

権利関係⑪ 物権変動

○×式確認問題

【解答・解説】

【物権変動】

1 Aは、自己所有の甲土地をBに売却し引き渡したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。この場合に、AがCに対する債務の担保のために甲土地に抵当権を設定し、その登記を具備したとしても、その後Bが所有権移転登記を具備したときには、CはBに対して、甲土地に抵当権を設定したことを主張することができる。

登記の優劣は先に登記したかどうかで決まるので、CはBに優先するので主張できる

× 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が、当該契約を適法に解除した場合、売主は当該不動産の所有権登記を具備していなくても、当該解除後に、当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を具備した第三者に対して、当該不動産の所有権を対抗することはできる。

二重譲渡の関係となり、登記を具備した第三者に対抗することはできない

× A所有の土地がAからB、BからC、CからDへと転々譲渡された場合、登記名義がAのままであるときは、DはAに対し、登記がなければその土地の所有権を主張することができない。

売買契約は諾成契約であるから、この場合、AからB、BからC、CからDへと順次所有権は移転しているので、Dは登記なくしてAにその所有権を対抗することができる

4 Aが、B所有の土地を占有し、取得時効期間を経過した場合で、時効完成前に、Bがその土地をCに譲渡して登記を移転したとき、Aは、登記がなくても、Cに対して時効による土地の取得を主張することができる。

時効進行中の権利変動は、時効が完成することにより否定されてしまうので、時効完成前の第三者に対しては登記なくして対抗できる

× Aの所有する土地について、A B間で、代金全額が支払われたときに所有権がAからBに移転する旨約定して、売買契約が締結された場合、BがAに代金全額を支払った後、AがBへの所有権移転登記を完了する前に死亡し、CがAを相続したときは、Bは、Cに対して所有権の移転を主張することはできない。

Bは代金全額を支払っているので、所有権は移転している。相続人は被相続人の義務も引き継ぐので、BはAが完了できなかった所有権移転をCに対して主張することができる