

最近の裁判例から (10) – 仮登記抹消請求 –**建物の処分防止のために設定された親への所有権移転請求権仮登記について子の抹消請求が認められた事例**

(東京地判 令4・11・18 2022WLJPCA11188015)

親から資金贈与を受け建物を購入した子が、勝手に建物を処分しないように設定された所有権移転請求権仮登記について抹消を求めた事案において、登記原因である売買予約は無効であるとして子の請求が認められた事例

1 事案の概要

X（原告）は、昭和44年に出生した。Xの出生当時、Y（被告、Xの母）は独身であり、Aが昭和44年にXを認知した。その後、Yは、Bと婚姻し、Bは、昭和49年にXと養子縁組をした。

Xは、成人後も定職に就くことなく、Yが所有するマンションやYが賃借したマンション等に居住していた。その後、Xは海外に留学するなどしたが、帰国後の平成17年頃にうつ病と診断された。

Yは、Xの状態から、Xがうつ病で働くことができず収入がなくても、居住する場所があれば自立の一助となると考え、本件建物を購入することを計画した。Yは、Aに対して本件建物の購入資金の提供を依頼し、Aはこれに応じて2000万円を提供した。

平成19年12月、不動産業者との間で売買契約が締結された。売買契約書の買主欄にはXの氏名が記載され、その下に「上記代理人」としてYの署名押印がある。その頃、Xはうつ病やその治療薬の副作用により、自ら売買契約書を作成することが困難な状況にあった。そのためYにおいて不動産業者との契約

交渉や売買契約書作成等の契約手続を行った。また、売買契約書の原本は、その後もYが保管していた。

Yは、Xが本件建物を売却してしまわないように、本件建物に仮登記を経由することにし、売買契約と同日付けで売買予約契約書を作成した。予約契約書には、Yは平成39年12月までに売買完結の意思表示をすることができる（1条）、Yが1条の意思表示をしたときはX・Y間に売買契約が成立し、XはYが指定した日時に本件建物に対する所有権移転登記手続をしなければならない（2条1項）、Yは上記登記手続と同時に売買代金を支払わなければならない（同条2項）との規定があるが、売買代金額の記載はない。Xは、Yに指示されて、契約書に署名押印した。同契約書に基づき、本件仮登記が経過された。

平成19年度の贈与税申告において、Xは、Bから本件建物購入費用2000万円の贈与を受けた旨の申告をした。以降、Xは本件建物に居住し、ある程度仕事ができるようになり、固定資産税を負担した。しかし、その後、Xはうつ病の影響で定職に就けず、Y等から経済的支援を受けて生活しているものの、Yとの関係は良好とは言えない状態にある。

Xは、本件建物の所有権に基づく妨害排除請求として、本件建物につき経過された所有権移転請求権仮登記の権利者であるYに対して、同登記の抹消登記手続を求め訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(Xが本件建物の買主か)

認定事実によれば、YはXの代理人として不動産会社との間で本件建物の売買契約を締結したことが認められる。したがって、本件売買における買主は、Xであるというのが相当である。

これに対し、Yは、YがAから売買代金の贈与を受け本件建物を購入したと主張するが、売買契約書、売買予約契約書、不動産登記及び贈与税申告の各記載と整合せず、裏付けとなる客観的証拠はないから、上記主張は採用することはできない。

(Xの請求は権利濫用に当たるか)

本件売買契約は、X及びYのいずれにおいても、実際にX・Y間で将来売買契約を締結する意思を有していなかったにもかかわらず、XがYに無断で本件建物を売却することを防ぐために便宜的にされたものといえるから、売買予約契約としては無効である。

Yは、子であるXの将来を案じ、Xがうつ病で働くことができなくても、本件建物があれば困らないと考え、Aから資金提供を受け、Xが病気の影響で慎重な判断ができない状態のままYに無断で建物の処分をすることがないよう本件仮登記をしたものと考えられる。このようなYの考えは、親としての情愛や配慮に基づくものであり、尊重に値する。

しかしながら、前述のとおり、売買予約は効力がなく、XとYの間で本件建物を売却しないという合意がされたことを認めるに足りる証拠もないという事実関係に照らせば、実体的な物件関係と一致しない本件仮登記は本来抹消されるべきものであるし、成年被後見人でもないXが、所有する建物を自らの判断

で自由に処分できないという状況は適当なものとはいえない。特に、XとYの関係は良好とはいえず、Yは建物の所有権を主張しているという状態にあることからすれば、本件仮登記の抹消請求を認めなければ、上記の状況が長期間に渡り継続してしまうことになり、その不都合は大きい。

そうすると、Yが仮登記をした動機は首肯できるものであるとしても、Xが現時点において仮登記の抹消請求をすることは社会通念上に照らして不当なものであるとはいえず、権利濫用に当たるとすることはできない。

3 まとめ

本件では、建物の買主・所有者は子であり、親が子の将来を案じて締結した売買予約契約は効力がなく、予約契約に基づく仮登記は実体的な物件関係と一致せず抹消されるべきものであることから、子の抹消請求は権利濫用に当たらず、不当なものとはいえないとされた。

親としては、病気の子が無断で建物を処分しないよう売買予約契約及び仮登記設定という手法に至ったが、それは子の意思に反したものとなり、子から抹消請求をされることとなった。

事業者におかれては、将来的な取引物件の権利関係の移転など契約条件の設定について顧客からアドバイス等を求められる場面もあると思われるが、本事案のようなケースでは、条件等の法的有効性について、弁護士等の専門家に相談するようアドバイスすることが望ましい。