

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 46(オ)803	原審裁判所名	名古屋高等裁判所
事件名	所有権移転登記抹消登記手続請求	原審事件番号	昭和 40(ネ)160
裁判年月日	昭和 47 年 11 月 28 日	原審裁判年月日	昭和 46 年 5 月 31 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄差戻		
判例集等	民集 第 26 卷 9 号 1716 頁		

判示事項	仮装の仮登記をする意思で甲の署名押印した書類を乙がほしいままに用いてした所有権移転登記と甲の第三者に対する責任
裁判要旨	甲が、乙と相通じ、仮装の所有権移転請求権保全の仮登記手続をする意思で、乙の提示した所有権移転登記手続に必要な書類に、これを仮登記手続に必要な書類と誤解して署名押印したところ、乙がほしいままに右書類を用いて所有権移転登記手続をしたときは、甲は、乙の所有権取得の無効をもって善意・無過失の第三者に対抗することができない。

全 文
<p style="text-align: center;">主 文</p> <p>原判決中上告人らに関する部分を破棄する。 右部分につき本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。</p> <p style="text-align: center;">理 由</p> <p>上告代理人水谷省三の上告理由について。 原審の適法に確定した事実は、次のとおりである。</p> <p>被上告人代表者Bおよびその協力者訴外Dの両名は、昭和二九年一二月二六日夕刻頃から翌二七日朝にかけて以前被上告人所有の土地の売却斡旋方を依頼したところのある訴外E外数名の者に監禁され、右斡旋の礼金代りとしてB個人所有の土地を提供すべき旨脅迫を受け、遂にBは、同月二七日右土地につき所有権移転登記手続をするのやむなきにいたり、これを喝取されるにいたつた。ところが、さらに被上告人所有の第一審判決別紙第一目録記載の土地（本件土地）もEらに狙われているところから、同日午後七時頃BおよびFは、訴外亡Gその他関係者らと一宮市において会合し、本件土地がEらに喝取されることを防止するための方策について話し合いを行なつた際、Fは、本件土地につきBの押印のみをもってしては所有権移転の実質的効果を収めえない登記方法として保存登記（Fはこれをもって所有権移転請求権保全の仮登記を意図していたように窺われるが、同人は右のごとく保存登記と称していた。）を講じたらどうかなどと発言したが、その場では漠然とした話し合いに終始し、定かな結論をうるにいたらなかつた。しかし、さらに同日夜半B、F、亡Gその他右関係者らが被上告人方集つた際、亡Gは、Bが本件土地につき所有権移転請求権保全の仮登記をしておけばEらからこれを喝取されることを防止しうるものと信じており、かつ、登記等に関して無知であつたのに乗じ、かねて用意しておいた本件土地につき譲渡担保契約によつて所有権移転登記手続をするに必要な諸書類の署名・押印箇所をBに提示し、単に登記手続に必要なだからとのみ告げてこれに署名・押印を求めたところ、前夜来の監禁事件以来一睡もせず疲労困憊していたBは、右諸書類をもって、Fのいう前記保存登記に必要な書類とたやすく信じ、これを仔細に閲覧検討す</p>

ることもなく、亡Gの指示するままに、右書類中不動産売買契約書の売渡人欄に署名・押印し、その余の書類の押印箇所には亡Gに自己の印鑑を使用押印させて右登記関係書類を作成し、亡Gは、これを用い、昭和三〇年一月一二日受付をもつて本件土地につき自己のため所有権移転登記手続を経由した。そして、本件土地中八の土地は二度にわたつて分筆手続がされて第一審判決別紙第二目録記載のとおりとなり、そのうち二の土地につき昭和三二年九月七日受付をもつて上告人A1のため売買を原因とする所有権移転登記手続がされ、一の土地につき昭和三二年一月一日受付をもつて上告人A2らの被相続人Hのため売買を原因とする所有権移転登記手続がされ、また、本件土地のうち一〇の土地につき昭和三二年一月二〇日受付をもつて上告人A3のため全所有権の一万七〇〇〇分の六三〇七の所有権の一部移転の登記手続がされ、次いで昭和三三年二月二四日右土地につき共有物の分割を原因とし、分筆手続のうえ、第一審判決別紙第三目録記載の一、三の土地は亡Gの、同二の土地は上告人A3の各所有となつた旨の登記手続が経過されているというのである。

右認定事実によれば、被上告人代表者Bは、Eらから本件土地を喝取されることを防止するため、これにつき、他と相通じ、原因がないのかかわらず原因の成立を仮装して所有権移転請求権保全の仮登記手続を経由しようとして、亡Gの提示した所有権移転登記手続をするに必要な諸書類に署名・押印等をしたところ、同人は、ほしいままに右書類を用いて本件土地につき所有権移転登記手続をしたのであつて、本件土地につき、被上告人の意図した仮登記手続こそされなかつたが、被上告人において仮登記の外観を仮装しようとし、そのことによつて本件土地につき亡Gを権利者とする所有権移転登記手続がされる結果が生じたのであるから、このような場合には、民法九四条二項、同法一一〇条の法意に照らして、第三者である上告人A1、同A3、Hにおいて、本件土地中上告人らの主張にかかる各土地につき、その主張のように亡Gとそれぞれ所有権取得契約をし、しかも、該契約をするにつき善意・無過失であるならば、被上告人は、亡Gの所有権取得の無効をもつて上告人らに対抗しえないものと解するのが相当である（最高裁昭和四一年（オ）第二三八号同四三年一月一七日第一小法廷判決・民集二二卷一〇号二一八八頁参照）。しかるに、この理を解せず、本件土地につき被上告人の意図する所有権移転請求権保全の仮登記がされなかつたとの一事をもつて、ただちに上告人らの右趣旨の主張を排斥した原判決は、法の解釈を誤り、その結果審理不尽の違法を犯したものであるべきであつて、論旨は、この点において理由がある。

よつて、原判決中上告人らに関する部分を破棄し、さらに審理を尽くさせるため、右部分につき本件を原審に差し戻すこととし、民訴法四〇七条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎 裁判官 関根小郷 裁判官 天野武一 裁判官 坂本吉勝）

---

※参考：判例タイムズ 288号 195頁、判例時報 689号 66頁、金融商事判例 356号 9頁、  
不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO237頁