

最近の判例から

(15)

錯誤による仮装売買の登記を信頼した善意の第三者

(福岡高判 平二・六・二九 判タ一〇二六―二〇二) 森澤 達也

不動産の所有者が、知人より、地上げ屋から守るために売買を装い、一時的に所有権を移転することを持ちかけられ、虚偽の所有権移転登記を行なったが、その後転売され、金融機関の根抵当権設定を受けた事案において、当該所有者が錯誤無効を理由に、根抵当権の抹消を請求したが、民法九四条二項ないしその類推適用により、善意の第三者である根抵当権者は保護されるとし、その請求が棄却された事例(福岡高裁平成一年六月二九日判決 上告 判例タイムズ一〇二六号二〇一頁)。

一 事案の概要

Xは、自己所有で福岡市博多区所在の本件土地建物について、かねてより近隣で地上げ屋が横行していることを聞き不安に思っていたところ、知人Aから、「地上げ屋から守るた

めに名義を形式上Aに移してはどうか。」ともちかけられて、平成二年二月、Aと通謀して売買を仮装し、代金額その他約定について何ら定めることなく、A名義に所有権移転登記を行なった。

しかし、Aは当初から本件土地建物を詐取し、これを転売して不法な利益を得るために虚偽の話を持ちかけたもので、当該登記を受けてわずか一週間後には、本件土地建物をBに売渡した。

その後Bは、Y銀行より融資を受けるにあたり、九月、本件土地建物に対し、Yを権利者とする極度額三、〇〇〇万円の根抵当権を設定し、その旨の登記を了した。

Xは、Aから説明を受けた虚偽の事実を真実と誤信したため、仮装売買に応じたものであり、Aへの売買は錯誤により無効であり、所有権はXに帰属すると主張し、平成四年五

月、Yに対し根抵当権の抹消登記手続を求めた。

第一審(福岡地判平一〇・一二・二四判タ一〇二六号二〇二頁)では、①Aには、当初より地上げ屋からXを守るという意図はなく、詐欺行為を働いたものであり、これをXは知らなかったのであるから、Xの意思表示には動機の錯誤があり、本件錯誤は法律行為の要素に関する錯誤に当たるといふべきである、②錯誤による無効を主張した場合には、民法九六条三項及び九四条二項を適用しないし類推適用することはできず、Xは善意の第三者に対抗できる、としてXの請求を認容した。Yはこれを不服として、控訴した。

二 判決の要旨

Yが善意の第三者に該当するか否かの判断については、

(1) Xは、Aに本件土地建物の所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Aと意思を通じて、本件売買を原因とする所有権移転登記手続をしたのであるから、民法九四条二項の規定の類推適用により、善意の第三者に対しては、本件売買に基づく所有権移転の無効をもって対抗することはできないと解するのが相当である。

(2) Xは、自己の財産を保全するために虚偽の外観を作出した当事者であり、外観の作出が意思を相違した相手方の詐欺による錯誤の結果であっても、そのような信義にもとる行為に出たものが、当該虚偽の外観を信じた善意の第三者の犠牲において保護される理由はない。

(3) Yは本件土地建物がBの所有に属するものであることに疑いを抱かず、所定の手続きを経て、根抵当権の設定登記を受けたのであり、Yは善意の第三者に該当し、XはBが善意の第三者であったか否かに関わりなく、本件登記の無効をもってYに対抗することができない。

(4) よって、Xの請求を認容した第一審は相当でないから、これを取り消し、Xの請求を棄却する。

### 三 まとめ

錯誤による無効は、善意の第三者に対抗できるとするのが判例である(大判大一一・三二・二二 民集一―一一五等)が、他方で虚偽の外観が作出された場合に、本人に一定の帰責性がある場合には、外観を信頼した第三者は民法九四条二項類推適用により保護されるとするのが判例である(最判昭四一・三・一八

民集二〇―三―四五一等)。

本件のように、虚偽の外観の作出が本人の錯誤によるものについて判示したケースは見当たらない。控訴審判決と一審判決で結論が分かれたのは、通謀虚偽表示による虚偽の外観を作出したとはいえず、錯誤に陥った表意者本人の保護を重視するか、外観を信頼した第三者を保護するかの価値判断の違いによるものと思われる。

本件は上告されており、講学上も上告審の判断が注目される。

