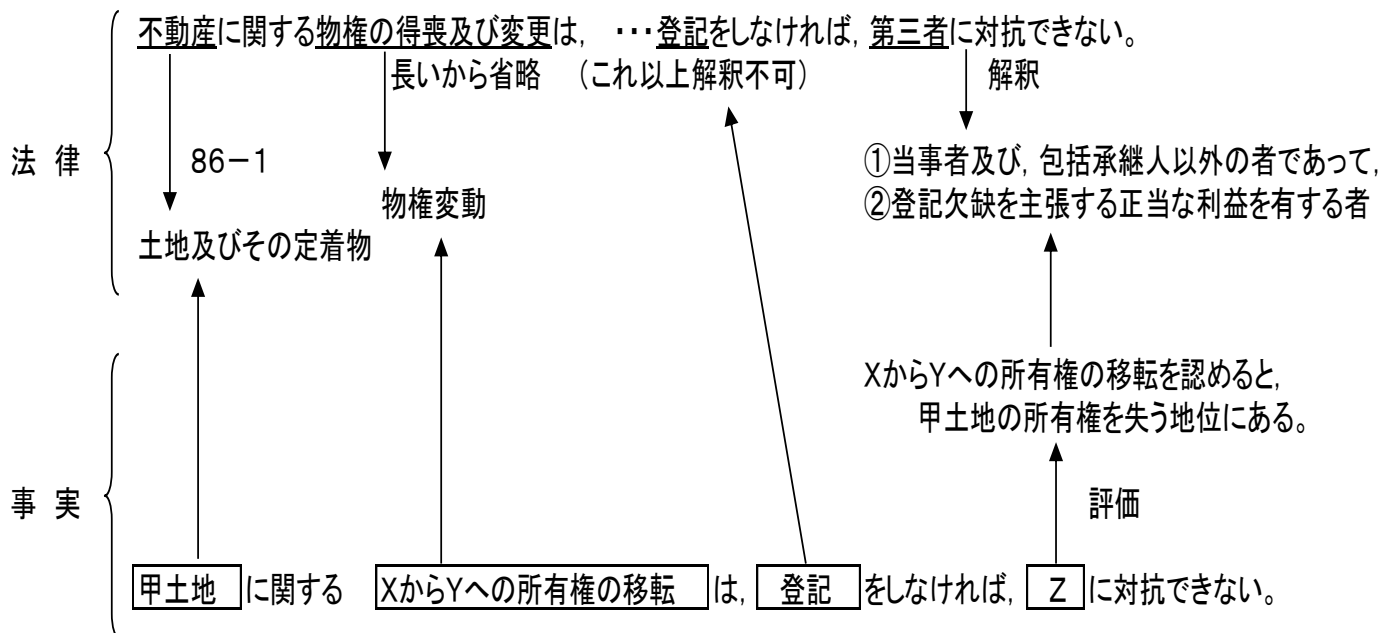
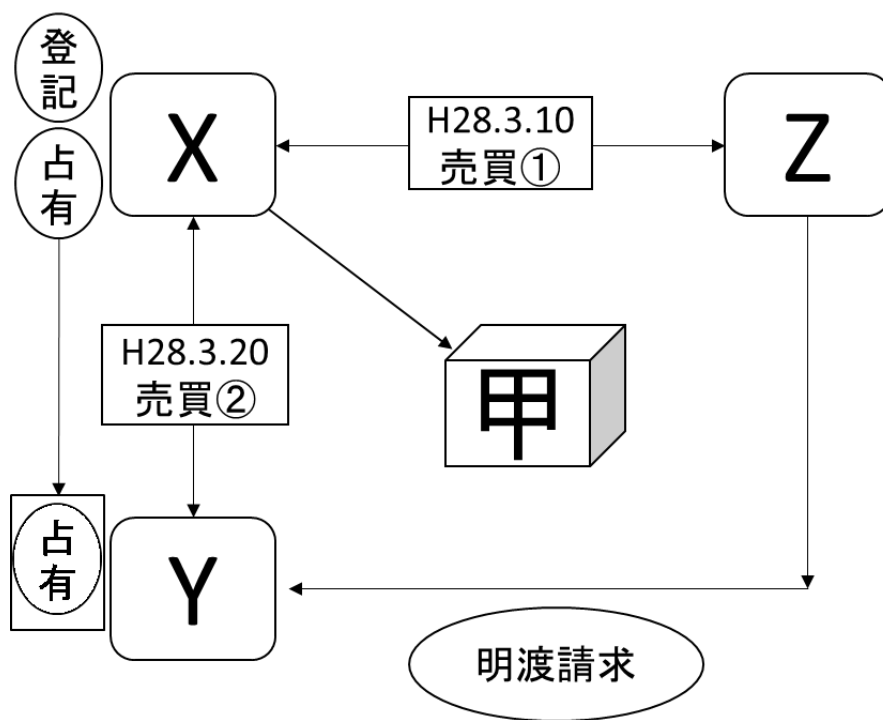


司法試験ガイドンス 補助レジュメ

・ 177条を例にした法的三段論法



・ 関係図



1	【問題】平成28年3月10日、Xは、所有する甲土地を1000万円
2	でYに売却した（売買①）。その後、1500万円で購入する旨
3	を伝えてきたZがいたため、平成28年3月20日、Xは甲土地
4	を1500万円でZにも売却し（売買②）、引渡も済ませた。そ
5	こで、Yが甲土地を占有しているZに対して、甲土地の明渡を求
6	めた場合Yの当該請求は認められるか。なお、現在甲土地の登記
7	は、X所有のままであることとする。
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	

1	【解答】
2	
3	1. Yは、甲土地所有権に基づく物権的返還請求権を根拠に、Zに対し
4	て甲土地の明渡を求めていくことが考えられる。
5	(1) 所有権に基づく物権的請求権の発生要件は、①請求者が目的物を
6	所有していること、②被請求者が目的物を占有していることである。
7	(2) 甲土地はもともと、Xが所有していた。そして、平成28年3月
8	10日、XY間でXが所有していた土地を1000万円で売却する
9	旨の売買契約を締結している(民法555条)。これにより、甲土
10	地の所有権はXからYに移転するので、請求者であるYが目的物で
11	ある甲土地を所有しているといえる。
12	よって、①を満たす。
13	(3) そして、Zは、甲土地を占有しているので、②も満たす。
14	(4) よって、Yの上記請求は認められうる。
15	2. これに対してZは、「不動産」(86条1項)である甲土地のXから
16	Yへ所有権の移転という物権変動は、登記をしなければ、Zに対抗で
17	きないと反論することが考えられる(177条)。
18	(1) Zの反論が認められるためには、Zが「第三者」に該当する必要
19	があるが、「第三者」の意義が明文で規定されていないためこの点
20	を検討する。
21	そもそも、177条の趣旨は、不動産の登記をすることで物権変
22	動を公示し、取引の安全を図ることにある。そして、正当な利益を
23	有する者でなければ、取引の安全を図る必要はない(理由)。そこ
	で、「第三者」とは、①物権変動の当事者及び包括承継人以外の者

1	であって、②登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者をいうと
2	考えるべきである（規範）。
3	本件では、Zは、XからYへの所有権の移転についての当事者で
4	も包括承継人でもない（①）。また、ZもXから同一の甲土地を売
5	買契約によって取得しているので、仮にXからYへの所有権の移転
6	を認めると、Zは甲土地の所有権を失う立場にある。よって、Zは、
7	XからYへの所有権の移転についての登記の欠缺を主張する正当
8	な利益を有する者にあたる（②）。
9	したがって、Zは、「第三者」にあたる。
10	（2）以上より、Zの反論が認められ、Yの請求は認められない。
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	