

2 物権変動

第1. 総説	134	第6. 物権の消滅	167
第2. 不動産物権変動	136		
第3. 動産物権変動	156		
第4. 即時取得	158		
第5. 明認方法	164		

第1. 総説

1. 意義

物権変動とは、物権の発生・変更・消滅のこと
物権の主体の立場→物権の得喪及び変更のこと

2. 物権変動の種類と原因

物権変動の原因	具体例
法律行為に基づく 物権変動	契約（売買・贈与・抵当権設定等） 単独行為（遺言・物権の放棄等）
法律行為に基づかない 物権変動	時効（162以下）、相続（882以下特に896） その他物の自然発生、自然的消滅など

3. 物権変動に必要な行為（物権行為の独自性の要否）

形式主義

物権変動は、意思表示のほかに、登記・引渡しを備えて初めて生ずるとする立場

意思表示のみによってその効力を生じ（176）、物権変動のための特別の意思表示も不要（意思主義）

ex. 家を売ります→家を売るという契約だけでよく、これに加えて「所有権を移転させる」旨の意思表示は不要（独自性不要）

4. 物権変動の時期

(1) 原則

意思表示によって効力が生じる（意思主義、最判昭33.6.20【百選I 50】）

∴ 176条の文言

cf. 学説（形式主義）→代金支払・引渡し・登記移転があった時

∴ 意思表示によって即時に物権変動が生じるとすると当事者の合理的意思に反する

死因贈与（554）・特定遺贈（985以下）の場合も、意思表示による物権変動であるから、登記を必要とする（死因贈与につき大判昭13.9.28、遺贈につき最判昭39.3.6）

特定物売買	特定物遺贈	第三者のためにする特定物移転	代物弁済
契約の時	遺言の効力発生時	第三者の受益の意思表示があったとき	契約の時

(2) 例外

ア 当事者間に特約がある場合→特約に従う

質権設定契約の場合は、意思表示の他に目的物の引渡しを要する（344）

イ 行為当時物権変動の障害がある場合→障害が除去された時にただちに物権変動が生ずる

① 不特定物売買

→目的物が特定した時（401Ⅱ）に所有権が移転する（最判昭35.6.24）

② 不特定物の遺贈

→遺言執行者が目的物を特定した時に受遺者に所有権が移転する（東京高判昭23.3.26）

③ 特定物の他人物売買

→売主が目的物の所有権を取得した時に当然に買主に所有権が移転する（大判大8.7.5）

④ 特定物の他人物抵当権設定

→債務者が将来取得すべき特定不動産上に抵当権を設定する旨の合意をした場合、債務者が所有権を取得すると同時に抵当権設定の効力が生ずる（大判大4.10.23）

要件事実 物権変動

例えば、売買契約の締結のみを示せば、所有権喪失の抗弁として機能することになる

第2. 不動産物権変動

1. 不動産物権変動と公示の制度

(1) 意義

登記は、不動産登記法が規定する登記簿に登記事項を記載・記録することによって行う

177条は、不動産の物権の得喪を第三者にも主張するには「登記」を要求=公示の制度

登記事項証明書のサンプル

表 題 部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	0000000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	新宿区○○町○丁目		余白		
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
101 番	宅地	300	00	○○	〔平成○年○月○日〕
所 有 者	新宿区○○町○丁目○番○号 甲野太郎		余白		

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)

順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成○年○月○日 第○○号	所有者 新宿区○○町○丁目○番○号 甲野太郎
2	所有権移転	平成○年○月○日 第○○号	原因 平成○年○月○日売買 所有者 港区○○町○丁目○番○号 法務次郎

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)

順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成○年○月○日	原因 平成○年○月○日金銭消費貸借同日設定 債権額 金3,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 港区○○町○丁目○番○号 法務次郎 抵当権者 新宿区△△町△丁目△番△号 株式会社乙銀行

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成○年○月○日
○○法務局○○出張所

登記官

丙野八郎印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2) 趣旨

不動産の物権変動においても、当事者の意思表示のみで足りるはずであるところ、177条によれば、第三者に物権の得喪を主張するには「登記」が必要とされているのはなぜか？

→物権変動の有無が分からなければ、第三者にとって不測の事態を招くおそれがあるため、物権変動の有無を外部から見て明らかにする
ex. AがBに建物を売ったが、Aはそれを黙ってCにも建物を売った
→AはBに建物を売った時点で所有権を失い無権利者となり、Aから建物を買ったCも権利（所有権）を取得できることになってしまったため、Cから見て誰が権利者なのかを明らかにする必要がある

2. 公示の制度と対抗要件

(1) 対抗要件主義

登記は、公示機能のほか、対抗要件としても機能する
=登記がないと譲渡を受けても「第三者」に所有権等の権利を主張できない

(2) 趣旨

民法は公示を具備した者は、対抗要件を同時に具備した者として取り扱っている
→間接的に公示の制度を実現しようとしている

3. 公示の原則と公信の原則

(1) 公示の原則

ア 意義

公示がない限り物権変動の効果発生を認めないという制度
→公示されていない権利について、何人からも主張されない

イ 民法の立場

民法は、意思表示のみで物権変動の効果が生じるとしている（176）
ため、この制度を採用していない（登記は対抗要件にすぎない）
→ただし、登記に対抗要件の制度を兼ねさせることによって間接的に公示の原則を実現しようとしている

(2) 公信の原則

ア 意義

不実の公示（実体のない公示）を信用した者に一定の保護を与えるとする制度
→公示を信頼して取引すれば、公示されるとおりの権利を取得できる

イ 民法の立場

民法は、この制度を採用していない（登記に公信力はない）
cf. 動産には一部公信の原則が採用されている→即時取得の制度（192）

対抗要件

物権変動を第三者に主張するために必要とされる要件（早い者勝ち）

採石権は不動産登記法3条9号、82条に規定されており登記することができる権利である。一方、水利権は登記することができない（不登3参照）

水利権は必要な水量に対する具体的な支配権であり（大判大5.12.2），必要量の水利用と施設の設置という継続的事実すなわち慣習が水利権という権利として法認される基礎であり、それが同時に水利権の対抗要件となるから

第5. 明認方法

1. 意義

明認方法を対抗要件とする物権は所有権に限られる

・ 抵当権・不動産質権のように複雑な権利関係を公示するのに明認方法は適さないからである

土地の上に生育する物は、その土地の一部とみなされる（86 I）ため、土地を譲渡する場合は生育物も運命を共にし、土地と未分離のままでは譲渡できない（本来は、土地の対抗要件（=登記）が対抗要件となる）

→もっとも、立木等は土地とは独立して取引の対象にされてきたため、かかる取引を公示する方法=明認方法が施されており、判例がこれを追認するに至る

2. 種類

墨書する（大判大 10.4.14）

木の幹に焼印をする（大判昭 3.8.1）

立札を立てる（大判大 5.9.20）

山林内に製炭設備を作つて、炭焼に従事する（大判大 4.12.8）

3. 対抗の条件

第三者が利害関係を有するに至った時に存在している必要がある

ex. 雨風で墨書が消滅した場合→対抗力がなくなる

cf. 登記は何らかの理由で登記簿から消失したとしても、対抗力は失われない

論点 明認方法の対抗力

I 立木所有権の譲渡

 (大判大 10.4.14) = 立木のみの二重譲渡の場合は明認方法の先後による

立木の譲渡に関する対抗要件としての明認方法を第三者に対抗するには、第三者が現われた時にこれが存続していなければならぬ（最判昭 36.5.4）

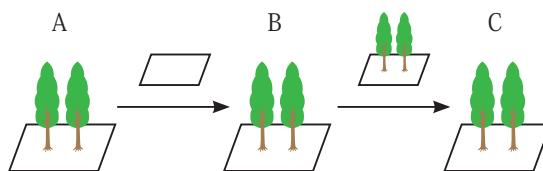
無権利者に対しては、明認方法を施すことなく立木所有権を主張することができる（大判大 8.10.3）

II 土地の譲渡と立木所有権の譲渡

 (最判昭 35.3.1) = 登記の具備と明認方法の具備の先後で決する

III 立木所有権の留保

事 例：Aが立木所有権を留保して土地をBに売つた後、Bが立木まで自分のものであるとしてCに売つたとき



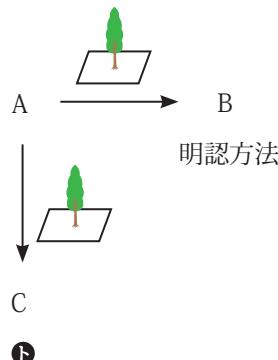
判例 (最判昭34.8.7) = Aの明認方法とCの土地の登記の先後で決まる

(理由) 立木は土地の定着物であり、土地とともに移転することが原則である

→これを留保することも、公示が必要な物権変動の一種と考えるべきであるから、BからA・Cへの二重譲渡と同視できる

IV 土地と立木を共に譲渡した場合の処理

事 例: Aが土地と立木をBとCに二重譲渡した。土地の登記はCが備え、立木の明認方法はBが備えた



問題の所在: 土地の所有権はCが優先、立木の所有権は?

判例 (大判昭9.12.28) = これもCが優先

(理由) 明認方法は立木が土地と独立して譲渡されることが多いことから認められた制度である

→土地と立木がまとめて譲渡される場合には原則に戻るべき

V 立木を植栽した場合の処理

事 案: Aが土地をBに譲渡。Bはその土地に立木を植栽した。その後AはCにも同土地を譲渡し、Cが登記を具備した。

Bは植栽した当時、土地所有権を有していたので、権原に基づく植栽と評価することができる。しかしCが登記を具備したことから、結果としてBは他人の土地に植栽したことになり、242条ただし書を類推適用する(立木所有権のBへの帰属は認める)。ただし取引安全の見地から、立木所有権を第三者に対抗するためには、明認方法を必要とする

3 債権譲渡

第1. 総説	320	第6. 債務引受け	333
第2. 債権の自由譲渡性	321	第7. 契約上の地位の移転	338
第3. 将来債権譲渡	324		
第4. 債権譲渡の対抗要件	326		
第5. 債権譲渡と債務者の抗弁	331		

第1. 総説

1. 意義

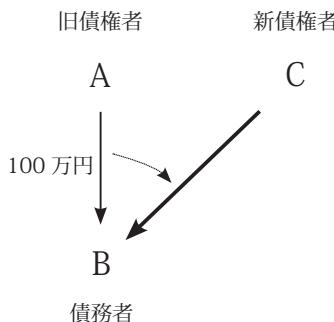
債権の同一性を保ちながら契約によって債権を移転させることを目的とする契約

ex. AがBに対して有する金銭債権を、AとCの合意によってCに譲渡する場合

譲渡の契約締結時にその債権の発生可能性が低くとも差し支えない

ex. 医師の社会保険診療報酬支払基金から支払を受けるべき診療報酬債権について（最高判平11.1.29）

… 債権が見込みどおりに発生しなかつた場合は、譲渡人に対する責任追及によって譲受人の不利益が清算されることを契約当事者は意図していると考えられるので、債権発生の可能性を債権譲渡の有効要件とする必要はない



要件事実 債権譲渡

訴訟物は、CのBに対するAB間の〇〇に基づく〇〇請求権となる

2. 趣旨

債権は、特定人（債権者）の特定人（債務者）に対する、請求権であるから、人が入れ替わることを意味する譲渡は認められないとも思える

しかし、債権には財貨的価値があるため、その債権を取得するときに投下した資本を回収する手段を認める必要がある

→ 466条1項本文により、債権の譲渡を認めた

第2. 債権の自由譲渡性

1. 意義（原則）

債権は自由に譲渡することができる（466 I本文）

→譲渡するのに債務者の承諾は不要、譲渡人と譲受との合意で譲渡
が成立する

2. 債権譲渡が禁止される場合（例外）

(1) 債権の性質が譲渡を許さないものであるとき（466 Iただし書）

ex. 扶養料支払請求権（881）

(2) 譲渡制限特約

ア 意義

当事者が債権の譲渡制限の意思表示をすること

イ 趣旨

債務者には弁済する債権者を固定したいというニーズがある一方で、
資金調達等のため、債権の流動化を促進すべきである

→その調和を図る必要がある

ウ 効果

譲渡制限特約が付されていても、これによって債権の譲渡の効力は妨
げられない（466 II）

→ただし、譲受人が譲渡制限特約について悪意又は重過失である場合
には、債務者は、譲受人に対する債務の履行を拒むことができ、かつ、
譲渡人に対する弁済等の債務消滅事由をもって譲受人に対抗するこ
とができる（466 III）

→悪意又は重過失ある第三者との関係では、「債権者」ではなくなっ
た譲渡人に対する弁済・相殺等も有効（譲渡人は、債務者に対して
履行請求をすることができないが、債務者からの弁済は受けること
ができる）

∴ 弁済の相手方を固定することにより、見知らぬ第三者が弁済の相
手方となるといった事態を防ぐ

エ 債務者の供託

譲渡制限特約が付された金銭債権が譲渡されたときは、債務者は、當
然に、その債権の全額に相当する金銭を供託することができる（466 の
2 I）

→債務者は、遅滞なく、譲渡人と譲受人に通知（同II）

→供託された金銭は、譲受人だけが還付請求できる（同III）

∴ 特約があっても譲渡は有効なので、「債権者不確知」（494 II）で
はないが、実際上は、譲渡人と譲受人のいずれに弁済すべきかを迷
うことがある

債権譲渡前に譲渡人に
した弁済等を対抗できる
のは当然（468 I）

債務者の判断により、真
の債権者である譲受人に
弁済をすることも可能

「全額」というのは、法
律関係を複雑化させない
ため