

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 6 回

物権変動と対抗要件

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 物権変動と対抗要件主義
3. 二重譲渡と民法 177 条
4. 「第三者」の範囲（登記がなくても対抗できる相手）
5. 取消し・解除と登記
6. 相続と登記
7. 動産物権変動の対抗要件
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 物権変動における対抗要件主義（民法 177 条）の意義を理解する
- 二重譲渡の場面で、誰が優先するかを判断できる
- 登記がなくても対抗できる「第三者」の範囲を理解する
- 取消し・解除・相続と登記の関係を整理できる

2. 物権変動と対抗要件主義

民法 176 条により、物権の設定・移転は当事者の意思表示のみで効力を生じます（意思主義）。売買契約が成立すれば、原則としてその瞬間に所有権は買主に移転します。

しかし、当事者間で所有権が移転していても、それを知らない第三者との関係では取引の安全を害するおそれがあります。そこで民法 177 条は、不動産に関する物権の得喪・変更は、登記をしなければ第三者に対抗することができないと定めています（対抗要件主義）。

宅建業の実務で最重要の条文の一つです。「契約＝所有権移転」「登記＝対抗要件（第三者に主張するための要件）」という二段構えの理解が出発点になります。

3. 二重譲渡と民法 177 条

売主 A が同一の不動産を B と C に二重に譲渡した場合、B と C はいずれも所有権を取得したと主張できる立場にありますが、民法 177 条により、先に登記を備えた方が確定的に所有権を取得します。

- 契約の先後は関係ない。先に契約した B であっても、C が先に登記を備えれば、C が優先する
- 登記を備えていない者同士は、互いに所有権を対抗できない（対抗関係）
- 背信的悪意者（相手方を害する目的で先に登記を備えた者等）は、登記を備えていても第一譲受人に対抗できないとされている（判例）

単なる悪意者（二重譲渡の事実を知っていただけの者）は保護されますが、背信的悪意者（自由競争の範囲を逸脱し、信義則上許されない害意をもって登記を得た者）は保護されない、という区別が頻出です。

4. 「第三者」の範囲（登記がなくても対抗できる相手）

民法 177 条の「第三者」とは、当事者・包括承継人以外の者で、登記の欠缺（けんけつ）を主張する正当な利益を有する者を指すとされています（制限説）。次のような者には、登記がなくても所有権を対抗できます。

- 不法占拠者・不法行為者（無権利者）
- 背信的悪意者

- 単なる悪意者ではあるが、当事者の一方から権利を譲り受けたに過ぎない転得者ではなく、当該不動産に何ら正当な利益を有しない者
- 詐欺・強迫によって登記の申請を妨げた者、登記を代行する義務がある者

5. 取消し・解除と登記

取消しと登記

A が B に土地を売却後、B がその土地を C に転売した場合において、AB 間の契約が取り消された場合の法律関係は、取消しの時期によって扱いが異なります。

場面	扱い
C への譲渡前に、A が詐欺・強迫を理由に取消し	取消し後に B が C に譲渡した場合、A と C は対抗関係（民法 177 条）に立つ。先に登記を備えた方が優先
C への譲渡後に、A が詐欺を理由に取消し（C が善意無過失）	A は善意無過失の C に対抗できない（民法 96 条 3 項）。登記の先後は問題にならない

解除と登記

契約が解除された場合も同様の考え方をとります。解除前に現れた第三者は、権利保護要件として登記を備えていれば保護されます（民法 545 条 1 項ただし書）。解除後に現れた第三者との関係は、解除者と第三者が対抗関係（民法 177 条）に立ち、登記の先後で優劣が決まります。

6. 相続と登記

相続による権利の承継は、法定相続分を超える部分については登記等の対抗要件を備えなければ第三者に対抗できません（民法 899 条の 2）。これは 2018 年の相続法改正で明確化された重要なルールです。

- 遺産分割：法定相続分を超える権利取得部分は登記等の対抗要件が必要
- 遺言（特定財産承継遺言・相続させる旨の遺言）：法定相続分を超える部分も含め、登記等の対抗要件が必要
- 相続放棄：登記の有無にかかわらず、相続放棄をした者は初めから相続人でなかったものとみなされ、第三者にも当然に対抗できる（登記不要）

7. 動産物権変動の対抗要件

不動産物権変動の対抗要件が「登記」であるのに対し、動産物権変動の対抗要件は「引渡し」です（民法 178 条）。引渡しには、現実の引渡しのほか、簡易の引渡し・占有改定・指図による占有移転が含まれ

す。

8. 重要ポイント整理

- 不動産物権変動の対抗要件は登記（民法 177 条）、動産は引渡し（民法 178 条）
- 二重譲渡では先に登記を備えた方が優先。契約の先後は関係ない
- 単なる悪意者は保護されるが、背信的悪意者は保護されない
- 詐欺取消し後の第三者は対抗関係（登記の先後で優劣）、取消し前の善意無過失の第三者には対抗できない
- 相続は法定相続分を超える部分について対抗要件（登記）が必要（相続放棄を除く）

9. 出題パターンと注意点

この分野は「誰と誰が対抗関係に立つか」を図示して整理する練習が効果的です。取消し・解除・相続のいずれも「第三者が現れたタイミング（前か後か）」によって結論が変わる点が頻出の出題パターンです。時系列を丁寧に読み取る訓練を積みましょう。

10. 一問一答

Q. A が B に甲土地を売却したが登記を移転しないうちに、A が C にも甲土地を売却し、C が先に登記を備えた場合、所有権は誰に帰属するか。

A. C に帰属する。二重譲渡において先に登記を備えた者が確定的に所有権を取得する（民法 177 条）。契約の先後は結論に影響しない。

Q. B が、A を害する目的で AB 間の売買の事実を知りながら先に登記を備えた場合、B は A に対抗できるか。

A. 対抗できない。単なる悪意者は保護されるが、背信的悪意者は民法 177 条の第三者として保護されない。

Q. 遺産分割により法定相続分を超える不動産を取得した相続人は、登記なしにその権利を第三者に対抗できるか。

A. 対抗できない。法定相続分を超える部分については、登記等の対抗要件を備える必要がある（民法 899 条の 2）。

11. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X は、売主 A から甲土地の媒介を依頼されたが、後に A が同じ甲土地を D にも売却していたことが判明した。買主 B はまだ登記を備えていない。

原因

Aによる二重譲渡が行われており、BとDは対抗関係に立つ。先に登記を備えた方が確定的に所有権を取得する。

教訓

宅建業者としては、契約締結後は速やかに登記手続を進めるよう買主に助言し、自らも決済・登記のスケジュール管理を徹底することが、対抗要件をめぐるトラブル防止の実務上の要諦である。特に決済と同時の所有権移転登記の申請体制を整えることが、二重譲渡リスクへの実務対応として重要となる。

12. 学習メモ

□ 単なる悪意者と背信的悪意者の違いを自分の言葉で整理：

□ 取消し前・取消し後の第三者の扱いの違いを整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 不動産の二重譲渡において、先に契約を締結した者が常に優先する。

問2 単なる悪意者（二重譲渡の事実を知っていただけの者）は、民法177条の第三者として保護される。

問3 動産物権変動の対抗要件は登記である。

問4 詐欺による取消し前に現れた善意無過失の第三者に対しては、取消しを対抗できない。

問5 相続放棄をした者は、登記なしに第三者に対抗できる。

【解答】問1：×（先に登記を備えた者が優先する） 問2：○ 問3：×（動産の対抗要件は引渡しである） 問4：○ 問5：○

14. 今日のまとめ

- 不動産物権変動の対抗要件は登記、動産は引渡し
- 二重譲渡は先に登記を備えた者が優先し、契約の先後は関係ない
- 背信的悪意者は登記を備えても保護されない
- 取消し・解除・相続はいずれも「第三者が現れたタイミング」によって結論が変わる

次回第7回は「抵当権・根抵当権」を学習します。担保物権の中でも最頻出のテーマで、実務での金融機関

対応にも直結します。