

すれば足り、Aの底地権及びBの借地権の
価格までを説明する義務はなく、

(3) Xの請求には理由がないとして、棄却した。

Xはこれを不服として控訴した。

控訴審では和解勧告がなされ、平成九年一
〇月、YがXに一〇〇万円支払うことで裁判
上の和解が成立した。

三 まとめ

本件売買は公道に面していない土地の借地
権であるため、単独では売却が困難である
ところ、媒介業者の努力により隣地借地人及び
底地人の了解を得て、一体で売却することが
可能になったものであるから、本件借地権の
売買価格が隣地借地権及び底地の売買価格よ
り低い価格であったとしても、不当に廉価と
はいえず、また媒介業者は本件媒介の趣旨か
ら、総売買価格と本件借地権売買価格を説明
すれば足りると示された。妥当な判決であら
う。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

登記原因を欠く移転登記と登記名義の回復請求

(東京地判 平八・一二・二六 判タ九五三―一八六) 辺見 博

土地所有者の知らない間に委任状が変造さ
れて、登記が移転し、さらに転売された場合
において、同登記は原因を欠く無効の登記で
あり、かつ、権利者のは帰責性がなく、転買
人には過失があるから、民法九四条二項の類
推適用は認められないとして、権利者の真正
な登記名義の回復を原因とする移転登記請求
が認容された事例(東京地裁平成八年一二月
二六日判決、控訴、判例タイムズ九五三号一
八六頁)。

一 事案の概要

本事案は、非常に複雑であるが、簡潔に要
約すると、次のとおりである。

(1) X(財団法人)所有の土地について、X
が知らないうちに、平成二年一〇月三〇日、
同年七月三十一日売買を原因として、Z名義
に登記が移転された。

(2) しかし、本件土地のZへの登記は、Zの
代表者Zが、土地家屋調査士Aに指示して、
X名義の書類を偽造、変造してなされたも
のであった。

すなわち、登記委任状については、平成
三年九月五日、AがZの指示を受けて、X
の事務局長Xに隣接土地の所有権移転登記
委任状名目で交付を要求し、交付を受けた
委任状(原因「真正な登記名義の回復」、地
積「一九九・八八㎡」)を、Aが本件土地の
所有権移転登記のための登記委任状(原因
「平成二年七月三十一日売買」、地積「八七六・
九一㎡」)に変造した。

また、本件土地の権利証については、別
件土地の登記委任状のためにXがAに交付
していた委任状をAが変造して本件土地(元
二筆)の合筆登記をし、同合筆後の本件土地
の権利証を、AがZ交付したものであった。

Aは、前記委任状及び権利証を利用して、一〇月三〇日、XからZへの所有権移転登記を行った。

なお、Aは、平成五年三月、有印私文書偽造、同行使等により懲役一年六月、執行猶予三年の判決を、また、Zは、平成八年三月、同罪により懲役三年、執行猶予四年の判決を受けている。

(3) 本件土地は、その後平成三年一月三〇日、媒介業者Bの媒介により、Yが四億八、二八〇万円で購入受け、同日登記移転をした。

Yは、本件契約にあたり、BからXZの契約を証するXの念証（隣接土地の移転登記の念証をAが変造したもの）を見せられ、XZ登記を有効なものとして信じたが、本件土地の現地見分をせず、売主の代表者Zにも会わなかった。

(4) Xは、同日、電話の問合わせを受け、本件土地の存在を知り、XZ、ZYの登記は無効であるとして、Yに対し、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を求めた。

(5) Yは、XZ間の売買成立と、ZY間の売買について民法九四条二項の類推適用を主張し、これが認められない場合の予備的反訴として、Xに対する損害賠償を請求した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のように判断を下した。

(1) 本件XZの登記の委任状はAが変造したものであり、XZ間に売買契約書及び領収書の作成がないことからすると、XZ間に売買契約が成立したとは認められず、XZの登記は、その原因を欠く無効の登記である。

(2) 民法九四条二項の類推適用を認めるためには、虚偽の外形の作出につき当該権利者と相手方との間に通謀があったと同視し得る程度の帰責性と、同外形を信じた者において過失がなかったことが必要であるが、

① Xの帰責性については、XZの登記はZとAの変造による委任状等によってなされたものであり、Xに公的資格を有する土地家屋調査士が変造することまで予測して行動するべきであると要求するのは酷であり、また、XがZの登記の存在を知って放置していたとは認められないから、XにAとの通謀に準じる帰責性があるとはいえず、

② 他方、Yは、現地見分をせず、Zにも会わず、当然なすべき確認をしていない上、念証の変造部分の印字は著しく異なる

っており、一見して真正に成立したか否かを疑ってしかるべき文書であること等からすれば、YがZの登記を有効なものと信じたことにつき過失がなかったとはいえない。

(3) 従って、Xの本訴請求は理由があるから、これを認容し、Yの反訴請求は理由がないから、棄却する。

三 まとめ

民法九四条二項の類推適用については、「真の権利者に権利喪失の不利を課されるのもやむを得ないとするに足りるだけの事情（帰責事由）が存することを要する」が、「不実の登記が権利者Xの意思に基づくものとは認められず、XとしてはAに交付した書類が不実の登記に冒用されるとは予知し得なかつた」として、これを否定したもの（東京高判 昭六〇・一・二九 判時一一四四一九二）、相手に過失があるとして、同じく類推適用を否定したもの（東京高判 昭六〇・四・二四 判時一一五四一八五）等がある。

本判決は、権利者の帰責性と相手方の過失の両面から、詳細な認定を行ったものである。実務の参考になる点が多いと思われる。

（調査研究部調査役）