

最近の判例から (7)

転売された不動産における前所有者の登記回復請求に対し、 転得者は代金返還の同時履行を主張できるとした事例

(大阪高判 平16・7・7 判時1905-72) 亀田 昌彦

不動産が甲→乙→丙と転売された場合に、甲の登記名義回復請求に対し、丙は売買代金未返還を理由とする同時履行の抗弁権を主張できるとした事例（大阪高裁 平成16年7月7日判決 変更 控訴 上告 判例時報1905号72頁）

1 事案の概要

Xは、私立幼稚園を経営する学校法人であり、Y1は、建築工事の施工・管理、不動産業を営む株式会社である。平成11年11月、Xはその所有する幼稚園の施設と敷地（以下「本件不動産」という。）をY2に売り渡し、所有権移転登記を経由した。平成12年2月、Y2は本件不動産をY1に売り渡し、所有権移転登記を経由した。その後Xは、本件不動産のY2に対する売却は、幼稚園を経営するXの寄付行為や私立学校法の趣旨に照らし、Xの目的外の行為であって無効であるとし、Y1に対して本件不動産についての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きを請求した。これに対しY1は、本件不動産の売却はXの寄付行為に抵触するものではなく、有効であると主張するとともに、仮に本件不動産の売却が無効であるとしても、Y1のY2に対する売却代金返還請求債権との同時履行の抗弁権をもって、Xに対抗することができることを主張した。

一審は以下のように判示し、Xの請求を認

容した。

①本件でXのY1に対する所有権移転登記請求が認められれば、Y1が有するY2に対する同時履行の抗弁権が失われることになる。しかし、法人が目的外行為により不動産を売却した後、さらに買受人がこれを第三者に売却して登記も経由した場合、第三者が買受人に対する同時履行の抗弁権を有することを理由に法人からの真正な登記名義の回復に代わる所有権移転登記請求を拒絶できるとすれば、転売された場合には法人が目的外行為を理由に不動産の回復を図ることはほぼ不可能になってしまうことにかんがみれば、これを是認するのは相当ではない。②また本件については、当初はY1がXから直接買受ける予定であったところ、Y1の便宜を図って中間取得者としてY2を介在させたものであり、Y1がY2の介在を理由に同時履行の抗弁権を主張して真正な登記名義の回復に代わる所有権移転登記請求を拒絶することは信義則に違反し、許されないと解すべきである。

Y1は一審判決を不服として控訴した。

2 判決の要旨

高等裁判所は以下のように判示し、Y1の同時履行の抗弁権を認容した。

(1) 民法533条は、双務契約から生じた対立する債務が相互に対価的な意味を持つことと鑑み、一方の債務が履行されるまでは他

方の債務を履行しなくてもよいとすることによって、当事者間の公平を図ろうとする趣旨の規定であり、同法546条は、双務契約が解除された場合の原状回復義務及び損害賠償義務相互間についても、同様の関係を保障することが当事者間の公平に適うことに着目して、同法533条を準用しているところ、双務契約が無効であった、又は取り消された場合の各返還義務についても同様の関係を保障することが当事者間の公平に適うことは解除の場合と異ならないといふべきであるから、同法533条が類推適用されると解するのが相当である。

- (2) そうすると、Y2はXに対し不当利得返還義務（売買が無効の場合の代金返還）が履行されるまでは、本件不動産について存在する所有権移転登記の抹消登記手続義務の履行を拒むことができるものと解される。また同様に、Y1はY2に対し、債務不履行に基づく損害賠償義務（契約不履行による代金返還）が履行されるまでは、本件不動産について存在する所有権移転登記の抹消登記手続義務の履行を拒むことができるものと解される。そして、Y1はXからの真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記請求手続きに対しても、同様に同法533条が類推適用され、同時履行の抗弁権を行使することができるというべきである。

3 まとめ

甲から丙に対する真正な所有権移転登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続請求において、丙が同時履行の抗弁権を主張することができるかどうかの問題であるところ、甲丙間は直接の当事者でないことからこれを否定するのが一般的であるとみられるが、本件はこれを認める裁判例である。実務

の参考になると思われるが、上告されており上級審の判断が待たれる。