〈NLD　Pプロ私見原案〉必要説

本件のような詐欺の場合で、相手方に代金支払い能力がない時を想定すると、相手方に対して民法709条に定められた損害賠償責任を求めることができず、本件土地の旧所有者たる詐欺被害者が相手方の経済状況をあらかじめ調査しなかっただけでその権利を失ってしまうことになる。帰責性について着目すると保護の対象は善意の第三者に移ると考えられるのだが、本件のような場合詐欺被害者は旧所有者であるという点でより保護されるべきと考える。

また、前述した最高裁の判例においても判示されているが、詐欺被害者は契約結ぶにあたって相手方の経済状況をあらかじめ調査しておく必要があるという点で詐欺被害者よりも帰責性があると考えられる。しかしながら、詐欺被害者もまた詐欺者による詐欺を受けたため、善意の第三者が詐欺による契約に関与した時点で即保護の対象が詐欺被害者より善意の第三者に移ってしまうのは大いに問題のあることだと考える。

したがって、保護の対象が移転するには一定の要件を満たした時にのみに発生すると考え、詐欺被害者への保護をはかるのが妥当である。その要件について一例を提示すると、①まず、第三者が善意であること、②そして、占有権・状態が第三者にあること、③（さらに本件のような不動産の場合については）第三者が登記を備えていること、などが考えられる。なお③で言う登記については、本件でも問題になっている仮登記については含むものとは考えていない。