

日本の民法の編別にしがった英米契約法の実用的コース実施の試み

# 基礎英文契約書講座

第6回 不動産売買と対抗問題：日本法  
と英米法のもとでの不動産売買契約の仕  
組みの違いを確認するとともに、「対抗  
問題」をキーワードとして「比較法」の  
おもしろさを知る

© 2012 弁護士 渡邊明彦  
All Rights Reserved

# 不動産法用語の基礎知識

## 日本法

その前に、基本用語の確認

- 「不動産」 →
- 「登記」 →
- 「従物」 →
- 「一筆の土地」 →

## 英米法

- Real Estate or Real Property
- Recording or Registration
- Fixture (to Land)
- lot, plot, a tract or parcel of land

# 不動産売買

- 不動産売買は、動産売買とは別物の考えた方がよい。

□ 第一百七十六条 物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる。

- 不動産売買は、不動産賃貸借とともに「不動産法 (Law of Real Property)」というグループをなしている。わが国のように「売買」で括らないようにすべきである。
- 動産売買は、「契約法 (Contract)」で取り扱われる中心的なテーマであり、米国の統一商事法典 (U C C) でも、担保附取引 (Secured Transaction) とならぶ中心的なトピックであるが、不動産売買には適用がない。⇒「契約法」では、不動産売買等のトピックは取り扱われていない

# 不動産売買契約書

- 米国の「不動産売買契約書」がどのようなものであるかは、配布する資料を参照されたい。
- もう一つ配布する契約書は、日本で使用されていたものであり、米国の不動産売買契約書の直訳調のものである。
- 米国の不動産売買契約書と日本の不動産売買契約書の構成が大幅に違っているのは、

■マーケット・プラクティスが違っているから

## 日米不動産売買契約書の相違点（１）

- 本来、日本の不動産売買契約書には「クロージング」という観念はなかった。
  - アメリカの不動産売買契約書を検討して、契約締結から「クロージング」まで、契約当事者が何をする事になっているかを確認されたい。

## 日米不動産売買契約書の相違点（２）

- 権原保険会社 (title insurance company) というのが、米国の不動産売買契約書に登場することに注目されたい。
  - 権原保険会社とは何か？ 「権原保険を引き受ける保険会社」として、不動産売買契約書に登場しているかを検討する。
  - それ以外、というか、保険会社以外の機能を、不動産売買にあって、権原保険会社は期待されているのではないか？
    - どんな働き？
    - エスクローエージェントとは？

# 物件の設定及び移転

## 日本法

(物権の設定及び移転)

**第一百七十六条** 物権の設定及び移転は、  
当事者の意思表示のみによって、その効  
力を生ずる。

## 英米法

- Contract と Conveyance の区別
- “Logical” Common Law Principle

# 不動産売買一対抗問題

## 日本法

（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

**第一百七十七条** 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

## 英米法

- Recording System – Recording Statute
  - Notice Acts
  - Race Acts
  - Race-Notice Acts



# 不動産売買一対抗問題（続き）

## 日本法

不動産に関する物権の得喪及び変更は、法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

## 英米法

First in Time, First in Right

California Civil Code § 1214

Every conveyance of real property or an estate for years therein, other than a lease for a term not exceeding one year, is void as against any subsequent purchaser or mortgagee of the same property, or any part thereof, in good faith and for a valuable consideration, whose conveyance is first duly recorded, and as against any judgment affecting the title, unless the conveyance shall have been duly recorded prior to the record of notice of action.

# 不動産売買一対抗問題（続き）

## 日本法

公信力（善意者保護）と「背信的悪意者の排除」の問題

## 英米法

Bona Fide Purchaser

Constructive Notice