

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 44(オ)1009	原審裁判所名	東京高等裁判所
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 42(ネ)75
裁判年月日	昭和 45 年 6 月 2 日	原審裁判年月日	昭和 44 年 7 月 11 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	その他		
判例集等	民集第 24 巻 6 号 465 頁		

判示事項	融資を受けるため売買を仮装して不動産を他人名義にした場合と第三者に対する責任
裁判要旨	甲が、融資を受けるため、乙と通謀して、甲所有の不動産について売買がされていないにもかかわらず、売買を仮装して甲から乙に所有権移転登記手続をした場合において、乙がさらに丙に対し右融資のあつせん方を依頼して右不動産の登記手続に必要な登記済証、委任状、印鑑証明書等を預け、丙がこれらの書類により乙から丙への所有権移転登記を経由したときは、甲は、丙の所有権取得の無効をもつて善意無過失の第三者に対抗できないと解すべきである。

全文

主 文

原判決中上告人 A 1 に関する部分を破棄し、右部分につき本件を東京高等裁判所に差し戻す。

上告人 A 2 の上告を棄却する。

前項の部分に関する上告費用は上告人 A 2 の負担とする。

理 由

上告代理人堀口嘉平太の上告理由第一点および第二点について。

上告人 A 2 は、金融機関から融資を受けるため D から預かつた登記済証、委任状、印鑑証明書を使用して、本件土地について所有権を取得していないにもかかわらず、原判決の別紙(2)の登記を経由したものである旨の原審の認定は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯できないものではない。所論は、原審の専権に属する事実の認定を非難するか、独自の見解を述べるもので、原判決に所論の違法はなく、論旨は採用できない。

同第三点について。

原審の確定したところによれば、被上告人は、融資を受けるため、D と通謀して、本件土地の所有権を同人に移転する旨の契約を仮装し、それに基づき、被上告人から D への所有権移転登記を経由し、上告人 A 2 は、D に対し融資をあつせんすると称して同人の承諾のもとに同人から本件土地の登記済証、登記手続委任状、印鑑証明書を預かり、同人から右土地の所有権を取得していないにもかかわらず、右書類により同人から上告人 A 2 への所有権移転登記を経由し、さらに、上告人 A 1 は、上告人 A 2 から右土地を買い受け、代金の支払を完了し、本件土地につき所有権移転請求権保全の仮登記を経由したというのである。

ところで、甲が、融資を受けるため、乙と通謀して、甲所有の不動産について甲乙間に売買がされていないにもかかわらず、売買を仮装して甲から乙に所有権移転登記手続をした場合もその登記権利者である乙がさらに丙に対し融資のあつせん方を依頼して右不動産の登記手

続に必要な登記済証、委任状、印鑑証明書等を預け、これらの書類により丙が乙から丙への所有権移転登記を経由したときは、甲は、丙の所有権取得登記の無効をもって善意無過失の第三者に対抗できないと解すべきであり、このような場合、乙に対し所有権移転登記の外観を仮装した甲は、乙から右登記名義を取り戻さないかぎり、さらに乙の意思に基づいて登記済証、登記委任状、印鑑証明書等が丙に交付され、これらの書類により丙のため経由された所有権取得登記を信頼した善意無過失の第三者に対して責に任ずべきものといわなければならない。それは民法九四条二項、同法一一〇条の法意に照らし、外観尊重および取引保護の要請に応ずるゆえんだからである（最高裁判所昭和四一年（オ）第二三八号、同四三年一〇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）。

叙上の見地に立つて本件をみるに、本件土地については、被上告人からDに所有権移転登記が仮装された後、同人から上告人A2に交付された登記済証、委任状、印鑑証明書等に基づき、登記簿上同人から上告人A2に所有権移転登記がなされ、上告人A1は、上告人A2から右土地を買い受け、代金の支払を完了し、所有権移転請求権保全の仮登記を経由しているから、原審は、右見地に立つて本件を釈明し、上告人A1が本件土地の取得につき善意無過失であったかどうか、すなわち、被上告人は上告人A2の本件土地の所有権取得の無効をもって上告人A1に対抗できるかどうかについて審理すべきであったのである。しかるに、原審は、この点につきなんら釈明するところなく、Dは本件土地の所有権を被上告人から取得せず、上告人A2も右土地の所有権をDから取得したものでないから、上告人A1が上告人A2から右土地を買い受けたことは認められるが、上告人A1も右土地の所有権を取得することができないとして、本訴請求を認容しているのであつて、前記説示に徴すれば、右原審の判断には、審理不尽の違法があるものといわなければならない。したがつて、上告人A1が民法九四条二項の解釈として本件土地に対する被上告人の所有権を争い、前記所有権移転請求権保全の仮登記が有効であると主張する論旨は、理由があり、原判決は、この部分につき破棄を免れない。

よつて、右の点についてさらに審理させるため、原判決中上告人A1に関する部分を破棄し、上告人A2の上告は棄却することとし、民訴法四〇七条一項、三九六条、三八四条、九五条、八九条に従い、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 関根小郷 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎 裁判官 松本正雄 裁判官 飯村義美)

※参考：判例タイムズ 251号 174頁、判例時報 594号 60頁、金融商事判例 219号 5頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO236頁