

## 177条（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

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16年法律第123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。

**事案1**（二重売買）

Aは所有する土地をXに売却した後に、Yにも売却してYに土地を引き渡した。XはYに対して土地の明渡しを求めた。

```

    graph TD
      A["A (土地もと所有)"] -- "①売買契約" --> X["X"]
      A -- "②売買契約" --> Y["Y (占有)"]
      X -- "明渡請求" --> Y
    
```

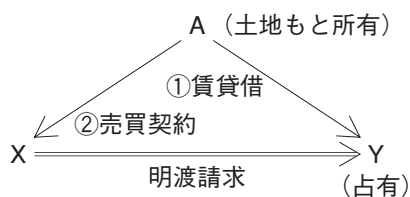
### 訴訟物 所有物返還請求権としての土地明渡請求権

請求原因

- (1)A土地売買契約当時、土地所有
- (2)AX土地売買契約
- (3)Y土地占有

<p><b>抗弁Ⅰ（対抗要件）</b></p> <p>(1)AY土地売買契約</p> <p>(2)Xが登記を具備するまでXを権利者と認めないとのYの権利主張</p> <p>* 意思表示のみで物権変動が成立するとの176条の原則規定に対し、177条は登記がなければ物権変動を第三者に対抗できないとする例外規定である。</p> <p>* 「第三者」の範囲について制限説に立つ以上、物権変動を否定する者は、少なくとも、自らが「当事者もしくはその包括承継人以外の者で、不動産に関する物権の得喪・変更の登記の欠缺を主張する正当な利益を有するもの」であること、すなわち、「正当な利益を有する第三者であることを基礎づける事実」を主張・立証しなければならない。</p> <p>* 対抗要件の抗弁として、(1)の事実のみで足りるとする（第三者抗弁説）か、(1)に加えて「物権変動を主張する者が対抗要件を具備していないこと」が必要であるとする（事実抗弁説）か、(2)の権利主張が付加される必要があるとする（権利抗弁説）かの争いがある。</p>	<p><b>再抗弁Ⅰ</b></p> <p><b>対抗要件具備</b></p> <p>* 権利抗弁説に立つと登記具備は再抗弁Ⅰとなる。</p> <p><b>再抗弁Ⅱ（不登5条1項）</b></p> <p>Y詐欺又は強迫によりXの登記申請を妨げた</p> <p><b>再抗弁Ⅲ（不登5条2項）</b></p> <p>YはXのために登記申請をする義務ある者</p> <p><b>再抗弁Ⅳ</b></p> <p>Y背信的悪意者（評価根拠事実）</p> <p>* 最判昭和44年1月16日民集23.1.18は、「実体上物権変動があった事実を知りながら当該不動産について利害関係を持つに至った者において、右物権変動についての登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる事情がある場合には、かかる背信的悪意者は登記の欠缺を主張するについて正当な利益を有しないものであって、民法177条にいう『第三者』に当たらない」と判示する。背信的悪意者の評価根拠事実とは再抗弁と位置づけられ、Xが登記を有していないときに実際上意味がある（登記を有していれば端的にその事実をもって再抗弁としうる）。</p>
<p><b>抗弁Ⅱ（所有権喪失）</b></p> <p>(1)AY土地売買契約</p> <p>(2)A→Y、AY土地売買契約に基づき登記</p>	<p><b>再抗弁</b></p> <p>Y背信的悪意者（評価根拠事実）</p> <p>* 法的性質は、信義則違反の再抗弁である。</p>

**事案2** Xは所有者Aから土地を買い受けたので土地占有者Yに対して明渡しを求めたところ、YはAから賃借したと主張してこれに応じない。



**訴訟物** 所有物返還請求権としての土地明渡請求権

請求原因

- (1)A土地売買契約当時、土地所有
- (2)AX土地売買契約
- (3)Y土地占有

\* 抗弁Ⅱが提出される事案においては、(3)は「Y土地上に建物を所有して土地占有」となる。

抗弁Ⅰ (対抗要件)

- (1)AY賃貸借契約
- (2)Xが登記を具備するまでXを権利者と認めないとのYの権利主張

再抗弁 (登記具備)

A→X土地売買契約に基づき所有権移転登記

抗弁Ⅱ (占有正権原)

- (1)AY賃貸借契約
- (2)賃貸借契約に基づく引渡し
- (3)賃貸借契約は建物所有目的
- (4)Y建物につき登記

\* Yの占有がXの前主のAとの間の賃貸借契約に基づくものであること、その賃貸借契約は新所有者Xに対しても対抗できるものであることを示す。

\* (4)は権利保護要件としての登記である。

再抗弁 (先立つ土地登記)

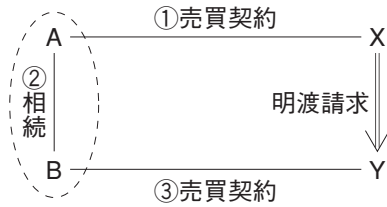
Yの建物登記に先立ちA→X土地売買契約に基づく登記

\* 「Yによる建物登記が土地登記に先立つ」を再抗弁とする考えもある。

抗弁Ⅲ

- (1)AY賃貸借契約
- (2)賃貸借契約に基づく引渡し
- (3)AY賃借権設定登記合意
- (4)賃借権設定登記合意に基づく登記

**事案3** Aが所有する土地をXに売却した。その直後、Aが死亡してその相続人である子Bが土地をYに売却して引き渡した。  
XはYに対して土地明渡しを求めた。



**訴訟物** 所有物返還請求権としての土地明渡請求権

請求原因

- (1)A土地もと所有
- (2)AX土地売買契約
- (3)Y土地占有

抗弁 I

- (1)A死亡
- (2)BはAの子
- (3)BY土地売買契約
- (4)Xが対抗要件を具備するまでXを権利者と認めないとYの権利主張

再抗弁

X、AX土地売買契約に基づき  
所有権移転登記

抗弁 II

- (1)A死亡
- (2)BはAの子
- (3)BY土地売買契約
- (4)Y、BY土地売買契約に基づき所有権移転登記

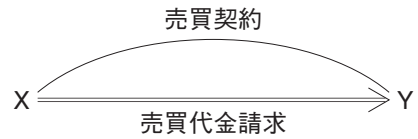
### 第3節 売 買

#### 第1款 総 則

#### 555条 (売買)

売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

**事案1** XはYに建物を代金1000万円で売却する契約を締結したので、Yに対して金1000万円の支払を求めた。代金の支払期日については、平成〇年〇月〇日の約定があった。



#### 訴訟物 売買契約に基づく売買代金請求権

\*555条は、売買契約が財産権の移転と代金支払の合意によって成立することを定める。売買契約が成立する要件事実、売買の申込みとそれに対する承諾という2個の意思表示である。通常、「XはYに対し、本件目的物を代金1000万円で売買する契約を締結したこと」というように、簡略な形で主張されるが、この表現には、売買の申込みと承諾の2個の意思表示並びにその発信又は到達の事実主張が内包されている。

請求原因

XY売買契約 (目的物・代金)

抗弁I

Y→X目的物を引き渡すまで  
代金支払を拒絶する旨のYの  
権利主張

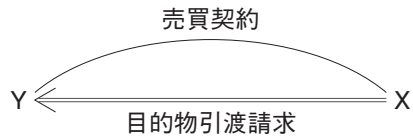
抗弁II

代金支払期限は平成〇年〇月  
〇日の約定

再抗弁

代金支払期限到来

**事案2** YはXに目的物を代金1000万円で売却する契約を締結したので、XはYに対して目的物の引渡しを求めた。Yは代金完済まで所有権を留保する特約があるとして、その引渡しを拒んでいる。



**訴訟物 売買契約に基づく目的物引渡請求権**

\* 売買契約の法律効果は、売主が有する売買代金請求権と買主が有する財産権移転請求権である。后者は、売買の対象の財産権が不動産所有権の場合、目的物の引渡請求権と所有権移転登記請求権とを含むことになる。

**請求原因**

**YX売買契約（目的物・代金）**  
 \* 売買契約に基づく目的物の引渡請求権及び（又は）所有権移転登記請求権が訴訟物とされているときは、売買代金額の主張・立証は不要であるとの見解も有力であるが、「目的物」と「代金額」は売買契約の本質的要素であるから、双方とも主張・立証する必要がある。

**抗弁**

**代金完済までYに目的物の所有権を留保する特約**  
 \* 所有権留保特約は、所有権移転の効果を代金完済にかからせる特約であり、一種の停止条件である（最判昭和49年7月18日民集25.5.743）。

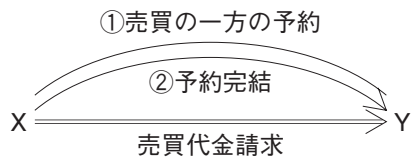
**再抗弁**

**X→Y代金支払**  
 \* 事案では与えられていない事実。

**556条（売買の一方の予約）**

- 1 売買の一方の予約は、相手方が売買を完結する意思表示をした時から、売買の効力を生ずる。
- 2 前項の意思表示について期間を定めなかったときは、予約者は、相手方に対し、相当の期間を定めて、その期間内に売買を完結するかどうかを催告すべき旨の催告をすることができる。この場合において、相手方がその期間内に催告をしないときは、売買の一方の予約は、その効力を失う。

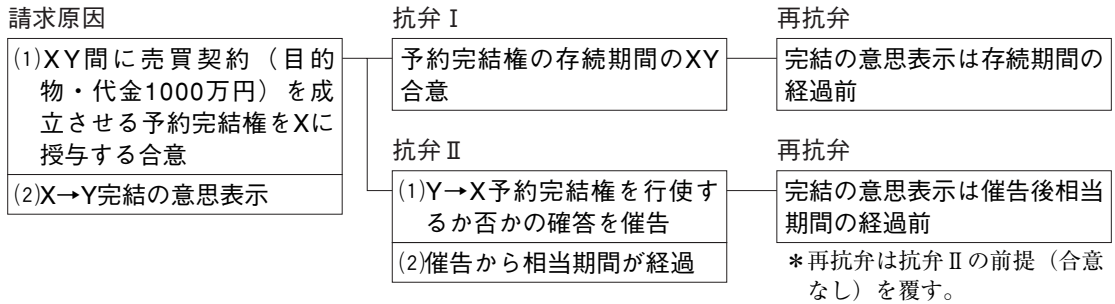
**事案1** XとYは、目的物を代金1000万で売買する契約を成立させる予約完結権をXに与える合意をした。その後、Xは代金を必要とする事情が生じたので、Yに対して予約完結権を行使して代金の支払を求めた。YはXに対し予約完結権を行使するか否かを催告したにもかかわらず、Xは何の応答もしないまま相当の期間が経過し、その後にXの予約完結権の行使がされたので、その効力は生じないと反論する。



訴訟物

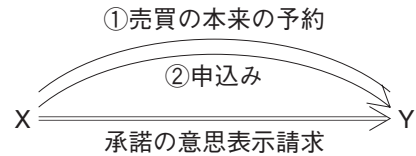
(予約完結権行使により成立した) 売買契約に基づく代金支払請求権

\* 売買の予約には、二義がある。一方の当事者が契約締結の申込みをした場合に他方の当事者がこれに対し承諾する義務を負う場合（本来の予約、最判昭和35年5月24日民集14.7.1154参照）と、予約上の権利者が予約上の義務者に対して予約完結の意思表示をすると義務者の承諾の意思表示を待たずに売買契約が成立する場合（売買の一方の予約）である。556条の定める予約は、後者の一方の予約である。



事案2

XとYは、目的物を代金1000万円で売買することをXが売主として申込みをしたら、Yは承諾しなければならない旨の合意をした。XがYに対しその申込みをしたにもかかわらず、Yは承諾しない。そこで、XはYに対して承諾の意思表示をすることを求めた。



訴訟物

予約上の義務の履行としての本契約承諾の意思表示

(要物契約ではさらに物の交付) 請求権

\* 一方の予約と異なり、直ちに本契約が締結されるのではなく、申込みに対し承諾の義務を負うにすぎない。

請求原因

- |   |
|---|
| (1)X→Y特定の内容の売買契約につきXが申込みをしたら、Yは承諾する義務（及び要物契約では、目的物を交付する義務）を負う旨合意をしたこと |
| (2)X→Y申込みに対し承諾の義務を負う合意に基づいて本契約申込み                                     |

\* 勝訴して本契約に基づく請求をするときは、請求原因として、「X→Y 本契約申込みの意思表示」と「Y承諾の意思表示に代わる確定の勝訴判決の存在」を主張・立証する必要があるが、予約の成立を主張・立証する必要はない。