

民法研修資料（物権法）

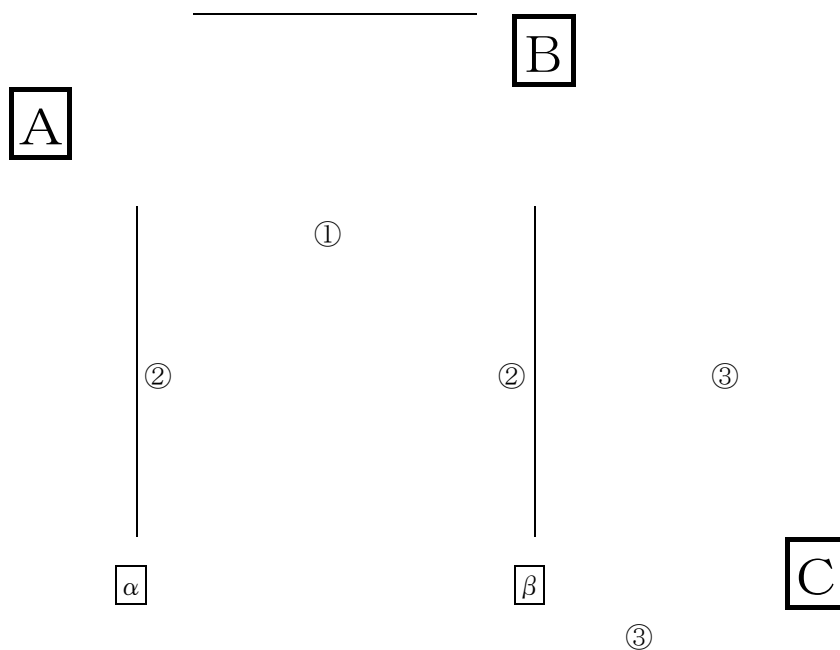
平成18年1月31日
弁護士 岩永隆之

第1 はじめに

1 民法典の構成

- ・第1編 総則・・・民法の通則
- ・第2編 物権・・・物に対する権利
- ・第3編 債権・・・人に対する権利
- ・第4編 親族・・・家族間の権利関係
- ・第5編 相続・・・相続をめぐる権利関係

2 法律関係のモデル



(モデル図の説明)

A, Bという人がいて, それぞれ自分の財産 α , β を所有している。

A, Bは互いに交渉して, それぞれの財産を交換しようという合意をする。

Cは, A, Bないしはその財産(α , β)に対し, 侵害行為を行う者である。

↓ これらの関係についてルールを作るとすると, 次の①～③の問題について, 規律する必要がある。

- ① A, B間の約束関係 (人と人との関係)
- ② A, Bとその所有する物 α , β との関係 (人と物との関係)
- ③ A, Bと侵害者Cとの関係 (侵害者との関係)

↓ 実際の民法では次のように定める。

- ① 契約関係 (債権法の担当分野)
- ② 物権関係 (物権法の担当分野)
- ③ 奪われた物を取り返す場合には物権的請求権 (物権法の担当分野)
損害賠償を請求する場合には不法行為に基づく損害賠償請求権 (債権法の担当分野)

3 具体例

- ・ 甲が自己の所有地を乙に売却する場合
↓
- ・ 申込みと承諾の合致
↓
- ・ 売買契約の成立→債権債務の発生 →債権面
(甲の乙に対する売買代金債権, 乙の甲に対する土地引渡債権)
→所有権の移転 →物権面
(土地所有権が甲から乙に移転)

4 物権の構成

- (1) 総則
- (2) 占有権
- (3) 所有権
- (4) 地上権
- (5) 永小作権 →用益物権
- (6) 地役権 →制限物権
- (7) 留置権
- (8) 先取特権 →担保物権
- (9) 質権
- (10) 抵当権

第2 物権総則

1 物権の概念

物権とは, 特定の物を直接支配して利益を受ける排他的権利である。

- ・直接性：権利内容の実現に他人の行為を必要としない
- ・排他性：1つの物権が存在する場合には、同一物について同一内容の物権は重ねて成立しないこと

※債権とは、特定の人に対して一定の行為を請求しうる権利である。

→直接性なし（債務者の行為を要する）

排他性なし（同じ内容の債権がいくつも成立しうる）

2 物権の客体（物権の対象）

①有体物性，②支配可能性，③特定性，④独立性

→物に対して排他的支配権を認めるため

(1) ①有体物性→物権の客体たる「物」＝有体物

「物」とは有体物をいう（民85）

有体物＝液体，気体，固体（伝統的解釈）

↓もともと

現在では，無体物の上にも物権が成立することを認めざるを得ない（著作権などのいわゆる知的財産権など）

↓そこで

有体物の概念を拡張して，「法律上の排他的支配の可能な物」とする見解が有力

(2) ②支配可能性→支配不可能な物を客体にする必要はない

月や星は現在のところ，支配不能

生きている人も，支配不能

(3) ③特定性→客体は特定の物でなければならない

たとえば，ビール1ダースを酒屋に注文した場合，売買契約は成立し，債権は発生する（買主のビール引渡債権と酒屋の代金債権）。

しかし，買主のビール1ダースの所有権については，どの1ダースかが決まらな
いと，成立のしようがない。

どの1ダースかを決定することを，「不特定物の特定」といい，特定された時点で，買主にその特定されたビール1ダースの所有権が認められる。

(4) ④独立性→客体は独立の物でなければならない

例外として，一筆の土地の一部についての譲渡や取得時効の成立を認める判例あり

3 物権の効力

物権的請求権→物権が妨害等された場合、その排除等を請求できる権利

誰が費用を負担するか争いあり（行為請求権説，認容請求権説）

（種類）

- ①物権的返還請求権
- ②物権的妨害排除請求権
- ③物権的妨害予防請求権

※物権的「請求権」という名前だが，債権ではなく，物権から導かれる独自の権利であるとされている（明文の定めはない）。

そのため，物権から独立して，物権的請求権のみが時効によって消滅してしまうことはない。

4 物権の種類

物権法定主義→物権は民法その他の法律に定めてあるもの以外は創設することができない（民175）

（根拠）

- ①土地に関する複雑な封建的物権関係を整理，単純化して近代的土地所有権を確立する。
- ②物権の種類を法定し，公示の徹底を図る。

（民法以外の物権）

- ・鉱業権（鉱業法）
- ・採石権（採石法）
- ・漁業権（漁業法）

（慣習法上の物権）～判例の認めたもの

- ・湯口権（温泉専用権）
- ・水利権（水田などの流水利用権）
- ・譲渡担保権

5 物権変動

（1）物権変動の原因

意思表示のみで足り，登記などの一定の形式を必要とするものではない（意志主義，民176）

↓つまり

売買契約等を締結しさえすれば，所有権の移転が認められるということ

（2）物権変動の原因

原則：契約成立時に物権変動

例外：特約のある場合

不特定物売買の場合には特定されたとき

6 公示の原則

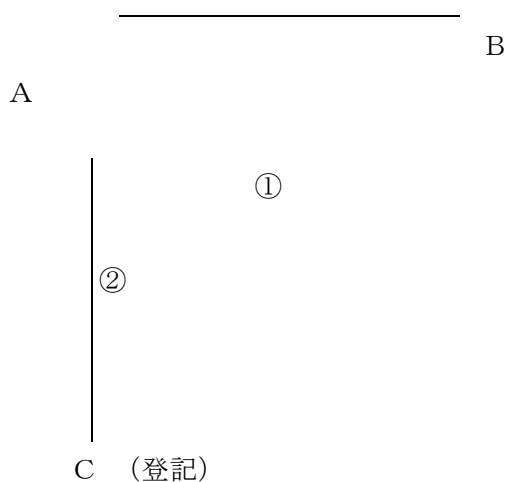
物権には排他的効力があり，同一物について同一内容の物権は重ねて成立しないので，物権を取得した者は，それを公示して，他人が安心して取引をできるようにしなければならない。

(公示方法)

- ・不動産→登記
- ・動産→占有
- ・登録→自動車，航空機など
- ・明認方法→立木など

7 対抗要件

物権変動は，対抗要件（不動産→登記，動産→引渡）を備えなければ，第三者に対抗できない（民177，178）。



①Aの所有地をBが購入

②その後，同じ土地をCも購入（Aが二重売買していた）し，Cは直ちに所有権移転登記を行った。

↓

Bは，土地を購入しているものの，対抗要件（登記）を備えていないので，物権変動（所有権の移転）を第三者（C）に対抗（主張）できない。

一方，Cは，対抗要件を備えているので，物権変動を第三者に対抗できる。

この場合，Cの善意，悪意は問わない（よって，Cが，先にBが土地を買って

いることを知っていても差し支えない)。

しかし、Cが背信的悪意者(たとえば、Bが先に土地を購入していることを知りながら、自分が買った後、Bに高く売りつけようと考えているなど、信義誠実の原則(民1Ⅱ)に反する者)である場合には、CはBに対抗できない。

8 登記制度

(1) 登記の推定力

→登記の記載内容どおりの権利があるものと推定される

(2) 登記請求権

→登記権利者が登記義務者に対し、登記申請に協力するよう請求しうる権利

第3 占有権

1 物の事実的支配状態を権利として認めるもの(→泥棒にも認められる)

事実的支配状態を一応正当なものと推定し、真実の権利者といえども、自力をもって物を奪い返すことはできないことにした(自力救済の禁止の原則)

↓

物を奪われた場合、裁判手続きによらなければならない

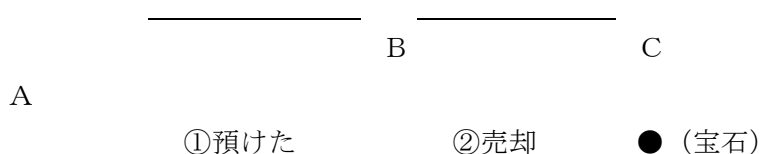
↓

社会秩序の維持につながる

2 即時取得(民192)

(1) 無権利者から動産を譲り受けた者であっても、譲渡人が無権利であることについて善意無過失である場合には、その動産について、正当な権利を取得するという制度である。

動産取引の安全を図ることを目的とする。



BがAから預かっていた宝石を、無断でCに売却した。

Cは、購入時に、Bが宝石の所有者であることを知らなかったし(善意)、知らないことについて不注意な点もなかった(無過失)。

(2) 盗品・遺失物の特則(民193, 194)

・ 即時取得制度は、取引の安全を図る一方で、本来の権利者の権利を奪うことに

なるので、その配慮が必要である。

そこで、本来の権利者が自分の意思によらずに物の占有を失った場合（→盗難、遺失の場合）には、その盗難、遺失の時から2年間は、占有者に対してその物の返還を請求できるものとした（民193）。

↓もともと

占有者が、競売、市場、商人から、その物を買取ったような場合には、代金を支払った占有者を保護する必要がある。

そこで、本来の権利者は、占有者に対して、占有者が支払った代金を弁償しなければ、その物の返還を請求できないものとした（民194）。

↓ただ

古物商および質屋は、たとえ競売、市場、商人から、その物を買取ったような場合であっても、その善悪を問わず、盗難、遺失の時から1年間は、本来の権利者に対して無償で返還しなければならない（古物営業法21、質屋営業法22）。

3 占有訴権（民197～202）

占有が妨害等された場合、その排除等を請求できる権利
(種類)

- ・占有保持の訴え→占有侵害の場合
- ・占有保全の訴え→占有妨害のおそれの場合
- ・占有回収の訴え→占有が奪われた場合

第4 所有権

1 物に対する全面的支配権（民206）

法令の制限内において、目的物を自由に使用・収益・処分できる。

↓例

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・文化財保護法

2 土地所有権の範囲（民207）

法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。

↓

大深度地下の公共的利用に関する特別措置法（H13.4施行）

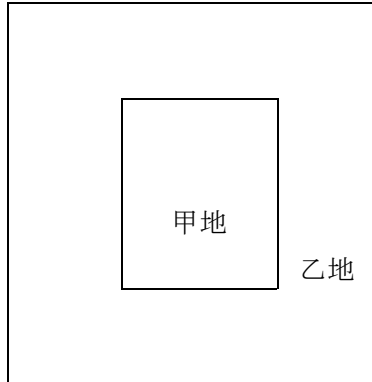
→東京都など制令で定める地域において、道路、鉄道等一定の公共事業につき、原則として補償をしないで地下の使用ができる。

3 相隣関係（民209～238）

近接する不動産所有権の相互利用の調整を目的とする規定

(1) 隣地使用に関するもの（209～213）

→袋地通行権



甲地（＝袋地）所有者は、公道に出るために、乙地を通行できる

(2) 水に関するもの（214～222）

(3) 境界に関するもの（223～232）

(4) 境界を越えた竹木に関するもの（233）

(5) 境界線付近の工作物に関するもの（234～238）

※ 水道・ガス・下水管等の設置につき、地主等の承諾が得られない場合、多くの裁判例は、民209の相隣関係の規定や下水道法11条（他人の土地に排水設備を設けることができることなどを規定する）を根拠にして、水道等の設置を認めている。

4 共有（民249～264）

(1) 数人が1つの物を所有すること

→単独所有ではないことから、共有物の変更（ex 土地の畑から宅地への転用）など各共有者の利害に重大な影響を与える行為をするには、共有者全員の同意が必要

(2) 単独所有が原則であるから、各共有者はいつでも共有物の分割請求ができる（256I）。

5 建物の区分所有（建物区分所有法）

(1) かつて民208に規定していたが、S37に特別法制定

(2) 概要

共用部分や敷地の権利は共有になるが、民法の共有の定めとはかなり異なっている。

① 共有物の分割請求はできない

② 敷地の権利は、専有部分と切り離して処分できない

- ③ 区分所有者間の関係を規律するために、規約が定められ、自治組織として管理組合が作られる
- ④ 区分所有者間の共同の利益に反する行為をする者に対して、その行為の停止、建物の使用禁止、建物の競売請求ができる場合がある（もともと、水道の停止措置が不法行為になったケースがある）
- ⑤ 老朽化による建て替えの場合、本来の原則からいえば、全員の同意が必要であるはずであるが、5分の4以上の多数決で建て替え決議が可能（H14改正）
反対者の区分所有権は、時価で買い取られる。

第5 地上権

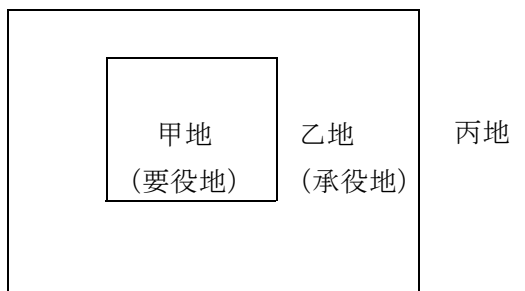
- 1 建物、工作物、竹木を所有するために、他人の土地を利用する権利
- 2 無償であってもよい（賃借権では有償に限る）

第6 永小作権

耕作または牧畜を行うことを目的として、他人の土地を利用する権利

第7 地役権

- 1 特定の土地（要役地）の便益のために、他人の土地（承役地）を利用する権利
e x 通行地役権、引水地役権、送電線地役権など
- 2 通行地役権などは特に相隣関係の規定と類似するが、相隣関係は法律上当然に認められるものであるのに対し、地役権は当事者の契約により設定される点異なる。

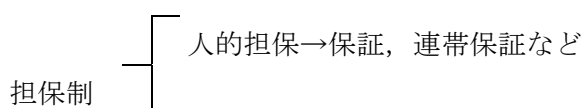


甲地から、丙地に、通行するため、水を引くため、または電線を引くために乙地を利用する権利

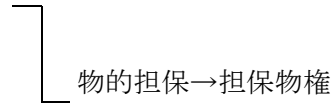
第8 担保物件総論

- 1 担保の制度

担保とは、債権の弁済を安全、確実にするための制度であり、人的担保と物的担保がある。



度

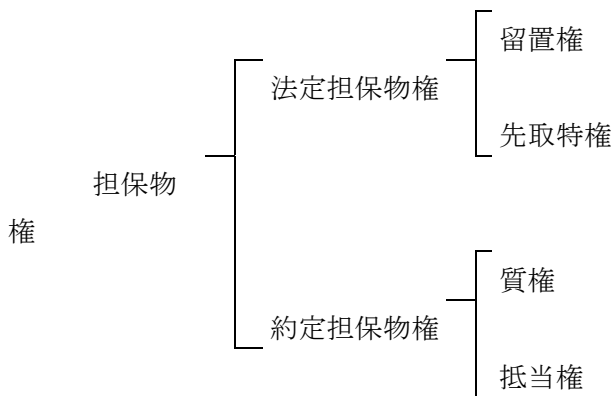


※ 人的担保は，保証人などの財産状態によってその担保価値が左右され不安定であるのに対し，物的担保は担保目的物の経済的価値に依存するので，担保価値が人的担保ほど不安定ではない。

2 担保物権

債務者または第三者の特定財産の上に，債権者が債権の弁済を確保するために優先的に権利を行使しうる物権

法律上当然に成立する法定担保物権と契約により成立する約定担保物権がある。



(1) 担保物権の効力

①優先弁済的効力→債権の弁済がない場合に，目的物を換価した上で，他の債権者に先立って弁済を受ける効力（先取特権，質権，抵当権）

②留置的効力→目的物を債権者の手許に留置させ，債権者に心理的圧迫を加えることによって，債権の弁済を促す効力（留置権，質権）

(2) 担保物権の性質

①附従性→債権なければ担保物権なし

②随伴性→債権が移転すれば担保物権も移転する

③不可分性→債権全額の弁済を受けるまで目的物全部に担保物権を有する

④物上代位性→目的物が売却等された場合，それにより債務者が受ける金銭に対しても担保物権の効力が及ぶ

第9 留置権

他人の物を占有している者が、その物に関して生じた債権を有する場合に、その弁済を受けるまでは、その物を留置することができる権利（民295）

e x 自動車の修理業者は、修理代金の支払いを受けるまで、その自動車を留置することができる→これにより修理代金の支払いを促すという効果がある

第10 先取特権

1 法律に定める特殊の債権を有する者が、先取特権の種類により、債務者の総財産、特定の動産または不動産から、他の債権者に優先してその債権の弁済を受けることのできる権利（民303）

2 種類

- (1) 一般先取特権→債務者の総財産を目的とする
 - ・ 共益費用（前債権者の利益となるため）
 - ・ 雇用関係（賃金確保）
 - ・ 葬式費用（資力なき者に葬式を可能にする）
 - ・ 日用品の供給（資力なき者の生活の便宜を図る）
- (2) 動産先取特権→債務者の特定の動産を目的とする
 - ・ 不動産賃貸借－賃借人の不動産
 - ・ 旅館の宿泊－宿泊者の手荷物
- (3) 不動産先取特権→債務者の特定の不動産を目的とする
 - ・ 不動産の保存、工事、売買

第11 質権

1 債権者が、債務者または第三者（物上保証人）から受け取った物を債務が弁済されるまで留置して、債務の弁済を間接的に強制するとともに、弁済されない場合には、その物から優先的弁済を受け取ることのできる権利（民342）

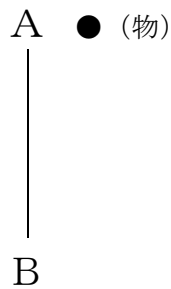
2 質権の目的物

譲渡可能な物でなければならない（民343）

→禁制物（麻薬、偽造通貨など）、譲渡禁止の権利（年金受給権など）は不可

3 質権の設定

質権設定の合意＋目的物の引渡（民344） ※要物契約



4 流質契約の禁止

債務を弁済しない場合に、質権者が直ちに目的物の所有権を取得することを約束するということに、競売その他法律の定める手続によらないで質権を実行することは禁止されている（民349）

趣旨：暴利行為の抑止

例外：商事質（商515）、営業質（質屋営業法19）

5 種類

(1) 動産質→動産を目的とする

(2) 不動産質→不動産を目的とする

質権者には、不動産の使用収益権ある反面（民356）、不動産の管理費（固定資産税など）を負担する（民357）

(3) 権利質→財産権を目的とする

債権が差し押さえられた場合と同様の取扱いになる。

債権の直接的取立権がある（民367）。

第12 抵当権

1 債務者または第三者（物上保証人）が債務の担保に供した物を、占有を移さずに設定者の使用収益に任せておきながら、債務が弁済されない場合に、その物から優先的弁済を受け取ることのできる権利（民369）

2 抵当権の目的物

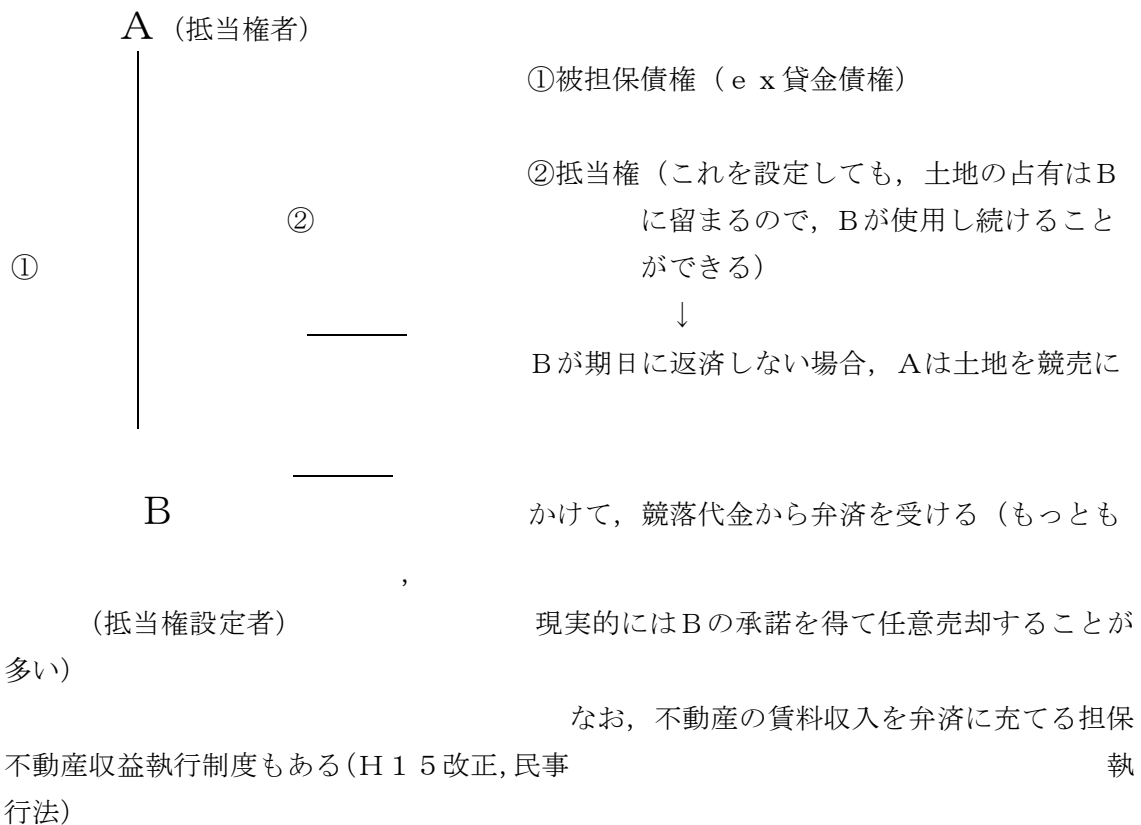
民法上：不動産，地上権，永小作権

民法以外：登記した船舶，登記した樹木，採石権，漁業権など

3 抵当権の設定

契約→諾成，不要式

対抗要件→登記



4 抵当権侵害

e x 抵当目的物である山林上の樹木が無断で伐採され, 木材が運び出される (対抗手段)

- ① 抵当権に基づく物権的請求権
- ② 不法行為に基づく損害賠償請求 (民 7 0 9)
- ③ 期限の利益喪失の主張 (民 1 3 7 ②)
- ④ 増担保請求

5 抵当権の効力の及ぶ範囲

(1) 付加一体物

- ① 付合物→独立性を失い不動産に吸収されるので, 付加一体物として抵当権の効力が及ぶ (e x 土地の庭木, 建物の増築部分など)
- ② 従物→独立性を有しているが, 抵当権設定時に存在する従物には, 付加一体物として抵当権の効力が及ぶ (e x 建物内の畳・建具, 取り外しの容易な庭石など)

(2) 果実

天然果実 (野菜など) のみならず, 法定果実 (賃料など) にも及ぶ (民 3 7 1)

→H15改正

6 物上代位

(1) 抵当権者が、目的物の売却・賃貸・滅失・毀損などにより債務者が受ける金銭その他の物に対しても、抵当権の効力を及ぼしうるという制度

(2) 対象

- ①売却代金
- ②賃料
- ③不法行為に基づく損害賠償請求権
- ④保険金請求

(3) 手続

払渡し、引渡の前に差し押さえる必要あり

→第三債務者が、設定者と抵当権者のどちらかに支払うべきか分からなくなり、不安定な地位に置かれるのを防止するため

7 抵当権の効力

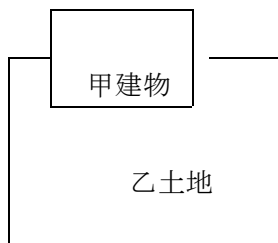
(1) 優先順位は登記の先後による

(2) 被担保債権の範囲について、利息は満期となった最後の2年分に制限される（民375）→後順位抵当権者の保護

8 法定地上権

抵当権設定当時、既に土地と建物が存在し、両者が同一の所有者に属する場合、その一方または双方に抵当権を設定し、競売されたときに法律上当然に成立する地上権（民388）

→建物収去による社会経済的損失を防止



抵当権が実行されて、甲建物と乙土地を別々の人が所有することになった場合、もともとそれぞれ同一所有者のものだったので、甲建物には、乙土地を利用する権限（賃借権など）が設定されていない。

とすると、甲建物は、権原なく乙土地上に建っ

ていることになり、撤去を免れない。

これでは損失が大きいのので、甲建物に、乙土地

を利用できる地上権を認める。

9 建物使用者の明渡猶予制度

抵当権設定後に抵当不動産を賃借した者は、抵当権実行後、退去しなければならないが、直ちに退去しなければならないのは酷である。

そこで、競売後、買受けの時より、6か月間は、退去を猶予するものとした（民395）

→従来の短期賃貸借制度を濫用が目立つことから廃止したもの（H15改正）

なお、占有者を次々に変える行為に対処するために、占有者不特定でも明渡を命じうることになった（民事執行法27）

10 根抵当権

一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の限度において担保する抵当権

→ 継続的に発生する債権を一括して担保できるので、何度も抵当権を設定する煩わしさを回避できる

第13 非典型担保

1 譲渡担保→動産を債権者に引き渡さずに担保化できる

2 所有権留保

3 仮登記担保→仮登記を利用した代物弁済予約

事例研究

1 物権的請求権

甲所有地上に、乙の自動車が放置してある。甲は乙に対して、撤去を請求できるか。甲が自費で撤去した場合、乙に対して費用の請求ができるか。自動車の放置が、乙による場合と、第三者丙による場合とで違いはあるか。

2 対抗問題

(1) 甲は乙に土地を売却した。その後、乙はその土地を丙に売却した。ところが、その後、甲は乙との売買契約を詐欺により取り消した。

甲は、本件土地を取り戻せるか。

(民96Ⅲ)

(2) 甲は乙に土地を売却した。その後、甲は乙との売買契約を詐欺により取り消した。ところが、乙は、未だ登記が自分名義になっていることを奇貨として、本件土地を丙に売却し、丙は直ちに所有権移転登記を行った。

甲は、本件土地を取り戻せるか。

(民96Ⅲ, 177)

3 登記請求権

乙は、甲から土地を購入し、代金も支払った。ところが、甲は所有権移転登記に協力してくれない。乙は、甲にいかなる請求ができるか。

4 即時取得

甲は、リサイクルショップで自転車を購入した。ところが、後日、その自転車が盗品であることが判明し、盗難の被害者から自転車の返還を求められた。

甲は、これを返還しなければならないか。

(民192, ~194)

5 共有物分割

甲と乙は、土地を共有している。乙は、甲に対して、共有物の分割を求めている。甲はこれに応じなければならないか。また、応じなければならないとすると、分割の手續

はどのようなになるのか。

(民256I)

6 担保物権

甲は、乙に対して、1000万円融資することになった。甲としては、乙がきちんと返済してくれるか不安なので、担保を付けたいと考えている。

どのような担保が望ましいか。

7 物上代位

甲は、乙に対して、貸金債権を有しており、それを担保するために、乙所有家屋に抵当権が設定されている。

ところが、乙所有家屋は、火災に遭い、火災保険がおりることになった。

甲は、どのように対処すべきか。

8 譲渡担保

甲は、バーを経営しており、店には高価な調度品を有している。

甲は、この調度品を使用しながら、これを担保に入れ、融資を受けたいと考えている。
どのような方法があるか。