、要するに未払い賃料分を引いた残額について、ということ。なお「Bの承諾がなくとも」というのは債務引受を意識したもので本肢では気にしなくてよい。

3. 判例 当事者の変更と敷金

その通り。「店子は引き継がない」。賃貸借契約時にBさんが敷金を払い、契約終了時にBさんに返却される。「賃借権がDに移転した」ということは、今度はDさんが甲建物を賃借りしたということ。でも、Bさんの敷金をDさんが使うというのは変。賃借権移転の合意はあっても、敷金継承の合意があるわけじゃない。

4. 判例 物上代位と敷金

その通り。AさんはZさんからお金を借りて、Zさんはそれを担保するためにAさんの甲建物に抵当権を設定してもらった。Aさんがお金を返さないの、Zさんは賃借人Bさんの家賃を差し押さえた。すると、裁判所からBさんに「家賃はZさんに払いなさい」という手紙が届く。ところがBさんも家賃を滞納していて、支払われないまま賃貸借契約が終了してBさんは甲建物を出て行った。もし未払い金が50万以内であれば敷金から充当され契約終了となる。問題文の「甲建物の抵当権者がAのBに対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても」は問題を複雑にするためのフエイクで、物上代位権と敷金とは別。

平成 21 年度 問 5

担保物権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 抵当権者も先取特権者も、その目的物が火災により焼失して債務者が火災保険請求権を取得した場合には、その火災保険金請求権に物上代位することができる。
- 2 先取特権も質権も、債権者と債務者との間の契約により成立する。
- 3 留置権は動産についても不動産についても成立するのに対し、先取特権は動産については成立するが不動産については成立しない。
- 4 留置権者は、善良な管理者の注意をもって、留置物を占有する必要があるのに対し、質権者は、自己の財産に対するのと同じの注意をもって、質物を占有する必要がある。

正解

1. 民法303条 先取特権、民法304条 物上代理  
その通り、物上代位は担保物権の通有性。留置権のみない。ただし、抵当権者や先取特権者が火災保険金に物上代位する場合、保険金が債務者に支払われる前に差し押さえないといけない。
2. 民法303条 先取特権  
誤り。先取特権は債権が発生すれば民法（法律）条当然に与えられる特権（法定担保物権）。だから、当事者間の契約によって成立するわけではない。一方、質権は当事者間の合意と目的物の引渡によって成立する担保権（約定担保物権）。
3. 民法325～328条 留置権と先取特権  
誤り。留置権も先取物権も、動産にも不動産にも成立する。留置権なら、動産の場合「修理代金を支払わないなら時計は返さない」と言える権利。不動産の場合「借主のした屋根の修理代金を返してくれるまでは貸家を貸主に引き渡さない！」と言える権利。先取特権なら、動産の場合「種や肥料の代金を出さないのなら収穫物の売り上げから返してもらおうよ」と言う権利。不動産なら「建築費を出さないのなら売上代金から返してもらおうよ」という権利。
4. 民法298条1項、留置権、350条 質権準用  
誤り。留置権者、質権者ともに「善管注意義務」を負う。  
【参照】 担保物権の種類と通有性（共通性）

平成 22 年度 問 5

AはBから2,000万円を借り入れて土地とその上の建物を購入し、Bを抵当権者として当該土地及び建物に2,000万円を被担保債権とする抵当権を設定し、登記した。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているのはどれか。

- 1 AがBとは別にCから500万円を借り入れていた場合、Bとの抵当権設定契約がCとの抵当権設定契約より先であっても、Cを抵当権者とする抵当権設定登記の方がBを抵当権者とする抵当権設定登記より先であるときには、Cを抵当権者とする抵当権が第1順位となる。
- 2 当該建物に火災保険が付されていて、当該建物が火災によって焼失してしまった場合、Bの抵当権は、その火災保険契約に基づく損害保険金請求権に対しても行使することができる。
- 3 Bの抵当権設定登記後にAがDに対して当該建物を賃貸し、当該建物をDが使用している状態で抵当権が実行され当該建物が競売された場合、Dは競落人に対して直ちに当該建物を明け渡す必要がない。
- 4 AがBとは別に事業資金としてEから500万円を借り入れる場合、当該土地及び建物の購入代金が2,000万円であったときには、Bに対して500万円以上の返済をした後でなければ、当該土地及び建物にEのために2番抵当権を設定することはできない。

貸主B（2000万・抵当権者）→借主A（土地建物）

貸主E（500万・抵当権者）

解説

1. 民法373条 抵当権の対抗要件  
その通り。抵当権の順位は、抵当権設定契約の日付ではなく、抵当権設定登記の先後で決まる。抵当権も物権だということ。
2. 民法372条、304条 火災保険金に対する物上代位  
その通り。これが物上代位。なお、火災保険を抵当権者が受け取ろうとする場合は、必ずAが保険金を受取る前に、その保険金を差押える必要がある。「払い渡し前」かつ「抵当権者自らによる差押」が必要。
3. 民法395条 明渡猶予期間  
その通り。借りている建物が競売にかけられたからといって、直ぐに出て行けというのではDさんが可哀想。競売人の買受日から6ヶ月は建物の引渡を拒否できる。逆に言うと、半年で出て行かないといけない。なおこの猶予は土地にはないので、ヒッカケに注意。
4. 判例 抵当権の設定金額  
誤り。不動産の担保価値を決めるのは債権者（抵当権者）。不動産購入金額以上の抵当権が設定できないわけではない。BさんはAさんの土地建物に2000万の担保価値があったので2000万の抵当権を設定してもらった。Eさんは順位第2位なので、Eさんが500万をBさんに貸すということは、2500万以上の担保価値が土地建物にあると判断したから。



平成23年度 問6

Aは自己所有の甲建物をBに賃貸し賃料債権を有している。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか

1 Aの債権者Cが、AのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、Bは、その差し押さえ前に取得していたAに対する債権と、差し押さえにかかる賃料債務とを、その弁済期の先後にかかわらず、相殺適状になった段階で相殺し、Cに対抗することができる。

2 甲建物の抵当権者Dが、物上代位権を行使してAのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、Bは、Dの抵当権設定登記の後に取得したAに対する債権と、差し押さえにかかる賃料債務とを、相殺適状になった段階で相殺し、Dに対抗することができる。

3 甲建物の抵当権者Eが、物上代位権を行使してAのBに対する賃料債権を差し押さえた場合、その後、賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたとしても、Bは、差し押さえにかかる賃料債務につき、敷金の充当による当然消滅を、Eに対抗することはできない。

4 AがBに対する賃料債権をFに適法に譲渡し、その旨をBに通知したときは、通知時点以前にBがAに対する債権を有しており相殺適状になっていたとしても、Bは、通知後はその債権と譲渡にかかる賃料債務を相殺することはできない。

貸主A（甲建物）→借主B（Aに対する反対債権）

↓  
譲受人F（賃料債権）

解説

1. 民法511条 差し押さえを受ける前に取得した債権による相殺

その通り。「Aの債権者C」とはAさんにお金を貸しているCさん。Aさんはお金を返してくれないので、AB間の賃料債権を差し押さえた。BさんはAさんに対する反対債権を差し押さえ前から持っている。つまり、BさんはAさんにお金を貸している。返してくれなかったら家賃と相殺しようと思っている。家賃の弁済期の前でも後でも相殺できる。でも、Cさんに賃料を差し押さえられて持っていかれたら、その相殺ができなくなる。それではBさんが可哀想。だから、反対債権を差し押さえ前から持っている場合、それが相殺適状になれば、弁済期の先後にかかわらず、差し押さえ後でも相殺できる。

2. 民法511条 差し押さえを受けた後に取得した債権による相殺

誤り。「甲建物の抵当権者D」とはAさんにお金を貸しているDが返してくれないと困るのでAの甲建物の抵当権を設定したと言うこと。「Bは・・Aに対する債権」とはBがAさんにお金を貸しているということ。つまり、DさんがAB間の賃料債権を差し押さえた後でBさんはAさんにお金を貸している。つまり、Aさんには借金があることを知っていて、Bさんはお金を貸したことになる。Dさんに賃料債権を持って行かれることを覚悟の上でお金をかしているのだから、相殺できない。

3. 民法304条、372条、511条、619条2項 敷金の充当による賃料債権の消滅

誤り。「Bは敷金の充当による消滅を・・」とはBさんに賃料債権の未払い分が残っているということ。だからBさんは敷金を充当して弁済しようと思っている。だから、Eさんには差し押さえるものはないので、EさんはBさんに何も言えない。逆にBさんは賃料債務の消滅をEさんに主張できる。「差押にかかる賃料債務」とは「差し押さえられた賃料債務」のこと。「かかる」は「係る」で「掛かる」じゃない。

4. 民法468条、判例 債権譲渡と反対債権による相殺

誤り。AF間の債権譲渡はAさんが勝手にやったことでBさんには関係がない。だからBさんに承諾してもらったために通知した。もしBさんがFさんに債権が渡ったことを知っていて、Fさんに賃料を払えば承諾したことになり、Bさんは反対債権で相殺できない。でも、Aさんが通知する以前にBさんが反対債権を持っていたら「今月の賃料はこれでチャラね！」とAさんに主張ができる。問題文では「通知時点以前にBがAに対する債権を有しており相殺適状になっていた」とあるので、相殺はできない。

難問、できなくてよい。肢4だけは標準的なレベルの知識であるが、ききかたがいやらしいので、なかなか気がつくのは難しいと思う。

平成24年度 問7

物上代位に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。なお、物上代位を行う担保権者は、物上代位の対象とする目的物について、その払渡し又は引渡しの前に差し押さえるものとする。

- 1 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物の賃料債権について、Bの一般債権者が差し押えをした場合には、Aは当該賃料債権に物上代位することができない。
- 2 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物の賃料債権について、Aが当該建物の抵当権を実行していても、当該抵当権が消滅するまでは、Aは当該賃料債権に物上代位することができる。
- 3 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物が火災によって焼失してしまった場合、Aは、当該建物に掛けられた火災保険契約に基づく損害保険金請求権に物上代位することができる。
- 4 Aの抵当権設定登記があるB所有の建物について、CがBと賃貸借契約を締結した上でDに転貸していた場合、Aは、CのDに対する転貸賃料債権に当然に物上代位することはできない。

解説

1. 判例 賃料に対する物上代位

誤り。「Aの抵当権設定登記があるB所有の建物の賃料債権」とは、BさんがAさんからお金を借りていて、Bさんが返してくれないといけなくて、その賃料をに抵当権を設定してもらったとうこと。「Bの一般債権者が（その賃料債権を）差し押えをした」とは、BさんはZさん（担保なしの一般債権者）からお金を借りていて、返してくれないのでZさんはその賃料債権を差し押さえた。つまり、「物上代位者Aさん」と「一般債権者Zさん」の戦い。だから、Aさんの抵当権設定登記と、Zさんの差し押さえ命令書の送達の後で勝負がきまる。設問に「物上代位を行う担保権者は、物上代位の対象とする目的物について、その払渡し又は引渡しの前に差し押さえるものとする」とあるのでAさんの勝ち。

2. 判例 抵当権の実行と賃料債権

その通り。「抵当権を実行していても」とはBさんがAさんにお金を返さない（債務不履行）ということ。だから、抵当権が消滅するまでは賃料債権に物上代位できる。債務不履行があった後は果実（賃料は法定果実である）にも物上代位できる。そしてこれは抵当権が実行されても、当該抵当権が消滅するまではできる。（？「**抵当権の実行＝被担保物権を競売にかけること**」だから**抵当権の実行と抵当権の消滅は同時履行じゃないの？**）

3. 民法372条、304条1項 火災保険金に対する物上代位

その通り。一般的に言ってこの肢だけわかれば十分。なお、抵当権者は、債務者に保険金が払い渡される前に「その金はこっちによこせ」と差し押えをしなくてはならない。これは、お金には名前がついていませんから、債務者に渡った後では、どのお金が保険金なのかわからなくなってしまうということ。

4. 判例 転貸賃料債権への物上代位

その通り。AさんはBさんにお金を貸していて、返してくれないと困るのでBさんの建物に抵当権を設定してもらった。だからAさんはBが受け取る金銭に対して「返さないのならよこせ！」と言える。でも、関係のないCさんが受け取る金銭に対しては「その金よこせ！」とは言えない。

平成13年度 問7

Aは、Bから3,000万円の借金をし、その借入金債務を担保するために、A所有の甲地と、乙地と、乙地上の丙建物の上に、いずれも第1順位の普通抵当権（共同抵当）を設定し、その登記を経た。その後甲地については、第三者に対して第2順位の抵当権が設定され、その登記がされたが、第3順位以下の担保権者はいない。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

借主A

（甲地→第2抵当権者C・乙地・丙建物）→貸主B（第1抵当権者・登記）  
3000万

1. 甲地が1,500万円、乙地が2,000万円、丙建物が500万円で競売され、同時に代価を配当するとき、Bはその選択により、甲地及び乙地の代金のみから優先的に配当を受けることができる。
2. 甲地のみが1,500万円で競売され、この代価のみがまず配当されるとき、Bは、甲地にかかる後順位抵当権者が存在しても、1,500万円全額（競売費用等は控除）につき配当を受けることができる。
3. Bは、Aの本件借入金債務の不履行による遅延損害金については、一定の場合を除き、利息その他の定期金と通算し、最大限、最後の2年分しか、本件登記にかかる抵当権の優先弁済権を主張することができない。
4. Bと、甲地に関する第2順位の抵当権者は、合意をして、甲地上の抵当権の順位を変更することができるが、この順位の変更は、その登記をしなければ効力が生じない。

解説

1. 民法392条1項 共同抵当

誤り。「甲地、乙地、丙建物が競売され」ということは、Bさんは借りた3000万を返済できなかったと言うこと。共同担保が同時に配当される場合、各不動産の価額（かがく）に応じてその債権の負担を按分（あんぶん）する。つまり、甲地1500万：乙地2000万：丙建物500万＝3：4：1だから、甲地は $3000 \times \frac{3}{8} = 1125$ 万（この時点で×）、乙地は $3000 \times \frac{4}{8} = 1500$ 万、丙建物は $3000 \times \frac{1}{8} = 375$ 万となる。だから、「甲地及び乙地の代金のみから」が誤り。もしそうなら、第3者抵当権者はその配当（甲地だけの抵当権者だから、競売で得た1500万からAの配当額を引いた375万円）を受け取れないということになってしまう。だから、上位抵当権者は配当の指定はできないことになっている。「その選択により」も誤り。

2. 民法392条2項 共同抵当、特定の担保のみの競売

その通り。複数の担保の中で特定の担保のみが競売にかかった場合、上位の抵当権が競売で得た代価から債権全部の弁済が受けられる。だから、第1抵当権者のBさんから配当してゆくことになる。Bさんの債権額が3000万円だから、甲地競売の代価（だいか＝値段）の1500万全額がBさんのものとなる。

3. 民法375条 被担保債権の範囲

その通り。遅延損害金というのは遅延利息のこと。高順位抵当権者を保護するために、利息その他の定期金の最後の2年分しか優先弁済されない。「定期金＝一定の時期に支払う金、または受け取る金」、つまり利息のこと。頻出

4. 民法374条 抵当権の対抗要件と順位

その通り。抵当権の順位の変更は、それを登記しないと効力がない。なぜなら、その登記を見てお金を貸すかどうか決めたり、利害関係を確認したりする人がいるから。

平成10年度 問5

Aは、Bから借金をし、Bの債権を担保するためにA所有の土地及びその上の建物に抵当権を設定した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

1. Bの抵当権の実行により、Cが建物、Dが土地を競落した場合、Dは、Cに対して土地の明渡しを請求することはできない。
2. Aは、抵当権設定の登記をした後も建物をEに賃貸することができ、Bに損害を及ぼすことなく期間3年以内の賃貸借でその登記があるとき、Eは、建物の競落人に対して賃借権を対抗しうる。
3. Bは、第三者Fから借金をした場合、Aに対する抵当権をもって、さらにFの債権のための担保とすることができる。
4. Aから抵当権付きの土地及び建物を買取ったGは、Bの抵当権の実行に対しては、自ら競落する以外にそれらの所有権を保持する方法はない。

賃借人A（甲地、乙建物所有）←賃貸人B（抵当権者）

↓  
買主G

解説

1. 民法388条 法定地上権

法定地上権の成立要件

- ① 抵当権設定時に土地の上に建物が存在すること
- ② 抵当権設定時に土地と建物が同一所有者であること
- ③ 土地又は建物が抵当権が設定されること
- ④ 抵当権実行により土地・建物が異なる所有者になったこと

問題文の記述では、「A所有の土地及びその上の建物に抵当権を設定」とあり、③の成立要件である、「土地又は建物が抵当権が設定されていること」になっているが、判例で両方に抵当権が設定されていてもOK。だから、設問は①～④を満たしているので法定土地権は成立し、DさんはCさんに土地の明渡しを請求できない。

2. 法改正により削除

短期賃貸借の問題ですが、短期賃貸借は平成15年の法改正により、廃止となっています。

3. 民法376条1項 転抵当

その通り。BさんがFさんから借金をするとき、Aさんの抵当権を担保にすることができる。

4. 民法474条1項 抵当権の消滅

誤り。競売なんかしなくてもGさんがBさんの借金を弁済してやればよいと気づく（第三者弁済）。まとめると、これだけの方法がある。

- ① 自ら競落する
- ② 債務者に代わって借金全額を弁済する（第三者弁済）
- ③ 抵当権者の要求する金額分だけを弁済する（代価弁済）
- ④ 第三取得者が希望する金額だけ弁済する（抵当権消滅請求）

平成14年度 問6

Aは、Bに対する貸付金債権の担保のために、当該貸付金債権額にほぼ見合う評価額を有するB所有の更地である甲土地に抵当権を設定し、その旨の登記をした。その後、Bはこの土地に乙建物を築造し、自己所有とした。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

貸主A（甲地抵当権者）→借主B（甲地＋乙建物）

1 Aは、Bに対し、乙建物の築造行為は、甲土地に対するAの抵当権を侵害する行為であるとして、乙建物の収去を求めることができる。

2 Bが、甲土地及び乙建物の双方につき、Cのために抵当権を設定して、その旨の登記をした後(甲土地についてはAの後順位)、Aの抵当権が実行されるとき、乙建物のために法定地上権が成立する。

貸主A（甲地抵当権者・第1順位）→借主B（甲地＋乙建物）

貸主C（甲地、乙建物抵当権者・第2順位）

3 Bが、乙建物築造後、甲土地についてのみ、Dのために抵当権を設定して、その旨の登記をした場合(甲土地についてはAの後順位)、Aの抵当権及び被担保債権が存続している状態で、Dの抵当権が実行されるとき、乙建物のために法定地上権が成立する。

貸主A（甲地抵当権者・第1順位）→借主B（甲地＋乙建物）

貸主D（甲地抵当権者・第2順位）

4 Aは、乙建物に抵当権を設定していなくても、甲土地とともに乙建物を競売することができるが、優先弁済権は甲土地の代金についてのみ行使できる。

解説

1. 民法369条2項 抵当権設定者の使用収益

誤り。抵当権設定者は目的物を引き渡す必要はなく、事由に使用収益することができる。抵当権が実行されると設定者の権利は全部奪われるけど、それまでは事由に使って利益を上げられる。

2. 判例 法定地上権

誤り。土地に複数の抵当権が設定された場合、土地の1番抵当権設定時を基準に法定地上権の成立を考えると、

甲土地＝1番抵当権者A、2番抵当権者C

乙建物＝1番抵当権C

となっているので、甲土地に1番抵当権が設定された時は更地なので、乙建物のために法定地上権は成立しない。ここで法定地上権を認めると、甲土地の1番抵当権者Aさんにとっては、もともと更地と評価した土地なのに競売実行時に法定地上権のついた建物があれば、土地の価値が下がることになるので、法定地上権の成立要件は①

① 抵当権設定時に土地の上に建物が存在すること

② 抵当権設定時に土地と建物が同一所有者であること

③ 土地又は建物に抵当権が設定されること

④ 抵当権実行により土地・建物が異なる所有者になったこと

で、Aさんが抵当権を設定した時は更地なので、①が成立しない。

3. 判例 法定地上権

誤り。Dさんが抵当権を実行したとあるが、AさんがやろうかDさんがやろうか競売は競売。設問2と同様に、1番抵当設定時を基準に考えると、

甲土地＝1番抵当権者A、2番抵当権者D

となっているので、やっぱりAさんが抵当権を設定した時は更地だから、①が不成立で法定地上権は成立しない。

4. 民法389条 抵当地の上の建物の競売

その通り。抵当権設定後に乙建物ができているので、抵当権者は甲地と一緒に乙建物も競売することができるし、甲地だけを競売することもできる。でも、Aさんの優先弁済権は甲地の代金についてのみ行使できる。ただし、抵当権設定前にできた建物は、それを誰が建てたとしても、一括競売できない。

平成 21 年度 問 7

法定地上権に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、民法の規定、判例及び判決文によれば、誤っているものはどれか。

(判決文)

土地について 1 番抵当権が設定された当時、土地と地上建物の所有者が異なり、法定地上権成立の要件が充足されていなかった場合には、土地と地上建物を同一人が所有するにいたった後に後順位抵当権者が設定されたとしても、その後に抵当権が実行され、土地が競落されたことにより 1 番抵当権が消滅するときは、地上建物のための法定地上権は成立しないものと解するのが相当である。

- 1 土地及びその地上建物の所有者が同一である状態で、土地に 1 番抵当権が設定され、その実行により土地と地上建物の所有者が異なるに至ったときは、地上建物について法定地上権が成立する。
- 2 更地である土地の抵当権者が抵当権設定後に地上建物が建築されることを承認した場合であっても、土地の抵当権設定時に土地と所有者を同じくする地上建物が存在していない以上、地上建物について法定地上権は成立しない。
- 3 土地に 1 番抵当権が設定された当時、土地と地上建物の所有者が異なっていたとしても、2 番抵当権設定時に土地と地上建物の所有者が同一人となれば、土地の抵当権の実行により土地と地上建物の所有者が異なるにいたったときは、地上建物について法定地上権が成立する。
- 4 土地の所有者が、当該土地の借地人から抵当権が設定されていない地上建物を購入した後、建物の所有権移転登記をする前に土地に抵当権を設定した場合、当該抵当権の実行により土地と地上建物の所有者が異なるに至ったときは、地上建物について法定地上権が成立する。

解説

1. 判例 法定地上権  
その通り。
2. 判例 法定地上権  
その通り。
3. 判例 法定地上権  
誤り。土地に複数の抵当権が設定された場合、土地の 1 番抵当権設定時を基準に法定地上権の成立を考えるので、②が成立しない。1 番抵当権者の把握した当該土地の交換価値を損なうことになるから。
4. 判例 法定地上権  
その通り。「土地の所有者が・・・地上建物を購入した」とあるから、土地と建物の所有者は同じ。問題は抵当権が設定あったかどうか。「建物の所有権移転登記をする前に抵当権を設定」とあるが、所有権移転登記は買主の権利であって義務ではない。所有権移転登記はしてもしなくても良い。登記は第三者に対抗する為に必要なだけ。買主が代金を支払い、売主が不動産を引き渡したら、登記がなくても所有権は移転する。だから、「抵当権設定時に土地と建物が同一所有者」という②が成立する。

- ① 抵当権設定時に土地の上に建物が存在すること
- ② 抵当権設定時に土地と建物が同一所有者であること
- ③ 土地又は建物に抵当権が設定されること
- ④ 抵当権実行により土地・建物が異なる所有者になったこと

平成 12 年度 問 5

根抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 根抵当権は、根抵当権者が債務者に対して有する現在及び将来の債権をすべて担保するという内容で、設定することができる。
- 2 根抵当権の極度額は、いったん登記がされた後は、後順位担保権者その他の利害関係者の承諾を得た場合でも、増額することはできない。
- 3 登記された極度額が 1 億円の場合、根抵当権者は、元本 1 億円とそれに対する最後の 2 年分の利息及び損害金の合計額につき、優先弁済を主張できる。
- 4 根抵当権の被担保債権に属する個別の債権が、元本の確定前に、根抵当権者から第三者に譲渡された場合、その第三者は、当該根抵当権に基づく優先弁済を主張できない

解説

1. 民法 398 条の 2 第 1 項 包括根抵当禁止  
誤り。根抵当権は「一定の範囲に属する不特定の（現在および将来の）債権を担保」するもので、「将来の債権まで含めてすべて担保」するものではない。設問の「すべて」がダメ。つまり、どんな目的でも貸してくれるわけではなく、例えば「事業用の目的」という様に「一定の範囲に属する不特定債権」だけ。後はクレジットカードと同じで、限度額の範囲内であれば好きなだけ貸したり返したりできる。
2. 民法 398 条の 5 極度額の変更  
誤り。極度額（＝限度額）を勝手に変更すると、増額した場合には後順位抵当権者や差押権者が、減額した場合には転抵当権者が困ることになるから、利害関係人全員の承諾が必要となる。逆に承諾があれば増額することができる。
3. 398 条の 2 極度額の意味  
誤り。極度額が 1 億円ということは、担保されるのは元本・利息等の合計が 1 億円までということ。元本 1 億円の優先弁済を受けたら、利息等の弁済を受ける余地はなくなってしまふ。さらに、根抵当権には「元本の他に最後の 2 年分の利息に限る」という制限はない。あるのは普通抵当権。
4. 民法 398 条の 7 第 1 項 根抵当権の被担保債権譲渡  
その通り。元本が確定しないと根抵当権付きで債権譲渡できない。根抵当権はクレジットカードと同じで、仕入れに借りたお金や車を買ったお金など複数の被担保債権を 1 つの根抵当権で担保する。限度額内だったら何度でも借りたり返したりできる。そして、最終的には元本確定日に借金の額が決定する。

逆に、元本が確定する前の被担保債権の債権額は分からないということ。だから、優先弁済される金額が分からないので、当然優先弁済を主張できない。

平成19年度 問8

Aは、自己所有の甲不動産につき、B信用金庫に対し、極度額を3,000万円、被担保債権の範囲を「信用金庫取引による債権」とする第1順位の根抵当権を設定し、その旨の登記をした。なお、担保すべき元本の確定期日は定めなかった。この場合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 元本の確定前に、被担保債権の範囲を変更するには、後順位の抵当権者がいる場合は、その者の承諾を得なければならない。
- 2 元本の確定前に、B信用金庫から、被担保債権の範囲に属する個別債権の譲渡を受けた者は、確定日付のある証書でAに対し債権譲渡通知を行っておけば、その債権について根抵当権を行使できる。
- 3 B信用金庫は、確定した元本が極度額以下であれば、その元本に係る最後の2年分の約定金利については、極度額を超えても、根抵当権を行使できる。
- 4 Aが友人CのためにB信用金庫との間で保証契約を締結し保証債務を負担した場合、B信用金庫のAに対するこの保証債権は、「信用金庫取引による債権」に含まれ、この根抵当権で担保される。

解説

1. 民法398条の4～6項 担保される債権の範囲の変更

誤り。AさんはB信用金庫からお金を借りて、B信用金庫は返してくれないと困るからAさんの甲不動産に根抵当を設定してもらった。極度額は3000万、被担保債権の範囲を「信用金庫取引による債権」とした。この「被担保債権」の範囲を変更するというには、信用金庫取引だけじゃなく手形債権や小切手債権まで範囲を広げたりすること。元本確定日前なら、限度額（極度額）が変わらないのなら高順位抵当権者（利害関係者）に迷惑がかからないので、担保される債権の範囲をどれだけ広げてもOK。だから承諾は必要ない。

2. 民法398条の7第1項 被担保債権の譲渡

誤り。B信用金庫は甲不動産の根抵当権をX銀行に譲渡し、X銀行はAさんに確定日付のある債権譲渡通知を送ったら、X銀行は根抵当権を実行できるかという問題。「元本の確定前に」とあるので、借金の総額が決定していないので、根抵当権は実行できない。確定日付の債権譲渡通知は第3者への対抗要件にすぎない。

3. 民法398条の3第1項 被担保債権の範囲

誤り。根抵当権は極度額の範囲なら、元本や利息の全部が担保される。遅延損害金について「最後の2年分を超えない利息の範囲内」というのは普通抵当権の話。

4. 判例 被担保債権の範囲

その通り。Aさんは担保される債権の範囲を「信用金庫取引による債務」としているのだから、友人のための保証債務でも、「信用金庫取引による債務」に含まれているので成立する。

平成23年度 問4

根抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 根抵当権者は、総額が極度額の範囲内であっても、被担保債権の範囲に属する利息の請求権については、その満期となった最後の2年分についてのみ、その根抵当権を行使することができる。
- 2 元本の確定前に根抵当権者から被担保債権の範囲に属する債権を取得した者は、その債権について根抵当権を行使することはできない。
- 3 根抵当権設定者は、担保すべき元本の確定すべき期日の定めがないときは、一定期間が経過した後であっても、担保すべき元本の確定を請求することはできない。
- 4 根抵当権設定者は、元本の確定後であっても、その根抵当権の極度額を、減額することを請求することはできない。

解説

1. 民法398条の3第1項 被担保債権の範囲

誤り。根抵当権は極度額の範囲なら、元本や利息の全部が担保される。遅延損害金について「最後の2年分を超えない利息の範囲内」というのは普通抵当権の話。

2. 民法398条の7第1項 被担保債権の譲渡

正しい。元本の確定前では借金の総額がまだ分からないので、根抵当権を行使して競売はできない。普通抵当権なら債務額（借金の総額）が決まっているので、抵当権を実行して貸した金を回収できる。

3. 民法398条の19第1項 根抵当権（元本）の確定

誤り。根抵当権設定者（債務者）は、設定日から3年経過で元本の確定を請求できる。その請求から2週間で確定する。なお、根抵当権者（債権者）のほうは、いつでも元本の確定を請求できる。混乱しないこと。

4. 民法398条の21第1項 根抵当権の確定

誤り。元本確定後は、極度額を「債権額と以後2年分の利息等の額の合計額」に減額請求できる。つまり、根抵当権も元本が確定すれば普通抵当権と同じになるとイメージしておけばよい。