

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 38(オ)157	原審裁判所名	仙台高等裁判所
事件名	登記抹消請求	原審事件番号	昭和 34(ネ)265
裁判年月日	昭和 41 年 3 月 18 日	原審裁判年月日	昭和 37 年 11 月 22 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 20 卷 3 号 451 頁		

判示事項	民法第九四条第二項の類推適用を認めた事例
裁判要旨	未登記の建物の所有者甲が、乙にその所有権を移転する意思がないのに、乙の承諾を得て、右建物について乙名義の所有権保存登記を経由したときは、民法第九四条第二項を類推適用して、甲は、乙が右建物の所有権を取得しなかつたことをもつて、善意の第三者に対抗することができないものと解すべきである。

全 文	
主 文	本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。
理 由	上告代理人吉田政之助の上告理由第一点について。 未登記の建物の所有者が、他人に右建物の所有権を移転する意思がないのに、右他人の承諾を得た上、右建物について右他人名義の所有権保存登記を経由したときは、実質において、右建物の所有者が、一旦自己名義の所有権保存登記を経由した後、所有権移転の意思がないのに、右他人と通謀して所有権を移転したかのような虚偽偽装の行為をし、これに基づいて虚偽偽装の所有権移転登記を経由した場合となら異ならないから、民法九四条二項を類推適用して、右建物の所有者は、右他人が実体上右建物の所有権を取得しなかつたことをもつて、善意の第三者に対抗することができないものと解するのが相当である。これを本件についてみるに、原判決の認定したところによれば、上告人は、本件建物を新築して、その所有権を取得したものであるが、右新築にあつて、原審控訴人Dの名義を借りて、住宅金融公庫から建築費用の融資をうけた関係上、右Dの了承を得た上、本件建物について右D名義の所有権保存登記を経由したものであり、被上告人は、本件建物を、右Dから買いうけた原審控訴人Eから、さらに買いうけたものであつて、右Dが無権利者であつたことを知らなかつた善意の第三者である、というのである。されば、民法九四条二項を類推適用して、上告人は、右Dが本件建物について所有権を取得しなかつたことをもつて、被上告人に対抗することができない、とした原判決の判断は、正当である。 論旨は、右判示と異なる見解のもとに原判決を論難するものであり、また、その引用の大審院判例は本件に適切ではなく、採用できない。 同第二点について。 原判決は、本件建物について原審控訴人D名義の虚偽の所有権保存登記が経由されたが、原審証人Fの証言によつて、右Dも、その夫啓八から打ち明けられて、右のような真実に反する虚偽の登記が経由されることを了承していた旨の事実を認定し、右認定事実によれば、右登記

は、実質上は、上告人が一旦自己名義の所有権保存登記を経由した上、所有権移転の真意がないのに、右Dと通謀して同人名義に虚偽の所有権移転登記を経由した場合となんら選ぶところがない旨判断しているのであつて、原判決のした右事実認定は、その挙示の証拠によつて、肯認できないことはなく、また、右認定事実のもとにおいては、原判決の判示した右判断は、正当として肯認できる。

論旨は、ひつきよう、原判決を正解しないで論難するものか、または原審の裁量に属する事実の認定、証拠の取捨、判断を非難するに帰し、採用できない。

同第三点について。

すでに上告理由第一点について判示したように、原判決は、本件事案について、民法九四条二項を類推適用して、判決しているものであつて、その間に所論の禁反言の法理を採用しているものではない。

論旨は、原判決を正解しないで、原判決が適用していない禁反言の法理を適用して判決をしたことを前提として、原判決を非難するものであつて、採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、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 奥野健一 裁判官 山田作之助 裁判官 草鹿浅之介 裁判官 城戸芳彦 裁判官 石田和外)

---

※参考：判例タイムズ 190 号 119 頁、判例時報 446 号 39 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO227 頁