

者(転得行為が信義則に違反する程度に悪質である場合を除く)の地位を保護する結論を導き出すことが比較的容易であるのに対し、後者の構成をとるときには、なにごとに対する関係においても、第二譲渡行為が無効であることを認めざるをえなくなり、転得者の地位がくずれることを否定することが難しくなる、という点にある、いずれにせよ、背信的悪意者にあたる第二譲受人からの転得者が存在する場合には、その地位をどのように取り扱うかが問題となる。

そこで、判例を、背信的悪意者からの転得者が存在せず、第一譲受人と第二譲受人(あるいは原所有者たる譲渡人)との間だけで問題となったケースと、背信的悪意者からの転得者が存在し、転得者との間においても問題となったケースとの二つに分けて、検討する。前者のケースにあつては、どの構成をとっても、判決の結論に影響することはない。

(一) 川井健「不動産の二重譲渡における公序良俗と信義則」判タ一二七号一五頁以下参照。

一 背信的悪意者からの転得者が存在しない場合

後掲「1」ないし「17」の判例が、背信的悪意者からの転得者が存在しない場合に第一譲受人と第二譲受人(および原所有者たる譲渡人)との間で、所有権の帰属が争いとなったものである。これらの判例を、特異な事例のものを除いて、その事案の特徴にしたがって分類すると、三つの類型に大別することができると思われる。

すなわち、1、譲渡人と第二譲受人との間に親族関係などの密接な関係があり、実質上、両者が同一の地位にあるとみられるケース、2、第二譲受人が第一譲受人の所有権取得を容認し、それを前提として行動した後において、第一譲受人の登記欠缺を主張しようとするケース、3、第二譲受人の譲受行為の態様における背信性が問題となるケース、の三つである。もちろん、この分類は、

各事案の最も大きな特徴に着目した分類であるから、一つの事案で二つ以上の類型にまたがるものがあることは、当然である。

そこで、以下、それぞれの類型ごとに、背信的悪意者の具体的基準を検討してみよう。

1 譲渡人と第二譲受人とが実質上同一の地位にあるとみられるケース(以下、このケースを「第一類型」という)

(一) 判例

判例「1」ないし「4」がこの類型に属する。判例「1」「4」は第二譲受人から第一譲受人に対し目的不動産の明渡などを、判例「2」は第一譲受人から第二譲受人に対し所有権移転登記手続を、判例「3」は第一譲受人から第二譲受人に対し、占有妨害禁止などを、請求した事案である。いずれも、第二譲受人を背信的悪意者にあたるとして、第一譲受人が登記なくしてその所有権を対抗することを容認した。

「1」東京地判昭30・12・27下民集六卷二八〇一頁、判タ五三三七四頁。

Aは、本件土地(一八・二七坪)および隣接地(三四・七八坪)を所有し、これを賃貸していたが、本件土地上の借地権が消滅したことから、代理人Xを通じて、隣接地の借地権者との間に売買の交渉を始めた。隣接地が鍵形の地形で、本件土地を合わせると矩形になり、利用価値を増すところから、Xは両地をまとめて買いうけることをすすめて交渉中、中途からBの代理人Cが買受交渉の相手となった。Cは、Xとの間では、買受土地の範囲を隣接地のみに限定し、代金坪あたり四、〇〇〇円を買いうけることとした。一方、Cは、Bに対しては両地を合わせて代金二六万四、〇〇〇円を買いうけることになった旨を告げ、Bから内金一七万五、〇〇〇円をうけとった。昭和二十六年四月一八日の移転登記手続の当日、書類を点検した結果、目的物の範囲に違いがあることが判明したため、紛争を生じたが、Cのとりなして、BとXとの間で、一まず隣接地だけの登記手続と代金の授受をすること

と、買主の名義をYにすることに合意が成立し、同日登記申請と代金の授受が行われた。Bは、その後再三Cにとく促したが、要領をえないうえ、Yと協議のうえ、昭和二十六年中にYは両地上に本件建物を築造した。そして、昭和二十七年なかば頃から直接Xと交渉した結果、同年七月下旬頃Yの代理人BとAの代理人Xとの間で、本件土地を改めて坪当り八、五〇〇円で売買する旨の合意が立したけれども、代金支払および登記手続の履行期が定められていなかった。ところが、Xは、昭和二十九年三月一日Aから売買名義で本件土地の所有権移転登記をえた。Xは、Aのもの夫であり、本件土地をA名義で買いうけることから、一切Xの意思によってこれを管理処分し、Aは登記名義上の所有者であるにとどまって、実質上の所有者は初めからXであったといつてもさしつかえない実情にあり、Yとの売買契約にも、処分権を含む一切の権限をもつ代理人として関与したものである。XからYに対し、本件土地の所有権がXにあるとして、建物取去土地明渡(そのほか、AおよびXからYおよび本件建物の居住者に対し、賃料相当の損害金の支払および居住者の建物取去土地明渡)を請求した。

裁判所は、次のように判断して、Xの請求を棄却した。AからXへの所有権移転登記は、前記のAとXとの関係からみると、登記名義を実質的な所有権の所在に一致せしめたと同様の関係にあるにすぎないのであるから、「Xは通常の代理人といわんより、むしろ売主の包括承継人と同様もしくはこれに近い地位にあるものであって、B(註、Yの誤り)の登記が欠けていることを主張するにつき正当の利益を有する第三者に当らないと解するのを相当とする(観点を要すれば、所有者たるAの土地につき処分権を有するXが売主としてYとの間に他人の土地を目的として売買契約を結んだとみることも可能であり、又Aは単なる登記簿上の名義人にすぎず、その所有権はXにあり、本件売買契約は所有者たるXがYとの間に結んだものであって、ただ登記名義がAにある関係からXが代理人の名義を用いたにすぎぬと考えることもできる)。」

「2」東京地判昭39・1・23下民集一五卷五四頁。Yは、かねてから本件土地をその所有者Aから賃借し、地上に建物を所有していたが、昭和二十六年六月二