

02 虚偽表示

答案構成ノート

(問 1)

- 1 問題提起：C は甲土地の所有権を取得するか
 - ・ C の主張：AB 間の売買契約により甲土地の所有権が A から B に移転+BC 間の売買契約により甲土地の所有権が B から C に移転→C は甲土地の所有権を取得
 - ・ A の主張：AB 間の売買契約が無効→甲土地の所有権が A から B に移転せず→C は無権限者 B から譲り受けたにすぎない→C は甲土地の所有権を取得せず
- 2 民法 94 条 1 項・2 項
 - ・ 虚偽表示+通謀あり→AB 間の売買契約締結の意思表示は無効 (94 条 1 項) →売買契約は無効→甲土地の所有権が A から B に移転せず
 - ・ C は善意の第三者→A は C に対し虚偽表示の無効を対抗できず (94 条 2 項) →A は A から B に甲土地の所有権が移転していないことを C に対抗できず
- 3 結論：C は甲土地の所有権を取得する

(問 2)

- 1 問題提起：C は甲土地の所有権を取得するか
 - ・ C の主張：AB 間の売買契約により甲土地の所有権が A から B に移転+BC 間の売買契約により甲土地の所有権が B から C に移転→C は甲土地の所有権を取得
 - ・ A の主張：AB 間に甲土地の売買契約なし→C は無権限者 B から譲り受けたにすぎない→C は甲土地の所有権を取得せず
- 2 民法 94 条 2 項類推適用
 - ①A が不実の登記の存続を明示・黙示に承認
 - ②C は善意の第三者
 - A は C に対し B が甲土地の所有権を取得しないことを対抗できず
- 3 結論：C は甲土地の所有権を取得する

答案例

(問 1)

1 C は甲土地の所有権を取得するか。甲土地を当初 A が有していたことに争いはない。その後、A が B に、次いで B が C に甲土地を譲渡する旨の売買契約が締結されており、これらによって C に甲土地の所有権が移転しているように見える。しかし、AB 間の売買契約は、強制執行を免れるために仮装されたものであり、その有効性が問題となる。

2 「相手方と通じてした虚偽の意思表示」は無効である（民 94 条 1 項）。A が行った甲土地の売買契約締結の意思表示は、強制執行を免れるためになされた虚偽のものであり、かつ、相手方である B と通謀してなされたものである。したがって、A の売買契約締結の意思表示は無効であり、それゆえ、AB 間の甲土地の売買契約も無効であり、甲土地の所有権は A から B に移転しない。

しかし、虚偽表示の無効は、「善意の第三者に対抗することができない」（同条 2 項）。ここで「第三者」とは、虚偽表示の当事者又はその包括承継人ではなくして、意思表示の目的について利害関係を有するに至った者をいう。また、「善意」とは、意思表示が虚偽であることを知らなかったことであり、「善意」であったかどうかは、第三者が利害関係を有するに至った時点において判断される。なお、虚偽表示の表意者と第三者とは対抗関係に立たず、また、虚偽の外観を自ら作出した表意者の帰責性は非常に大きいので、民法 94 条 2 項によって不動産の物権を取得することを主張する場合でも、第三者が登記を備える必要はない。

本問において、C は、A や B の包括承継人ではなく、B から甲土地を譲り受けることによって法律上の利害関係を有するに至った者である。C が甲土地を譲り受けた時点において、C は、A の売買契約締結の意思表示が虚偽であることを知らなかった。よって、C は「善意の第三者」であり、A は、虚偽表示の無効を C に対抗することができず、それゆえ、A から B に甲土地の所有権が移転しなかったことを主張することができない。

3 以上より、C は、甲土地の所有権を取得する。

(問 2)

1 C は甲土地の所有権を取得するか。C は B から甲土地の譲渡を受けているが、甲土地を当初 A が有していたことに争いはなく、A が B に甲土地を譲渡したとは認められないので、原則として、C は甲土地の所有権を取得しない。しかし、C は、A か

ら B への所有権移転登記という不実の登記に対応する所有権移転が存在するものと信じて B から甲土地を譲り受けており、このような C が保護されないかが問題となる。

2 ある不動産につき不実の所有権移転登記がなされたとしても、所有者の意思表示がない限り、当該不動産の所有権は移転しない。しかし、所有者に無断で不実の所有権移転登記がなされた場合でも、所有者が当該不実の登記のされていることを知りながら、これを存続せしめることを明示又は黙示に承認していたときは、所有者は、登記名義人が所有権を取得していないことをもって善意の第三者に対抗することができないと解すべきである（民法 94 条 2 項の類推適用）。なぜなら、不実の登記に対する真の権利者の承認が、登記経由の前に与えられたか後に与えられたかによって、虚偽の外観を信頼した第三者の保護に差をつける理由はないからである。ここで「第三者」とは、不実の登記の当事者又はその包括承継人ではなくして、不実の登記のなされた不動産について利害関係を有するに至った者をいう。また、「善意」とは、登記が不実であることを知らなかったことをいい、「善意」であったかどうかは、第三者が利害関係を有するに至った時点において判断される。なお、真の所有者と第三者とは対抗関係に立たず、また、虚偽の外観を事後的に承認した真の所有者の帰責性は非常に大きいので、第三者が登記を備える必要はない。

本問において、所有者である A に無断で、A から B に対する甲土地の所有権移転登記がなされている。しかし、A は、当該不実の登記の存在を知った後も手間と費用を惜しんで抹消登記手続をしないまま 10 年以上これを放置し、さらに、B の名義で固定資産税を支払い続けることで、当該不実の登記を存続させることを黙示に承認していたものといえる。また、C は、A や B の包括承継人ではなく、B から甲土地を譲り受けることによって法律上の利害関係を有するに至った者である。C が甲土地を譲り受けた時点において、C は、A から B への甲土地の所有権移転登記が不実であることを知らなかった。よって、C は「善意の第三者」であり、A は、B が甲土地の所有権を取得していないことをもって C に対抗することができない。

3 以上より、C は、甲土地の所有権を取得する。