

九日本件土地を代金六万三、〇〇〇円で買い上げ、同年一月二日までに代金を完済したけれども、移転登記手続をしていなかった。これは、YがAに対し何度が登記手続を求めたが、Aがその都度本件土地が當時一筆の土地の一部であり、分筆登記に手数を要することを理由に、ひきのばしていたことによる。Aは昭和三年二月二日その子Xに本件土地を贈与し、同月二日所有権移転登記をした。Aは同年三月一日死亡したのであるが、右贈与は、Aの死亡の一〇数日前にその死亡を予見し、相続開始による所有権取得に代えて、あらかじめAの生前に、相続開始後Xに帰属する財産をとりきめる趣旨で行われたものである。Xは、Aの死亡当時までAと同居し、その死亡の二三年前からAの所有地を管理し、賃貸地の地代を受領していた。Yは、昭和二年本件土地に家を建築し、以後これに居住し、Xは遅くとも昭和三年頃から本件土地にX所有の家屋が存在することを知り、しかもYが本件土地につき地代を支払っていた事実を知っていた。XがAとともに居住していた家屋とY居住の家屋とは二〇メートル余の近距離にある。また、Xの弟BがAの生前昭和三年頃Xの依頼を受け、Y方を訪て地代の支払を求めたのに對し、Yは売買契約書および代金受領を証する書面を示して激怒し、Bを追い返したことがある。XからYに對し、建物収去土地明渡を請求し、Yから反訴としてXに對し、所有権移転登記手続を請求した。

裁判所は、次のように判断して、Xの本訴請求を棄却し、Yの反訴請求を認容した。一不動産登記法第四條、第五條は、登記の欠缺を主張することができない場合を右兩條掲記の場合に限定する趣旨と解すべきではなく、かえって、これらの規定は、登記の欠缺を主張することが右各條所定の場合に準ずるような背信的行為に当たると認められる場合には、登記の欠缺を主張することを許さない趣旨と解すべきところ、一右認定の事實によれば、Xは、Aから本件土地の贈与を受けた当時本件土地がすでにYに売り渡されていたこと、したがってAが売渡人としての義務を負担することを知っていたものと推認されるし、他方、Yが本件土地につき所有権移転登記を経由していなかったことにつきとくにY側に非難されるべき事情があったことは認め

られない。右事實によると、「Aの相続人としてその権利義務を承継すべき地位にあったXは、Aがすでに本件土地をYに売り渡し、売主としての義務を負担していたことを知りながら、しかもAの死亡直前にその死亡を予見し、相続による所有権取得にかえて、生前贈与により売買の目的たる本件土地の所有権を取得しようとしたものであり、他面Yが所有権取得の登記を経由していなかったことにつき格別非難されるべき事情も存在しないというのであるから、かような事情の下でXがYの登記の欠缺を主張してその所有権の取得を否定することは、不動産登記法第四條、第五條掲記の場合に準ずるような背信的行為に当たると解するのが相当である。」

### [3] 大阪地判昭39・7・17判タ一六四号一四八頁

本件土地(1)およびその隣接地(2)はもとAの所有で、Aは(2)の上に家を所有し、(1)を庭園の一部として利用していたが、Aは(1)(2)および右家屋をBに売り渡し、Bは昭和二十七年一月二〇日さらにこれをXに譲り渡した。Xは、以後右家屋に居住し、(1)を庭園として使用して来たが、(2)および右家屋についての所有権取得登記をし、(1)についてはそれをしなかった。一方、Aはその後昭和三十五年五月二〇日(1)を妻の妹であるYに贈与し、同年六月二〇日所有権移転登記手続をした。Xの買ひ上げ当時およびYが贈与を受けた当時、(1)(2)の周囲には石垣の上に生垣が設けられ、(1)(2)の間には何らの境界もなく、一体となっていたため、(1)が(2)の庭園として使用されていたことは、何びとも明らかな状態であった。Xが(1)についてのみ登記をしなかったのは、(1)が(2)の一部であると信じていたため、(1)の使用について誰からも異議を唱えられなかったことである。①の権利証はBのもとに保管されていたのであるが、昭和三四、五年頃BがCに(1)をXに買つて貰うようにいったため、Cの父であるAは、初めて(1)の登記名義が自分に残っていることを知り、これを奇貨として、Dを介してXに売り渡そうと画策したが、成功しなかった。Yは、右の事実をすべて熟知しながら、(1)の贈与をうけたもので、保証書により移転登記をうけた。YはAとともに(1)をXに売り渡す交渉をEに依頼し、Eは昭和三十五年七月七日頃X方を訪れ、(1)の買取り方を請求し、これに応じないと

きは(1)に柵をめぐらして地上に何階もの家を建ててやると申し附けたことがあるが、これはEとAとの交渉に主としてあたったAからそのような依頼をうけていたからであった。XからYに對し、(1)の占有妨害禁止を、YからXに對し反訴として、その明渡を請求した。

裁判所は、次のように判断して、Xの本訴請求を認容し、Yの反訴請求を棄却した。不動産上の権利関係の画一的調整という登記制度の目的からみるときは、登記の欠缺を主張する利益を有する第三者の範囲を決するについては、その善意悪意を考慮すべきではないけれども、「右第三者に登記の欠缺(の主張)を許すことが信義則に反し、著しく正義に反すると認められる場合にまで登記による画一的な処理を貫徹することは相当ではないといわなければならない。」不動産登記法第四條および第五條は、この趣旨にしたがい、不動産登記申請手続に關連して生ずる背信的な第三者についての登記の欠缺の主張を許さない旨を明らかにしたものであり、この理は不動産登記手続に關連する分野以外についても、その者に登記の欠缺の主張を許すことが信義に反すると認められる場合には、その者に登記の欠缺の主張を許すべきでないことは、何ら異なるところはない。そして、「右登記の欠缺を主張できない第三者の範囲は、不動産登記手続に關連する不動産登記法第四條第五條の趣旨に鑑み、その第三者に登記の欠缺の主張を許すことが前記不動産登記法第四條第五條に規定する場合に準ずる程度に信義則に反すると認められる場合に限られるものと解すべきである。」本件前記事實からみると、Yに登記の欠缺の主張を許すことは、不動産登記法第四條第五條所定の場合に準ずる程度に信義に反するものというべきである。

### [4] 東京地判昭40・11・16判タ一八五号一四五頁

Yは、亡夫の退職金で借地上にアパート建築の計画をもっていたが、母の夫Aからこん請されてA所有の本件土地を買い上げ、借地上の建物を本件土地に移築し、これに居住することにした。そして、借地権の一部を地主の承諾をえて譲渡し、その代金の中から五三万円を本件土地の代金としてAに支払った。しかし、Yは、右建物の所有権保存登記をしただけで、本件土地の所有権移転登記手続をしていなかった。ところが、Aは、本件土地を自分が代表役員をしている