

サンプル：本試験類似問題

問題 1

A は、自己が所有する甲土地を B に売却し、売買代金も支払われたため、物理的には引き渡していた。しかし、登記名義は A のまま放置されていたところ、A は資金難に陥り、同じ甲土地を C に二重に譲渡してしまった。C は直ちに所有権移転登記を済ませ、第三者に転売しようと画策している。

この場合、民法の規定に照らして、次の記述のうち正しいものはどれか。

1. A が B に物理的に引き渡している以上、第三者対抗要件も満たしているといえるから、C が登記を取得していても B は C に対して優先的に所有権を主張できる。
2. B は A との間で売買契約が有効に成立しているが、甲土地の所有権移転を第三者に対して対抗するためには登記が必要であるため、登記を備えた C に対しては優先できない。

解説

本試験になるべく近づけるように、文字のフォントも他のコンテンツと変えております。

また、前提問題や選択肢も長めに設定することにより、本試験に耐えられるだけの能力を育成します。

3. A による二重譲渡は法的に当然無効となるため、C の登記移転は不法行為にあたり、その効力を主張することはできない。

4. B が A との売買契約締結当初から登記を経っていないのは、A との間の信頼関係が崩れたことになるため、C から「善意の第三者」を装っても対抗できない。

解答解説

正解：2

- 1. 誤り。

民法 177 条は、不動産に関する物権変動を第三者に対抗するには登記が必要であると定める。物理的な引渡しだけでは対抗要件を満たしたとはいえない。

- 2. 正しい。

A と B の間では所有権移転自体は成立しているが、第三者への対抗要件は登記（民法 177 条）である。よって登記を得た C に対しては B は優先できない。

- 3. 誤り。

二重譲渡それ自体が当然に無効になるわけではなく、登記をめぐる対抗問題になる。

解説

解答解説は、わかりやすくシンプルにしています。

あくまでも、条文の定着が学習の基本です。条文をしっかりと学習していきましょう。

- 4. 誤り。

登記をしなかった B に落ち度（信頼関係の問題）があっても、法的には「登記を得ていない者は第三者に対抗できない」という結論になるにすぎず、「善意の第三者」を装うか否かは別の問題である。
