



03-1 177条の第三者

 図表 177条の第三者

	内容
意義	不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない（民法177条）。
第三者の範囲	登記をしなければ対抗できない「第三者」とは、当事者もしくは包括承継人以外の者であって、登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者をいう（大連判明41.12.15）。「第三者」は、善意である必要がなく、悪意であっても、177条の「第三者」に当たれば、登記をしなければ対抗できない。
第三者に当たらない者	<ol style="list-style-type: none"> ① 実質的無権利者（最判昭38.2.22） ② 不法行為者・不法占拠者（最判昭25.12.19） 単なる不法占拠者や賃貸借契約終了後明渡しをしない元借借人も不法占拠者に当たる。 ③ 不動産登記法5条所定の者 ④ 転々譲渡の前主（最判昭39.2.13） ⑤ 一般債権者 差押えをしていない一般債権者は、177条の第三者に当たらない。 ⑥ 背信的悪意者（最判昭43.8.2など） 177条の第三者には悪意者は含まれるが、単なる悪意を超えて、登記の欠缺を主張することが信義に反するような者（背信的悪意者）に対しては、登記がなくても対抗することができる（背信的悪意者排除論）。

 判例 177条の第三者

判旨	<p>所有者甲から乙が不動産を買い受け、その登記が未了の間に、丙が当該不動産を甲から二重に買い受け、更に丙から転得者丁が買い受けて登記を完了した場合に、たとえ丙が背信的悪意者に当たるとしても、丁は、乙に対する関係で丁自身が背信的悪意者と評価されるのでない限り、当該不動産の所有権取得をもって乙に対抗することができるものと解するのが相当である。</p> <p>けだし、丙が背信的悪意者であるがゆえに登記の欠缺を主張する正当な利益を有する第三者に当たらないとされる場合であっても、乙は、丙が登記を経由した権利を乙に対抗することができないことの反面として、登記なくして所有権取得を丙に対抗することができるというにとどまり、甲丙間の売買自体の無効を来すものではなく、したがって、丁は無権利者から当該不動産を買い受けたことにはならないのであって、また、背信的悪意者が正当な利益を有する第三者に当たらないとして民法177条の「第三者」から排除される所以は、第一譲受人の売買等に遅れて不動産を取得し登記を経由した者が登記を経ていない第一譲受人に対してその登記の欠缺を主張することがその取得の経緯等に照らし信義則に反して許されないということにあるのであって、登記を経由した者がこの法理によって「第三者」から排除されるかどうかは、その者と第一譲受人との間で相対的に判断されるべき事柄であるからである（最判平8.10.29）。</p>
----	---

03-2 相続と登記

図表 相続と登記

	共同相続と登記	遺産分割と登記		相続放棄と登記
		遺産分割前	遺産分割後	
CASE	Aが死亡し、BとCが共同相続したところ、Bが勝手に相続財産の土地につき単独相続の登記をし、この土地をDに譲り渡してしまった。	Aが死亡し、BとCが共同相続した場合、遺産分割協議をする前にBが自己の持分をDに売却した。その後、遺産分割協議により、当該土地がCの単独相続となった。	Aが死亡し、BとCが共同相続した後、遺産分割協議により、当該土地が、Cの単独所有となった。しかし、Bは、Cに登記を移す前に、Dに自己の持分を売却した。	Aが死亡してBCが共同相続した後、Bが相続を放棄したが、その登記をする前にBの債権者DがBの持分を差し押さえた。
結論	Cは、登記なくしてDに対し、自己の持分を主張することができる（最判昭38.2.22）。	Cは、登記なくして、他人（B）の持分を主張することができない。	DとCは対抗関係となり、Cは登記を経ないと、自己の所有権を、Dに対抗できない（899条の2第1項）。	CはDに対し、登記なくして所有権を主張できる（最判昭42.1.20）。
理由	Bの登記はCの持分については無権利者であり、登記に公信力がない以上保護されるわけではないからである。	民法909条但書は、遡及効を制限することにより、遺産分割前の第三者を保護しているからである。	法定相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない（899条の2第1項）。	相続放棄には遡及効があるため（939条）、これにより、Bははじめから相続人ではなかったこととなり、Dの差押えは無意味となるからである。

図表 遺贈と登記

判旨	民法177条が広く物権の得喪変更について登記をもって対抗要件としているところから見れば、遺贈をもってその例外とする理由はないから、遺贈の場合においても不動産の二重譲渡等における場合と同様、登記をもって物権変動の対抗要件とするものと解すべきである（最判昭39.3.6）。
判旨	被相続人が、生前、不動産をある相続人に贈与するとともに、他の相続人にもこれを遺贈したのち、相続の開始があった場合、右贈与および遺贈による物権変動の優劣は、対抗要件たる登記の具備の有無をもって決すると解するのが相当である（最判昭46.11.16）。