

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 15(受)1103	原審裁判所名	福岡高等裁判所
事件名	所有権移転登記抹消登記手続請求事件	原審事件番号	平成 14(ネ)486
裁判年月日	平成 18 年 2 月 23 日	原審裁判年月日	平成 15 年 3 月 28 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 60 卷 2 号 546 頁		

判示事項	不実の所有権移転登記がされたことにつき所有者に自らこれに積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重い帰責性があるとして民法94条2項，110条を類推適用すべきものとされた事例
裁判要旨	不動産の所有者であるXから当該不動産の賃貸に係る事務や他の土地の所有権移転登記手続を任せられていた甲が，Xから交付を受けた当該不動産の登記済証，印鑑登録証明書等を利用して当該不動産につき甲への不実の所有権移転登記を了した場合において，Xが，合理的な理由なく上記登記済証を数か月間にわたって甲に預けたままにし，甲の言うままに上記印鑑登録証明書を交付した上，甲がXの面前で登記申請書にXの実印を押捺したのにその内容を確認したり用途を問いただしたりすることなく漫然とこれを見ていたなど判示の事情の下では，Xには，不実の所有権移転登記がされたことについて自らこれに積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重い帰責性があり，Xは，民法94条2項，110条の類推適用により，甲から当該不動産を買い受けた善意無過失のYに対し，甲が当該不動産の所有権を取得していないことを主張することができない。

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>上告代理人河野浩，同千野博之の上告受理申立て理由1について</p> <p>1 原審の適法に確定した事実関係の概要等は，次のとおりである。</p> <p>(1) 上告人は，平成7年3月にその所有する土地を大分県土地開発公社の仲介により日本道路公団に売却した際，同公社の職員である甲と知り合った。</p> <p>(2) 上告人は，平成8年1月11日ころ，甲の紹介により，Dから，第1審判決別紙物件目録記載1の土地及び同目録記載2の建物（以下，これらを併せて「本件不動産」という。）を代金7300万円で買い受け，同月25日，Dから上告人に対する所有権移転登記がされた。</p> <p>(3) 上告人は，甲に対し，本件不動産を第三者に賃貸するよう取り計らってほしいと依頼し，平成8年2月，言われるままに，業者に本件不動産の管理を委託するための諸経費の名目で240万円を甲に交付した。上告人は，甲の紹介により，同年7月以降，本件不動産を第三</p>

者に賃貸したが、その際の賃借人との交渉、賃貸借契約書の作成及び敷金等の授受は、すべて甲を介して行われた。

(4) 上告人は、平成11年9月21日、甲から、上記240万円を返還する手続きをするので本件不動産の登記済証を預らせてほしいと言われ、これを甲に預けた。

また、上告人は、以前に購入し上告人への所有権移転登記がされないままになっていた大分市大字a字b)c番dの土地(以下「c番dの土地」という。)についても、甲に対し、所有権移転登記手続及び隣接地との合筆登記手続を依頼していたが、甲から、c番dの土地の登記手続に必要であると言われ、平成11年11月30日及び平成12年1月28日の2回にわたり、上告人の印鑑登録証明書各2通(合計4通)を甲に交付した。

なお、上告人が甲に本件不動産を代金4300万円で売り渡す旨の平成11年11月7日付け売買契約書(以下「本件売買契約書」という。)が存在するが、これは、時期は明らかでないが、上告人が、その内容及び用途を確認することなく、本件不動産を売却する意思がないのに甲から言われるままに署名押印して作成したものである。

(5) 上告人は、平成12年2月1日、甲からc番dの土地の登記手続に必要であると言われて実印を渡し、甲がその場で所持していた本件不動産の登記申請書に押印するのを漫然と見ていた。甲は、上告人から預かっていた本件不動産の登記済証及び印鑑登録証明書並びに上記登記申請書を用いて、同日、本件不動産につき、上告人から甲に対する同年1月31日売買を原因とする所有権移転登記手続をした(以下、この登記を「本件登記」という。)

(6) 甲は、平成12年3月23日、被上告人との間で、本件不動産を代金3500万円で売り渡す旨の契約を締結し、これに基づき、同年4月5日、甲から被上告人に対する所有権移転登記がされた。被上告人は、本件登記等から甲が本件不動産の所有者であると信じ、かつ、そのように信ずることについて過失がなかった。

2 本件は、上告人が、被上告人に対し、本件不動産の所有権に基づき、甲から被上告人に対する所有権移転登記の抹消登記手続を求める事案であり、原審は、民法110条の類推適用により、被上告人が本件不動産の所有権を取得したと判断して、上告人の請求を棄却すべきものとした。

3 前記確定事実によれば、上告人は、甲に対し、本件不動産の賃貸に係る事務及びc番dの土地についての所有権移転登記等の手続を任せていたのであるが、そのために必要であるとは考えられない本件不動産の登記済証を合理的な理由もないのに甲に預けて数か月間にわたってこれを放置し、甲からc番dの土地の登記手続に必要と言われて2回にわたって印鑑登録証明書4通を甲に交付し、本件不動産を売却する意思がないのに甲の言うままに本件売買契約書に署名押印するなど、甲によって本件不動産がほしいままに処分されかねない状況を生じさせていたにもかかわらず、これを顧みることなく、さらに、本件登記がされた平成12年2月1日には、甲の言うままに実印を渡し、甲が上告人の面前でこれを本件不動産の登記申請書に押捺したのに、その内容を確認したり用途を問いただしたりすることもなく漫然とこれを見ていたというのである。【要旨】 そうすると、甲が本件不動産の登記済証、上告人の印鑑登録証明書及び上告人を申請者とする登記申請書を用いて本件登記手続をすることができたのは、上記のような上告人の余りにも不注意な行為によるものであり、甲によって虚偽の外観(不実の登記)が作出されたことについての上告人の帰責性の程度は、自ら外観の作出に積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重いもの というべきである。そして、前記確定事実によれば、被上告人は、甲が所有者であるとの外観を信じ、また、そのように信ずることについて過失がなかったというのであるから、民法94条

2項、110条の類推適用により、上告人は、甲が本件不動産の所有権を取得していないことを被上告人に対し主張することができないものと解するのが相当である。上告人の請求を棄却すべきものとした原審の判断は、結論において正当であり、論旨は理由がない。

よって、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 島田仁郎 裁判官 横尾和子 裁判官 甲斐中辰夫 裁判官 泉 徳治
裁判官 才口千晴)

※参考:判例タイムズ 1205号 120頁、判例時報 1925号 92頁、金融法務事情 1778号 87頁、
金融商事判例 1253号 14頁、別冊ジュリスト 192号 104頁、同 195号 46頁、最新・
不動産取引の判例 (RETIO) 5頁