

15 物権変動総論

1 177 条の「第三者」

「第三者」にあたる例	「第三者」にあたらない例
①二重譲受人 ②抵当権、地上権等の制限 物権取得者 ③不動産賃借人 ※ 第三者は、悪意でもよい	①無権利者（契約が無効であった場合等） ②不法行為者、不法占拠者 ③背信的悪意者 ④所有権が転々移転した場合 の前主・後主の関係にある者 ⑤不動産登記法 5 条に列挙されている者

※ 背信的悪意者とは、登記を備えていない者に対して登記の欠缺（不存在）を主張することが信義に反するため、177 条の「第三者」に該当しないとされる者をいう（最判昭 31. 4. 24、最判昭 40. 12. 21 など）判例は、背信的悪意者は、登記の欠缺を主張するにつき正当な利益がないことから、「第三者」（177 条）にあたらないので、背信的悪意者に対しては、登記なくして物権の得喪・変更を対抗することができるとしている（最判昭 43. 8. 2）

16 取消しと登記・解除と登記

1 取消し・解除と登記

事例	登記の要否
取消権者から、取消前の第三者に対して	不要*
取消権者から、取消後の第三者に対して	必要
解除権者から、解除後の第三者に対して	必要
解除前の第三者（善意）から、解除権者に対して	必要
解除前の第三者（悪意）から、解除権者に対して	必要

※ 取消前の第三者が保護されるかどうかは、177 条ではなく、意思表示に関する規定の適用による

2 取得時効と登記

事例	登記の要否
時効取得者から、時効完成前に登場した第三者に対して	不要
時効取得者から、時効完成後に登場した第三者に対して	必要

※ 時効の起算点は固定される

※ 時効完成後の第三者が登記した場合でもさらに時効取得に必要な期間が経過すれば、登記を備えていなくても対抗できる