

取得時効完成後、右時効の完成によって権利を失う登記名義人から、贈与によって所有権を取得した同人の推定相続人が、登記名義人と利害関係を共通にし、経済的にも一体の関係にあり、実質的に登記名義人と同一の地位もしくはそれに準ずる地位にあったことを理由として、時効取得者の登記欠缺を主張する正当な利益を有する第三者たる資格がないとされた事例

「建物収去土地明渡請求事件、京都地裁龍大支部平六(四)第二号、平6・二・28 民事第一部判決、棄却・確定」

本件は、取得時効と一七七条の第三者の関係が問題になった事案である。

事実関係は次の通りである。Yは無権代理人であった訴外Bを介して、Bの兄訴外A所有の本件土地を買い受け、地上に建物を建築して二〇年以上占有を続けた。その間、Aは弟Bの刑事責任が追及されることを恐れてか、無権代理行為の追認も履行拒絶もしなかった。その後、道路の補償金をめぐって紛争が再燃し、AはYに対し明確に履行を拒絶することにも、同居す長男X₁と結婚して遠方に住む長女X₂に本件土地を贈与し、移転登記も済ませた。この贈与については、X₁X₂とも、贈与の目的やYとの紛争の事情について何ら説明を求めるともなく、す

べての手續を父Aに任せていた。X₁X₂がYに対して、建物収去・土地明渡を求めたのが本訴である。

時効完成後に登記名義人から所有権を取得した者は、一七七条の第三者に該当するというのが確定した判例であるが、下級審裁判例の中には、背信的悪意者に該当する第三者を除くとするものが増えている(最近の例では、大分地判昭六一年七月二日判タ六二四号一六九頁、大阪地判昭六二年八月二七日判タ六六三号一三〇頁)。本判决もその一例と見ることができ、X₁らの悪意が認定し難かつたものと見え、経済上の一体性を理由に、X₁らの第三者たる資格を否定する特異な構成を採用している点が目新しい。松岡久和「判例における背信的悪意者排除論の実相」林還暦『現代私法学の課題と展望中』六五頁以下を参考にしたいと思われる。ただ、背信的悪意者排除論との関連を意識するなら、大阪高判昭六三年九月三〇日判時一三一八号六三頁のように、「自己が所有権を取得すれば、自己とYとの間に本件各土地に関する紛争が生ずることは容易に予測することができた」点にX₁らの非難可能性を強調することも可能であったらう。なお、判決文は教育的配慮からいささか冗長さを免れない(一部仮名)。

【参照条文】

民法一〇九条・一一〇条・一一二条・一一三条・一一四条、五六〇条、一八六条・一八九条・一六二条、九四九条・九〇条・一条三項・一七七条

原告 X₁、X₂

右訴訟代理人 金山直樹

被告 Y

右訴訟代理人 七戸克彦

主 文

一 本訴請求を棄却する。

二 訴訟費用は原告らの負担とする。

事 実

《略》

理 由

一 Yは、訴外Aの代理人を自称する実弟訴外Bを介してAとの間で、本件売買契約を結んだものと認められる。AからBに対する代理権授与の事実がないことから、AY間の契約はBの無権代理行為によるものであり、表見代理規定(一〇九条、一〇条、一一二条)の適用か本人からの追認(一一三条)がない限り、本人Aには契約の効果は及ばない。BがAの権利証等を勝手に持ち出したとの事実だけでは、表見代

理の要件としての代理権授与表示(一〇九条)や、代理権の存在(一一〇条、一一二条)を認めるに足りない。また、Aに対するYの責任追及を、本人に対する無権代理行為の追認の催告(一一四条第一文)と解することができるとしても、Aは明確に追認の意思を表示してはならず、相当期間経過後は、むしろ追認を拒絶したものとみなすべきである(一一四条第二文)。したがって、YがAとの契約によって有効に本件土地の所有権を取得したとの主張は認められない。

二 以上一の認定と異なり、仮にBがAから買い受けたと称し、自らが売主となる契約をYとの間で結んだものであったとしても、それは民法五六〇条以下の適用を受ける他人物売買契約として当事者間で債権的に有効であるにすぎず、登記に公信力が認められない以上、YがBとの契約によりAの所有権を取得できる理由はない。

三 してみると、所有権者Aは、無権利者Yに対し、所有権に基づき建物収去・土地明渡の請求をなしうることになるが、AがYの建物建築に特に異議を唱えることなく長期にわたって放置していた態度が問題となる。たしかに判例には、いわゆる権利失効の原則を認め、長期の権利不行使によってもはや相手方に権利を行使されないと信頼を引き起こし、その後これを行使

することが信義誠実に反すると認められる
ような特段の事由がある場合、権利の行使
を否定するものがある（最判昭三〇年一
月二二日民集九卷二二号一七八頁）。しか
し、これは、継続的契約関係たる賃貸借契
約における解除権の場合に妥当しうるとし
ても、本件YA間のように、かかる関係が
全くない裸の所有者・非所有者関係は、こ
れとは著しく事実関係を異にするものであ
り、AがYに対して長期の放置を理由にす
る損害賠償責任を負う場合がありうることは
別論として、もっぱら取得時効の可否が
問題となるだけである。権利濫用則の適用
も取得時効制度との関係で認めることはで
きない。

四　そこで、すすんで取得時効の可否を
判断する。右認定の通り、Yは売買契約に
基づき占有するのであるから、その占有に
は権限の客観的性質に従い所有の意思があ
ると認められ、さらに反証のない限り、昭
和四五年　月×日に本件土地の引渡を受け
て以降本訴の提起までの間、善意・平穩・
公然に占有を続けているものと推定される
（一八六条、一八九条二項）。これは、Aが
固定資産税を支払い続けていたとの一事を
もって左右されない。したがって、遅くと
も、右昭和四五年　月×日から二〇年を経
過した平成二年　月×日には、Yは取得時
効により本件土地の所有権を取得したもの

と認められる（一六一条一項）。

五　Xらは平成四年、すなわちYの時効
完成後にAより贈与を受けた者であり、右
贈与契約は、それがもつばらAの主導によ
つてYらの権利主張を封じるために行われ
たものであるとしても、その一事をもって
通謀虚偽表示による仮装譲渡（九四条）で
あると、公序良俗に反する法律行為（九
〇条）であると認めることはできない。

さて、取得時効によつて所有権を取得し
た者も、その所有権の取得を登記しなけれ
ば、時効完成後に登記名義人から所有権を
譲り受けた第三者には対抗できない（一七
七条）、というのが確立した判例理論（最
判昭三三年八月二八日民集二二卷二二号一九
三六頁）であるところ、本件にこの法理を
適用するべきか否かが問題となる。

XらがYの登記の欠缺を主張することが
権利濫用（一条三項）であるとの主張は採
用できない。けだし、権利濫用則がシカー
ネ（害意ある権利行使）の禁止から発展し
た沿革からして、Xらが贈与の目的やYと
の紛争の事情についてAに何も説明を求め
ることもなく、すべての手続を父Aに任せ
ていたことからすれば、直ちにかような害
意を認定することはできず、また、Xらは
自ら対価を出捐する買主でないから、Yの
時効取得した権利を侵害しないよう受贈前
にAに贈与の趣旨や不動産の現況を尋ねる

義務を一般的に課し、かかる義務違反ゆえ
に権利の濫用に当たると論じること困難
だからである。同様に、Xらが背信的悪意
者に該当するとの主張も、前提となるXら
の悪意の主張・立証がなく、認めることは
できない。

しかしながら、受贈者であるXらはいず
れもAの法定相続人として、本件贈与がな
ければYからの時効取得の主張に屈するA
の地位を承継していたはずの者で、Aと利
害関係を共通にし、経済的にも一体の関係
にあったものであるから、実質的にAと同
一の地位もしくはそれに準ずる地位にあつ
たとみることができるとは、以上
の事情の下では、Yの登記欠缺を主張する
正当な利益を有する純然たる一般取引者が
一七七条の第三者とされるのは異なり、
本件Xらには第三者たる資格がそもそも欠
けているといふべきである。

六　よつて原告の被告に対する本訴請求
は理由がないからこれを棄却し、訴訟費用
の負担につき民法八九条を適用し、主文
のとおり判決する。

（裁判官　松岡久和）