

# わかる宅建民法テキスト

## 物権編

## ～物権編～

まず森を振り返りましょう。

民法とは、私人間の法律関係を決めている法のこと。

ある人とある人との契約などで財産が動いたりします。

民法は、財産法(物権と債権に分けられます)と身分法(相続・親族)に分かれます。

債権とは、ある人がある人に対して一定の行為を請求する権利。

そして、これから掲載していく物権は…

物権とは、物を直接かつ排他的に支配する権利。

なので、性質としては、直接性・排他性の2つがあります。

直接性は、他人の行為を介在せずに自己の意思のみに基づいて物を支配できること。

(直接だからね。自分の物は自分の物！)

排他性は、物権がある物の上には同じ内容の物権は成立しないこと。

(他の物権としての権利は入ってこれない。直接性から当たり前かな。)

## 目次

- 43、物権法定主義
- 44、物権的請求権
- 45、物権変動
- 46、所有権の移転時期
- 47、対抗問題
- 48、取り消しと登記
- 49、解除と登記
- 50、取得時効と登記
- 51、相続と登記
- 宅建過去問正解肢
- 52、共有の意味
- 53、共有物の管理等
- 54、共有物の分割
- 宅建過去問正解肢
- 55、占有権
- 宅建過去問正解肢
- 56、担保物権・地役権
- 宅建過去問正解肢
- 57、地上権
- 58、相隣関係
- 宅建過去問正解肢

## 43、物権法定主義

物権は排他性を有するので公示を必要とする(公示の原則)が、物権の種類とそれぞれの物権の内容を画一的に法定し、当事者はその中から選択するのみとしたほうが取引の安全に合致すると考えられたため、この民法やその他の法律で定められたもののほか、当事者が自由にこれを創設することはできない。

自分で勝手に排他性・直接性のある物権を作るのは日本としてまとまりがつかないことになるね。しかも、私人間でおきる物権はほとんど民法で定められています。

所有権・占有権・用益物権・担保物権がそれで、担保物権は、留置権・永小作権・質権・抵当権があります。

※この辺はまた後で説明します。

☆土地や建物など自分のものだとしても他の人たちに知らせないとその土地を買いたいとか言う人が現われたときに「ちゃんと外部からわかるようにしておけよ」って言われることになるから。

土地や建物の場合は登記してもらうことで、本やテレビなどの物は引き渡してわかるようにしていることになります。

## 48、取り消しと登記

イ) AがBに土地を売却した後、AがBの詐欺を理由として当該売買契約を取り消したが、登記を元に戻していなかった場合、その後Bが自己に登記があるのを利用してCにその土地を転売した場合、AとCのどちらが所有権を主張できるか。

1売却

A → B登記 → C

2詐欺取消

3転売

Aが取り消した後に現れたCに対しては、Bから出発してのAとCとの二重譲渡のようにみえることからどっちかが先に登記をしたほうが主張できる。

ロ) Aの取り消し前にBが善意の第三者であるCに転売した場合、Cは登記なくしてAに所有権を対抗できるか。

1売却

A → B登記 → C

3詐欺取消

2転売

取消前に第三者が現れた、CはAに対して第三者保護規定によって所有権を対抗できる。

(善意の第三者を守るのが大事。対抗関係とは関係ない。もう2の転売で善意の第三者のCの土地になった)

**第二編 物権**

## 第一章 総則

(物権の創設) 第七十五条 物権は、この法律その他の法律に定めるもののほか、創設することができない。

(物権の設定及び移転) 第七十六条 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。

(不動産に関する物権の変動の対抗要件) 第七十七条 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。

(動産に関する物権の譲渡の対抗要件) 第七十八条 動産に関する物権の譲渡は、その動産の引渡しが行われなければ、第三者に対抗することができない。

(混同) 第七十九条 同一物について所有権及び他の物権が同一人に帰属したときは、当該他の物権は、消滅する。ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。2 所有権以外の物権及びこれを目的とする他の権利が同一人に帰属したときは、当該他の権利は、消滅する。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。3 前二項の規定は、占有権については、適用しない。

## 第二節 所有権の取得

(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。

(遺失物の拾得) 第二百四十条 遺失物は、遺失物法（平成十八年法律第七十三号）の定めるところに従い公告をした後三箇月以内にその所有者が判明しないときは、これを拾得した者がその所有権を取得する。

(埋蔵物の発見) 第二百四十一条 埋蔵物は、遺失物法の定めるところに従い公告をした後六箇月以内にその所有者が判明しないときは、これを発見した者がその所有権を取得する。ただし、他人の所有する物の中から発見された埋蔵物については、これを発見した者及びその他人が等しい割合でその所有権を取得する。

(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。

(動産の付合) 第二百四十三条 所有者を異にする数個の動産が、付合により、損傷しなければ分離することができなくなったときは、その合成物の所有権は、主たる動産の所有者に帰属する。分離するのに過分の費用を要するときも、同様とする。第二百四十四条 付合した動産について主従の区別をすることができないときは、各動産の所有者は、その付合の時における価格の割合に応じてその合成物を共有する。

(混和) 第二百四十五条 前二条の規定は、所有者を異にする物が混和して識別することができなくなった場合について準用する。

(加工) 第二百四十六条 他人の動産に工作を加えた者（以下この条において「加工者」という。）があるときは、その加工物の所有権は、材料の所有者に帰属する。ただし、工作によって生じた価格が材料の価格を著しく超えるときは、加工者がその加工物の所有権を取得する。2 前項に規定する場合において、加工者が材料の一部を供したときは、その価格に工作によって生じた価格を加えたものが他人の材料の価格を超えるときに限り、加工者がその加工物の所有権を取得する。

(付合、混和又は加工の効果) 第二百四十七条 第二百四十二条から前条までの規定により物の所有権が消滅したときは、その物について存する他の権利も、消滅する。2 前項に規定する場合において、物の所有者が、合成物、混和物又は加工物（以下この項において「合成物等」という。）の単独所有者となったときは、その物について存する他の権利は以後その合成物等について存し、物の所有者が合成物等の共有者となったときは、その物について存する他の権利は以後その持分について存する。

(付合、混和又は加工に伴う償金の請求) 第二百四十八条 第二百四十二条から前条までの規定の適用によって損失を受けた者は、第七百三条及び第七百四条の規定に従い、その償金を請求することができる。

## 宅建過去問正解肢

- 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場合、「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」は、正当な利益を有する者なので、Bは当該土地の所有権を主張できない。
- 2、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場合、「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をそののかし、Aから当該土地を購入して移転登記を受けた者」に対しては、Bを害する目的で行っているため(背信的悪意がある者なので)、Bは当該土地の所有権を主張できる。
- 3、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場合、「当該土地の不法占拠者」は正当な利益を有しないので、Bは当該土地の所有権を主張できる。
- 4、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場合、「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」は、Aの地位を相続で包括的に承継した相続人はAと同様の立場なので、Bは当該土地の所有権を主張できる。
- 5、Aの所有する土地をBが取得した後、Bが移転登記をする前に、CがAから登記を移転した場合に、「BがAから購入した後、AがCに仮装譲渡し、登記をC名義に移転した場合」、AC間の契約は虚偽表示によるものだから無効。よってCは所有しない。なのでBはCに対して登記がなくても土地の所有権を主張できる。
- 6、Aの所有する土地をBが取得した後、Bが移転登記をする前に、CがAから登記を移転した場合に、「Aの所有する土地をBが取得した後、CがBを強迫して登記の申請を妨げ、CがAから購入して登記をC名義に移転した場合」、詐欺・強迫は背信的悪意なので、BはCに対して登記がなくても土地の所有権を主張できる。

複製等を禁じます。 学習塾ラギース

学習塾ラギースは、“小中学生のための補習・復習・受験対応”・“資格試験”学習塾です。

『宿題教室』は、小学生の子どもをもつ仕事をしている親からの要望で、放課後～18時まで、宿題や補習・復習をする教室です。『適性対策教室』は、県立中高一貫校（操山・大安寺中学）適性検査対策として開校しました。

『資格講座』は、宅建・FP3級・行政書士を少人数・個別に講義します。

### ～～～発刊テキスト～～～

○ わかる宅建民法テキスト～民法総則編～  
<http://takkenminpousousoku.seesaa.net/>

- ・ 操山中適性検査テキスト <http://souzanhon.seesaa.net/>
- ・ 大安寺中適性検査テキスト <http://daianjihon.seesaa.net/>

今後、債権以降から資格合格テキスト・小中学生学習ベーシックテキストを  
発刊していく予定です。

～～～ご意見をお聞かせください。～～～  
ご愛読いただきありがとうございました。  
誤字・脱字・間違いなどお寄せください。  
また、読んでみたい資格や小中学の科目勉強  
などのテーマがございましたら、  
ぜひ積極的にお知らせください。  
今後の出版に反映させていただきます。  
mail : atsub@hotmail.co.jp

学習塾 ラギース

<http://ragi-s.seesaa.net/>



#### 著者略歴

大学卒業後、資格取得学校にて勤務。大学時代の家庭教師、  
塾講師や社会人時代の少人数塾講師の経験を経て、  
現在、岡山にて『学習塾 ラギース』を開校。  
資格:行政書士、宅建、漢字検定2級、貸金業取扱主任者、FP3 級

わかる宅建民法テキスト 物権編

2011年12月5日 初版発行

著者 沢良木 敦