

第2章 物権の一般的効力

第1節 物権的請求権

1. 物権的請求権の意義

物権的請求権とは、物権の支配が第三者によって侵害され、又は侵害されるおそれが生じたときに、その物権を有する者がかかる侵害の排除又は予防のために一定の行為を請求しうる権利をいう。

2. 物権的請求権の根拠

物権が物の支配を内容とする排他的権利として法律上保障されている以上、物の支配が侵害される状況又はその具体的な侵害の危険が生じたときに、権利者に物の支配を回復・保全する権限を与える必要があり、占有訴権以外に明文上の規定はないものの、物権の排他性を根拠に当然に認められるものとされる。

したがって、物権的請求権は、物権から派生して常に物権に依存する独立の請求権であると解される。物権との密接な関連を有することから、物権的請求権だけをその基本となる物権から分離して譲渡することは認められない。また、物権と独立して消滅時効にかかることはない（大判大5.6.23）。

3. 物権的請求権の種類

物権的請求権は、①物権的返還請求権、②物権的妨害排除請求権、③物権的妨害予防請求権に分類される。

(1) 物権的返還請求権

物権的返還請求権とは、物権を有する者に帰属すべき物を第三者が占有しているときに、物権を根拠として、第三者に対し、その物の占有の回復を求めることができる権利をいう。

物権的返還請求権は、①請求者が物権を有すること、②他人が物を占有することのみで発生し、他人（相手方）の故意・過失は必要ではない。

(2) 物権的妨害排除請求権

物権的妨害排除請求権とは、物に対する権限の行使が第三者によって妨害されているときに、物権を根拠として、第三者に対し、妨害の排除（原状回復）を求めることができる権利をいう。

(3) 物権的妨害予防請求権

物権的妨害予防請求権とは、物に対する権限の行使が第三者により侵害される具体的危険が存在するときに、物権を根拠として、第三者に対し、妨害の予防を求めることが

できる権利をいう。

	意義	要件
物権的返還請求権	物権を有する者に帰属すべき物を第三者が占有しているときに、第三者に対し、その物の占有の回復を求める権利	・請求者が物権を有すること ・他人が物を占有すること
物権的妨害排除請求権	物に対する権限の行使が第三者によって妨害されているときに、第三者に対し、妨害の排除を求める権利	・請求者が物権を有すること ・他人が請求者の物権行使を妨げる事実があること
物権的妨害予防請求権	物に対する権限の行使が第三者により侵害される具体的危険が存在するときに、第三者に対し、妨害の予防を求める権利	・請求者が物権を有すること ・他人が請求者の物権の行使を妨げるおそれのある具体的事情があること

4. 物権的請求の相手方

(1) 原則

物権的請求の相手方は、現に妨害している者又は妨害のおそれを生じさせている者である。物権的請求は、物の支配を現に回復するために認められるものであるからである。

(2) 例外—建物の登記名義人を相手方とする建物収去・土地明渡請求

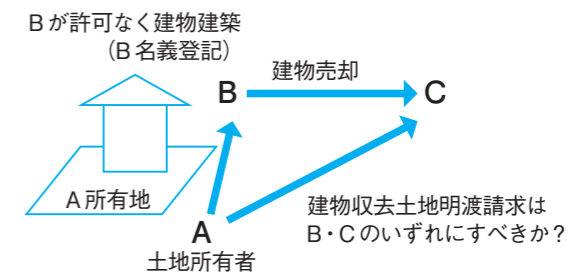
〔事例〕Bは、Aが所有する土地に、Aの許可なく建物を建築した。建物には、B名義の保存登記がなされている。Aは建物が建築されたことを知り、建物の収去と土地の明渡しを求めてBを訴えたところ、Bは、建物はCに譲渡したことから請求の相手方として不適当である旨述べた。

原則に従えば、建物収去・土地明渡請求の相手方は、建物を現に所有して土地を現に占有している者である。

しかし、判例は、他人の土地にある建物の所有権を取得した者は、自らの意思に基づいて所有権取得の登記を経由した場合、建物を他に譲渡したとしても、登記名義を保有する限り、土地所有者に対し、譲渡による建物所有権の喪失を主張して建物収去土地明渡しの義務を免れることはできないとしている。177条の考え方に依拠して、土地の所有者は、建物譲渡を認めた上で現に所有する者を相手方とすることも、建物譲渡を認めずに登記名義人を相手方とすることも許されるとしているのである（177条については後述する。）。

その理由としては、①土地所有者の保護の必要性が高いこと、②登記名義人の帰責性、③現に建物を所有する者の保護の必要性が低いこと、の3つが挙げられている。

《物権的請求権の相手方》



すなわち、①建物の不法占拠の場合、建物が誰に帰属するのかについて建物そのもの及びその外観から判断することが容易でないことから、登記名義によって妨害者の認定をする必要性が認められること、②不動産物権変動の当事者は登記制度上その物権変動に従った登記手続きを行うことが要請される場所、これを怠った者（事例のB）が物権的請求の相手方となることを免れるとするのは妥当でないこと、③登記名義人に対する請求が認められれば、建物所有者は自己の関与しないまま建物所有権を失うこととなるが、そもそも土地利用権限がなければ、建物はいずれにせよ取去されるためである。

百選 I -49 事件 / 最判平6.2.8

事案 本件建物はAの死亡により乙が相続したものであるところ、乙は、本件建物をBに売り渡した。その後、相続を原因とする乙への所有権移転登記が経由されたものの、Bへの移転登記はなされず、本件建物は乙所有名義のままとなっている。Xは本件建物の敷地である本件土地を競売により取得し、乙を相手方として、土地所有権に基づく建物取去土地明渡請求訴訟を提起したところ、乙は、Bへの売却により本件建物の所有権を失っているから本件土地を占有していないと争った。

判旨 「土地所有権に基づく物上請求権を行使して建物取去・土地明渡しを請求するには、現実に建物を所有することによってその土地を占拠し、土地所有権を侵害している者を相手方とすべきである。したがって、未登記建物の所有者が未登記のままこれを第三者に譲渡した場合には、これにより確定的に所有権を失うことになるから、その後、その意思に基づかずに譲渡人名義に所有権取得の登記がされても、右譲渡人は、土地所有者による建物取去・土地明渡しの請求につき、建物の所有権の喪失により土地を占有していないことを主張することができるものというべきであり」、「また、建物の所有名義人が実際には建物を所有したことがなく、単に自己名義の所有権取得の登記を有するにすぎない場合も、土地所有者に対し、建物取去・土地明渡しの義務を負わないものというべきである」。

「もっとも、他人の土地上の建物の所有権を取得した者が自らの意思に基づいて所有権取得の登記を経由した場合には、たとえ建物を他に譲渡したとしても、引き続き右登記名義を保有する限り、土地所有者に対し、右譲渡による建物所有権の喪失を主張して建物取去・土地明渡しの義務を免れることはできないものと解するのが相当である。ただし、建物は土地を離れては存立し得ず、建物の所有は必然的に土地の占有を伴うものであるから、土地所有者としては、地上建物の所有権の帰属につき重大な利害関係を有するのであって、土地所有者が建物譲渡人に対して所有権に基づき建物取去・土地明渡しを請求する場合の両者の関係は、土地所有者が地上建物の譲渡による所有権の喪失を否定してその帰属を争う点で、あたかも建物についての物権変動における対抗関係にも似た関係というべく、建物所有者は、自らの意思に基づいて自己所有の登記を経由し、これを保有する以上、右土地所有者との関係においては、建物所有権の喪失を主張できないというべきであるからである。もし、これを、登記に関わりなく建物の『実質的所有者』をもって建物取去・土地明渡しの義務者を決すべきものとするならば、土地所有者は、その探求の困難を強いられることになり、また、相手方において、たやすく建物の所有権の移転を主張して明渡しの義務を免れることが可能になるという不合理を生ずるおそれがある。他方、建物所有者が真実その所有権を他に譲渡したのであれば、その旨の登記を行うことは通常はさほど困難なこととはいえ、不動産取引に関する社会の慣行にも合致するから、登記を自己名義にしておきながら自らの所有権の喪失を主張し、その建物の取去義務を否定することは、信義にもとり、公平の見地に照らして許されないものといわなければならない。」

コメント 本判決は、本来の対抗問題ではないが、所有権登記名義を保有していることにより一定の責任（建物取去土地明渡義務）を負わせた。あくまでも、自己の意思で一旦自己名義の登記にした場合に限定していることに注意が必要である。

5. 物権的請求権の性質—行為請求権か、忍容請求権か

物権的請求権は、請求相手に侵害状態を除去する行為を求めることを内容とする権利（行為請求権）か、物権を侵害された者が相手に対して侵害状態の除去を忍容するように求めることを内容とする権利（忍容請求権）かが問題となる。なぜならば、その構成によって、妨害排除・返還における費用を誰が負担するかが異なってくるためである。

判例は、物権的請求権は原則として行為請求権であると解している。すなわち、相手方が費用を負担することとなる。なぜならば、物権といえども他人との関係を生ずることによって、その他人に行為を要求する権利に変わるためである。

もっとも、判例は、物権侵害が「不可抗力に基因する場合」や「被害者自ら侵害を忍容すべき義務を負う場合」は、例外的に忍容請求権であることも示唆している。

百選 I -48 事件 / 大判昭12.11.19

事案 隣地との境界線上から垂直に約2尺4寸掘下げて素畑地を水田にしたため、隣地の土砂が水田内に崩壊し、かつ境界より約1間を隔てて人の住居に供する家屋が存し、隣地が砂地のため自然崩壊の危険があったことから、危険の防止に必要な相当設備を請求した。

判旨 「其の所有にかかる土地の現状に基き隣地所有者の権利を侵害し若しくは侵害の危険を発生せしめたる場合に在りては、該侵害又は危険が不可抗力に基因する場合若しくは被害者自ら右侵害を認容すべき義務を負ふ場合の外、該侵害又は危険が自己の行為に基きたると否とを問はず又自己に故意過失の有無を問はず、此の侵害を除去し又は侵害の危険を防止すべき義務を負担するものと解するを相当とす」。

コメント 本判決は、行為請求権説をとったものの、不可抗力による場合と被害者が侵害を忍容すべき義務を負う場合は除くとしている。

第2節 優先的効力

物権は、排他性を有することから、競合する他の権利を排除し、他の権利に優先する。これを、物権の優先的効力という。物権の優先的効力は、物権相互間の優先的効力と、債権に対する優先的効力に分かれる。

1. 物権相互間の優先的効力

(1) 原則（排他性）

物権は物の価値を排他的に支配することを内容とすることから、同一の物の上に内容として相容れない複数の物権が同時に成立することは認められない。これを物権相互間の優先的効力という。

したがって、物権を取得した者は、その物権と競合する限りで他人の権利を否定する

ことができる。

(2) 例外

ア 公示の原則による修正

物権変動は、後述のとおり公示がなければ第三者に対抗することができない（177条、178条）。これを、公示の原則という。

公示の原則によれば、時間的に先に成立した物権変動であっても、公示方法を備えていなければこれを第三者に対抗することができず、したがって、優先的効力も認められない。

イ 公信の原則による修正

動産取引は日常きわめて頻繁に行われることに鑑み、取引の安全を確保するために、無権利者をその占有から権利者と過失なく信じて譲り受けた者は、その取得が認められる（192条）。

ウ 法律による順位の設定

法律が物権相互間の順位を定めている場合がある（329条など）。これは、法律が政策的考慮に基づき、特定の債権者に債権回収における優先的効力を認めるものである。

2. 物権の債権に対する優先的効力

(1) 原則

同一物について物権と債権とが存在するときは、物権が債権に優先する。これを物権の債権に対する優先的効力という。

(2) 例外

不動産物権の変動を請求する債権は、仮登記を具備することにより、物権に優先する効力が与えられる（仮登記の順位保全効－不動産登記法106条）。また、不動産賃借権は対抗要件を具備することにより物権と同様の効力が与えられ（605条、借地借家法10条、31条等）、後に成立する物権に優先する。

《物権の債権に対する優先的効力》

