

177条の「第三者」（1）



物権の変動は意思表示のみによって生じるが、自己の所有権を主張する買主が複数存在する場合には、その優劣は登記の先後により決するとされる（177条）

このように、自己の権利取得を第三者に主張することができないことを「対抗することができない」とい、第三者に対抗するための要件を対抗要件という

「第三者」

当事者もしくはその包括承継人以外の者で登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する者

※善意・悪意を問わない

しかし、背信的悪意者は信義則上「第三者」に該当しない

177条の「第三者」（2）

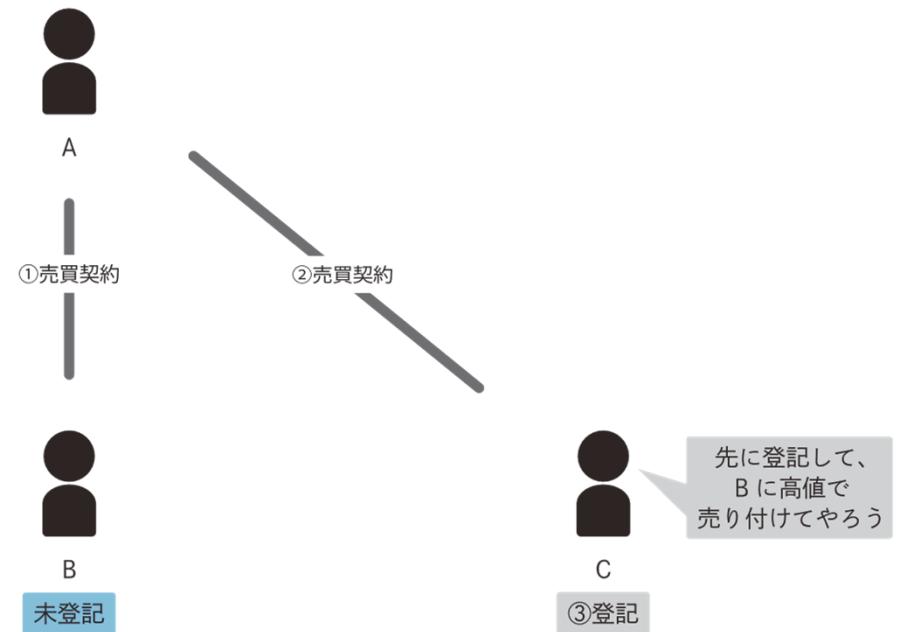


「第三者」にあたる例	「第三者」にあたらない例
<ul style="list-style-type: none">① 二重譲受人② 抵当権、地上権等の制限物権取得者③ 不動産賃借人 <p>※第三者は、悪意でもよい</p>	<ul style="list-style-type: none">① 無権利者（契約が無効であった場合等）② 不法行為者、不法占拠者③ 背信的悪意者④ 所有権が転々移転した場合の前主・後主の関係にある者⑤ 不動産登記法5条に列挙されている者

背信的悪意者

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

ex. 第一買主Bが未登記であることに乘じて、第一買主Bに高値で売りつける目的で不動産を買い受けた第二買主C

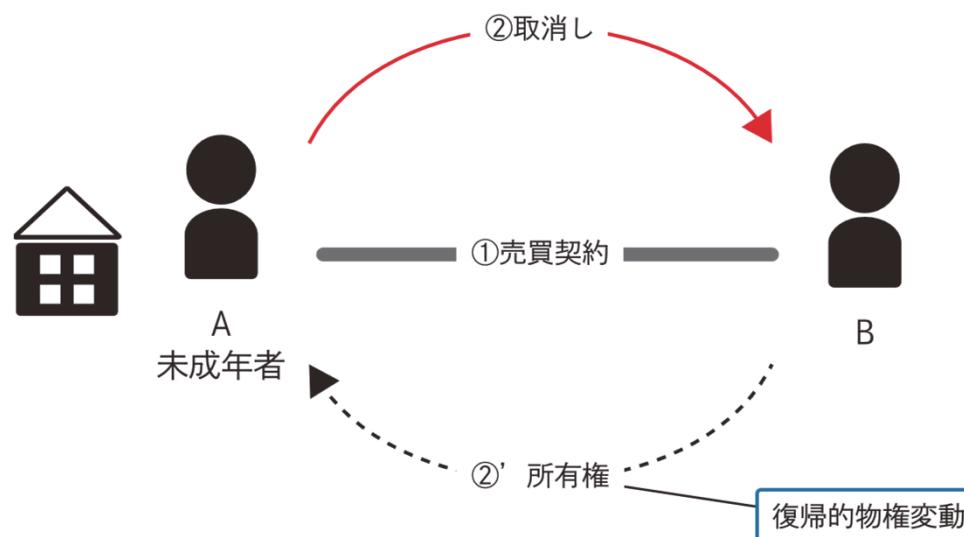


取消前の第三者

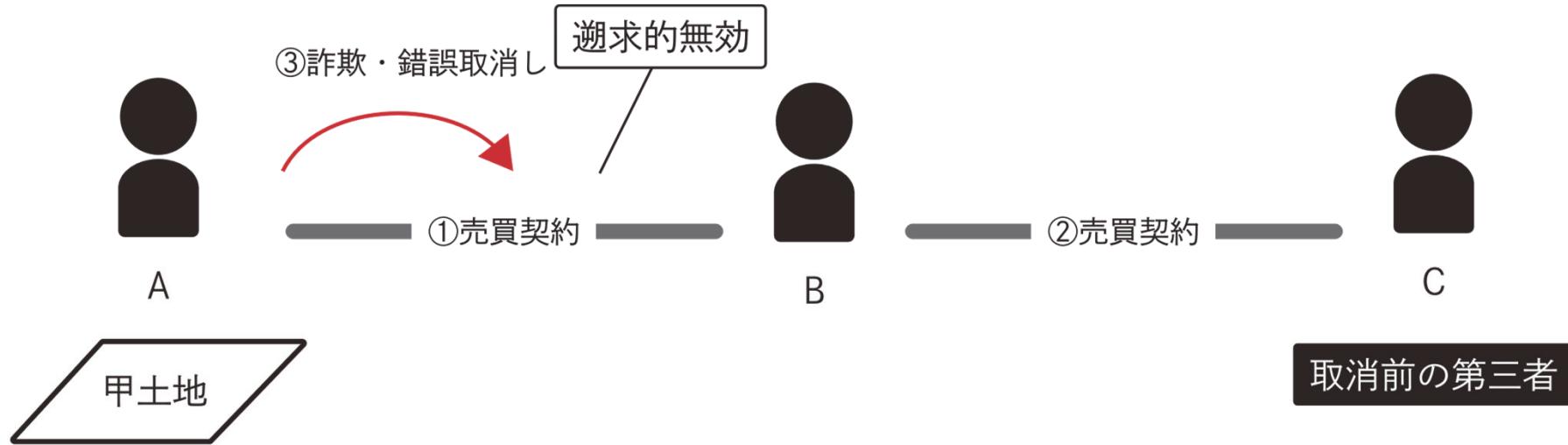
取り消されると遡及的に無効であったものとみなされる（121条本文）

しかし、取消しによって無効とみなされるといっても、取り消すまでは一応有効なものとして扱われる。

そこで、物権の所在については、いったん相手方に移転した物権が、取消しの遡及効によって表意者へ戻る（復帰する）と解することができる（復帰的物権変動理論）。



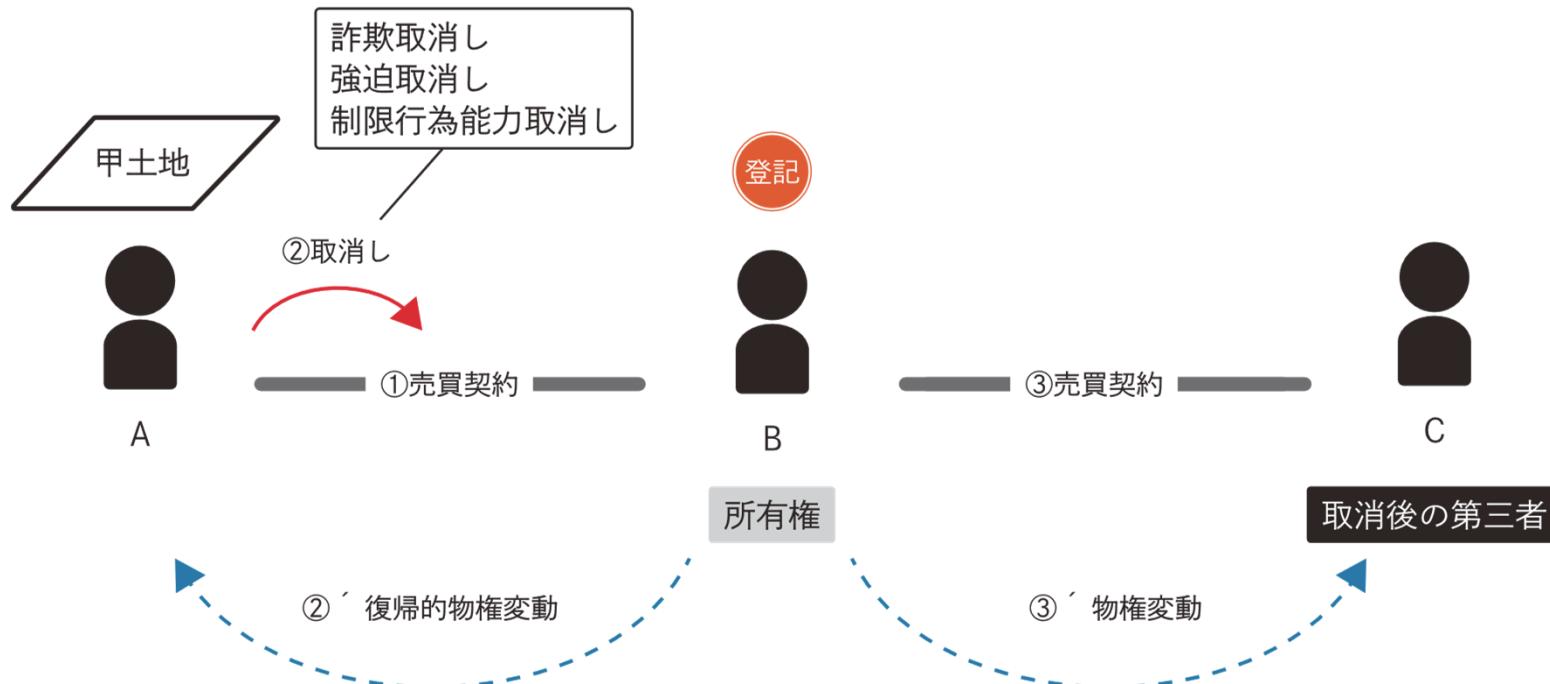
取消前の第三者（詐欺・錯誤取り消しの場合）



錯誤・詐欺による意思表示の取消前に利害関係を生じた「善意かつ過失がない第三者」に対しては、取消しを対抗することができないとされる（95条4項、96条3項）。この場合、善意かつ無過失の第三者に取消しの遡及効を対抗することができない結果、**第三者であるCが反射的に所有者となる**。

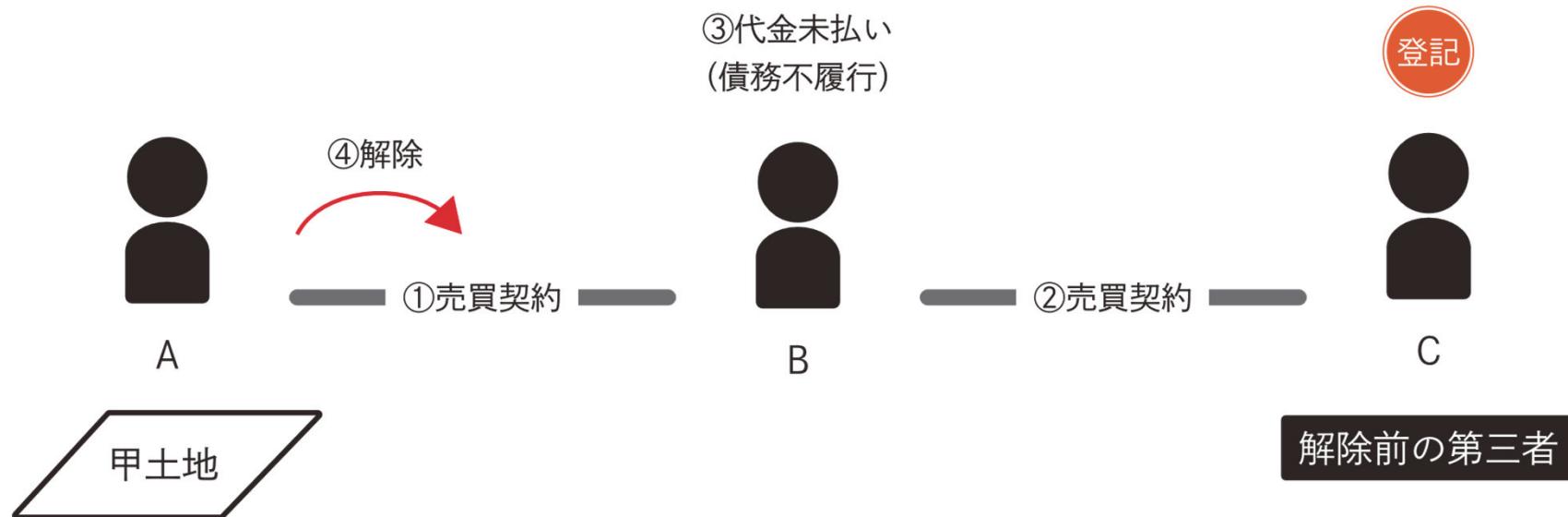
→ Cの登記の有無は問題とならない

取消後の第三者



判例は、A C 間の法律関係は、B を起点として B → A、B → C の二重譲渡があったものと構成し（対抗関係）、A は、C の善意、悪意にかかわらず、登記を具備しなければ、C に所有権を対抗することができないとしている（大判昭17.9.30）

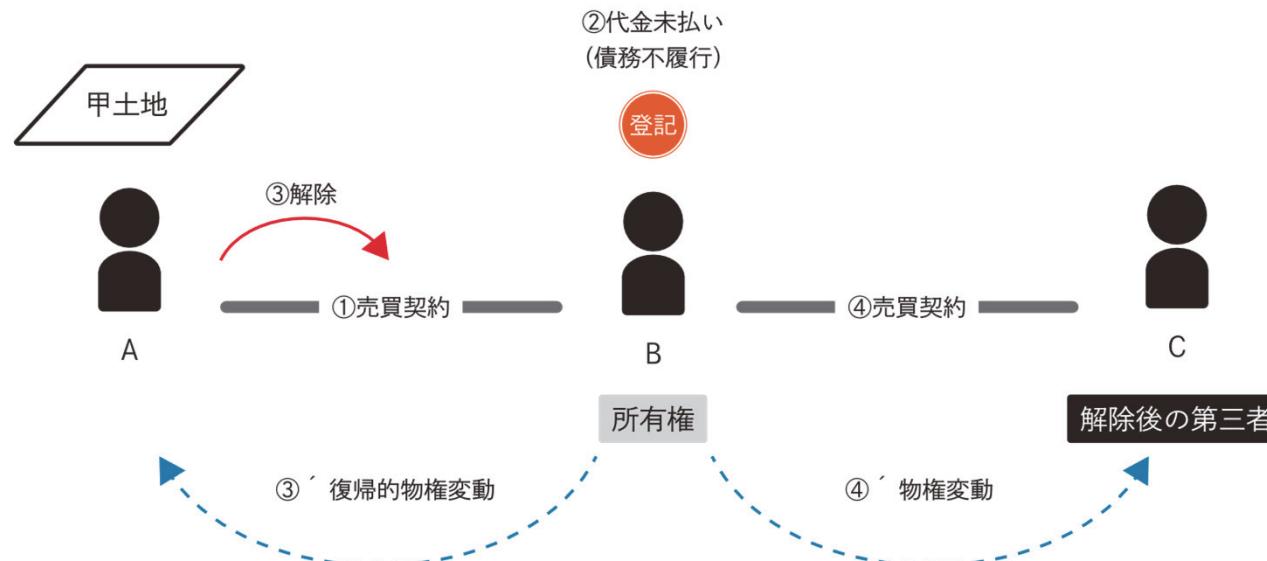
解除前の第三者



判例は、解除の遡及効を前提としつつ、解除前の第三者が「第三者」（545条1項ただし書）として保護されるためには、第三者に登記が必要であるとしている（最判昭33.6.14）

∴何ら帰責事由のない解除権者の犠牲のもとで保護されるためには、対抗関係にはないため対抗要件としての登記は不要だが、**権利保護要件としての登記が必要**

解除後の第三者

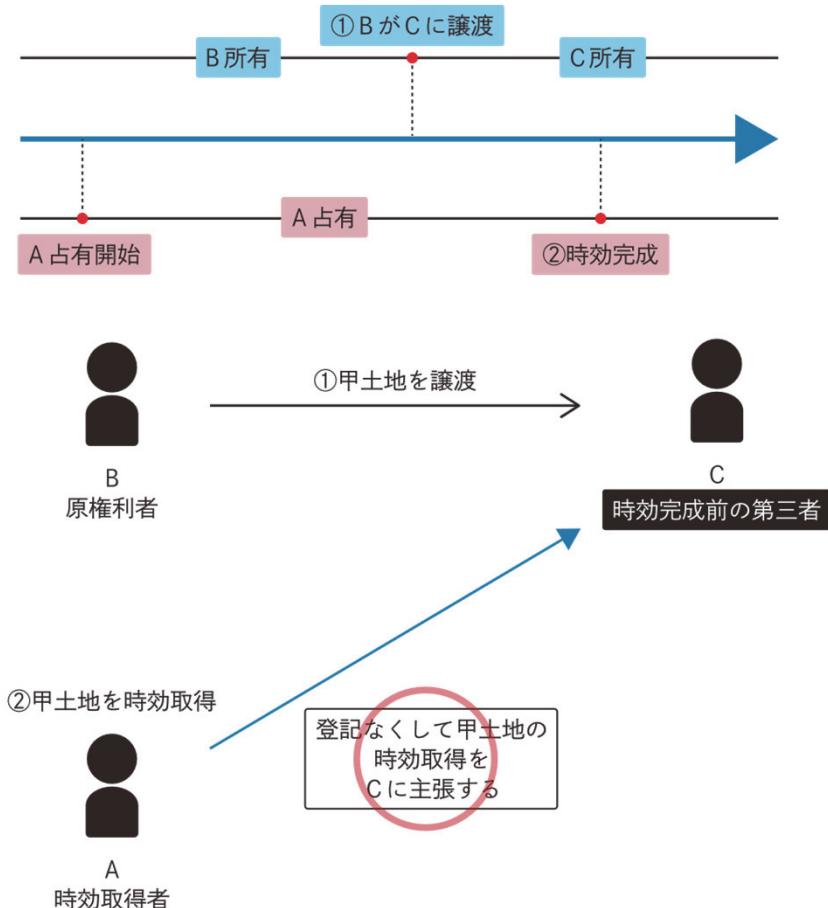


A C 間の法律関係につき、両者が対抗関係にあるとしている（最判昭35.11.29）

∴ 取消後の第三者の場合と同様、B を起点として、
B → A、B → C の二重譲渡があったものと構成しうるから

→ A は、登記なくして所有権の移転を C に対抗することができない

時効完成前の第三者



Aは、C所有の不動産を時効取得したものとして、AとCは、物権変動の**当事者類似の関係**に立つ

- Cは「第三者」（177条）にはあたらない。
- Aは、登記なくして、時効取得をCに対抗することができる（最判昭41.11.22）