

最近の判例から (3)

不実の所有権移転登記がされたことにつき、 所有者に重大な帰責性があるとされた事例

(最高判 平18・2・23 判タ1205-120) 亀田 昌彦

不実の所有権移転登記がされたことにつき、所有者が当該移転登記の抹消を請求した事案において、所有者にも重い帰責性があるとして、民法94条2項、110条を類推適用すべきものとされた事例（最高裁 平成18年2月23日判決 上告棄却 判例タイムズ1205号120頁）

1 事案の概要

平成8年1月、XはY1の紹介により本事例における対象不動産（以下「本件不動産」という。）を7,300万円で購入し、第三者への賃貸事務をY1に依頼した。その後XはY1に言われるままに本件不動産の権利証を預けるなどした。平成12年2月、Y1は上記権利証を用いて本件不動産についてXからY1に対する売買を原因とする所有権移転登記手続きを行った。さらに平成12年4月、本件不動産についてY1からY2（以下Y1及びY2をあわせて「Yら」という。）への売買を原因とする所有権移転登記手続きがなされた。

XはY1に対し本件不動産の売却およびそれ以外の事項について何らの処分権限も授与していないと主張し、上記所有権移転登記2件の抹消を請求した。

これに対しYらは、Xは本件不動産の購入に関する一切の手続き、購入後の賃貸の手續きについてY1に対し代理権を授与しているため、Y1は表見代理の要件である基本代理権を授与されており、さらにXは、本件不動

産についてXを売主、Y1を買主とする売買契約書に自署し実印を押印していると反論した。

1審地方裁判所は、XはY1に対し本件不動産の購入に関する一切の手続き、購入後の賃貸の手續きについて代理権を授与したと認定し、またXはY1を信頼して様々な代理権の授与、契約書作成、権利証や印鑑証明書等の交付を行っているため、Y1の行為についてXに責任が帰せられるのはやむを得ないと判示し、Xの請求を棄却した。

判決を不服としたXは控訴したが、2審高等裁判所は、売買契約書にその内容を確認することなく署名・押印したり、Y1から言われるままに実印を渡しこれを用いて書類に押印するのを漫然と放置していたことなどは、基本代理権の授与と同様に、Y1の権限濫用を許してしまったことに関し重大な過失があったというべきであるが、XとY1の間には本件不動産の所有権移転の原因はなく、XはY1に対しては本件不動産の所有権を主張すると判示し、Xの請求を一部認容した。2審高等裁判所の判決を不服としたXは上告した。

2 判決の要旨

最高裁は以下のように判示し、高裁の判断は正当であるとした。

(1) 確定事実によれば、XはY1に対し、合理的な理由もなく、本件不動産の権利証を

Y 1に預けたままにし、本件不動産を売却する意思がないのにY 1の言うままに売買契約書に署名押印し、Y 1がXの面前で本件不動産の登記申請書に実印を押印したのにその内容を確認することもなく漫然とこれを見ていたというのである。そうするとY 1が本件不動産の所有権移転登記をすることができたのは、上記のようなXのあまりにも不注意な行為によるものであり、Xの帰責の程度は自ら虚偽の外観の作出に積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視しうるほど重いものというべきである。

- (2) またY 2がそのように信ずることについて過失がなかったのであるから、民法94条2項（虚偽表示）、110条（権限外の行為の表見代理）の類推適用により、XはY 1が本件不動産の所有権を取得していないことをY 2に対して主張できないものと解するのが相当である。

3 まとめ

本事例は、自己の所有する不動産の売却につき虚偽の外観作出を認識していなかった場合においても、これに積極的に関与した場合や、これを知りながらあえて放置した場合と同等の帰責性を認めたものである。民法94条2項（虚偽表示）は、本来は権利者が名義人と通謀して意思表示をすることにより故意に虚偽の外観を作り出した場合に適用される規定である。本件は、これまで判例により同法の類推適用が認められてきた類型にあてはまらない事案について初めて類推適用を認めたものであり、実務上参考になると思われる。