

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	平成 2(オ)742	原審裁判所名	広島高等裁判所
事件名	所有権移転登記承諾請求本訴、所有権移転請求権保全仮登記抹消登記手続請求反訴、当事者参加	原審事件番号	昭和 63(ネ)138
裁判年月日	平成 4 年 3 月 19 日	原審裁判年月日	平成 2 年 2 月 22 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集第 46 卷 3 号 222 頁		

判示事項	売買予約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記のされた不動産の第三取得者と予約完結権の消滅時効の援用
裁判要旨	売買予約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記のされた不動産につき所有権移転登記を経由した第三取得者は、予約完結権の消滅時効を援用することができる。

全 文
<p style="text-align: center;">主 文</p> <p>本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。</p> <p style="text-align: center;">理 由</p> <p>上告代理人岩垣雄司の上告理由第一点について</p> <p>一 原審の適法に確定した事実関係は、次のとおりである。</p> <p>1(一) Dは、昭和三一年五月一日、Eに対し五万円を弁済期同月三日、利息月五分の約で貸し付け、右貸金債権（以下「本件貸金債権」という。）を担保するため、同月二日、Eとの間で第一審判決添付物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）につきDを予約完結権者とする売買予約（以下「本件売買予約」という。）をし、同年六月一日山口地方務局岩国支局受付第四二三一号をもってその旨の所有権移転請求権保全仮登記（以下「本件仮登記」という。）を経由した、(二)その後、本件貸金債権及び本件売買予約に基づく予約完結権（以下「本件予約完結権」という。）は、DからF、Gへと譲渡された後、昭和三九年一月一日、上告人が更にGの相続人から譲渡を受け、同月一六日、その旨の本件仮登記の移転登記を経由した、(三)上告人は、同月二〇日、Eに対し、本件売買予約を完結する旨の意思表示をした。</p> <p>2 本件仮登記が経由された後、本件土地は、EからH、I、更に昭和三六年四月一三日にJ及びK（持分各二分の一）へと譲渡され、同人らの死亡に伴い被上告人らが相続によりそれぞれ本件土地の所有権を取得し、被上告人B2は平成元年三月三日に、被上告人B1は同年五月二五日にその旨の所有権移転登記を経由した。</p> <p>3 被上告人らは、本件売買予約に基づく本件予約完結権は本件貸金債権の弁済期である昭和三一年五月一日から一〇年の経過により時効によって消滅したとして、本訴抗弁及び反訴請求原因において、本件予約完結権の消滅時効を援用する旨の主張をした。</p> <p>二 ところで、民法一四五条にいう当事者として消滅時効を援用し得る者は、権利の消滅に</p>

より直接利益を受ける者に限定されるところ、売買予約に基づく所有権移転請求権保全仮登記の經由された不動産につき所有権を取得してその旨の所有権移転登記を經由した者は、予約完結権が行使されると、いわゆる仮登記の順位保全効により、仮登記に基づく所有権移転の本登記手続につき承諾義務を負い、結局は所有権移転登記を抹消される関係にあり（不動産登記法一〇五条、一四六条一項）、その反面、予約完結権が消滅すれば所有権を全うすることができる地位にあるから、予約完結権の消滅によって直接利益を受ける者に当たり、その消滅時効を援用することができるものと解するのが相当である。これと見解を異にする大審院の判例（大審院昭和八年（オ）第一七二三号同九年五月二日判決・民集一三卷六七〇頁）は変更すべきものである。したがって、被上告人らは本件予約完結権の消滅時効を援用し得る当事者であるとした原審の判断は正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。論旨は採用することができない。

同第二、第三点について

本件売買予約は本件貸金債権担保のためにされたとの被上告人らの主張は自白の撤回には当たらず、また、被上告人らの原審における反訴の提起は上告人の同意がなくても適法であるとした原審の判断は、正当として是認することができる。原判決に所論の違法はない。論旨は採用することができない。

よって、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 橋元四郎平 裁判官 大内恒夫 裁判官 大堀誠一 裁判官 味村治 裁判官 小野幹雄)

---

※参考：判例タイムズ 788 号 140 頁、判例時報 1423 号 77 頁、金融商事判例 898 号 3 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO432 頁