

最近の判例から (4)

不動産の所有者に対する第三者(不実の所有権移転登記について善意無過失の者)の対抗力が否定された事例

(最高判 平15・6・13 裁時1341-184) 青山 節夫

不動産の所有者から交付を受けた登記済証、白紙委任状等を利用して不実の所有権移転登記がされた場合において、所有者に対し、所有権が移転したことを善意無過失の第三者が対抗し得ないとされた事例(最高裁平成15年6月13日判決 破棄差戻し 裁判所時報1341号184頁)

1. 事案の概要

Xは、平成11年2月28日、訴外Aとの間で5月31日を期限としてX所有の本件土地建物(宅地約350平方メートル、木造瓦葺2階建共同住宅 延約370平方メートル、昭和45年築)の所有権移転登記手続と売買代金8,200万円の支払を引換えとする約定で売買契約を締結した。

その際、Aの代表者であるBが、本件土地の地目を田から宅地に変更し、道路の範囲の明示や測量をするために委任状が必要であるというので、Xは、委任事項が白紙の委任状2通(以下「本件委任状」という。)を作成して、これをBに交付した。また、Bは、Xに対し、司法書士の手間、費用、時間などを考えると、5月31日の所有権移転登記に間に合わせるための必要があるので、登記済証も預かりたいとあって、「事前に所有権移転(登記)しますので、本日、土地、建物の権利書を預かります」との記載がされた預り証(以下「本件預り証」という。)を交付した。Xは、その記載を見たものの、深く考えず、Bに言われ

るままに、本件土地建物の登記済証を預けた。

Xは、Bの道路の範囲の明示に必要であるという説明に従い、Bに対し、3月4日から9日にかけて、自己の印鑑登録証明書も交付した。

3月9日、Xは、Bから本件委任状の写しの交付を受けたところ、それらには、「事前に所有権移転(登記)をしてもらってけっこうです」、又は「上記の物件の土地、建物の売買に関して一切の権限を委任します」との記載が書き加えられていることに気付いた。

4月5日に至り、Bは、Xより交付を受けた各書類を使用してXに対して売買代金を支払うことなく本件土地建物のXからAへの所有権移転登記をした。

Aは、4月15日、Y₁との間で、本件土地建物を代金6,500万円で売り渡す旨の契約を締結し、これに基づき、同月16日、AからY₁への所有権移転登記等がされた。

その後Y₁は、4月28日、Y₂との間で、本件土地建物を代金6,500万円で売渡す旨の契約を締結し、これに基づき、同日、Y₁からY₂への所有権移転登記等がされた。

XはA及びY₁、Y₂に対し本件土地建物の所有権に基づき所有権移転登記の各抹消手続を求めた。第1審地方裁判所はAについてのみ認めY₁、Y₂について棄却したためXが控訴した。控訴審において、高等裁判所は、Xは、登記済証、白紙委任状及び印鑑登録証明書等を安易にBに交付していること、2月28日には、

本件預り証の記載を見ており、また、3月9日には、Bから、上記のとおりに書き加えられた本件委任状の写しの交付を受けており、事前にAに対して本件土地建物の所有権移転登記がされる危険性があることを予測することができるとともに、Aに対してこれを問いただすことが十分にでき、不実の登記がされることを防止することは十分に可能であったとして、民法94条2項、110条の類推適用により善意の第三者であるY₁及びY₂に対抗できないとXの請求を棄却した。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のような理由から原判決を破棄、高等裁判所に差し戻した。

- (1) Xは、地目変更などのために利用するにすぎないものと信じ、Bに白紙委任状、本件土地建物の登記済証、印鑑登録証明書等を交付したものである。そのうえXがBに印鑑登録証明書を交付した3月9日の27日後の4月5日にAへの登記がされ、その10日後の同月15日にY₁、その13日後の同月28日にY₂への移転登記がされるというように、接着した時期に登記がされている。
- (2) Xは、これまで不動産取引の経験のない者であり、不動産売買等を業とするAの代表者であるBからの言葉巧みな申入れを信じて、白紙委任状、本件土地建物の登記済証、印鑑登録証明書等を交付したものである。XがAへの所有権移転登記がされている事実を知ったのは5月26日ころであり、Y₁、Y₂らが本件土地建物の各売買契約を行った時点において、Xが承認していたものでないことはもちろん、同登記の存在を知らながらこれを放置していたものでもない。Bは、不安を抱いたXからの度重なる問い合わせに対し、言葉巧みな説明をして言い逃れをしていたもので、Xは、そのよ

うな登記がされることを防止するのは困難な状況であったことなどの事情をうかがうことができる。

- (3) 仮に上記(2)の事実等が認められる場合には、これと上記(1)の事情とを総合して考察するときは、Xは、本件土地建物の虚偽の権利の帰属を示す外観の作出につき何ら積極的な関与をしておらず、Aへの本件登記を放置していたとみることもできないのであって、民法94条2項、110条の法意に照らしても、Aに本件土地建物の所有権が移転していないことをY₁、Y₂らに対抗し得ないとする事情はないというべきである。

3 まとめ

登記には公信力がないとされている。本件は短期間にXよりA、さらにY₁、Y₂と移転登記がされているが、XはAに本件土地建物の所有権が移転していないことをY₁、Y₂らに対抗し得ないとする事情はないとして、Xの主張に沿った判断となっている。

近年、取引の安定上の必要から、民法94条2項(虚偽表示における第三者保護)や110条(表見代理)の類推適用により、結果的に登記の公信力を認めたことに等しい判決も多く見られる。しかし、本判決においては、Y₁、Y₂の善意無過失を認定した原審の事実関係を前提としたとしても、不動産売買等を業とするA(その代表者B)の詐欺まがいの行為の悪質さを許容することは適切でないと判断したものであろう。