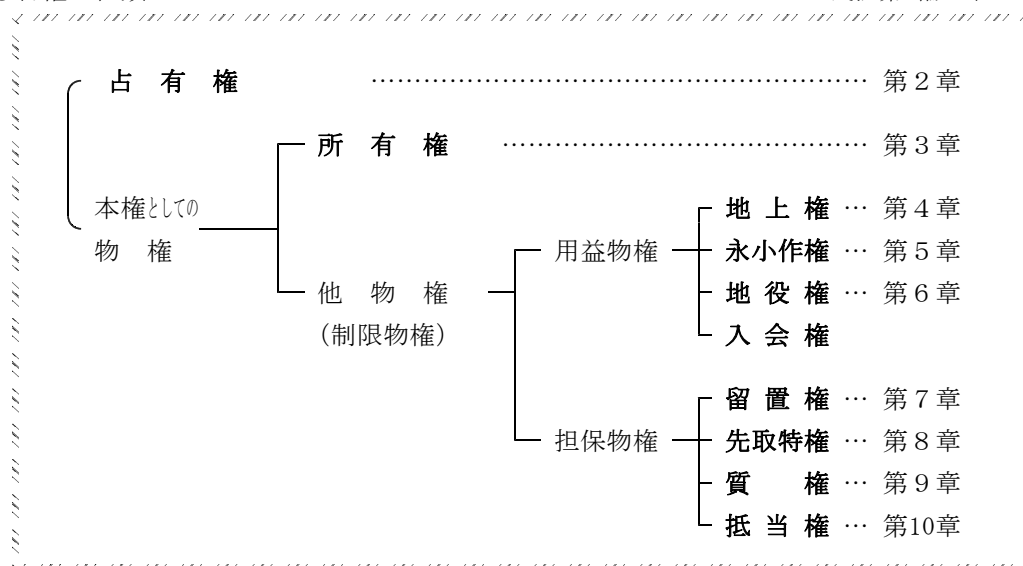


●物権の種類

民法第2編の章立て



1. 所有権

(1) 所有権とは

物を自由に使用したり、利益をあげたり、処分したりできる権利 (206条)  
→全面的支配権・所有権の弾力性

【補論】特殊な所有権をめぐる諸問題

① 土地所有権の特殊性 —— 高度の公共性

建築基準法、都市計画法

土地基本法

大深度地下の公共的使用に関する特別措置法 (平13)

② 金銭所有権 —— 高度の流通性・代替性

物としての個性を有せず、単なる価値そのものと考えらるべきである

→占有あるところに所有あり

\* 価値の上のヴィンディカチオ

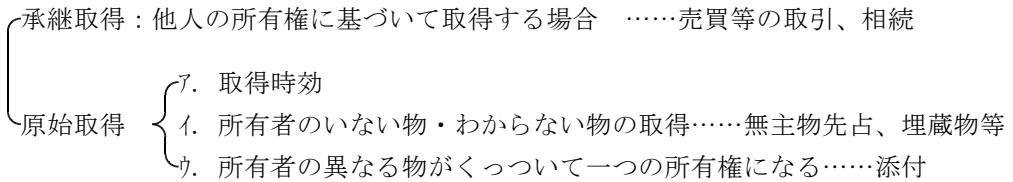
(2) 相隣関係

隣地との権利関係を調整するために、一定の範囲で土地の使用を制限する権利  
一方の所有権の効果として、法律上当然に認められるもの

\* 実務上も重要なのは、囲繞地通行権 (c. f. 地役権)

### (3) 所有権の取得

重要なのは承継取得 この部分では下図のうち原始取得イ.ウ.についてのみを規定



添付とは …… 附合（不動産+動産、動産+動産）、混和、加工

#### 【重要】不動産附合法の意義

(a) 存在意義と成立要件

→公益的性格：強行法規

①物の分離による損失を回避する

②所有権の及ぶ範囲を確定することによって取引の安全を確保する

\* ①と②のいずれを重視するかによって異なる成否の判断基準

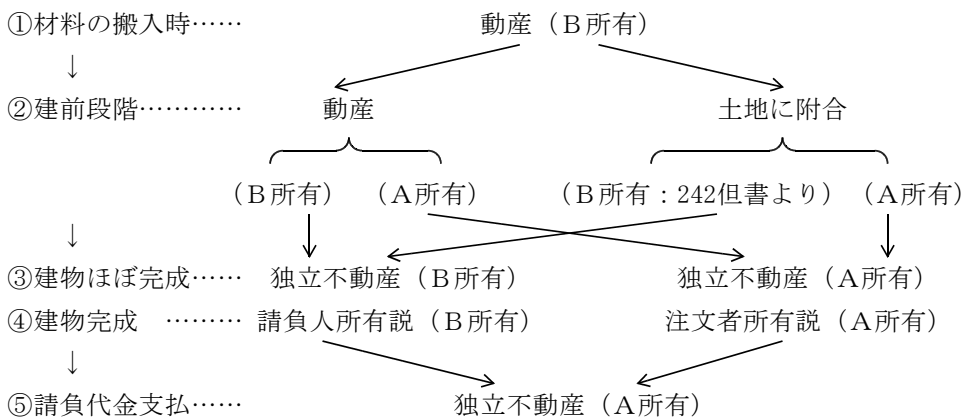
【論点】押しつけられた利得

(b) 242条但書の意義とその解釈

強い附合・弱い附合の区別とは？ 建物についての同条但書の適用は？

(c) 建築途中建物の所有権の帰属

A：土地所有者（注文主）、B：材料提供者（請負人）



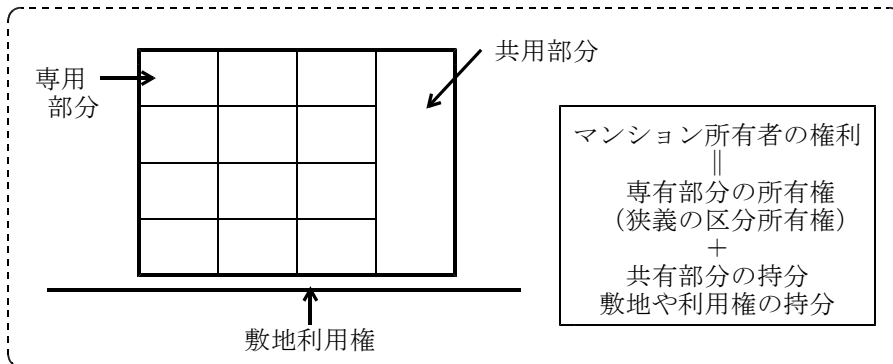
### (4) 共有

数人が一つの物を共同で所有すること

- ・共同所有の諸形態……狭義の共有・合有・総有
- ・共有の内部関係……使用（249条）変更（251条）管理（252条本文）保存（252条但書）負担（253条・254条）
- ・持分権の主張と共有者を排する使用

## 【補論】区分所有法について

### (1) 所有権の側面



### (2) 団体の側面

区分所有者は当然に「団体」を構成する(法3条)。

区分所有者の団体(管理組合)は、法人格を取得しうる(法47条1項)。

### (3) 区分所有をめぐる近時の動向

2002年12月改正→ 管理の適正化・建替えの実施の円滑化

#### a) 建替えの実質的要件

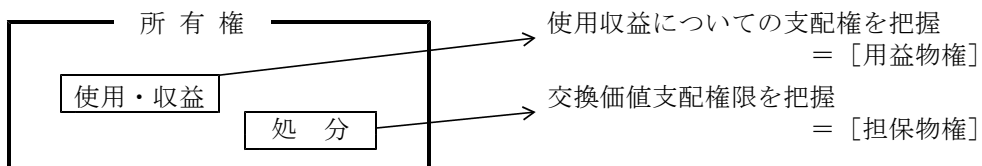
物理的規定…… 既存建物の取り壊し 敷地の同一性 主たる使用目的の同一性

経済的規定：「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至った」という事情がある場合に限られる

#### b) 建替えの手続的要件——建替え決議(法62条)

## 3. 他物権(制限物権)

- ・ 所有権のように目的物を全面的に支配するのではなく、一定の限られた目的のために他人の所有物を使用するための物権
- ・ 他物権が設定されると、その他物権の権能の分だけ所有権の権能が制限を受ける



用益物権：他人の土地を一定の目的のために使用収益するための制限物権

利用する目的の違いによって種類が分かれる

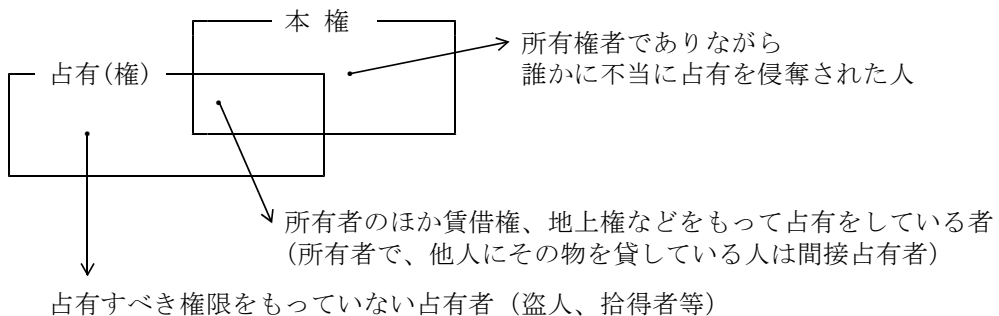
- (1) **地上権**……植林及び工作物所有を目的として、他人の土地を利用する物権
  - \* 工作物→家屋・橋・道路・トンネル・テレビ塔・地下鉄・高架路線など
  - ・建物所有目的での他人の土地の利用方法
  - 地上権設定 ↔ 賃貸借契約締結
  - 借地借家法による両者の統一的把握
- (2) **永小作権**…耕作または牧畜をなすことを目的として、他人の土地を利用する物権
- (3) **地役権**……ある土地の便益のために他人の土地を利用する権利
  - \* 通行地役権・引水地役権・電線路敷設のための地役権・眺望日照地役権
- (4) **入会権**……村落等、一定の地域に居住する住民集団が、山林原野・漁場・用水等を総有的に支配する権利

【重要】国有地に入会権は成立するか？の背景

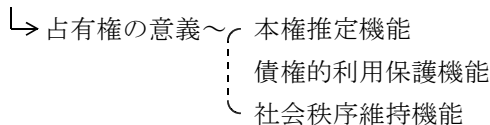
## 4. 占有権

### (1) 占有権の意義

占有すべき権原（本権）をもっているかどうかに関わりなく、物を占有しているという事実的支配状態から発生する権利



※占有権は一元的な観念で把握できない



\* 占有権否定論の台頭へ

### (2) 占有権の要件 (180条)

- ・所持 — 対象となる物を物理的に支配していること
  - 占有の観念化：間接占有 (204条参照) ex) 賃貸人
- ・自己のためにする意思 (占有意思)

### (3) 占有権の効力

#### ①本権の推定 (188条)

→所有権が「ある」ことを証明するのは困難 【悪魔の証明】

#### ②不法占有者の返還をめぐる法律関係 (189～191, 196条)

- ・ 果実
- ・ 損害賠償責任
- ・ 費用償還請求権

#### ③占有を要件とする本権の取得

- ・ 即時取得 (192～194条) →後出
- ・ 占有による家畜外動物の取得 (195条)

→ほかには、無主物先占、遺失物拾得、取得時効

#### \* 取得時効の要件に関する事項 (185～187, 203条)

- ・ 自主占有・他主占有

権原の性質上、所有の意思がある場合 ←内心の意思ではなく客観的に決まる

[例] 無効な売買～買主：自主占有、売主：他主占有

賃貸借契約を結んで占有している借主：他主占有

- ・ 他主占有から自主占有への変更 (185条)

【争点】相続は「新権原」か？

#### ④占有訴権 (197～202条)

種類	占有回収の訴え (200条)	返還請求権
	占有保持の訴え (198条)	妨害排除請求権
	占有保全の訴え (199条)	妨害予防請求権

#### 【重要】物権的請求権との関係・相違

- 1) A所有物がBに奪われた

＝どちらの主張もできるが、相違は？ ●占有回収の訴えの要件確認

- 2) Bに奪われて占有訴権で敗訴したAが所有権に基づく請求をする

＝実体法上の2つの請求権を、訴訟上別個独立して扱えるか？ ●202条1項の意味

- 3) Bから所有者Aが奪ったとき

＝本権に基づく反訴は提起できるか？ 両請求の関係は？ ●202条2項の意味

- 4) Aの所有物を奪ったBのもとからAが実力で奪回した

＝相互侵奪 (交互侵奪)

---

**【問題 1】**

AはBから賃借中の居宅について、2階部分を増築し、内外装を改修したうえで、新たな造作を施して飲食店を経営していた。賃貸借契約が終了した時点で、BがAに対して増築部分を撤去して原状に回復して退去を求めたのに対し、AはBに対して増改築および造作設置の費用を償還するよう請求し、明け渡しを拒んだ。A Bいずれの主張が認められるべきか。

**【問題 2】**

A B C Dは、資金を出し合って建物を建築し、これを4名の共有とした。

- (1) この建物の使用方法につき4名の間で合意がないにもかかわらず、Aだけが使用をしている。B C Dは、Aに対してどのような主張ができるか。
- (2) B C Dはこの建物の売却を希望しているが、Aがこれに反対している。B C Dは、いかなる方法をとることができるか。

**【問題 3】**

A所有の甲土地は、B所有の乙土地に囲繞されている。Aは、公道に出るため、長年乙土地を通行してきたが、Aが、購入した自動車で乙土地を通行するに至り、Bは出入口を塀でふさいだ。Aはいかなる主張ができるか。

**【問題 4】**

A所有の自動車をBが盗みだし、これを50万円でCに売却した。

- (1) Aはこの自動車をみずから探しだし、Cのところから無断で自宅に持ち帰った。CはAに自動車の返還、および損害賠償請求をすることができるか。
- (2) (1)において、AがDに80万円で売却していた場合はどうか。
- (3) Cが自動車を占有している間に、20万円をかけて自動車を修理していた場合、CはAに修理代を請求することができるか。また、Cが自動車を占有中に自動車を破損させていた場合に、AはCにその修理代を請求することができるか。

**【問題 5】**

A所有の土地をBが占有していたが、その後Bが死亡した。Bの相続人Cは、この絵画がBの物であって、相続により自分の物になったと信じ、占有を長年にわたり続けていた。次のような事情があるとして、AがCに対して土地の返還を請求したとき、Cはいかなる主張ができるか。

- (1) BがAからこの土地を無償で借りていた場合
- (2) BがAの土地を悪意で自己の物として占有していた場合
- (3) BはAの土地を善意で自己の物として占有していたが、Cは悪意だった場合