

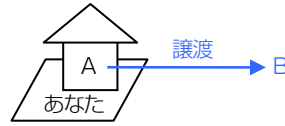
用語解説 — 「権原」

「^{けんげん}権原」とは、ある物を使用したり処分したりすることを正当とする法律上の原因のことです。簡単にいうと、正当に使える権利があるということです。

以下の Case で考えてみましょう。

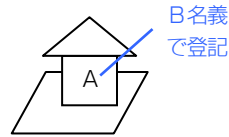
Case

(1) 無権原でああなたの土地に建物を建てた A は、その建物を B に譲渡した。あなたは、A と B のどちらに対して建物取去土地明渡請求権を行使すべきか？



(2) 上記 (1) の Case において、まだ建物の登記名義が A にある場合は、どうか？

(3) A は、無権原でああなたの土地に建物を建てた。A との合意により、B が建物の所有権の登記名義人となっている。この場合、あなたは、A と B のどちらに対して建物取去土地明渡請求権を行使すべきか？



上記 Case のように、土地に権原なく建物が建っている場合に、土地の所有者は建物取去土地明渡請求を誰にすべきかが問題となります。

用語解説 — 「建物取去土地明渡請求」

「建物取去土地明渡請求」とは、土地の権利者が、土地を建物によって侵害されている場合に、侵害者に「建物」を「取去」して「土地」を「明」け「渡」すよう「請求」することです。建物によって侵害されている場合、侵害者が単に土地から去るだけでは侵害は消えないため、建物の取去も請求するわけです。

i 原則 — 上記 Case (1)

建物取去土地明渡請求は、建物の実質的所有者に対してすべきとされています(最判昭 35.6.17, 最判昭 47.12.7)。

上記(a)で説明したとおり、侵害を除去することを要求するので、「現に」建物を所有している者に請求すべきなのです。よって、上記Case(1)は、Bに対して行使すべきです。

ii 例外 — 上記Case(2)

上記Case(2)のAのように、建物を譲渡したがまだ登記名義人である者が、自らの意思で所有権取得の登記を経由していた場合には、登記名義人に対しても建物取去土地明渡請求をすることができるかとされています(最判平6.2.8)。

この理由を上記Case(2)に当てはめて説明します。常に実質的所有者であるBを相手方としなければならないとすると、土地の所有者であるあなたはそれを調査しなければならないとなります。Bが建物に住んでいない場合は、探しだすのは困難です。また、Aは本当に建物の所有権を移転したのならば、登記をBに移転することは容易なので、登記を自分の名義のままにしておきながら「オレは実質的所有者じゃないから関係ないよ」というのは^{めずっとたけだけ}盗人猛々しいです。

なお、この場合に、実質的所有者であるBに対しても請求することができます。

よって、上記Case(2)は、AまたはBのどちらに対しても行使できます。

iii 登記名義人となっているだけの者 — 上記Case(3)

上記iの原則とiiの例外が基本ですが、上記Case(3)のBのように、「所有権を有したことはないが、登記名義人となっているだけの者」は、どうでしょうか。この場合は、あなたは、Bに対しては請求できず、実質的所有者であるAに対して請求するしかありません(最判昭47.12.7)。

「Bには登記があるのに？」と思われたかもしれません。上記Case(2)のAにも登記がありますが、何が違うのでしょうか。これを理解するには、判例がなぜ上記iの原則とiiの例外の考え方を採っているかを理解する必要があります。それを理解すれば、上記iiの例外の判例の射程(どのような事案に例外が当てはまるか)がわかります。理解するカギは、実は「民法177条」です。

民法177条(P22)には、「不動産に関する物権の得喪及び変更は、……登記をしなければ、第三者に対抗することができない」と規定されています。「物権の得喪」とありますとおり、物権(このCaseでは所有権)を失ったことも、登記をしないと「オレは関係ない」と言えないのです。所有者であった上記Case(2)のAは、建物の所有権を有していました。よって、登記をBに移転しな

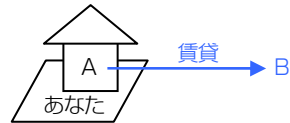
いと、「オレは関係ない」と言えません。それに対して、上記 Case (3) の B は、そもそも所有権を有したことがありません。よって、「登記をしなければ、所有権を失ったことをあなたに主張できない」とはならないのです。

つまり、「登記名義人であることを理由に建物収去土地明渡請求をされるのは、民法 177 条により所有権を失ったことを主張できないからである」→「だから、所有権をそもそも有していない場合は、登記名義人であっても建物収去土地明渡請求をされない」という論理になります。

理屈っぽいハナシですが、理論を説明しましたので、上記 Case (1) から再度、みなさんの頭の中で理論を整理してみてください。

(d) 土地に権原なく建物が建っている場合において、建物が賃貸されているとき

たとえば、あなたが所有している土地上に A が建物を所有し、かつ所有権の登記名義を有している場合において、建물에 賃借人 B が居住しているとき、建物収去土地明渡請求は建物の所有者である A に対してすべきです。



現在建物を使っているのは B ですが、B は賃借人であるため、建物を収去する権利がないからです。

5. 効果 — 誰が妨害の排除などをし誰が費用を負担するか？

物権的請求権の行使によって侵害者に請求できることは P8①～P9③にあることですが、以下の2つの問題があります。

- ①誰が妨害の排除などをするのか (労力の問題)
- ②誰が費用を負担するのか (費用の問題)

以下の Case を基に考えてみましょう。