

権利関係⑰ 「物権変動」



1. 所有権の移転時期
2. 対抗力・第三者の範囲
3. 取消しと登記
4. 解除と第三者
5. 時効と登記
6. 相続と登記

1. 不動産売買契約の**所有権移転時期**～**諾成契約成立時**
* 買主は登記なくして、売主や売主の相続人に対抗できる
2. 所有権移転や抵当権設定など～
第三者に対する**対抗要件は登記**(**二重譲渡は登記先勝ち**)
 - ① 登記がなければ対抗できない第三者
正当な権利を有する第三者
 - ② 登記が**なくとも対抗できる第三者**
 - ・ **背信的悪意者**
 - ・ **不法占拠者**
 - ・ **無権利者**

等

3. 詐欺・強迫などの取消しと登記

- ①取消し前の第三者～善意(過失の有無)・悪意で判断
- ②取消し後の第三者～登記の先後で判断

4. 通常の契約解除と第三者

解除前・解除後～どちらも登記の先後で判断

5. 時効と登記

- ①時効完成時の当事者～登記なくして相手に対抗可
- ②時効完成前の第三者～登記なくして第三者に対抗可
- ③時効完成後の第三者～登記の先後

6. 相続と登記

- ① 売主の相続人と買主～買主は登記なくして対抗できる
- ② 売主の相続人と買主と相続人からの買主～
二重譲渡と同じ状態により、登記の先後で判断
- ③ 共同相続と登記
共同相続した不動産は、自己の持分のみ登記なくして
第三者に対抗できる
- ④ 相続放棄と登記
相続放棄者が、放棄した持分を第三者に譲っても、他
の相続人は登記なくして第三者に対抗できる