

最近の判例から (3)

代理人が勝手に自己名義で売却し、 民法110条の類推適用が認められた事例

(福岡高判 平15・3・28 判時1842—72) 三橋 一郎

代理人が本人名義の不動産を勝手に自己名義にしたうえ、これを第三者に売却した場合に、民法110条（権限外の行為の表見代理）を類推適用することができることとされた事例（福岡高裁 平成15年3月28日判決 一部控訴棄却 一部取消（上告）判例時報1842号72頁）

1 事案の概要

Xは、平成8年1月、Y1の紹介により、土地付住宅（以下「本件物件」という。）を訴外Aから、7,300万円で購入した。そして、Xは、本件物件の所有権移転登記手続のための司法書士への依頼や支払いをY1に依頼し、Xへの所有権移転登記手続が完了した。

Xは、Y1に対し、本件物件を賃貸するための世話をしてほしいと依頼し、本件物件を賃料月額10万円で賃貸することにしたが、その後、Y1から指示されるままに、XがY1に対し、本件物件を4,300万円で売る旨の売買契約書に署名、押印するとともに、本件物件の権利証をY1に交付した。

Y1は、平成12年2月、XからY1に対する同年1月売買を原因とする所有権移転登記を経由したうえ、同年4月、本件物件をY2に対し、3,500万円で売却し、その旨の所有権移転登記を経由した。

しかし、Xは、Y1に対して本件物件の登記済証、印鑑登録証明書、住民票等を貸してほしいなどと言われて、渡したことはあるが、

本件物件をY1に売却したことはないと主張し、Y1とY2に対し、所有権移転登記の抹消登記手続を求めた。

一審では、XがY1に対して授与した権限は、民法110条の表見代理権の要件である基本代理権ないしそれに準ずる権限に当たると判断し、Y2が、本件物件の所有者はY1であると信じたことに正当な理由があるとして、民法110条の類推適用により、Y2は、本件物件の所有権を取得し、Xは、反射的に本件物件の所有権を喪失したとして、Xの請求を棄却した。

Xは、Y1に対し、本件物件の売却はもとより、それ以外の事項についても、何らの処分権限も授与していない。不動産の不実記載等を信頼して第三者が不動産を購入した場合の保護は民法94条2項が類推適用される場合のみ民法110条の類推適用が考えられるべきであり、類推適用される余地のない場合にまで、民法110条のみを類推適用することは許されない等として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Y2について、本件物件の所有権の取得を認め、Y1に対しては、一審判決を取り消した。

- (1) 本件は、Xが、Y1を全面的に信頼し、本件物件に関して、その購入からその後の管理に至るまで一切を任せるという内容の代理権を授与していたところ、Y1

が、Xから信頼されていることを奇貨として、授与されていた地位や権限を濫用して本件物件につき虚偽の外観を作出し、第三者であるY2に処分した事案であり、権限のある者の処分行為であることを信頼して取引した第三者の保護を図る民法110条の類推適用の可否を検討するのが相当といえる。

- (2) Xは、Y1の所有権移転登記に関して積極的な承認はしていないが、XとY1との間の本件物件の売買契約証書に、その内容を確認することなく署名、押印をしたり、Y1から言われるがままに実印を交付しY1がこれを用いて書類に押印するのを漫然と放置していたことなど、XのY1に対する対応には、基本代理権の授与と同様に、Y1の権限濫用を許してしまったことに関する重大な過失がある。
- (3) Y2は、Y1の、本件物件の登記権利証の所持、同人名義への所有権移転登記の経由、言葉巧みな勧誘行為などを総合的にしてY1が本件物件の所有者であると信じたのであり、このようにY1を信頼したことは、一般通常人を基にして考えると無理からぬことである。しかもY2は、Y1に売買代金3,500万円を支払っており、本件物件の所有権を取得できなかった場合には、多大な損害を被ることになる。諸事情を比較考量すると、Xの事情のほうがY2に比べてはるかに帰責性が大きいと認めざるを得ず、Y2には民法110条の「正当の理由」に準じた理由があるから、同条を類推適用して、本件物件の所有権の取得することを認めるのが相当である。
- (4) XとY1との間には、本件建物の所有権移転の原因はなく、Y1に対しては、

本件建物の所有権を主張しうる立場にあるから、所有権に基づいてY1名義の所有権移転登記の抹消登記手続きを求めることができる。

3 まとめ

本件は、登記手続に関する代理権の授与を受けた代理人が本人名義の不動産を勝手に自己名義にして、第三者に売却した事例である。一審判決は、Y2は、民法110条の類推適用によって所有権を取得し、Xは反射的に所有権を喪失したとしたが、本判決は、Y1が勝手に自己名義にして、Y2に売却した行為についても民法110条（権限外の行為の表見代理）が類推適用され、Y2には同条の「正当な理由」に準ずる理由があるとして、Y2の所有権取得を認めた事例である。なお、代理人が直接本人名で権限外の行為をした場合に、民法110条の類推適用を認めたものとして、最二判昭44.12.19がある。

また、本判決は、登記手続請求は、登記申請を求める請求であって、意思表示によって執行が完了するものであり、登記手続上、抹消が可能か否かと、登記手続請求を認容できるか否かは別個の問題であるとし、XのY1に対する登記抹消手続申請を認めた。

(調査研究部調査役)