

権者に優先して弁済を受ける権利（仮登記担保契約に関する法律第13条）を有しないと
して、Xは本件土地から配当を受けることができなくなった。

Xは、Yから甲名義の仮登記が乙及び丙名義の根抵当権登記に優先する旨の誤った説明
を受けたとして、債務不履行に基づく3000万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

裁判所は、次のように述べて、Xの請求を斥けた。

Yは、甲名義の登記が条件付所有権移転仮登記であることを認識した上で、担保仮登記
ではないので優先弁済権はないが、本登記を経由すれば後順位の抵当権者に対抗できる趣
旨を述べたと認められる。

したがって、Yの説明に誤りがあったとはいえない。

3 実質的には当事者間の金銭消費貸借契約上の債務を担保するため、代物弁済を原因と して債権者への所有権移転登記が経由された場合に、仮登記担保契約に関する法律所定 の手續を経なければ債権者は当該不動産の所有権を取得しないとされた事例

東京高判 平成13年7月18日

<事案の概要>

Xは平成3年7月に本件土地をAから1.5億円で購入した。平成6年4月に、XはYか
ら3400万円を借り入れ、同時に、本件土地にYを債権者、極度額を7000万円とする根抵
当権設定登記を経由した。

XはYに対する本借金銭消費貸借契約上の債務を弁済することができず、平成7年5月
付けで、「Xが債務を弁済できない場合には、本件土地の名義をY名義に変更すること及
びYが第三者に売り渡すことを承諾する」旨の書面をYに差し入れ、併せて印鑑証明書、
登記済証を交付した。Yは交付を受けたそれらの書類を用いて、本件土地につき代物弁済
を原因とするYへの所有権移転登記を経由した。

その後もYはXに対し、金銭消費貸借契約上の債務の弁済、本件土地の買戻しを要求
したが、Xが応ずる前に、Zに対する所有権移転登記が経由された。

Xは、Y及びZに対し、それらへの所有権移転登記の抹消を求める訴えを提起した。こ
れに対しYらは、代物弁済によりYは本件土地の所有権を取得していること、民法第94
条第2項の類推適用により、Xは本件土地の所有権をZに対抗できないこと等を主張して
争った。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

平成7年5月に本件土地の名義変更を容認する書面をXが差し入れ、代物弁済を原因
とするYへの所有権移転登記を経由後も、YがXに対し、金銭消費貸借契約上の債務の
弁済、本件土地の買戻しを要求した経緯に徴し、X—Y間の行為は実質的に見るとXのY
に対する金銭債務を担保するための停止条件付代物弁済とみなすべきである。

よって、仮登記担保契約に関する法律の適用があり、同法所定の手續によらなければ、
Yは本件土地の所有権を取得できない。

Yが本件土地の所有権を有するかの外観を作出したのはYであって、真の権利者である

Xの帰責事由は認められず、民法第94条第2項の類推適用を理由としてZが本件土地の所有権取得を主張することはできない。