

## 物権変動 宅建 H10-02-3 <<#750>>

【問】 正誤をつけよ。

所有の意思をもって、平穩かつ公然にA所有の甲土地を占有しているBの取得時効完成前に、Dが、Aから甲土地を買受けた場合には、Dの登記がBの取得時効完成の前であると後であるとを問わず、Bは、登記がなくても、時効による甲土地の所有権の取得をDに対抗することができる。

【答え】 正しい

### <<ポイント>> 不動産に関する物権の変動の対抗要件【★基礎必須】

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）

⇒ 所有者から**時効完成前に**土地を譲り受けた者（「**時効完成前の第三者**」）と、取得時効により所有権を取得した者とは、当事者関係に立つので、時効完成前に土地を譲り受けた者と、取得時効により所有権を取得した者は、「**第三者**」に当たらない（判例）

※ 「**第三者**」に当たらない者に対しては、真の所有者は、**登記がなくても**、対抗することができる

すなわち、取得時効により所有権を取得した者は、**登記がなくても**、時効完成前に土地を譲り受けた者に所有権を対抗できる