2026年9月5日

令和８－７

物権的請求権及び登記請求権に関する次のアからオまでの各記述のうち，判例の趣旨に照らし誤っているものを組み合わせたものは，後記１から５までのうちどれか。（解答欄は，［№７］）

ア．Ａが，Ｂ所有の甲土地上に権原なく乙建物を建築して居住し，Ｃと通謀して乙建物をＣに売る旨を仮装し，ＡからＣへの所有権移転登記がされた場合において，Ｃが実際は乙建物の所有権を取得したことがないときは，Ｂは，Ｃに対し，乙建物を収去して甲土地を明け渡すよう請求することができない。

イ．ＡがＢ所有の自転車を盗んで使用した後に甲土地上に放置したときは，甲土地について地上権を有するＣは，Ｂに対し，その自転車を撤去するよう請求することができる。

ウ．土地の所有権を有するが，その所有権の取得を第三者に対抗することができない者は，その土地を権原なく占有する者に対して，所有権に基づく物権的請求権を行使することができない。

エ．ＡがＢ所有の甲建物をＢから買い受け，ＢからＡへの所有権移転登記がされた後，その売買契約がＢの債務不履行により解除されたときであっても，Ａは，Ｂに対し，その所有権移転登記の抹消登記手続を請求することができない。

オ．Ａ所有の甲土地がＡからＢ，ＢからＣへと順次売り渡され，各売買を原因とする所有権移転登記がされている場合において，ＡＢ間及びＢＣ間の各売買契約が錯誤を理由として取り消されたときは，Ａは，Ｃに対し，真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を請求することができる。

１．ア　イ　　２．ア　オ　　３．イ　ウ　　４．ウ　エ　　５．エ　オ

正解　４

肢ア　○

乙建物収去，甲土地明渡請求が立つには，相手方に乙建物の所有権が必要。

Cに登記があるが，実体はない。AC間の通謀によるものである。無効。

もともといるBは，登記の外観を信じて取引入っていないので，９４条２項第三者ではない。したがって，Cは乙建物について無権利。Bは，乙建物について所有権がないCに対して，乙建物収去，甲土地明渡請求はできない。

肢イ　○

Cは，自転車の所有のBに対して，自転車を撤去するように請求できる。

妨害排除。

Ｂは，落ち度がないが，Ｃの地上権は物権，物権的請求権は，人の性質に関わらず，妨害されていれば主張できる。物権，対世効，保全のための物権的請求権も対世効。

人の性質を見るのは，債権。

肢ウ　×

確かに，文理上は，第三者なので，無権利者も含むとも
不当，無権利者が保護されすぎになる。

１７７条の趣旨，不動産取引の安全，１７７第三者には，無権利者は含まれない。
したがって，無権利者に対しては，登記がない者でも所有権を主張できる。

所有権がある以上，保全するための所有権に基づく物権的請求権も行使できることとなる。

肢エ　×

１　直接効果説と遡及効： 契約が解除されると、物権変動の効果は当然に（直接的に）当初に遡って売主に復帰します（遡及効)。これにより、実体上の所有権はすでに売主の手元に戻っています。

２　公示の原則（真実の権利状態の反映)： 登記はあくまで「現在の実体上の権利関係」を正確に映し出す鏡であるべきです（公示の原則)。解除によって実体上の権利が売主に戻っている以上、買主名義のまま残っている登記は、実体を欠く「不実の登記」になってしまいます。

３　結論（抹消登記請求の可否)： したがって、売主は復帰した所有権（またはそれに伴う登記請求権）を根拠として、買主に対して所有権移転登記の抹消登記手続を請求することができます（「請求できない」とする肢エの記述は誤り、となります)。

肢オ　○

権利保全が迅速にできるようする必要がある。
BC を消して，AB を消すのが本筋ですが，B を巻き込む必要があり，B の積極的な参加も期待できない。A が単独で保全できる必要があります。
それで，中間省略の形を外形上取りますが，後で原因をおえる記載であれば，登記上，事実を確認できるので，省略も許容する。

令和８－８

ＡがＡ所有の動産甲をＢに寄託している場合に関する次のアからオまでの各記述のうち，判例の趣旨に照らし正しいものを組み合わせたものは，後記１から５までのうちどれか。（解答欄は，［№８］）

ア．動産甲が道路運送車両法により登録を受けている自動車であるときは，Ｃは，動産甲をＢの所有物であると過失なく信じてＢから買い，現実の引渡しを受けたとしても，即時取得によりその所有権を取得することができない。

イ．ＤがＢの保管している動産甲を盗み，Ｅに売った場合において，Ｅが動産甲をＤの所有物であると過失なく信じて現実の引渡しを受けたときは，盗難から２年間が経過していなくても，Ａは，Ｅに対し，動産甲の回復を請求することができない。

ウ．Ｂが動産甲をＦに売り，Ｆに即時取得が成立したときは，Ａは，Ｆに対し，不当利得を理由として動産甲の返還を請求することができない。

エ．ＢがＧとの間でＧのために動産甲に質権を設定する旨の契約を締結した場合は，Ｇが動産甲をＢの所有物であると過失なく信じて現実の引渡しを受けたときであっても，Ｇは，動産甲について質権を取得しない。

オ．Ｂが死亡し，その相続人の間で，相続人の一人であるＨが動産甲を取得する旨の遺産分割協議が成立した場合において，動産甲がＢの相続財産に含まれると過失なく信じていたＨが，平穏に，かつ，公然とその占有を開始したときは，Ｈは，動産甲の所有権を取得する。

１．ア　ウ　２．ア　エ　３．イ　ウ　４．イ　オ　５．エ　オ

正解　１

肢ア　○

登録の自動車の場合は，即時取得できない。

確かに，動産である以上，１９２条の要件を満たせば，即時取得が成立するとも。

登録と所有者がずれてしまって，公法上の目的が達成しえない。

１９２条は，一般の動産の場合を想定。別の公法上の理由が場合にまで，適用は想定されない。

自動車は、自動車税の課税、車検による安全性確保、万が一の交通事故や犯罪が発生したときの追跡・所有者特定など、高度な公法的管理の必要性が極めて高い財産です。

肢イ　×

１９３条

即時取得の成立と制限： 盗品や遺失物の場合、外観を信頼して取引した人（E）がいったんは即時取得の要件を満たして所有権を取得するかのように見えますが、元の持ち主（A）の保護の要請から、民法 193 条によってその効力が一定期間制限されます。

□回復請求権の行使： A は、盗難の時から 2 年間は、占有者（E）に対して「物を返してほしい（回復請求）」と主張することができます。

□　結論：したがって、「請求することができない」とする肢イの記述は誤りであり、A は E に対して動産甲の回復を請求することができます。

盗まれたもの，落ち度がない被害者を保護している。

肢ウ　○

所有権を原始取得した以上，法律上の原因がある。

不当利得はたたない。

確かに物権関係と債権関係は別だが，債権関係で法律の原因がないとすると，取引安全を保護する，１９２条の目的が達成されないと思われる。

肢エ　×

質権も即時取得が適用される。取引安全を図る必要性は高い。

１９２条は，行使する権利を取得するとのみある。

占有の外観を信じた取引の安全を保護する趣旨であり，取引の内容が質権であれば，それを取得させて相手方を保護されると解すべきである。

肢オ　×

取引行為がないので，即時取得の適用はない。

相続財産に含まれない以上，相続人は権利取得しない。

実際に，B が死亡したという偶然の事情で，協力した形をとった他人が，わりをうけるのは不当と思われる。

適法な占有であれば，返還義務があるはずである。その義務を承継するべきである。

令和８－９

袋地（他の土地に囲まれて公道に通じない土地）の所有者が，公道に至るため，袋地を囲んでいる他の土地を通行する権利（以下「隣地通行権」という。）に関する次のアからオまでの各記述のうち，判例の趣旨に照らし正しいものを組み合わせたものは，後記１から５までのうちどれか。（解答欄は，［№.９］）

ア．袋地である甲土地の所有者ＡがＢ所有の乙土地について隣地通行権を有する場合において，Ａが乙土地上に必要な通路を開設するときは，その費用は，Ａが負担しなければならない。

イ．ＡがＡ所有の甲土地を乙土地と丙土地とに分筆した上で，乙土地をＢに，丙土地をＣにそれぞれ同時に譲渡したことによって，乙土地が袋地となった場合において，乙土地から公道に至るためにはＤ所有の丁土地を通行するのが乙土地を囲んでいる他の土地のために最も損害が少ないときは，Ｂは，丙土地について隣地通行権を行使することができない。

ウ．Ａ所有の甲土地及び乙土地にそれぞれ設定された抵当権が順次実行され，甲土地をＢが，乙土地をＣがそれぞれ取得したことによって，甲土地が袋地となった場合において，その後Ｃが乙土地をＤに譲渡したときは，Ｂが乙土地について取得した隣地通行権は，消滅する。

エ．袋地である甲土地の所有者ＡがＢ所有の乙土地について隣地通行権を有する場合において，Ａが甲土地をＣに譲渡したときは，その所有権移転登記がされない限り，Ｃは，Ｂに対し，乙土地について隣地通行権を主張することができない。

オ．袋地である甲土地の所有者ＡがＢ所有の乙土地について隣地通行権を有するときは，ＡがＢに支払うべき償金の支払を怠ったとしても，その隣地通行権は，消滅しない。

１．ア　イ　　２．ア　オ　　３．イ　エ　　４．ウ　エ　　５．ウ　オ

正解　２

肢ア　○

通路を開設する費用は、利益を受ける袋地側（A）の負担となります（民法 211 条 2 項)。

負担を受ける側は，積極的な協力はしないと思われます。

権利によって利益をうける者が負担をするのが公平です。

肢イ　×

民法（213 条）

□　**原因を作った者同士で解決する：** 土地の分割や一部譲渡（＝袋地を作り出した張本人たち）によって生まれた不都合なのだから、その当事者の土地同士（分割前の元々の関係者）である「丙土地」の間で通行権を処理しなさい、というルールになっています。

□　**無関係な人を守る：** まったく関係のない「丁土地」のような外野の土地を、利便性の都合だけで巻き込

肢ウ　×

隣地通行権は，袋地にある権利である。乙土地の負担は，物的負担。

C は D に隣地通行権の負担のある乙土地を譲渡したことになる。

消滅しない。

我が国の土地は限られる，偶然の事情で袋地を利用できなくなるような行為は，他のものは，できない。

肢エ　×

登記なくても，所有権があれば権利を主張できる。

物的負担，人によって権利が発生したりなくなったりしない。

登記を要する対抗関係には立っていないと思われる。

肢オ　○

袋地通行権を有する者が支払うべき償金の支払を怠ったとしても、それだけで法律上当然に隣地通行権が消滅するわけではありません（土地の所有権や通行権自体の消滅事由とは解されていない)。

払わないで，消滅してしまうと，袋地全体が使えなくなり不利益が大きくなる。

債務不履行の問題になる。

令和８－１０，予備令和８－４

所有権の取得に関する次のアからオまでの各記述のうち，判例の趣旨に照らし誤っているものを組み合わせたものは，後記１から５までのうちどれか。（解答欄は，［№１０］）

ア．所有者のない不動産は，所有の意思をもって占有することによって，その占有者がその所有権を取得する。

イ．Ａの所有する船舶（時価５００万円）に，Ｂの所有する発動機（時価５００万円）が取り付けられた場合において，損傷しなければこれらを分離することができず，かつ，その船舶とその発動機について主従の区別をすることができないときは，発動機付きの船舶は，１対１の割合でＡとＢが共有する。

ウ．建物の賃借人が建物の増築をした場合において，その増築部分について構造上及び利用上の独立性が認められるときは，その増築について建物の所有者である賃貸人の了承を得ていなくても，その増築部分の所有権は，賃借人に帰属する。

エ．Ａの所有する液体甲（５０立方メートル）が，Ｂの所有する液体乙（１立方メートル）と混和して識別することができなくなり，液体丙（５１立方メートル）となった場合において，Ａが液体丙の所有権を取得したときは，ＢはＡに対し，不当利得の規定に従い，その償金を請求することができる。

オ．主従の区別をすることができない甲建物と乙建物にそれぞれ抵当権が設定されていた場合において，これらの建物が工事により一棟の丙建物となったときは，それぞれの抵当権は，丙建物のうち，甲建物と乙建物の価格の割合に応じた持分を目的とするものとして存続する。

１．ア　イ　２．ア　ウ　３．イ　エ　４．ウ　オ　５．エ　オ

正解　２

肢ア　×

所有者のない不動産は国庫。民法２３９条１項

もし「誰もいない不動産なら、見つけたもん勝ち・占拠したもん勝ちで自分のものにできる」というルールにしてしまったら、相続人がいない孤独な高齢者の不動産や、所有者が亡くなって管理が行き届いていない土地を狙って、悪しき意図を持った人間が次々と不法占拠して荒らし回る「ハイエナ状態」になってしまいます。

肢イ　○

イについて、動産の付合（民法 243 条）の規定において、主従の区別ができず、かつ分離に過多な費用等を要する場合や損傷しなければ分離できない場合の共有の割合は、付合当時の価格の割合によることとされている。Ａの船舶（500 万円）とＢの発動機（500 万円）は価値が１対１であるため、共有の割合も１対１となり、この記述は正しい。

管理上は，単一がのぞましい。主従が区別できない以上，強制的に権利を消すのは公平でない。したがって，価格割合にならざるをえない。

肢ウ　×

２４２条ただし書

権限がないとだめ，建物を増築する権限は，賃借人にはない。

建物所有権を害するから。了承を得ていないのは，権限逸脱。独立性があっても，賃借人に帰属しない。

なお，性質上，ただし書が適用されるには，別途，物権を認める必要性から，独立性がいる。

肢エ　○

混合（民法 245 条により動産の付合の規定が準用される）により一方が主たる動産として全体の所有権を取得した場合、他の動産の所有権を失った者は、不当利得の規定に従い、その償金（価格の償還）を請求することができる（民法 248 条）。本問では液体甲（50 立方メートル）と液体乙（1 立方メートル）の価値や量の差から甲が主たる物として液体丙の所有権を取得するため、ＢはＡに対して償金を請求することができ、この記述は正しい。

動産共有だと，譲渡際に，支障が出る。取引上，単一。公平の見地から，償金請求可。

肢オ　○

民法 247 条（※改正前は 248 条。物の付合等の場合の償金等に関する規定、または共有に関する規定）の類推適用により処理される。
最判平成 6 年 1 月 25 日

もしこのルールを認めず「建物が一体化したのだから古い抵当権は消える」としてしまうと、勝手に建物を増改築・合体させるだけで、担保権者が持っていた大切な担保価値が吹き飛んでしまうという大穴（金融秩序の崩壊）が空いてしまう。
それを防ぐ必要がある