

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 27(オ)1078	原審裁判所名	仙台高等裁判所
事件名	所有権移転登記抹消等請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 30 年 5 月 31 日	原審裁判年月日	昭和 27 年 8 月 18 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄差戻		
判例集等	民集 第 9 卷 6 号 774 頁		

判示事項	不動産の二重売買における第二の買主が悪意の場合と第一の買主に対する不法行為責任の有無
裁判要旨	乙が甲から不動産を買い受けて登録を経ないうち、丙が甲から右不動産を買い受けて登記をなし、これをさらに丁に売り渡して登記を経たため、乙がその所有権取得を丁に対抗することができなくなつた場合において、丙がその買受当時甲乙間の売買の事実を知っていたというだけでは、丙は乙に対し不法行為責任を負うものではない。

全 文	
主 文	<p>原判決を破棄し、本件を仙台高等裁判所へ差戻す。</p>
理 由	<p>上告理由は、末尾に添えた別紙記載のとおりである。</p> <p>上告代理人阿保浅次郎および中野道の上告理由第一点および第二点並びに上告代理人葛西千代治の上告理由第一項および第二項について。</p> <p>原判決は、(1) 被上告人が訴外亡Dとの売買契約により本件建物の所有権を取得しその登記を経ないうち、上告人においてEの相続人Fから右建物を譲り受けて登記を経由した事実、(2) 上告人がFに対し、同人の相続によつて承継した被上告人に対する売買契約上の債務の履行を引き受けた事実、および(3) 上告人がその後右建物をGに売却しその登記を経由した事実をそれぞれ認定した上、上告人の以上の行為は被上告人をして本件建物の所有権移転登記を受けその所有権取得をもつて右Gに対抗することをえざらしめ、被上告人の権利を故意に侵害したもであるとし、被上告人に対し不法行為の責任を負うべき旨判示したのである。右認定によれば、上告人は不動産のいわゆる二重売買における第二の買主であつて、しかも第一の売買の事実を知りながら(悪意で)買い受けたものに外ならないけれども、一般に不動産の二重売買における第二の買主は、たとひ悪意であつても、登記をなすときは完全に所有権を取得し、第一の買主はその所有権取得をもつて第二の買主に対抗することができないものと解すべきであるから、本件建物の第二の買主で登記を経た上告人は、たとひ悪意ではあつても、完全に右建物の所有権を取得し、第一の買主たる被上告人はその所有権取得をもつて上告人および同人から更に所有権の移転を受けその登記を経たGに対抗することができないことは、当然の筋合というべきである。したがつて、上告人が悪意で本件建物を買い受けその登記を経由しこれを更にGに売り渡してその登記をなしたというだけでは、たとひこれがため被上告人がその所有権取得をGに対抗することができなくなつたにしても、いまだもつて上告人に不法行為の責任を認めるには足りないものといわなければならない。思うに、原判決が前</p>

記（２）の事実すなわち上告人はFに対し同人の被上告人に対する本件建物の売買契約（第一の売買）上の債務の履行を引き受けたとの事実を認定し、この事実を一の資料として上告人に不法行為責任を認めたのは、かかる事実の加わることによつて始めて上告人の前記一連の行為が違法性を帯び不法行為を構成するとの見解に出でたもののように推測されないことはないけれども、判文簡略にすぎてその意をつくさないうらみがあるばかりでなく、仮に右の如き趣旨とすれば、前記（２）の事実は本件不法行為の成否を決するにつき極めて重大な関係ある事実というべきところ、本件当事者が原審においてかかる事実を主張した事跡は記録上全くこれをうかがうことはできないから、原判決は当事者の主張しない事実を認定しこれにもとづいて請求の当否を判断した違法があるに帰する。またもし原判決の趣旨が右と異り、他の理由によつて不法行為の成立を認めるにあるものならば、原判決はその理由をつくさない違法があるものとなさざるをえない。以上いずれにしても論旨は結局理由があり、原判決はすでにこの点において破棄を免れないものである。

よつてその他の論旨に対する判断を省略し、民訴四〇七条一項により主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 栗山茂 裁判官 小谷勝重 裁判官 藤田八郎 裁判官 谷村唯一郎）

※参考：判例タイムズ 49号 57頁、ジュリスト 86号 86頁、別冊ジュリスト 192号 160頁、
不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO838頁