

日本とフィンランドにおける 土地所有権移転の比較研究

— 所有権移転の要件・二重譲渡・不実の登記に
対する信頼保護・土地利用権との関係を中心に —

Comparative Study on Transfer of Land Ownership
in Japan and Finland:

Requirements for Transfer of Ownership,
Double Transaction, Protection against False
Registration Information and Land Use Rights

畑 中 久 彌*

ミア・ホフレン**

目次

はじめに

1. 本稿の目的と対象
2. 土地取引に関するフィンランド私法の概要と沿革

第1章 所有権移転の捉え方

第2章 土地の譲渡

第1節 所有権移転の要件

1. 土地譲渡契約の成立要件
2. 土地譲渡契約の公示と権利の登記
3. 土地譲渡契約の要件の変遷
4. 土地譲渡契約と所有権移転との関係

第2節 所有権の移転時期と第三者による侵害の取扱い

*Hisaya Hatanaka, Professor, Faculty of Law, Fukuoka University (Japan)

**Mia Hoffrén, University Lecturer, Faculty of Law, University of Turku and Ref-
erendary, Supreme Court of Finland

第3節 二重譲渡

1. 現行土地法
2. 二重譲渡に関する準則の変遷
3. 二重譲渡の法的構成

第4節 不実の登記に対する信頼の保護

1. 現行土地法
2. 1995年の改正の意義

第3章 債権的土地利用権と所有権移転

第4章 比較

第1節 所有権移転の枠組み

第2節 土地取引に関する制度の一般原則

1. 土地取引の倫理と費用
2. 誠実性の原則－土地取引に関する制度の体系的基礎－
3. 登記簿の正確性の確保
4. 体系的な法理論の役割

第3節 個別的論点

1. 二重譲渡における注意義務
2. 不実の登記に対する信頼の保護
3. 所有権の移転時期
4. 債権的土地利用権の保護

おわりに—日本法とフィンランド法の比較研究の重要性—

引用文献リスト

欧語文献

邦語文献

※本稿は、共同で英語で作成した後、畑中が和訳したものである。和訳に関する責任は畑中が負っている。

ABSTRACT

This article compares Japanese law and Finnish law concerning the system of transfer of land ownership. It specifically examines related topical issues in Japanese law, such as requirements of transfer of land ownership, double transactions, protection of a trusting third party against false registration in-

formation as well as the protection of land use rights. In addition, this article presents the progress of the Finnish land law from medieval times to its reform in 1995 and creation of the online conveyance system in 2013, including the underlying principles and theory of the land law. In Finland, the kind of land ownership transfer issues which have been discussed intensively in Japan, are governed by specific legal rules. Comparing Finnish and Japanese law provides important insights into the discussion of transfer of ownership according to Japanese law.

* The manuscript of this article was written jointly by Hatanaka and Hoffrén in English. Hatanaka also translated it into Japanese and is responsible for the translation.

はじめに

1. 本稿の目的と対象

日本の民法典は、制定以来約120年に渡って、物権変動に関する規定を維持してきた。裁判所はそれらの規定の解釈を通して多数の判例を作り、学説も様々な見解を示してきた。その結果、物権変動の主要な論点について複雑で激しい議論が蓄積されてきた。フィンランド法は、これらの点について明瞭な準則を持つに至っている。

本稿は、日本とフィンランドの土地所有権移転制度を比較するものである。この比較研究の目的は、フィンランドの土地法とその諸原則を日本に紹介すること、そして、日本において激しく議論されてきた論点についてフィンランドでは立法がなされていることを示すことにある。これにより、両国の制度の比較法的研究の必要性を示すことができると考える。

上記の点に加え、フィンランドの物権法は、比較法上、重要な理論的意義を有している。フィンランドでは、いわゆる段階的所有権移転論が通説となっている。日本では、段階的移転論は注目されつつも、特に実務上の問題を解

決できるかについて懸念が示されてきた¹。フィンランド法が実務上の問題をどのように解決しているかを知るとは、段階的移転論をめぐる日本の議論にとって重要な意義を有すると思われる。

本稿は、検討対象を土地の譲渡に限定する。動産と不動産では目的物の性質が大きく異なる上、日本とフィンランドでは不動産の概念に相違があるからである。日本法は、建物を土地から独立した不動産としている。これに対し、フィンランドにおいては、建物それ自体は不動産にならない。建物が土地所有権から切り離される場合には、建物は動産となる。

本稿では、日本法上の主な論点に即して、両国の制度を比較する。また、比較においては、フィンランド法が日本であまり知られていないことに鑑み、フィンランド法の紹介に重きを置く。

2. 土地取引に関するフィンランド私法の概要と沿革

日本においては、土地取引に関する主な法律は、民法典と不動産登記法である。民法典は、所有権移転に関する実体的準則を包括的に定めている。

これに対し、フィンランドには、私法関係を包括的に規律する法典は存在しない。土地の取得に関する準則は土地法が規定している²。土地法はさらに登記関連規定を定めている。登記簿は「権利・担保登記簿 (Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri)」と称され³、物的編成主義が採られている。

現在の土地法は、1995年に改正され、立法されたものである。改正前は、土地の取得は、雑多で非常に時代遅れの規定によって規律されていた。それらの規定は1700年代、1800年代、1900年代初頭に遡るものである。

¹ 例えば、山野目2012, 32-34参照。

² maakaari 540/1995 (土地法 (1995年法律第540号))。土地法の英訳条文は、フィンランドの法務省のホームページ(FINLEX)で閲覧できる。<http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf>

³ 英語では“the title and mortgage register”と訳される。

土地の取得に関しては、かなり古くから特別の立法が存在していた。その歴史は、スウェーデンとフィンランドにおける成文法の歴史と同じくらい長い⁴。土地の取得に関する準則は、1300年代までは各地方の法典（地方法および都市法）に含まれていた。不動産に関する最初の全国的法典は、マグヌス・エリクソン王の国法の一部として制定され、それを若干修正した法典が1442年にクリストファー王の国法に含まれた⁵。

その次の不動産法典は、1734年のスウェーデン法の法典編纂の一部として制定された（以下、1734年土地法という）。この法典は、1995年に現行土地法が制定され1997年に施行されるまで効力を有していた。1734年土地法は、1805年と1930年に大きく修正されている。1805年にはスウェーデン国王が「王定解釈」を与え、事実上、誠実性による取得（acquisition in good faith）の準則が変更された⁶。1930年には権利登記制度が導入された⁷。

土地の取得に関する初期の法典は、土地を家産として取り扱っていた。中世の地方法典によれば、家族構成員以外の者への土地の売却は禁じられていた。その後、中世の国法によって、家族構成員以外への土地の売却が認められるようになったが、相続された土地については、売主の親族に買戻権が与えられていた⁸。土地の売買に関する形式要件の機能の一つは、親族による買戻権の行使を可能とすることにあつた⁹。1734年土地法は、土地に対する家族の権利を制限した。買戻権は1930年に廃止された¹⁰。

⁴ フィンランドは、1809年にロシアの自治区（フィンランド大公国）となるまで、スウェーデンの一部であった。フィンランドは1917年にロシアから独立した。

⁵ Björne 1998, 23.

⁶ Björne - Vepsä 2010, 8.

⁷ Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta 86/1930（権利の登記および不動産取得の異議に関する法律（1930年法律第86号））。

⁸ Björne 1998, 28.

⁹ Niemi 2002, 40.

¹⁰ Laki sukulunastusoikeuden lakkauttamisesta sekä eräiden muiden perimysmaan erikoisluontoa koskevien säännösten kumoamisesta 85/1930.

第1章 所有権移転の捉え方

個々の制度を詳細に比較する前に、日本とフィンランドにおける所有権移転の基本的考え方を紹介し、比較することが有益である。所有権移転をどのように捉えるかは、後のいくつかの章で取り上げる実務上の問題の解決にとって、共通の理論的背景となるものである。

日本の通説は、伝統的に、所有権は分割不能な存在であると考えてきた。それゆえ、所有権は、ある特定の時点で、売主から買主に包括的に移転する。所有権の所在は、様々な問題の解決に影響を及ぼす。危険負担や果実の取捨等、所有権の所在が決定的な意義を持たない問題もあるが、そうした問題であっても、包括的な所有権の帰属先と矛盾しないように問題の解決策を説明しなければならない。

これに対し、所有権は分割可能な権能の束であり、売主から買主へと段階的に移転すると主張する見解がある。当初、この見解は北欧諸国の通説として日本に紹介された¹¹。その後、鈴木禄弥と太田知行が日本法の解釈論としてこの立場を積極的に主張した¹²。両者は北欧法を比較法上の積極的根拠として援用している。この見解は通説にはならなかったが、所有権移転の理論の一つとして確固たる地位を獲得した。

フィンランドおよび他の北欧諸国においては¹³、現代の法学者は所有権の

¹¹ 石田1979, 73-75, 77注(8)-(10), 79 (北欧法を紹介した論文の初出は1959年)。なお、これ以前にも我妻栄による紹介がある。我妻1966, 239-240, 245-246, 我妻1969, 14-15, 30, 42-43, 80-81 (我妻による北欧法の紹介は1937年に始まる)。

¹² 鈴木1976, 109-167, 215-216, 鈴木2007, 120-125, 太田1963, 7, 54-62, 83-84, 106-109。鈴木、太田はそれぞれの見解を1962年に公表している。なお、太田は、自身の見解が民法学の方法論に関する主張であることも明示している。太田1963, 8。

¹³ 北欧諸国の段階的有権移転論については、前掲注(11)(12)で引用した文献のほか、フィンランドについて畑中2013、スウェーデンについて杉浦2013 (杉浦は善意取得制度との関係に分析を進める)がある。

移転時期を議論しない。これは1900年代における北欧法理論の発展の結果である。伝統的には、所有権は単一の実体 (a single entity) であり¹⁴、ある者から他の者へと特定の時点で移転する、と考えられてきた (一元的アプローチ)。法学者は精確な所有権移転時期をなんとかして特定しようとしていた。20世紀への転換期、デンマークの学者カール・トルプ (Carl Torp) は、所有権移転時期に関する議論に加わり、「所有権」という概念は単一の実体ではなく、様々な権限の束に対する便利な名称であると指摘した。所有権が移転する場合、これらの権限は、ある特定の時点において、異なった当事者に帰属しうる。それゆえ、「所有権」が「いつ」移転するかを問うことは適切ではない。買主または売主の地位は、問題となる人間関係に応じて異なったものとなる。そして、異なる人間関係についての問題は、所有権が移転したか否かを考慮することなく、相互に独立して解決される。例えば、買主は、たとえ二重譲渡の場面では契約締結に加えて他の要件 (例えば引渡し) を満たさないと保護されないとしても、売主の債権者との関係では契約締結後直ちに保護される¹⁵。

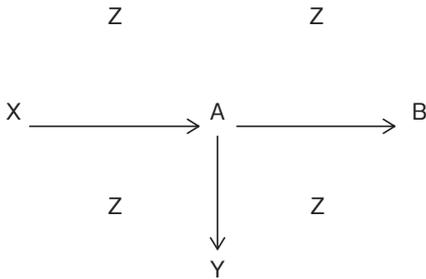
20世紀前半、こうした機能的アプローチが北欧法理論において通説化した¹⁶。フィンランドにおいて、このアプローチに属する最も重要な初期の学者は、シモ・ツイッティング (Simo Zitting) である。ツイッティングは、博士論文において、所有権の移転時期と権利の登記の効力を研究した。ツイッティングは、以下の図を用いて、買主 (B) の地位を、売主 (A) との関係および第三者 (X、Y、Z) との関係で示した¹⁷。

¹⁴ 太田にならない、「entity」を「実体」と訳した (畑中)。太田1963, 1, 55.

¹⁵ Torp 1902.

¹⁶ この理論に関する初期の議論は、Bjørne 2002, 251–253およびBjørne 2007, 469–495にまとめられている。

¹⁷ Zitting 1951, 49.



ZはBの権利を侵害する一般第三者である。Xは売主の前主を示し、Yは売主の承継人を示している。

ツイッティングは、所有者の地位は三つの要素から成ると主張した。すなわち、「占有権」、「所有者の処分権」、「動的保護 (dynamic protection)」である。

「占有権」とは、他者から侵害されることなく目的物を利用する権利を意味する。所有者の占有権は「静的保護」、すなわち、他者による介入からの保護を享受する（例えば、目的物が毀損された場合の損害賠償請求権）。占有権の静的保護は、全ての部外者（Z）に対して同様である。「処分権」とは、占有権を処分する権限を意味する。「動的保護」は、権利が衝突する一定の他者（例えば、売主の前主や債権者（X）、売主の承継人（Y））に対する所有者の地位を意味する。静的保護と異なり、動的保護は人間関係によって異なってくる。すなわち、Bは一定の第三者に対して動的保護を受けることができるが、他の者に対してはそうではない。

BがA、X、Y、Zから保護されるべきか否かを決定するためには、所有権が移転したかどうかを決定する必要はなく、個々の関係においてどのような基準が妥当であるかを検討する必要がある。たとえば、権利の登記は、異なった関係においては異なった意義を有する。

日本の通説も、実務上の問題を十分意識しながら理論を構築してきた。こ

の点で、機能的あるいは実践的な思考は、理論の立場を問わず普及してきたといえる。しかし、日本においては、そのような思考は伝統的な所有権概念の下で考慮される。誰が包括的所有権を有するかについての答えは、実務上の問題の解決策を説明できなければならない。少なくともそれらの解決策と矛盾してはならない。それゆえ、多かれ少なかれ、所有権の所在に常に注意を払う必要がある。他方、フィンランド法はかなり以前に所有権概念の内容を変更した。フィンランドにおいては、実務上の判断が包括的所有権の帰属先の説明から解放されている。

第2章 土地の譲渡

第1節 所有権移転の要件

日本では、物権の設定および移転は意思表示のみによって効力を生じるとされる（民法176条）。それゆえ、契約書の作成、公証人の認証、登記、引渡等は、所有権移転の要件にはなっていない。この規定については、所有権の移転時期をめぐって激しい議論がなされてきた¹⁸。

1. 土地譲渡契約の成立要件

フィンランドにおいては、不動産売買について厳格な形式要件が存在する。伝統的に、不動産売買契約は書面によって締結されてきた。国土調査局の提供するオンライン・プラットフォームを用いて、オンラインで不動産を売買することも可能である¹⁹。この制度は、譲渡をより迅速かつ容易に、そして

¹⁸ 鎌田2007, 13-20, 滝沢2009, 42-74を参照。

より安価に行えるように、2013年に導入されたものである^{20 21}。

契約書は、売主と買主によって署名されなければならない。さらに、公証人 (kaupanvahvistaja) が⁸、公的な証人として、署名した両者の面前で売買を認証しなければならない (土地法 2 章 1 条 1 項)。公証人の義務は公証人に定められている²²。公証人は、譲渡を認証する前に以下の事項を確認しなければならない。すなわち、当事者の本人確認、売買契約が土地法上の形式要件を満たしているか、譲渡はどの登記物件に関するものか、土地の登記番号、である。公証人は、土地法の規定する形式要件以外の、契約の有効性を確認する義務を負わない。しかし、強迫や行為能力の欠如等、譲渡が有効ではないとの疑いを有すべき合理的な根拠がある場合には、譲渡を認証してはならない。

公証人による認証は、オンライン・プラットフォームによる不動産売買においては不要である。オンライン・プラットフォームは、売主が所有者として登記されている場合のみ利用することができる (土地法 9 a 章 8 条)。

売買契約書は、①譲渡の意思、②譲渡される不動産、③売主と買主、④代金その他の対価、を示すものでなければならない (土地法 2 章 1 条 2 項)。これらの形式要件は、オンライン・プラットフォームを使う場合でも満たさなければならない。登記官が形式面での瑕疵を見落として権利登記を行った場合には、売買は瑕疵に関わらず有効なものとなる (土地法 13 章 1 条)。

¹⁹ 国土調査局 (National Land Survey) とは、不動産情報の管理と権利・担保登記の運用を担う機関である。

²⁰ Laki maakaaren muuttamisesta 96/2011 and laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenettä koskevan lainsäädännön voimaansapanosta 622/2013.

²¹ HE 146/2010, 8–9.

²² laki kaupanvahvistajista 573/2009.

2. 土地譲渡契約の公示と権利の登記

公証人は、売買を登記官に通知しなければならない（公証人法6条1項）。通知の後、登記官は売買の情報（取得情報）を権利・担保登記簿に記入する（土地法7章5条）。オンライン・プラットフォームを用いて売買契約を締結する場合には、取得情報は自動的に登記簿に記入される。取得情報は権利登記とは異っており、注意が必要である。取得情報は買主の関与なく登記簿に記入されるが、権利登記の申請は買主の義務である。取得情報は不動産取引の公示を助けるものではあるが、権利登記ほどの重要性は持たない。例えば、取得情報に対する第三者の信頼は保護されない。

売買契約締結の後、買主は6ヶ月以内に権利の登記（lainhuuto）を申請しなければならない（土地法11章1条）²³。オンライン・プラットフォームによって契約を締結した場合には、登記の申請は自動的に行われる。

売買契約は登記がなくても有効に成立するが、登記の後、買主の地位はより強力なものとなる。例えば、後述するように、二重譲渡の場面で買主は登記による保護を受ける。また、買主は、所有権取得の登記を申請しなければ、担保権を土地に設定することができない。担保権を設定するためには、登記所から発行される担保証書（mortgage instrument, panttikirja）を債権者に交付することが必要であるが、所有権取得の登記を申請するまでは、担保証書の交付を申請できないからである²⁴。権利登記は所有者の権利を証明する役割を果たすこと²⁵、遅滞なく登記するインセンティブを与えることがその

²³ 期限内に登記を申請しない場合、買主は制裁的課税を負担しなければならない。See Transfer Tax Law (931/1996; varainsiirtoverolaki) 2:8.

²⁴ 最後に権利の登記を申請した土地所有者が、不動産に対する担保証書の交付を申請することができる（土地法16章3条）。土地所有者は、債権者と担保権設定の合意を交わした後、担保を証明する担保証書の交付を受け（同法16章5条）、この証書を債権者に交付する。これによって担保権が設定される（同法17章2条1項）。

²⁵ HE 120/1994, 32.

理由である。1995年の土地法改正の一つの目的は、権利・担保権登記簿の信頼性を高めることであった²⁶。

3. 土地譲渡契約の要件の変遷

現行法の制定以前には、土地の売買について、別の形式要件が存在した。中世においては、土地の売買は、地方の裁判所の開催期間中（käräjät）に12人の証人の前で締結され、裁判官によって認証されなければならなかった（1350年頃のエリクソン王の国法および1442年のクリストファー王の国法の諸規定）。1734年以降は、不動産売買は2人の証人の面前で、書面で締結されなければならなかった（1734年土地法1章2条）²⁷。

1933年には、土地の売買前に慎重な考慮を促すことと、土地譲渡の公示性を高めることを目的として、法改正がなされた²⁸。書面および2人の証人要件は維持されたが、証人の1人は公証人でなければならないとされた。2人の証人要件は1995年の改正によって廃止された。公証人に加えて他の証人を設ける必要はないと考えられたからである²⁹。

1995年の改正前、土地の売買が形式要件の瑕疵によって無効になることは、珍しいことではなかった。たとえば、証人が資格を有していなかった場合、売買は無効であった³⁰。形式要件とその厳格な解釈は、法的安定性を脅かすものとして批判された³¹。現行土地法は、形式要件の瑕疵による無効は登記によって補正されると規定し、法的安定性を高めている（同法13章1条）。

²⁶ HE 120/1994, 22.

²⁷ Niemi 2002, 40–42.

²⁸ Niemi 2002, 45.

²⁹ HE120/1994, 24.

³⁰ See supreme court decisions KKO 1954 II 98, KKO 1981 II 162 and KKO 1992: 153.

³¹ Godenhielm 1975, 63.

4. 土地譲渡契約と所有権移転との関係

第1章で述べたように、フィンランドでは、「所有権の移転」は包括的所有権の移転を意味していない。それゆえ、土地譲渡契約の成立要件は、包括的な所有権移転の要件と同義ではない。所有権移転は、様々な要件の下で、様々な段階で発生する。

現行土地法は、このような機能的アプローチを反映している。所有権移転は契約締結時に始まる段階的なプロセスであり、契約締結後、買主の地位は、登記簿への取得情報の記入、権利登記の申請、登記の実行と進むにつれて、より強いものとなっていく。異なった関係においては異なった法的基準が妥当する。売買契約は、必要な形式を満たして締結されると直ちに当事者間で拘束力を生ずる。また、その時点以降、買主は売主の債権者から保護されるようになる。これに対し、買主の地位の強化には登記の申請が必要とされる関係もある（二重譲渡の箇所でも再論する）。

法学者は所有権移転時期を特定しようとしていないが、所有権移転時期に関する条項が売買契約書に記載されることは珍しいことではない。土地法上もそのような条項は有効である。ただし、これらの条項もまた、包括的な所有権の移転時期を定めたものではなく、所有権のいくつかの要素に影響を与えるだけである。

土地法によれば、当事者は、代金の支払いその他の条件が履行されるまで、売主が土地所有権を留保するとの合意をすることができる（留保条項）。そのような条項は、現行土地法によって、特定の理由のために売買を解除できるとする条項（解除条項）と同様に取り扱われることになった³²。これら二

³² これらの条項は、売買契約書に記載されなければ効力を有しない。また、売買契約締結から5年以上効力を持たせようとした場合も効力を有しない（土地法2章2条）。制限期間が満了し、いずれの当事者も売主への所有権復帰を望まなかった場合には、売買は完全なものとなり、登記が職権によって行われる（土地法2章2条および12章2条）。

つの条項を同様に取り扱うことは、「所有権移転」時期を重視しないことの一つの現れである。1995年の改正以前は、土地売買における留保条項は認められていたが、解除条項は禁止されていた。しかし、两条項の区別は困難であると批判され³³、条項の表現に重きを置きすぎるという「言葉のマジック」の問題もあった³⁴。

解除条項または留保条項が存在する場合でも、買主は土地の占有権を取得する。しかし、買主の土地利用権と処分権は、売買が完全なものとなるまでは一定程度制約されている。上記条項が契約書に記載された場合でも、買主は権利の登記を申請する義務がある。その申請は、売買が完全なものとなるまで留保付きのものとなる（土地法12章2条）。

上記条項は、買主の動的保護に影響を与えない。例えば、買主は、売買契約が締結されると直ちに売主の債権者に対して保護される。他方、売主は、この条項によって、買主の債権者から保護される。

当事者はまた、占有権の移転時期について合意することもできる。そのような合意がない場合には、買主は、契約締結後、直ちに土地の占有権を取得する（土地法2章12条1項）。売主が占有権を留保している限り、買主は、売主の権利行使を妨げる形で土地を処分することができない。

土地法は危険の移転についても定めている。契約締結後の危険は買主が負担する。留保条項、解除条項、売主による占有の留保は危険の移転に影響しない（土地法2章16条）。当事者は、より遅い時点での危険の移転を合意することができる（例えば、占有権の移転と同時に危険が移転する）。

³³ See, e.g., Tepora & al. 1991, 100–101.

³⁴ See, e.g., Tepora 1984, 72–73 and Havansi 1992, 522.

第2節 所有権の移転時期と第三者による侵害の取扱い

日本では、段階的所有権移転論は、主に第三者からの侵害をどう取り扱うかについて批判されてきた³⁵。段階的移転論は、売主も買主も侵害の排除と損害賠償を請求できるから、包括的な所有権の帰属先を決める実益はないと主張する³⁶。この主張は、伝統的な立場から、次のように批判された。侵害された権利が所有権なのか債権なのかによって損害賠償の要件は異なってくる。債権侵害の方が所有権侵害よりも要件が厳しい。それゆえ、いずれの権利が侵害されたかは実務上の差異を生じる問題である。買主の侵害された権利を確定するために、所有権の移転時期を確定する必要がある³⁷。

フィンランドでは、土地の所有者およびその他の占有権者(例えば賃借人)は、妨害排除のために訴訟を提起する権利を有する³⁸。土地の売買契約締結後³⁹、買主は権利登記を経なくても直ちにこの権利を取得する。この権利について特別の規定は存在しないが、学説と裁判実務は、侵害を排除する権利は被侵害者全てに認められるものであり、所有権者だけが留保するものではないとしている⁴⁰。

損害賠償請求権は不法行為法によって規律される⁴¹。故意または過失によって他人に損害を与えた者は損害賠償の責任を負う(不法行為法2章1条1項)。原則として、人身または財産に対する損害のみが賠償対象となる。纯粹経済損害、すなわち人身または財産に対する損害に伴わない経済的損害は、一定

³⁵ 石田1979, 136-138等を参照。

³⁶ 鈴木1976, 118-120, 156-164。

³⁷ 石田1971, 83, 生熊2013, 187。

³⁸ See, e.g., Wirilander 1980, 218-222, Tuomisto 1993, 41-44, Niemi 2012, 325-329。

³⁹ 例えば、売買契約が当事者によって署名され公証人によって認証された時点となる。また、オンライン・プラットフォームで契約を締結した場合には締結の時点となる。

⁴⁰ See, e.g., Tuomisto 1993, 43。

⁴¹ vahingonkorvauslaki 412/1974。

の場合にのみ賠償対象となる（不法行為法5章1条）。

「財産に対する損害」の意義は不法行為法では定義されていない。政府の法案によれば、財産に対する損害は、物が毀損または滅失した場合、または物が「利用権」者にとって一時的に利用できなくなった場合に発生する⁴²。しかし、「誰が」損害賠償の権利を有するかは定められていない。実務上、損害賠償請求権は、所有者その他の占有権者だけに留保されてはこなかった。また、学説によれば、侵害された権利が物権であるか債権であるかは問題とならない。損害賠償を請求する者が特定の目的物について何らかの権利を有し、その目的物が毀損され、あるいはその利用を妨げられたということでも十分である⁴³。

このように、損害賠償請求権は、所有者その他の物権者だけに留保されるものではない。それゆえ、損害賠償請求権は、所有権がいつ移転したかに基づいては判断されない。典型的には、売主が占有権を留保していない場合、買主は、契約締結後、土地の侵害者に対して損害賠償を請求することができる。売主が占有権を留保している場合には、おそらく売主が第三者による土地侵害の損害を被ることになり、損害賠償請求権を取得する。もし売主と買主の両方が損害を被った場合には、両者とも自身の損害について賠償を請求することができる。例えば、売主が占有を留保したにも関わらず侵害行為によって土地を利用できず、買主が契約締結後すぐに危険を負担したために出費を負担した場合である。

第3節 二重譲渡

日本では、不動産所有権を取得した者は、所有権移転を登記しなければ第

⁴² HE 187/1973, 24–25.

⁴³ See, e.g., Tuomisto 1993, 39 and Ståhlberg & Karhu 2013, 318–321.

三者に対抗することができない（民法177条）。同条には、第三者の主観に関する文言がない。規定の表現のみ見れば、第三者は、登記さえ取得すれば、先行する買主に優先して保護される。現行民法起草者の穂積陳重は、その理由を、「絶対的ノモノデナケレバ公示法ノ効ヲ奏スルコトハ出来ヌ」と述べている⁴⁴。これに対し、裁判所は、早くから第三者の範囲を制限する立場を採り、登記の絶対的役割について起草者と異なる立場を採った⁴⁵。ただ、第三者の主観については起草者と同様の立場に立ち、悪意の第三者も保護されるとしてきた⁴⁶。その後、裁判所と通説は、いわゆる背信的悪意者排除論を採るようになり⁴⁷、さらに近時においては、悪意や有過失の第三者の保護を否定する学説が有力になっている。こうした第三者の保護の範囲をめぐる議論においては、登記の懈怠に対する制裁の必要性や自由競争の尊重が議論されてきた⁴⁸。

1. 現行土地法

フィンランドにおいては、権利登記の時点ではなく売買契約の締結時点が

⁴⁴ 法典調査会・民法議事速記録1976, 264。松尾1994, 108は、日本における不動産取引の実態（所有権譲渡の成否が当事者にとってすら不明確であること等）を指摘し、善意・悪意を不問とした起草者の立場に理解を示す（ただし、松尾は、第二取得者の行為態様の違法性の程度によって権利取得を否定すべき場合があるとし、背信的悪意者排除論は是認する。同109）。

⁴⁵ 民法177条における第三者とは、「登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者」をいう。大連判明治41年12月15日民録14輯1276頁。

⁴⁶ 明治41年判決以前のものとして大判明治38年10月20日民録11輯1374頁、以後のものとして大判明治43年11月1日刑録16輯1821頁、大判明治44年12月25日民録17輯909頁、大判明治45年6月1日民録18輯569頁、大判大正10年12月10日民録27輯2103頁、大判昭和11年10月31日法学6巻227頁等がある。

⁴⁷ 最判昭和40年12月21日民集19巻9号2221頁、最判昭和43年8月2日民集22巻8号1571頁等。背信的悪意者排除説の通説的地位については、鎌田2007, 84-86, 101, 注釈民法2009, 674, 松岡2011, 85, 86を参照。

⁴⁸ 多くの文献がある。議論の沿革を辿りながら包括的な分析を加えるものとして、鎌田1985, 石田1995, 七戸2007, 注釈民法2009, 654-661, 666-667, 673-681を参照。

二重譲渡の問題にとって決定的である。原則として第一の売買が優先するが（土地法3章6条1項）、誠実な（bona fide）第二買主は、一定の基準を満たした場合に保護を受けることができる。すなわち、第二買主が第一買主よりも早く登記をし、取得の時点で先行する売買を知らず、知らなかったことについて不注意もなかった場合には、第二の売買が優先される（土地法13章3条1項）。

第二買主が誠実であるとされるのは、先行する売買を知らず、かつその存在を推測させる合理的な根拠がない場合のみである。第二買主は調査義務を負うが、その義務は極めて限定されている。通常は、権利・担保登記簿を確認することで十分である。この点に関しては、公証人による登記官への売買の通知（公証人法6条1項）と、権利・担保登記簿への売買の記入が重要である（土地法7章5条）。オンライン・プラットフォームによって売買を締結した場合には、売買情報は自動的に登記簿に記入される。権利・担保登記簿への記入は全て、記入日の翌日（平日）から公知のものになるとされる（土地法7章3条）。その結果、第二買主は、たとえ第一買主が登記を申請しない場合であっても、先行する売買を知るべきことになる。これにより、第二買主が誠実性に基づいて優先的保護を受けることは極めて困難なことになる。

先行する売買の情報が存在しない場合、第二買主は誠実であると考えられる。買主になろうとする者は、登録された情報を信頼することができ、原則として売主の権利を調査する義務はない。しかし、疑わしい状況を知っている場合には（例えば、売主以外の者が土地を利用しているのを見た場合）、第二買主はさらに調査をしなければならない。もし第二買主がその調査を怠った場合には、第一買主に対する保護を得ることができない⁴⁹。

⁴⁹ See, e.g., Jokela, – Kartio & Ojanen 2010, 317 and Niemi 2004, 238–239.

2. 二重譲渡に関する準則の変遷

土地法改正以前においても、第一買主は第二買主に対して優先的に保護された（1734年土地法4章4条）。1734年土地法の規定はきわめて曖昧であり、誠実な第二買主が保護されるか否かは明確ではなかった⁵⁰。権利登記制度が存在せず、土地の取得は裁判所での宣言によって公示された。三回の宣言の後、売主の親族は、一定期間、買戻権を行使することができた。その期間の経過後、裁判所は買主に対して権利証を発行した。その後に買戻権が行使できないことは明らかであったが、宣言または権利証が、売主の親族以外の第三者との関係で、買主を保護するものか否かは明確ではなかった⁵¹。

1930年に権利登記制度が導入され、買戻権は廃止された。さらに、法的安定性を高めるために、誠実な買主（第二買主を含む）の特別保護規定が立法された。何年も占有した土地を失う危険は、土地の生産的利用に対する意欲を損なうものと考えられた⁵²。しかしながら、第二買主を保護するための新たな要件は、極めて厳格なものであった。たとえ第一買主が登記を申請しておらず、第二買主が誠実でありかつ登記を申請したとしても、第二買主は直ちには保護されなかった。第二買主はさらに土地を占有しなければならなかった。第一買主は、第二買主による登記および土地の占有後一年間は、第二買主に対して訴訟を提起することが可能であった⁵³。

1995年の法改正には複数の目的があった。その一つは、不動産に対する権利について信頼できる登記簿を作ることにあつた。そこで、登記情報に対する信頼保護のための準則が立法された。さらに、誠実な取引の保護も目的とされていた。その結果、登記情報に依拠することが許されるのは、誠実な(す

⁵⁰ See Lvk 1/1927.

⁵¹ Lvk 1/1927, 11.

⁵² Lvk 1/1927, 21.

⁵³ 権利の登記および不動産取得の異議に関する法律 (Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta) 21条2項。

なわち、先行する譲渡を知らず、また知るべきでもなかった) 者のみとされた⁵⁴。フィンランドでは、自由競争を理由として、先行する売買を知っている第二買主を保護すべきとは考えられてこなかった。自由競争は有効な売買契約が締結されるまでは存在するが、その後は、土地を購入したい者は売主ではなく買主と交渉すべきである。

3. 二重譲渡の法的構成

日本では、二重譲渡の法的構成について様々な学説が存在し、現在でも議論が続いている⁵⁵。他方、フィンランドにおいては、二重譲渡の法的構成は追究されていない。前述したように、所有権移転に対するアプローチは機能的・分解的なものである。すなわち、ある者はある者との関係では保護されるが、別の者との関係では保護されない。所有権概念や所有権移転から法的効果を導くことはできない。様々な関係において買主がどのような法的保護を受けるかは立法者によって決定される。

現行土地法の立法に際しては、権利・担保登記簿の信頼性が重視された。円滑で安全な土地取引を確保するためには、買主になろうとする者が登記情報を信頼できなければならない。権利・担保登記簿に関する公信の原則により、登記情報に対する第三者の信頼が保護される。第一買主の権利が登記されていない場合、第二買主は、登記情報を信頼する権利を有し、保護されることになる。第二買主の保護は、信頼の保護であるが故に、誠実な買主に対してのみ与えられる⁵⁶。この準則は第一買主にとって酷に過ぎるものではない。なぜなら、第一買主は売買の後直ちに登記を申請することで自衛できるからである。

⁵⁴ HE 120/1994, 22.

⁵⁵ 数多くの文献がある。包括的な分析を加える文献として、例えば、鎌田2007, 61-75を参照。

⁵⁶ HE 120/1994, 22 and 89.

第4節 不実の登記に対する信頼の保護

日本では、登記には公信力がないとされている⁵⁷。登記官が実質審査権限を有しないこと等がその理由である。登記を信頼した買主が真実の所有者に優先して保護されるならば、日本においては真実の所有者の側に深刻な被害が生じるおそれがある⁵⁸。

しかし、裁判所は、民法94条2項の類推適用によって、一定の場合にそのような保護を認めてきた⁵⁹。それによれば、買主が登記を信頼したというだけではならず、真実の所有者に所有権を失うに値する帰責性がなければならぬ。所有者の帰責性を必要とすることで、所有者が自ら関与することなく所有権を失うという事態の発生を防いでいる。このように所有者の帰責性は真実の所有者の保護によって重要な役割を果たしているが、帰責性という基準は曖昧である。裁判所は登記に対する信頼保護の範囲を拡大してきており⁶⁰、保護の限界が重要な論点となっている⁶¹。

1. 現行土地法

フィンランドでは、主たる準則は、土地を売却する権限は真実の所有者のみが有する、というものである。売主による土地の取得に瑕疵があり、売主が所有権を取得できない場合には、真実の所有者は、買主に対して土地の返還を請求することができる。例えば、売主が真実の所有者との契約によって土地を取得したものの、後にその契約が無効であると判明した場合には、真

⁵⁷ 例えば、我妻1983, 241、滝沢2013, 43を参照。

⁵⁸ 登記の公信力を否定する根拠をまとめた文献として、半田1985, 198を参照。

⁵⁹ 最判昭和29年8月20日民集8巻8号1505頁がリーディングケースとされる（中舎2007, 65）。判例の分類と展開については、中舎1998と同2007を参照。

⁶⁰ 最判平成18年2月23日民集60巻2号546頁。

⁶¹ 中舎2007, 67-68。

実の所有者は買主に対して土地の返還を請求することができる。しかし、売主が所有者として登記されていた場合には、誠実な買主は誠実性による取得の準則によって保護される。

誠実性による取得の準則は、権利・担保登記簿に関する公信の原則に基づいている。不実の登記情報を信頼した買主は、真実の所有者以外の者から所有権を取得し得ることになる。誠実性による取得は、買主が土地を取得した時点で売主が所有者として登記されていたこと、買主は売主が真実の所有者でないことを売買時に知らず、かつ知る必要もなかったことを必要とする。買主による登記の申請は、要件とされていない（土地法13章4条1項）。

しかし、誠実な買主であっても、保護を受けられない例外的場合がある（土地法13章5条）。以下、その例外的場合を紹介したい。

第一に、「権原証書その他の取得証書」または代理の委任状が強要されていた場合である。「権原証書その他の取得証書」とは、売買契約書や、その他の原因（例えば贈与）による土地取得の証書のことである。登記申請者は、登記所にこの証書を示さなければならない。非常に稀ではあるが、強要された譲渡に基づいて権利の登記がなされる可能性がある。この場合、その登記に対する信頼は保護されない。例えば、Bが、Aに対して、Aの土地をBに売却する旨の売買契約を強要したとする。そして、Bは、登記所に対して、（強要した）売買契約書を示し、権利の登記を得たとする。この場合、Bから土地を購入したCは、真実の権利者Aに対する保護を得ることができない。委任状の強要は次のような場合である。例えば、Bが、Aの土地の売却権限をBに与える旨の委任状の作成をAに強要したとする。Bは、その委任状をCと公証人に示し、Aの土地をCに売却したとする。Cが権利の登記を申請し、それが認められた後、CはDに土地を売却したとする。この場合、Dは、真実の権利者Aに対する保護を得ることができない。

第二に、真実の所有者が物理的な暴力またはその恐れによって譲渡を強制

された場合である。

第三に、売主が過誤によって所有者として登録された場合または登記官の決定に基づくことなく登記への記入がなされた場合、である。

以上のように、真実の所有者は、自身の寄与が全くない場合には所有権を失わない。

2. 1995年の改正の意義

1995年の改正前は、買主は、真実の所有者が占有を失い、買主の権利が登記された後10年が経過して初めて、真実の所有者から保護されていた⁶²。このように、誠実な買主であっても、売買または権利登記の後直ちに保護されたわけではなかった。その理由の一つは、権利・担保登記簿が十分信頼できるものではなかったことにある。虚偽の売買が登記され、真実の所有者がその登記に全く気づかないという事態が生じ得た。それゆえ、もし誠実な買主が売買または登記の後直ちに保護されるとするならば、真実の所有者の地位は非常に弱いものとなったであろう。土地を占有する真実の所有者は土地の喪失を心配すべきではなく、それゆえ、誠実な買主は土地の占有を得た後のみ保護される、と考えられていた⁶³。

その後、誠実な買主を保護するための厳格な要件は、問題があると考えられるようになった。登記情報を信頼した者に不測の損害を与える可能性があるからである⁶⁴。権利・担保登記簿がより信頼できるものとなった段階で、以前よりも登記情報に基づいて誠実な買主を保護することが可能となった。

1995年改正の目新しさの一つは、登記官の調査義務を導入した点にある。

⁶² 権利の登記および不動産取得の異議に関する法律 (Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta) 21条1項。

⁶³ Lvk 1/1927, 32.

⁶⁴ HE 120/1994, 20.

調査官が売主が土地所有者かどうか、売買が有効かどうかを調査した後でのみ、権利登記が実行される。これらの基準が満たされない場合、登記は行われない。

登記官は書面と登記情報に基づいて調査を行う。買主は、売買契約書を添付して申請しなければならない。その契約書は、原本または公証人もしくは当局が認証したコピーでなければならない（土地法12章1条1項）。売主が登記簿上の所有者である場合には—それは通常のことであるが—、登記官はそれ以上売主の権利を調査しない。売主が登記された所有者でない場合には、買主は売主の所有権を証明しなければならない（土地法12章1条2項）。例えば、売主とその前主（登記されている）との売買契約書を証明に用いることができる。

登記実行前の上記調査によって登記簿の公的信頼性を確保することが可能となり、誰もが登記情報を信頼する権利を持つことになった。1995年改正の後、誠実な買主は、売主の所有権が登記されていれば、売買後直ちに保護されることになった。

第3章 債権的土地利用権と所有権移転

日本では、土地の買主は一定の場合に借地権を負担しなければならない。民法は不動産賃貸借を登記することで新所有者に対抗できるとしているが（605条）、この制度は普及せず⁶⁵、より容易な対抗要件が特別法によって導入された。借地権については借地人の所有する建物の登記が、借家権と農地・採草牧草地の賃借権については目的物の引渡しに対抗要件とされた⁶⁶。また、

⁶⁵ 注釈民法1996, 183-184。

たとえ賃借人が対抗要件を備えていない場合であっても、買主は、登記をしなければ土地の明渡しを請求できない（民法177条）。さらに、買主が借地人による土地利用を知っている場合には、明渡請求が権利濫用とされる場合がある⁶⁷。

フィンランドでは、伝統的に「売買が賃貸借を破る」、すなわち、買主は債権的利用権の負担なく土地を取得できるとされてきた。1900年代、賃借人その他の土地利用権者を保護するために、この原則に対する例外が定められた。いくつかの利用権が登記できるようになり、また、いくつかの権利については登記せずとも買主に対する拘束力が認められた⁶⁸。現行法の制定前、賃貸借は、登記または権利者による土地の占有取得によって、新所有者を拘束するとされていた（借地法12条）⁶⁹。1995年の土地法改正によって、土地の賃貸借その他の権利はより強く保護されることになった。すなわち、買主がそれらの権利を知りまたは知るべきであった場合には、借主は上記要件を備えていない場合でも通常保護されることになった。

土地利用権は二種類に分けることができる。最も重要な権利は、土地法14章1条において列挙されている。すなわち、①賃貸権その他の利用権、②土地から定期金給付を取得する権利、③木材を取得する権利、④土地の構成物または鉱物を取得する権利、である。これらの権利は登記することができるし、登記しない場合でも強く保護される。登記は所有者からでも権利者からでも申請することができる（土地法14章9条）。登記に対する所有者の同意は不要である。実際にも、賃借人の権利の登記を認めないとする契約は法的に禁じられている⁷⁰。

⁶⁶ 建物保護法1条（1909年）、借家法1条（1921年）、農地法18条（1952年）。現在では、借地借家法10条、31条および農地法16条に引き継がれている。

⁶⁷ 最判昭和38年5月24日民集17巻5号639頁、最判昭和43年9月3日民集22巻9号1817頁。

⁶⁸ See, e.g., KM 53/1989, 23–26 and Tuomisto 1993, 85–86.

⁶⁹ maanvuokralaki 258/1966.

登記しうる権利は、原則として所有権と同様の保護を受ける。このように強く保護する理由は主に二つある。第一に、それらの権利は所有権と同程度に重要なものと考えられる。第二に、土地法は誠実な取引の保護を重視しており、誠実な買主のみが、先行する権利に対する保護を受けることができる。それゆえ、登記しうる権利は、たとえ目的物の売買の時点で登記されていなくても、後続の所有者を拘束する。誠実な買主のみが、登記しうる権利の負担のない土地を取得できるのである。

誠実な買主の保護に関する準則は、二重譲渡に関する準則と同様である。買主が売買時点で利用権の存在を知らず、かつ知るべきでもなかった場合、買主は、利用権の登記申請前に自身の権利の登記を申請すれば、利用権の負担のない土地を取得することができる（土地法14章7条1項、3章7条、13章3条）。

借地については、賃借人の地位をさらに強化する特別の準則が存在する。たとえ賃貸借が登記されていない場合でも、賃借人が売買以前に土地を占有したときは、賃貸借は後続の所有者を拘束する（借地法12条）。土地法の起草資料によれば、このことは誠実の原則に著しく反するものではない。なぜなら、後続の買主は、賃借人が土地を占有していれば、通常は賃貸借に気付くからである⁷¹。

土地法14章1条に列挙されていない権利については、原則として、後続の所有者からの保護は認められない。しかし、買主が売買時点で現にそれらの権利の存在を「知っていた」場合には、買主はそれらの権利によって拘束される。先行する権利を知っている買主については、そのような権利から保護する必要はないと考えられる。土地法14章1条に列挙された権利とその他の

⁷⁰ See maanvuokralaki 1:4, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 9§, and laki liikehuoneiston vuokrauksesta 8§.

⁷¹ HE 120/1994, 140.

権利の主な相違は、①その他の権利は登記することができず、②買主はそのような権利があるかどうか調査する必要がない、という点にある。こうした相違の背景には、上記規定に列挙された権利は最も重要な権利と考えられる、との発想がある。しかし、たとえ登記できない権利は登記できる権利より重要性が劣ると考えたとしても、第三者の権利の存在を現に知っている買主を保護するならば、誠実な取引の原則に反することになる⁷²。

第4章 比較

第1節 所有権移転の枠組み

所有権移転の枠組みは、日本では次の諸点から成り立っている。すなわち、①所有権移転の要件、②所有権の移転時期、③二重譲渡における買主の優劣関係⁷³、④不実の登記に対する信頼の保護、である。

日本とフィンランドでは、これらの点について多くの違いがある。しかし、②を別にすれば、一般的に言って、フィンランドの土地法とその諸原則は、日本における近時の動向と同じ方向にある。以下、それぞれの点について一般的な比較を行いたい。

①について。日本とフィンランドでは、所有権移転の要件の捉え方が大きく異なっている。日本では、所有権移転の要件は、意思主義であれ形式主義であれ、所有権移転を一度に発生させる要件として設定されている。これに対し、フィンランドでは、所有権移転は複数の要件のもと複数の段階を経て

⁷² Tammi-Salminen 2001, 163.

⁷³ 対抗問題は二重譲渡以外にも多様な場面で生じるが、本稿ではフィンランド法との比較を容易にするために検討対象を二重譲渡に限定した。

発生する現象であるから、所有権を一気に移転させる要件の設定は不要である。フィンランド法も、日本法と同様、売買契約を所有権移転の原因としている。しかし、売買契約の成立要件が（包括的）所有権移転の要件にもなるかという問題は生じない。

以上のような相違がありつつも、売買契約の成立要件についていえば、実務上、両国間に大きな相違はないと考えられる。フィンランド法と異なり、日本法は土地譲渡契約の形式要件を強制していない。しかし、実務においては、通常、不動産業者が契約書を起案し、契約内容は標準化されている。契約成立時点についても、「不動産売買については、売買契約書の作成と手付の授受を通じて終局的な売買の合意がなされることが多い」とされる⁷⁴。こうした実務を考慮すると、実際の状況は日本とフィンランドでそれほど大きく異ならないと考えられる。

②については、日本の通説とフィンランド法は大きく異なっている。フィンランド法は、包括的所有権の移転という理論枠組みから、実務上の判断を解放している。これに対し、日本法は、そうした理論枠組みを維持しつつ、当事者の合理的な意思解釈によって、現実に生じる問題に対応しようとしている。こうした基本的発想の相違が実務上どのような相違を生じるか、合理的な意思解釈によって対応できない問題があるかを検討する必要がある⁷⁵。

③について。フィンランドでは、第二買主は善意・無過失の場合にだけ保護される。日本においても、善意または善意・無過失の第二買主のみを保護すべきとの主張が有力化している。

④について。日本の判例は、真実の所有者に帰責性がある場合に買主の信頼を保護してきた。学説においても、不実の登記に対する信頼の保護は、判

⁷⁴ 横山2007, 92. この他、横山1990 - 1, 7 - 8, 横山1990 - 2, 292 - 298, 鎌田1986, 114, 116, 鎌田2007, 19 - 20, 河上2012, 66を参照。

⁷⁵ 鎌田2007, 19 - 20を参照。

例と同様、一定の範囲に制限されるべきと主張する見解がある⁷⁶。

フィンランドでは、誠実の原則は、③④に関する重要な基本原則となっている。日本においても、③④に関する準則は統一的に理解されるべきとの学説が主張され、注目されている。この議論においては、「正当性」が統一的な基準として指摘されている⁷⁷。

第2節 土地取引に関する制度の一般原則

1. 土地取引の倫理と費用

フィンランド法は、契約および「所有権」移転を迅速・正確に公示し、買主になろうとする者に対して注意義務を課すことによって、土地取引の安全を図っている。土地譲渡契約は、買主が権利の登記を申請する前でさえ、行政によって公示される。オンライン・プラットフォームを用いた契約においては、登記申請も自動的に行われる。買主になろうとする者は、注意義務を果たさなければ保護されないため、通常それらの情報を調査する。権利・担保登記簿を見れば通常十分であるから、調査にかかる費用は低い。登記情報が誤っていた場合、注意義務を果たしていた買主は、一定の要件の下で所有権を取得できる。所有権を取得できない場合であっても、国による補償を受けることができる。

これらの制度は、誠実な買主のみが保護されるべきとの取引倫理を保護するとともに、取引の安全確保にかかる当事者の費用を低減しているといえる。買主は、二重譲渡の問題でも不実登記の問題でも、権利・担保登記簿を確認

⁷⁶ 多田2011, 25-27, 28-29注(28)、多田2012, 28-29を参照。この立場は古くは鳩山説に見られる。鳩山1955, 87参照。他方、絶対的な信頼保護を主張する見解として、半田1985, 231を参照。日本における公信力の議論については、半田1985, 中舎1998, 鄭2014, 254-279を参照(鄭は近時の立法論も含めた検討を行っている)。

⁷⁷ 川井1975, 314, 320, 川井2005, 36, 39-40, 鎌田1985, 108, 鎌田2007, 59-60, 73-74, 130-131。

すれば保護されるからである（前述のように、そのためにかかる費用は低い）。

契約締結にかかる費用の低減も図られている。フィンランドでは、法律家に相談することなく不動産売買が行われるのが通常である。不動産業者は、関連する登記を確認し、当事者のために契約書を作成することができる。公証人の認証が強制されているため、契約締結にはその分の費用がかかるが⁷⁸、オンライン・プラットフォームを用いれば公証人の認証は不要となる⁷⁹。このように契約締結にかかる費用も低減されている。

日本では、公証人を含む法律家の関与は強制されていない。しかし、土地取引の安全を確保するために入念に組み立てられた実務が存在し、取引の手続きはかなり標準化されている。日本でも不動産業者が重要な役割を果たしており、通常、契約書は不動産業者によって作成される。不動産業者は司法書士に登記の確認を依頼し、登記の申請も司法書士によってなされる。取引の安全は、不動産取引の専門家、特に不動産業者と司法書士に依存している。フィンランドの実務と比較すると、法律家（司法書士）の役割がより大きいと言えそうである。

フィンランド法は、取引倫理と取引の安全を維持しながら、より容易に取引できるようにしてきた。そのための基本的な制度は、迅速かつ正確な取引の公示、登記に対する容易なアクセス、誠実な買主の保護、である。取引倫理と取引の安全の確保、そして取引の容易化は、日本においても重要な課題である。日本法の観点からは、上記制度を構築したフィンランドの背景事情、たとえば登記やITの状況、不動産業者の能力、業者を用いる場合の費用等の調査が必要である。

⁷⁸ 2014年には、公証人の認証にかかる費用は112ユーロであった。

⁷⁹ 2014年には、オンライン・プラットフォームによる不動産の売却にかかる費用は55ユーロであった。

2. 誠実性の原則—土地取引に関する制度の体系的基礎—

フィンランドでは、誠実性の原則は、私法における最も重要な原則の一つである。誠実性の原則は、土地に対する権利の衝突全般に適用される。フィンランドの制度の前提は、既存の権利を第三者から保護するというものであるが、誠実な第三者は、登記されていない既存の権利から保護される。

二重譲渡および不実の登記に対する信頼保護の問題において、誠実性とは、単に「知らなかった」だけでなく「不注意でもなかった」ことを意味している。誠実性の原則は、登記できない利用権についても、より制限された形（すなわち無過失は要求しない）ではあるが、適用される。

日本の判例と通説は、誠実性の原則をフィンランド法ほど体系的には採用してはこなかった。しかし近時、この原則は重視されるようになってきている。いわゆる公信力説において、そのような考え方を見出すことができる（ただし、包括的な所有権の帰属先を論ずる点はフィンランド法と異なる）⁸⁰。

フィンランド法は、誠実性の原則の下で、二重譲渡の問題と不実の登記に対する信頼保護の問題を把握している。日本においても、これら二つの問題は密接な関係にあると主張されている⁸¹。フィンランド法は、同一の原則に基づいて二つの問題を解決しつつ、問題の領域が重複しないよう制度を設計している。不実の登記に対する信頼保護の準則は、売主が、その前主と締結した契約に瑕疵があるが故に所有権を有しない場合に適用される。この要件は、不実の登記に対する信頼保護の準則を二重譲渡の場面から切り離す役割を果たしている。

3. 登記簿の正確性の確保

フィンランドでは、権利の登記は買主に義務付けられている。また、権利

⁸⁰ 公信力説の特徴をまとめる文献として、鎌田2007, 35–36, 59–60, 71–74を参照。

⁸¹ 前掲注(77)。

の登記とは異なるが、土地譲渡契約の締結は公証人によって登記官に報告され、登記簿に記入される。オンライン・プラットフォームを用いた場合には、契約情報の記入も権利の登記も自動的に行われる。契約の締結は、日本法よりも密接に登記に結びつけられている。日本では、権利に関する不動産登記は当事者の公的な義務とはされていない⁸²。

4. 体系的な法理論の役割

日本では、所有権移転に関する複数の問題（所有権を移転させる行為の意義や所有権の移転時期、二重譲渡の取扱い等）を体系的に解決できる法理が模索されてきた。フィンランドでは、そのような体系的法理は追究されておらず、より政策的な根拠に基づいて制度を構築し、あるいは説明している。

フィンランド法のこのような姿勢は、日本では、段階的所有権移転論と二重譲渡論における鈴木禄弥の実践的姿勢と共通するものといえる⁸³。

第3節 個別的論点

1. 二重譲渡における注意義務

日本では、悪意の第二買主の保護を否定する学説が有力になっている。ここでは、自由競争の尊重によって契約への妨害を正当化すべきでない⁸⁴と批判されている。また、登記の懈怠に対する制裁の必要性も、登記制度が整備され登記慣行が普及した今日の社会においては、疑問であるとされる⁸⁴。しか

⁸² 日本における不動産登記制度の課題については、大場2010, 64-72, 133, 147-154, 259-260, 459-460, 鄭2014, 179-180, 183-184を参照。

⁸³ 鈴木の二重譲渡論については、鈴木1976, 242-243, 鈴木2007, 133-135を参照。吉田2010, 54は、所有権の移転時期と二重譲渡の問題において、鈴木の機能主義的立場が見られることを指摘する。

⁸⁴ 例えば、鎌田1974, 114-115, 121-122, 127, 鎌田2007, 74, 93-95を参照。

し、それらの学説も、過失ある第二買主の取扱いについては意見が分かれている⁸⁵。

フィンランド法は、有過失の第二買主を保護しない。フィンランド法は、古くから第二買主よりも第一買主を優先する準則を採りつつ、法改正によって誠実な買主の保護を拡大してきた。しかし、その保護は善意・無過失の買主に限定されている。

日本の通説は、自由競争の尊重と登記懈怠に対する制裁の必要性を根拠として⁸⁶、悪意の第二買主にも保護を与えてきた⁸⁷。フィンランドでは、そのような自由競争の考え方はとられていない。土地法上の制度は、既存の契約の尊重に基礎を置いている。他方、登記の懈怠に対する制裁については、類似的な考え方があるように思われる。フィンランドでは通常、法制度は、より注意を払った当事者に対して保護を与える。第二買主は、自身が誠実であり(すなわち、十分注意していたが第一の売買に気付かず)、第一買主よりも早く登記をした場合には、第一買主よりも注意を払っていたといえる。他方、第一買主は、注意深く行動し契約締結後直ちに登記を申請していたならば、後続の買主との関係で不動産を失う可能性はなかった。この考え方は、不注意

⁸⁵ 数多くの文献がある。例えば、篠塚昭次は、第二譲受人は、第一譲受人の登記懈怠という過失を非難するのだから、自分自身にも過失があってはならないとする。その結果、善意であっても過失があれば保護されないとする(篠塚1970, 101-102)。石田喜久夫は、真正所有者(二重譲渡の場合、第一譲受人になると思われる-筆者)の意思的関与を前提としつつ、善意・無過失を必要とする(石田1979, 189, 215)。松岡久和は、第一譲受人が所有権を取得している場合については善意・無過失を要件とし、そうでない場合については故意的態様の不存在を要件としている(松岡1984, 35-37。松岡の見解については、他に松岡2011, 86を参照。松岡に賛同する見解として、七戸1991, 273注(169)がある)。半田正夫は、第一譲受人に登記欠缺について帰責事由がある場合には善意のみを、帰責事由がない場合には善意・無過失を要件としている(半田1980, 76-77)。米倉明は善意・無重過失を要件とする(米倉1972, 119注(19))。吉田邦彦は善意を要件としている(吉田1991, 578-579)。石田剛は、第一契約が履行段階に入っていることを知っている第二買主の保護を否定する(石田1995, 182-183)。

⁸⁶ 舟橋1960, 183, 我妻1983, 168, 滝沢2009, 118-119。

⁸⁷ 我妻1983, 159-161。

な第一買主は制裁を受けるべきとの日本の考え方と似ている。ただし、フィンランドでは、第二買主が不注意で第一の売買に気付かなかった場合には、第一買主に対して制裁を課さない。この点で日本の伝統的見解と異なっている。

他者との間ですでに契約が成立していることを知る者は、その契約を妨害するべきではない。この見解は取引倫理に沿うものである。では、第二買主の注意義務はどのような根拠を有するであろうか。上述した「より注意を払った当事者が保護されるべき」との考え方は、注意義務を根拠付けることができる。

また、注意義務の設定は、二重譲渡の効果的な防止と、買主になろうとする者の調査費用の負担にも関わってくる。フィンランドでは、土地の買主は通常、権利・担保登記簿の情報を確認する⁸⁸。そこには、登記された権利、登記の申請状況、そして、契約締結後に行政によって記入される取得情報が含まれる。第二買主に対する注意義務の設定は、買主になろうとする者にこれらの情報を把握させることになるので、二重譲渡の防止に効果的である。費用面でも、登記簿を見るだけだから負担は小さい。これに対し、買主になろうとする者が何を確認すべきかが分からない場合には、調査費用が大きくなるおそれがある。

2. 不実の登記に対する信頼の保護

フィンランド法は、登記簿の公信力を認めつつ、信頼の保護を真実の所有者の寄与がある場合に限定し、また、二重譲渡との重複を避ける要件設定を行っている。これらの点は、不実の登記に対する信頼保護の制度を設定する上で、有益なモデルを提供するものと思われる。

⁸⁸ オンライン・プラットフォームで売買契約を締結する場合には、自動的にチェックがなされる。

フィンランドにおける1995年の法改正は、登記簿の信頼性の向上を目的としていた。それ以前は、登記はそれほど信頼できるものではなかった。1930年代の改正においては、真実の所有者の保護が登記に対する買主の信頼保護よりも重要とされていた。登記が十分には信頼できなかったため、誠実性の保護は、登記のみに基づくことはできず、買主による一定期間の占有が必要とされた⁸⁹。1930年以前の準則は非常に曖昧なものであり、裁判所は時おりそれらを誠実な買主に有利なように解釈した⁹⁰。

日本においても不実の登記が存在してきた。それらを信頼した者を保護する立法は存在しなかったが、裁判所は信頼保護のための判例を形成し、保護の範囲を拡大してきた。他方、フィンランドにおいては、取得時効の諸要件が存在した。誠実性の原則はフィンランド土地法の重要な基本原則であり、取得時効もこの原則によって説明される。取得時効においては、保護のための要件が、①誠実であること、②登記すること、③一定期間占有すること、として法定されている。そのため、裁判所はこれに満たない根拠に基づいて保護を与えることができなかった。もし保護のための要件について立法が存在しなかったならば、裁判所が「踏み込んで」保護を与えることはより容易であっただろう。

3. 所有権の移転時期

フィンランドでは、土地法1章1条が、所有権は売買契約等によって取得されると規定する。日本でこれに相当する規定は民法176条である。同条については、包括的な所有権の移転原因のみならず、所有権の移転時期をも定めた規定であるか否かが議論されてきた。

土地法の上記規定は、包括的な所有権の移転時期を定めたものではない。

⁸⁹ Lvk 1/1927, 14 and 32.

⁹⁰ Lvk 1/1927, 29

契約締結時に移転するものは、包括的な所有権ではなく、その一部である。土地法の別の規定によれば、当事者が他の合意をしない場合、買主は契約締結時に占有権を取得する（同法2章12条2項）。他方、衝突する権利からの買主の保護は、特定の時点で「移転する」ものではない。買主の動的保護のあり方は、問題となる人間関係に応じて異なったものとなる。問題となる関係が異なれば、妥当な解決基準も異なってくる。例えば、買主は、契約締結後直ちに、後続の不誠実な買主および売主の債権者から保護される。さらに登記をすれば、買主は全ての後続の買主から保護される。

所有権は段階的に移転するという考え方は、個々の問題解決のための具体的基準を与えるものではない。この考え方の主要な点は、そのような解決基準に関する議論を、所有権の帰属先をめぐる包括的説明から解放することにある。そうすることで、所有権の理論的枠組みよりも、当事者の利益衡量や政策的判断により多くの注意を払うことができる。

段階的所有権移転論は、日本においてはさらに別の意義を有する。日本法は、「所有権」や「物権」といった概念を用いて構成されている。例えば、二重譲渡の場合、買主は登記をしなければ「所有権を対抗する」ことができない⁹¹。それゆえ日本においては、土地取引をめぐる紛争は、所有権という概念を用いて解決される。その結果、誰が所有権を有しているかが問題となる。ここで段階的移転論は、所有権概念の解釈論としての意義を持つことになる。すなわち、所有権という概念は、全ての場面で同じ内容である必要はなく、場面毎に適切な意味を与えればよいとの解釈である⁹²。

4. 債権的土地利用権の保護

フィンランド法も日本法も、「売買は賃貸借を破る」という一般原則の下、

⁹¹ 吉原1982, 163.

⁹² 鈴木1976, 123, 125, 131, 147, 158, 166.

一定の範囲で債権的土地利用権の保護を図っている。保護のあり方は次のように異なっている。

まず、日本では賃貸借の登記が普及せず、賃借権保護のために新たな対抗要件が導入された。登記が普及しない原因として、共同申請主義の下、賃貸人に登記協力義務がないことが指摘されている⁹³。これに対し、フィンランドでは賃借人だけで登記することができる。

次に、日本では、対抗要件を備えていない賃借権について、権利濫用論による対処がなされている。そこでは、買主が悪意であり、さらに何らかの事情が加わった場合に、賃借権が保護されている⁹⁴。フィンランドでは、登記されていない賃借権も、後続の買主が善意・無過失でなければ保護されるし、さらに、賃借人が売買以前に土地を占有していれば、善意・無過失の買主に対してさえ保護される。フィンランド法は日本法よりも広く賃借権を保護していると考えられる。

さらに、フィンランド法は、土地利用権を登記できるものと登記できないものに分け、保護の程度を変えている。登記できない利用権は、悪意の買主に対してのみ拘束力が認められる。登記できない権利については、買主は調査義務を負わない。

フィンランド法は、土地取引における一般原則として、誠実性の原則を採用している。上述した債権の利用権の取扱いを考慮に入れるならば、誠実性の原則は、先行する権利の重要性と調査にかかる費用に応じて、異なって具体化されているといえる。これは、誠実な買主保護の制度設計にとって有益なモデルといえるのではないだろうか。

⁹³ 注釈民法1996, 184, 186, 山本2005, 493, 笠井・片山2008, 247.

⁹⁴ 我妻1983, 160, 注釈民法2002, 183-184.

おわりに—日本法とフィンランド法の比較研究の重要性—

本稿では、日本における所有権移転の重要論点に沿ってフィンランド法を紹介し、日本法との比較を行った。

法制度を比較するためには、社会的背景の研究が必要である。特に物権法はその国の事情、例えば不動産業者の能力、取引や登記の状況や沿革、登記申請費用の多寡を強く反映する。比較法のためには、これらの事情を調査し比較する必要がある。

本稿ではそのような社会的背景の比較は行っていない。しかし、土地取引に関する個々の準則と基本原則を見てみると、フィンランドにおいては、日本で近時有力化している見解が通説的地位を獲得し、あるいは立法的に実現されている。このことは、社会的背景の比較を含む、両国制度の詳細な比較研究に価値があることを示しているのではないだろうか。

フィンランドでは、1995年に土地法が大きく改正された。この改正によって、公示に対する信頼保護が強化された。二重譲渡においては、第二買主は善意・無過失と登記という要件を満たせば保護されることになった。その他の要件は廃止された。不実の登記に対する信頼の保護についても、善意・無過失の買主が保護されることになった。これらの改正は、誠実性の原則が以前よりも進展したことを意味している。さらに、誠実性の原則は債権の利用権の保護の根拠ともなっている。

誠実性の原則は、第一買主や真実の所有者に不利益を与えるが、フィンランドにおいては、その不利益を根拠づける合理的な理由が伴っている。すなわち、二重譲渡の問題において、第一買主は、登記を申請した善意・無過失の第二買主よりも注意を払っていなかったと考えられる。また、不実登記に対する信頼の保護は、真実の所有者が不実登記の形成に寄与した場合に限定されている（さらに、そのような所有者であっても国からの補償を受けるこ

とができる)。

フィンランド法は、土地取引の迅速かつ正確な公示を維持しつつ、取引の効率性を高めてきた。土地譲渡契約の成立要件は簡易化の歴史を辿ってきた。契約を認証する証人の数が減らされ、現在では公証人のみとなった。さらに、近時導入されたオンライン・プラットフォームによる契約においては、公証人の認証も不要とされている。

このように、フィンランド法は、第一買主の不注意な行動や所有者の不実登記への関与を考慮しつつ、誠実性の原則と効率性を進展させてきた。さらに、所有権の分解的把握と段階的移転論は、包括的所有権の移転時期という問題設定を不要なものとした。この機能的アプローチはまた、二重譲渡において、所有権の帰属先に基づく理論的説明を不要とした。

日本においても、誠実性の原則と所有権概念の機能的分析が議論されてきた。少なくない学者が、善意または善意・無過失の第二買主のみを保護すべきと考えるようになっている。不実の登記に対する信頼の保護が図られ、對抗問題との接近が議論されている。段階的所有権移転論が注目されてきたことは周知の通りである。前述のように、フィンランド法は誠実性の原則と機能的アプローチを追究し、日本において議論されてきた選択肢を法典化し、あるいは通説化してきた。フィンランド法は、日本法の将来像を探る上で、比較法上の重要性を持つといえるのではないだろうか。

引用文献リスト

欧語文献*

- Björne 1998. Björne, Lars: Neljä maakaarta. In Kumpula, Anne (ed.): Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938–30/8–1998, p.23–30. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Turku 1998.
(4つの土地法典)
- Björne 2002. Björne, Lars: Den konstruktiva riktningen. Den nordiska rättsvetenskapens historia. Del III, 1871–1910. Institutet för rättshistorisk forskning. Stockholm 2002.
(構築の動き。北欧法学の歴史 Part III, 1871 – 1910)
- Björne 2007. Björne, Lars: Realism och skandinavisk realism. Den nordiska rättsvetenskapens historia. Del IV, 1911–1950. Institutet för rättshistorisk forskning. Stockholm 2007.
(リアリズムおよびスカンディナヴィア・リアリズム。北欧法学の歴史 Part IV, 1911 – 1950)
- Björne & Vepsä 2010. Björne, Lars & Vepsä, Iisa: Vuoden 1734 laki ja suomalainen yksityisoikeus 1800-luvulla. In Mattila, Heikki E. S. & Piehl, Aino & Pajula, Sari (eds.): Oikeuskieli ja säädöstieto. Suomenkielinen lakikirja 250 vuotta, p.3–26. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 2010.
(1734年法および1800年代のフィンランド私法)
- Godenhjelm, Berndt: Kiinteistökaupan muotomääräyksistä oikeusvarmuutta heikentävänä tekijänä. Lakimies 1975, p.59–66.
(法的安定性を脅かす土地譲渡の形式要件について)
- Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet. 2nd edition. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 1992.
(「不動産担保」)
- HE 120/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
(「土地法および関連する法律についての政府提案」)
- HE 146/2010. Hallituksen esitys eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenmenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.
(土地の電子的譲渡・担保設定・不動産に対する権利の登記に関する立法についての政府提案)
- HE 187/1973. Hallituksen esitys eduskunnalle vahingonkorvausta koskevaksi lainsäädännöksi.
(不法行為責任に関する立法についての政府提案)

*括弧内に文献タイトルの和訳を付した。

- Kartio 2001. Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2nd edition. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 2001.
(物権法の基礎)
- Jokela, Kartio & Ojanen 2010. Jokela, Marjut, Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5th edition. Talentum. Helsinki 2010.
(土地法)
- KM 53/1989. Maakaaritoimikunnan mietintö. Kiinteistön kauppa, lainhuudatus ja panttaus ym. Helsinki 1989.
(土地法委員会報告。不動産売買、権利の登記、担保等)
- Lvk 1/1927. Lainvalmistelukunnan julkaisu 1927: 1. Ehdotukset laiksi sukulunastusoikeuden lakkauttamisesta, laiksi lainhuudatuksesta ja maansaannon moittimisajasta, laiksi lunastustarjousvelvollisuuden lakkauttamisesta ja laiksi maakaaren 11 luvun 2§: n muuttamisesta perusteluineen. Helsinki 1927.
(立法委員会記録1927年1号。買戻権廃止に関する法律、権利の登記および土地取得の異議に関する法律、買戻申込義務の廃止に関する法律、土地法11章2条の改正に関する法律についての提案)
- Niemi 2002. Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2nd edition. WSOY. Helsinki 2002.
(土地法の制度 I. 不動産売買その他の譲渡)
- Niemi 2004. Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä II. Kirjaaminen ja lainhuudatus. WSOY. Helsinki 2004.
(土地法の制度 II. 権利の登記)
- Schmidt, Folke: Om ägareförbehåll och avbetalningsköp. Helsingfors 1938.
(所有権留保および割賦販売について)
- Ståhlberg & Karhu 2013. Ståhlberg, Pauli & Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. 6th edition. Talentum, Helsinki 2013.
(不法行為責任に関するフィンランド法)
- Tammi-Salminen Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Helsinki 2001.
(契約と処分権および第三者)
- Tepora 1984. Tepora, Jarno: Omistuksenpidätyksestä. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 1984.
(所有権留保について)
- Tepora & al. 1991. Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani: Kiinteis-

töjen vaihdanta. Yliopistopaino. Helsinki 1991.

(不動産譲渡)

Torp 1902. Torp, Carl: Hvilke Grundsætninger bør være afgørende for Spørgsmaalet om Eendomsovergangen ved Køb og Salg af individuelt bestemte Løsøregenstande. Forhandlingsmøde paa det tiende nordiske Juristmøde. København 1902.

(特定動産の売買において、どのような原因が所有権移転にとって決定的か)

Tuomisto 1993. Tuomisto, Jarmo: Tyypipakosta aikaprioriteettiin. Näkökohtia esineoikeudellisen sivullissuojan perusteista. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 1993.

(物権法定主義から時間的優先へ。物権法における第三者保護の根拠に関する研究)

Wirilander, Juhani: Käyttöoikeudesta kiinteistöön silmällä pitäen lailla sääntelemättömiä käyttöoikeuksia. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 1980.

(土地利用権について－法定されていない利用権を中心に－)

Zitting 1951. Zitting, Simo: Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 1951.

(所有権移転について－権利の登記の効果を中心に－)

邦語文献

生熊2013. 生熊長幸『物権法』（三省堂、2013年）

石田1971. 石田喜久夫「所有権の移転と対抗要件」法時43巻11号（1971年）

石田1979. 石田喜久夫『物権変動論』（有斐閣、1979年）

石田1995. 石田剛「不動産二重売買における公序良俗」奥田昌道先生還暦記念『民事法理論の諸問題下巻』（成文堂、平成7年）

太田1963. 太田知行『当事者間における所有権の移転』（勁草書房、昭和38年）

大場2010. 大場浩之『不動産公示制度論』（成文堂、2010年）

笠井・片山2008. 笠井修・片山直也『債権各論Ⅰ 契約・事務管理・不当利得』（弘文堂、平成20年）

鎌田1974. 鎌田薫「不動産二重売買における第二買主の悪意と取引の安全－フランスにおける判例の『転換』をめぐって－」比較法学9巻2号（1974年）

鎌田1985. 鎌田薫「対抗問題と第三者」星野英一編集代表『民法講座Ⅱ 物権(1)』（有斐閣、1985年）

鎌田1986. 鎌田薫「売渡承諾書の交付と売買契約の成否」ジュリ857号（1986年）

鎌田2007. 鎌田薫『民法ノート物権法①〔第3版〕』（日本評論社、2007年）

- 川井1975. 川井健「不動産物権変動における公示と公信－背信的悪意者排除論、民法94条2項の類推適用の位置づけ－」我妻栄先生追悼論文集『私法学の新たな展開』（有斐閣、1975年）
- 川井2005. 川井健『民法概論2（物権）第2版』（有斐閣、2005年）
- 河上2012. 河上正二『物権法講義』（有斐閣、2012年）
- 七戸1991. 七戸克彦「対抗要件主義に関するボワソナード理論」法研64巻12号（平成3年）
- 七戸2007. 七戸克彦「民法177条の『第三者』－背信的悪意者」内田貴・大村敦志編『民法の争点』（有斐閣、2007年）
- 篠塚1970. 篠塚昭次『民法セミナーⅡ 物権法 第二分冊』（敬文堂、1970年）
- 杉浦2013. 杉浦林太郎「スウェーデン法における物権変動と善意取得」明治大学大学院法学研究論集39号（2013年）
- 鈴木1976. 鈴木禄弥『物権法の研究－民法論文集Ⅰ－』（創文社、1976年）
- 鈴木2007. 鈴木禄弥『物権法講義 五訂版』（創文社、2007年）
- 滝沢2009. 滝沢隼代『物権変動の理論Ⅱ』（有斐閣、2009年）
- 滝沢2013. 滝沢隼代『物権法』（三省堂、2013年）
- 多田2011. 多田利隆「物権変動論からみた改正不動産登記法」西南44巻1号（2011年）
- 多田2012. 多田利隆「不動産物権変動法制改正の方向性について」西南47巻2＝3号（2012年）
- 注釈民法1996. 幾代通・広中俊雄編『新版 注釈民法(15) 債権(6) 増補版』（幾代通）（有斐閣、平成8年）
- 注釈民法2002. 谷口知平・石田喜久夫編『新版 注釈民法(1) 総則(1) 改訂版』（安永正昭）（有斐閣、平成14年）
- 注釈民法2009. 舟橋諄一・徳本鎮編『新版 注釈民法(6) 物権(1) 補訂版』（吉原節夫）（有斐閣、平成21年）
- 鄭2014. 鄭芙蓉『中国物権変動法制の構造と理論－日本法との双方向的比較の視点から－』（日本評論社、2014年）
- 中舎1998. 中舎寛樹「4-3 日本民法の展開(3)判例の法形成－無権利者からの不動産の取得－」広中俊雄・星野英一『民法典の百年Ⅰ』（有斐閣、1998年）
- 中舎2007. 中舎寛樹「民法94条の機能」内田貴・大村敦志編『民法の争点』（有斐閣、2007年）
- 畑中2013. 畑中久彌「フィンランドにおける段階的所有権移転論の諸相－Simo Zitting 博士の見解を中心に－」福岡58巻4号（2013年）
- 鳩山1955. 鳩山秀夫『債権法における信義誠実の原則』（有斐閣、1955年）
- 半田1980. 半田正夫『不動産取引法の研究』（勁草書房、1980年）
- 半田1985. 半田正夫「不動産登記と公信力」星野英一編集代表『民法講座Ⅱ 物権(1)』（有斐

閣、1985年)

舟橋1960. 舟橋諄一『物権法』(有斐閣、1960年)

法典調査会・民法議事速記録1976. 『法典調査会民法議事速記録 二 (第8回-第17回)』(法務図書館、昭和51年)

松尾1994. 松尾宏「所有権譲渡の『意思主義』と『第三者』の善意・悪意(二・完)」一論111号1巻(1994年)

松岡1984. 松岡久和「不動産所有権の二重譲渡紛争について(2・完)」龍法17巻1号(1984年)

松岡2011. 松岡久和「物権法講義- 8 所有権(7)- 不動産所有権移転の対抗と第三者」法セ678号(2011年)

山野目2012. 山野目章夫『物権法〔第5版〕』(日本評論社、2005年)

山本2005. 山本敬三『民法講義Ⅳ- 1 契約』(有斐閣、2005年)

横山1990- 1. 横山美夏「不動産売買契約の『成立』と所有権の移動- フランスにおける売買の双務予約を手がかりとして- (1)」早法65巻2号(1990年)

横山1990- 2. 横山美夏「不動産売買契約の『成立』と所有権の移動- フランスにおける売買の双務予約を手がかりとして- (2・完)」早法65巻3号(1990年)

横山2007. 横山美夏「不動産売買のプロセス」内田貴・大村敦志編『民法の争点』(有斐閣、2007年)

吉田1991. 吉田邦彦『債権侵害論再考』(有斐閣、1991年)

吉田2010. 吉田邦彦『所有法(物権法)・担保物権法講義録』(信山社、2010年)

吉原1982. 吉原節夫「所有権移転時期に関する最近の論争に寄せて: 鈴木説への疑問と私見(1)」富大経済論集27巻3号(1982年)

米倉1972. 米倉明「債権譲渡禁止特約の効力に関する一疑問(三)」北法23巻3号(1972年)

我妻1966. 我妻栄『民法研究Ⅲ 物権』(有斐閣、昭和41年)

我妻1969. 我妻栄『民法研究Ⅵ 債権各論』(有斐閣、昭和44年)

我妻1983. 我妻栄・有泉亨補訂『新訂 物権法(民法講義Ⅱ)』(岩波書店、1983年)