

権利関係⑪ 「物権・用益物権」



1. 物権と債権の違い
2. 地上権とは？
3. 地役権とは？
4. 地上権と賃借権の比較

1.

物権	物に対する権利。特定の物を直接・排他的に支配するための、誰に対しても主張できる。所有権、地上権、地役権等 * 排他的～部外者をを退けて受け入れないこと
債権	人に対する権利。債務者に対して一定の行為を請求できる権利(請求権)。貸金債権、賃借権等

【物権の種類】

用益物権～他人の土地(物)を一定の範囲で使用することを目的とする物権

担保物権～ある債権の弁済を確保するために、他人の物の担保価値を利用する物権

2. **地上権**～他人の土地において、建物等の工作物や竹木を所有することを目的として設定される権利(空中や地下にも設定できる)

①対抗力～**登記**(地主には登記協力義務あり)

②譲渡・転貸～地主の**承諾の有無を問わず**できる

③地代～地代の支払いは契約の要件ではない。

3. **地役権**～ある土地(要役地)の便益のために、他の土地(承役地)を使用できる権利。隣り合った土地でなくてもよいし、すでに地役権が設定されている土地にも重ねて同地を承役地とすることもできる。

3. ①取得原因～地役権設定契約、取得時効

* 時効取得は、継続かつ表現のもの

②対抗力～登記

4. 地上権と賃借権の比較

	地上権	賃借権
権利の性質	物権(物に対する権利)	債権(人に対する権利)
対抗力	地上権の登記	賃借権の登記
	地主に 登記協力義務あり	賃貸人に 登記協力義務なし
	建物所有を目的とする場合、土地上の建物登記でよい	
譲渡・転貸	地主の 承諾は問わない	賃貸人の 承諾必要
地代	どちらでもよい	必要