

最近の判例から (1)

不動産の共有者の一人が不実の持分移転登記を了している者に対し 同登記の抹消請求をすることができる」とされた事例

(最高判 平15・7・11 判時1833—114) 青山 節夫

不動産の共有者の1人は、共有不動産について実体上の権利を有しないのに持分移転登記を経由している者に対し、単独でその持分移転登記の抹消登記手続を請求することができるとされた事例（最高裁平成15年7月11日判決 破棄差戻し 判例時報1833号114頁）

1 事案の概要

本件土地は、亡甲が所有していたが、甲は平成5年1月に死亡し、その子4名（X1、X2、乙、丙の4名、以下X1及びX2を合わせて「Xら」という。）が共同相続した。甲はその子の一人である乙に殺害されたものであるが、控訴審口頭弁論終結時においては、いまだ乙の刑が確定しておらず、乙は相続欠格者にはなっていない。（その後本件が上告審係属中に、乙に対する無期懲役刑が確定した。）

平成2年2月ころYは乙に対し、3,500万円を貸し付けた。また乙は平成4年2、3月ころ、Yと、司法書士事務所に行き、父甲死亡の際、兄弟4人で遺産を4分の1ずつ相続し、そのうち、乙の持分（以下「本件持分」という。）を借金の代物弁済としてY名義へ登記するため、契約書類の準備をした。

平成5年1月18日、乙に甲が殺害され、甲及びX2が居住する居宅が放火された。

Yは平成5年1月18日付代物弁済契約証書に、乙の了解を得ることなく債権額等（元本2億5,000万円及び利息）を記入して、乙に

対し、同月25日付で本件土地に同月18日相続を原因としてX1、X2、丙、乙の各持分を4分の1とする所有権移転登記を行わせ、さらに同月25日付でYに対し、同月18日代物弁済を原因とする乙持分全部移転登記（以下「本件持分移転登記」という。）を行った。

その結果、本件土地の登記簿上の持分割合は、Xらを含む甲の相続人3名及びYが各4分の1となった。本件土地の4分の1の持分の時価は約9億円である。

そこで、Xらは、Yに対し、乙からYに対する代物弁済（以下「本件代物弁済」という。）は、虚偽表示又は公序良俗違反により無効であると主張して、Yの経由した4分の1の持分移転登記の抹消登記手続を請求した。

一審判決は乙からYに対する本件持分の代物弁済は虚偽表示（Yは乙の了解を得ずに代物弁済契約証書の白地部分を補充したものであり、乙としては債務の弁済に代えて、本件持分をYに実際に移転する意思はなかったが、債権者であるYに強く登記手続を求められたため、実体に反して登記簿上のみ移転登記手続を行うことを了承したもの）であるか、または公序良俗違反（乙のYに対する貸金債務は3,500万円であるのに、代物弁済契約書上で2億5,000万円の貸金債権とされていることや、代物弁済された本件持分の時価が約9億円であったことから本件代物弁済は暴利行為）であり、無効であるとし、Xらは、本件土地の共有持分権に基づく保存行為とし

て、Yの経由した本件持分移転登記の抹消登記手続を請求することができるとした。

これに対し控訴審は、仮に乙からYに対する持分の譲渡が無効であり、Yが経由した本件持分移転登記が真実に合致しないものであるとしても、Xらの各4分の1の共有持分権はYの登記によって何ら侵害されていないから、共有持分権に基づく保存行為として、Yに対し、本件持分移転登記の抹消登記手続を求めすることはできないとして、Xらの請求を認めなかった。そこでXらが上告に及んだ。

2 判決の要旨

最高裁判所は以下のように判示し、原判決を破棄、高等裁判所に差し戻した。

- (1) 不動産の共有者の1人は、その持分権に基づき、共有不動産に対して加えられた妨害を排除することができる。不実の持分移転登記がされている場合には、その登記によって共有不動産に対する妨害状態が生じているということができるから、共有不動産について全く実体上の権利を有しないのに持分移転登記を経由している者に対し、単独でその持分移転登記の抹消登記手続を請求することができる。
- (2) 乙からYに対する本件土地の持分の譲渡が無効であれば、Xらの主位的請求は認容されるべきである。これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があり、原判決は破棄を免れない。そこで、上記持分の譲渡の有効性について更に審理判断させるため、本件を原審に差し戻すこととする。

3 まとめ

本判決は不実の持分移転登記がされている場合には、その登記によって共有不動産に対する妨害状態が生じているということができ

るから、共有不動産について全く実体上の権利を有しないのに持分移転登記を経由している者に対し、単独でその持分移転登記の抹消登記手続を請求することができるとして原判決を破棄したものである。本件は遺産共有の状態にあり、実質的な妨害状態が生じているという判断から、排除が可能としたものであろう。

(調査研究部研究課調査役)