

## 最近の判例から (1)－不実の所有権移転登記－

# 真の所有者になりすました第三者による不動産売買契約の 不成立及び所有権移転登記の抹消請求等が認められた事例

(東京地判 平27・6・16 金融法務事情2035-91) 金子 寛司

相続により土地を取得した所有者が、亡父から売買により土地の所有権移転登記を経由した会社及び同社から所有権移転登記を経由した買主、並びに当該買主を債務者とする抵当権設定登記を経由した保証会社に対し、亡父との間の売買契約は成立していないとして、所有権移転登記及び抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めた事案において、登記申請書類等は亡父になりすました第三者が作成したものであり、売買契約書等も亡父が作成したのではないと認められるなどとして、その請求が認容された事例（東京地裁 平成27年6月16日判決 認容 控訴後控訴取下げ 確定 金融法務事情2035号91頁）

## 1 事案の概要

Aは、昭和53年8月23日、本件土地の所有権を取得し、更地のまま所有していた。Aは、平成26年8月11日に死亡し、長男であるX（原告）が相続により本件土地を取得した。

Y1（被告）は、平成25年10月28日、本件土地について、Aから売買を原因として、本件所有権移転登記1を経由した。

Y2（被告）とその妻であるY3（被告）は、平成25年11月4日、Y1との間で、本件土地を代金8250万円で買う旨の売買契約を締結し、同年12月3日、本件所有権移転登記2を経由した。

B銀行は、平成25年12月3日、Y2に対し、8000万円を融資し、Y4保証（被告）は、同日、Y2との間で保証委託契約を締結して同

人の上記借入れについて保証した上、本件土地につき、債務者をY2とする本件抵当権設定登記を経由した。

Aは、Y1に対し本件土地を売った事実はないのに、本件土地につき、本件所有権移転登記1がなされたとして、被疑者不詳とする公正証書原本不実記載罪等により刑事告発を行い、平成26年5月13日、同告発は受理された。

Xは、AとY1との間の売買契約は成立していないとして、所有権に基づく妨害排除請求として、Y1に対して本件所有権移転登記1、Y2及びY3に対して本件所有権移転登記2、Y4保証に対して本件抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めて提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

(1) ①本件所有権移転登記1の登記申請（本件登記申請）は、平成25年10月28日、Y1及びAの代理人と称する者によりなされ、登記申請書（本件登記申請書）には、平成25年10月15日付けの印鑑登録証明書（本件印鑑登録証明書）が添付されていたが、本件印鑑登録証明書上の印影はAの真正の実印の印影とは異なっていた、また、同日、区長がAの印鑑登録証明書を交付した事実はなかった。②本件登記申請の添付書類である登記原因証明情報及び委任状になされたAの署名は、Aの筆跡によるものではなく、印影は本件印鑑登録

証明書上の印影と同じものであった。③本件登記申請書には、登記済証を提出できない理由として、紛失と記載されていたが、Aは、本件登記申請がなされた当時も本件土地の登記済証を紛失してはいなかった。④Y1とAとの間の売買契約書（本件売買契約書）及びA名義の売買代金の領収証（本件領収書）におけるAの署名はAの筆跡によるものではなく、印影は本件印鑑登録証明書上の印影と同一であった。

(2) 上記認定事実を照らすと、本件印鑑登録証明書は偽造されたものであると認められる。また、本件登記申請書に添付された委任状の作成者がAであることの公証人による確認は偽造された本件印鑑証明書によりなされたことと認められることなどに鑑みると、本件登記申請の申請書類等は、Aになりすました第三者により作成されたものと認められ、本件売買契約書及び本件領収証もAが作成したものではないと認められる。

以上によれば、本件所有権移転登記1が存在すること並びに本件売買契約書及び本件領収証の存在から、AとY1との間に本件土地の売買契約が成立した事実を認めることはできず、他にかかる事実を認めるに足る的確な証拠はない。

(3) Y2夫妻及びY4保証は、本件所有権移転登記1という虚偽の外観が作出されたのは、Aによる真正の印鑑登録証明書の保管に問題があったからであって同人に過失があるといえる上、Y2夫妻及びY4保証は善意無過失の第三者であるから、民法94条2項類推適用又は同項及び民法110条の重畳適用により保護される旨主張する。

しかしながら、本件所有権移転登記1は、Aになりすました第三者がAの知らないうちに行ったもので、Aは、本件所有権移転登記1による虚偽の外観の作出につき何らの関与も

していないのであるから、民法94条2項類推適用又は同項及び民法110条の適用によりY2夫妻及びY4保証が保護されることはない。また、Aによる真正の印鑑登録証明書の保管状況に問題があったこと、そのことにより本件印鑑登録証明書が偽造されたことを認めるに足る証拠はない。

したがって、Y2夫妻及びY4保証の主張は採用できない。

(4) 以上によれば、Xの請求は、いずれも理由があるから認容することとする。

### 3 まとめ

本件では、売買契約の成立は認められず、土地の所有者（権利者）は虚偽の外観の作出に何らの関与もしていないとして、買主や保証会社が民法94条2項（虚偽表示）、110条（権限外の行為の表見代理）の類推適用により保護されることはないと言われた。

買主には厳しい結果となったが、最判平18・2・23 RETIO66-40は、所有者に、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等の重い帰責性がある場合に、民法94条2項、110条の類推適用により、善意無過失の第三者は保護されるとしており、やむを得ないものと考えられる。

なお、本件では、買主Y2夫妻の取引に媒介業者が関与している（その責任は問われてはいない）が、媒介業者にとって、取引当事者の同一性等は高度な注意義務が要求される事項とされているところであり（千葉地裁松戸支判 平6・8・25 RETIO33-44ほか）、売主と称する者が真の所有者かどうか何らかの疑念が持たれる場合には、所有権の取得の経緯等について調査し、権利の帰属について確認するなど十分な対応が望まれる。

（調査研究部次長）