

「物権変動(登記と対抗問題)」完全攻略まとめ

不動産の売買などで持ち主が変わること(物権変動)は、当事者同士の契約だけで成立します。しかし、それを当事者以外の「第三者」に主張(対抗)するためには、原則として**「登記」**が必要です。

不動産が二重に売却された(二重譲渡)場合、契約の早い遅いや、善意・悪意に関わらず、**「先に登記を備えた者が勝つ(早い者勝ち)」**というのが大原則です。

しかし、宅建試験ではこの「大原則の例外」や「タイミングによるルールの違い」が徹底的に狙われます。

1. 「登記がなくても勝てる」例外の相手

以下の相手に対しては、自分が登記を持っていなくても所有権を主張して勝つことができます。

- 無権利者・不法占拠者：勝手に他人の土地に住み着いている人や、勝手に名義を書き換えた人に対しては、登記がなくても当然に勝てます。
- 背信的悪意者：単に「先を買っている人がいる(悪意)」と知っているだけなら登記の早い者勝ちですが、「あいつに高値で売りつけてやろう」といった嫌がらせ目的の悪い人(背信的悪意者)には、登記がなくても勝つことができます。

2. 超重要！「〇〇の前・後」で変わる対抗関係

契約の「取消し」「解除」「時効取得」と、第三者が登場したタイミングによって、誰が勝つかのルールが劇的に変わります。ここが本試験の最大の引っかけポイントです。

① すべてに共通する最強ルール：「〇〇の『後』」取消し・解除・時効完成の**「後」に登場した第三者とは、すべて「二重譲渡の関係」になります。したがって、理由が何であれ「登記を先に備えた方が勝つ(登記の先後)」**と決まります。これを丸暗記するだけで多くの問題が解けます。

② 「時効完成の『前』」の第三者(超頻出！) AさんがBさんの土地を占有し続け、時効が完成する**「前」に、BさんがCさんに土地を売ってCさんが登記を備えたとします。その後、Aさんの時効が完成した場合、AさんはCさんに「登記がなくても**勝つことができます。時効完成の「前」に現れたCさんは当事者(Bさん)と同じ扱いになるため、時効の強力なパワーによって権利を奪われてしまうのです。

3. 相続と登記のルール

相続に関する対抗問題もよく出題されます。

- 相続放棄：相続を放棄した人は「最初から相続人ではなかった」ことになるため、非常に強力です。他の相続人は、登記がなくても第三者に対して「自分が単独の所有者だ」と主張して勝つことができます。
- 遺産分割：遺産分割の話し合いで、法定相続分よりも多く財産をもらった場合、その「法定相続分を超えた部分」については、登記がないと第三者に勝つことができません。