

R 2 民法基礎 1

設問 1 ①

1、 （１）まず、B は D に対し A B 間の甲土地売買契約によって甲土地の所有権が B にあることを主張することが考えられるが、この主張は認められるか。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ずる（民法 176 条）から、A B 間の売買契約によって甲土地の所有権は B に移転している。

（２）これに対し、D は自身が民法 177 条の「第三者」に当たるため、甲土地につき所有権移転登記を備えていない B は D に所有権を対抗できないと主張すると考えられる。

（３）民法 177 条の趣旨は不動産取引の安全にある。そのため民法 177 条にいう「第三者」は無限定に解すべきでなく、物権変動の当事者及びその包括承継人以外の者で、登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者であると解するのが相当である。そして主観的事情を考慮せず登記の先後という形式的基準で画一的に優劣を判断することが取引安全及び簡易迅速な法律関係の確定に資することや、自由競争の枠内にあることから

単純悪意者も第三者に含まれる。しかしながら専ら他者を害する目的で不動産を買い受けた者など背信的悪意者の場合には、登記の欠缺を主張する正当な利益を欠き、信義に反するため「第三者」には含まれない。

(4) 本件において D は、A から甲土地を購入した C と甲土地売買契約を締結し、所有権を取得しているから、B の登記の欠缺を主張する正当な利益を有するといえる。D は C との契約締結に先立ち甲を見分した際に、甲土地に停まっていたトラックを C のものであると勝手に解釈して C に確認をしなかったという過失があるが、D が甲土地を取得した目的は自己の居住のためであるから、その目的が背信的であるとは言えず、B の登記の欠缺を主張することが信義に反するということはできない。

(5) 従って、D は民法 177 条にいう「第三者」にあたるため、B は D に登記なくして A B 間の売買契約による甲土地の所有権移転を対抗することができない。

2、 (1) また、B は D に対して甲土地の善意による短期取得時効（民法 162 条 2 項）を主張して D の請求を拒むと考えられるがこれは認められるか。

(2) 善意による短期取得時効が認められるための要件は①占有開始時

に善意無過失で②所有の意思をもって③他人の物を④平穩かつ公然に⑤10年間占有することである。①の善意、②及び④は民法186条1項により推定される。また③について、取得時効の制度趣旨は永続した事実状態を尊重してこれを保護すること、真実の立証困難性を救済するためのものであるから自己物についての時効取得も認められると解するのが相当である。

(3) 本件ではBは2020年7月1日からA・B間の甲土地売買契約に基づいて甲土地の占有を開始しており、そのことに過失もないから要件①を充足する。甲土地は自己物であるが、自己物の時効取得も認められるので要件③も満たす。そしてBがDから甲土地の明渡しを求めた2031年1月20日時点でBが占有を開始してから10年が経過しているので⑤も充足する。そして要件①②④につき、民法186条1項の推定を覆す事情もない。

(4) よってBは短期取得時効により、甲土地の所有権を取得する。

(5) これに対し、Dは、Bが甲土地につき登記を備えていないため所有権を対抗できない(民法177条)と反論すると考えられる。

(6) 民法 177 条の「第三者」とは当事者及びその包括承継人以外の者で登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者である。時効完成前の譲受人は占有者から見て物権変動の当事者であり第三者でないので対抗関係に立たない。また、時効完成前に占有者が登記を備えることはほぼ不可能に近く、登記の具備を要するのは酷である。そのため、占有者は時効完成前の譲受人に対して登記なくして権利主張が可能である。一方、時効完成後の譲受人は、譲渡人を起点として占有者と二重譲渡類似の関係となる。そのため占有者と譲受人は対抗関係に立ち、また実質的にも占有者は時効完成後、速やかに登記を備えることができるのであるから、権利主張のためには登記が必要である。

(7) 本件において D が C から甲土地を購入したのは 2027 年 11 月 1 日であり、B の時効完成前であるから、B と D は物権変動の当事者の関係にあるから B は登記なくして D に甲土地の所有権を主張できる。

(8) よって B が甲土地を時効取得したことに基づいて D の甲土地明渡請求を拒むことは認められる。

- 1、 Dが甲土地を取得した時期が2020年12月1日であった場合、DはBが甲土地を時効取得した後の譲受人となり、BとDは対抗関係に立つから、権利主張のためにはBは登記を備える必要がある（民法177条）。そしてBは甲土地につき登記を備えていないので、甲土地の時効取得を理由にDの甲土地明渡請求を拒むことはできない。

設問2

- 1、 事実10におけるCの発言は、CはEに代理権を授与しておらずEとG間で結ばれた乙の売買契約はEの無権代理行為によるものであるから自己に効果帰属しない（民法113条1項）という主張である。これに対し、GはEの行為が無権代理であっても、表見代理（民法109条1項）が成立し、売買契約の効果がCに帰属することを主張すると考えられるが、これが認められるか検討する。
- 2、 民法109条1項の表見代理が成立する要件は①代理権授与表示②相手方

に表示された代理権の範囲内での代理行為③相手方の善意無過失である。

以下各要件につき検討する。

- 3、 ①について、CはEに代理権を付与した訳ではないが、「乙に関わる一切の事項」と書かれた代理人欄空欄の委任状を交付しているため代理権授与表示があったといえる。
- 4、 ②について、Gに表示された代理権の範囲は「乙に関わる一切の事項」であり、本件においてE G間で締結されたのは乙建物の売買契約であるからEの行為はGに表示された代理権の範囲内の行為であったといえる。
- 5、 ③について、GはEが真正な代理人であるか否かにつきCに直接確認をしていないことからGに過失があるとも考えられる。しかしGはEから提示された委任状の代理人欄にEの氏名が記載されていて不審な点が無かったことや乙の登記識別情報が真正なものであったことからEがCの真正な代理人であると信じたのであり、このように外形的に何ら不審点のない場合にまで本人への確認を要するとすると、代理の趣旨たる私的自治の拡充に対する大きな障害となり、代理制度の利便性が損なわれてしまう。そのため、本件においてGがEの代理権を信じたことにつき過

失はなかったといえる。

- 6、 よって、本件 E の行為に表見代理が成立し、E G 間の乙建物売買契約の効果が C に帰属するという G の反論は認められる。