

平成 22 年 9 月 24 日判決言渡 同日原本交付 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号 所有権移転登記抹消登記手続請求事件

口頭弁論終結日 平成 22 年 7 月 16 日

## 判 決

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

## 主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

## 事 実 及 び 理 由

### 第 1 請求

- 1 被告 Y は、原告に対し、別紙物件目録記載 1 ないし 3 の土地及び同目録記載 4 の建物について宇都宮地方法務局小山出張所平成 21 年 1 月 29 日受付第●●号の所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。
- 2 被告国は、原告に対し、別紙物件目録記載 4 の建物について、前項の抹消登記手続を承諾せよ。

### 第 2 事案の概要

本件は、原告が、被告 Y（以下「被告 Y」という。）に対し、別紙物件目録記載 1 ないし 3 の各土地（以下「本件土地」という。）及び同目録記載 4 の建物（以下「本件建物」といい、本件建物と本件土地を併せて「本件不動産」という。）を贈与する契約に基づき原告から被告 Y に対する所有権移転登記がされ、その後に本件建物について被告国に対する抵当権設定登記がされているところ、上記贈与契約は原告に無断でされたものであると主張して、所有権に基づく妨害排除請求として、被告 Y に対しては、上記所有権移転登記の抹消登記

手続を、被告国に対しては、上記抹消登記手続の承諾を求めた事案である。

## 1 前提事実（争いのない事実及び証拠により容易に認められる事案）

### （１）当事者等

原告（大正１０年７月１０日生）には、長女Ａ、二女Ｂ（以下「Ｂ」という。）、長男被告Ｙ、三女Ｃの４人の子がいる（弁論の全趣旨）。

### （２）本件不動産

原告は、平成２０年１１月２６日当時、本件不動産を所有していた。

Ｂは、本件建物で生活している（甲２３）。

### （３）所有権移転登記

本件不動産について、原告から被告Ｙに対し、平成２０年１１月２６日贈与を原因とする宇都宮地方法務局小山出張所平成２１年１月２９日受付第号の所有権移転登記がされた（以下「本件所有権移転登記」という。）。

その登記申請書には登記原因証明情報として、平成２０年１１月２６日付け贈与契約書（以下「本件贈与契約書」という。）が添付されていた。登記申請書の義務者欄、本件贈与契約書の贈与者欄及び登記申請に係る委任状（以下、これらの書面を総称して「本件登記申請書類等」という。）には、原告の氏名がワープロで印字され、その名下の印影は原告の実印によるものである。（乙７ないし１０）

なお、上記登記申請に際して登記済証を提出することができなかったため、不動産登記法２３条１項所定の事前通知の制度が適用され、事前通知に基づく申出書の「この登記の申請の内容は真実です。」との回答欄（以下「本件回答欄」という。）には、「X」と手書きの記載があり、その名下の印影は原告の実印によるものである（甲２２、乙１３）。

### （４）抵当権設定登記

本件建物について、別紙登記目録記載の抵当権設定登記がされている（甲３）。

## 2 争点（本件贈与契約及びこれに基づく本件所有権移転登記の有効性）

### （1）被告らの主張

ア 原告は、平成20年11月26日、被告Yとの間で、原告所有の本件不動産を被告Yに贈与するとの合意（以下「本件贈与契約」という。）が成立した。その後、原告は、平成21年1月22日に、被告Yが作成した本件贈与契約書その他の本件登記申請書類等に原告の実印を押印し、また、本件回答欄に氏名を自署して実印を自ら押捺した。

イ 本件贈与契約及び本件所有権移転登記が原告の意思に基づくものであることは、原告が、平成21年1月22日に、本件建物はできているし、本件土地も買うわけではなく、原告がやるのだから被告Yはのんきだと言ったり、また、被告Yが持参した本件登記申請書類等を見ながら、これらの書類が必要であるとの被告Yの説明に対して、そうすれば登記になるんだねなどと被告Yに登記名義を移転することを認める発言をしていたこと（ビデオテープの映像）からも明らかである。

ウ 原告は、これまでに原告肩書住所地（以下、この場所を「屋敷」という。）の建物をBに贈与したほか、自動車の購入資金やBの子の大学の授業料等の様々な援助・恩恵を与えていたが、原告の期待に反してBが、上記建物で原告と同居することも、原告の生活の面倒を見ることもしなかったことに失望し、本件不動産については被告Yに与えようと考えて、それを実行したものである。

なお、本訴の提起は、本件不動産の贈与を知って怒ったBが、原告に対して嫌がらせをしたり、原告を老人ホームに入れてしまうなどと言ったりしたために原告がやむを得ずにさせられたものである疑いが強い。

エ これに対し、原告は、被告Yが「権利証を新しくしてやる」などと原告を欺いて、登記済証や実印の交付を受けた旨主張するが、そのようなことはしていない。被告Yが欺いて原告保管の登記済証や実印の交付を受けた

のであれば、当該登記済証を用いて登記手続を行えばよく、わざわざ紛失と申告して事前通知制度を適用させ、原告に発覚する機会を生じさせる理由はない。

## (2) 被告国の補充主張

所有権移転登記申請に必要な書類の作成は、法務省のホームページから書式をダウンロードし、説明文を見ながら行えば可能であって、司法書士に対する手数料をかけずに本人申請すること自体、一般的に不自然ではない。

## (3) 原告の主張

ア 本件贈与契約は存在しない。本件贈与契約書その他の本件登記申請書類等は、原告の意思に基づかないで作成されたものである。原告に贈与の意思があれば、贈与契約書に自署がされるはずであるが、被告Yは、本件贈与契約書その他の本件登記申請書類等にも原告の自署を求めている上、登記申請手続は被告Yが行ったものである。

原告は、上記書面の内容を見ていないし、原告の実印は被告Yに預けていたものである。すなわち、被告Yは、平成20年10月ないし11月ころ、原告に対し、不動産の権利証を新しくする必要があり、そのために必要であるなどと虚偽の説明をして、原告にその旨誤信させ、原告から、本件不動産を含む原告所有の不動産全部の登記済証と実印の交付を受けた。

また、本件回答欄の「X」の記載は、原告の筆跡とは全く異なる。

イ ビデオテープの映像における原告と被告Yの会話は意味不明瞭である上、中断部分があり、会話全体の流れが非常に分かりづらくなっている。また、会話では、Bが屋敷の土地建物を売り飛ばそうとしていたので、その処分を断念させたこと、Bが本件建物を出て、屋敷の建物に転居するように承諾させたこと、本件土地上のB所有の貸家は、Bが取り壊すことで承諾を得ていることが前提とされているが、そのような事実はなく、被告Yが原告に虚偽の説明を行ってその旨信じ込ませたとしか考えられない。しかも、

原告が被告Yに本件不動産を贈与するとの内容の会話はない（「おれがやる」は「自分で管理する」という意味であり、所有権を譲るという意味ではない。）。

ウ 原告は、Bに対し、いざという時の面倒を見てもらい、また、X家の資産を守っていくことを期待しているものであり、原告とBとの関係は良好であり、何の問題もない。にもかかわらず、Bが居住している本件不動産を被告Yに贈与して、Bに深刻な紛争・不利益が生じるような契約を行うことなどあり得ない。

### 第3 当裁判所の判断

1 被告らは、本件贈与契約及びこれに基づく本件所有権移転登記が有効であると主張し、本件贈与契約書その他の本件登記申請書類等の原告名下の印影は原告の実印によるものであり、また、被告Y本人尋問の結果及び陳述書（乙14）中には、原告が本件贈与契約書その他の本件登記申請書類等に自ら押印し、本件回答欄に署名押印した旨の供述部分があるのに対し、原告は、上記文書の成立の真正を争っている。

2 前提事実の後掲括弧内の証拠及び弁論の全趣旨を総合すると、次の事実が認められ、同認定を左右するに足りる証拠はない。

（1）屋敷は、X家代々のものであり、屋敷の土地は、原告の母であるD（以下「D」という。）がもと所有しており、屋敷の建物は、原告が昭和53年ころに建築したものである（甲13ないし15、乙5、弁論の全趣旨）。

また、原告は、屋敷の近くに本件不動産をもと所有しており、また、本件土地上には本件建物の他にDがもと所有する貸家2棟がある。なお、本件建物は、Bの夫が建築したものであったが、原告は、昭和62年に、Bが離婚する際に、Bの夫から本件建物を買い取り、その夫に代わって住宅ローン債務を完済した。（甲1ないし3、10ないし12、23、乙17）

（2）Dは平成4年に死亡した。Dは、平成元年3月には、D所有の不動産その

他一切の財産をBに遺贈するとの内容の遺言公正証書を作成した。また、平成3年には、Dは屋敷の土地を、原告も屋敷の建物を、それぞれBに贈与した。（甲13ないし15、23、乙5、21）

（3）原告は、平成20年10月ころに、屋敷を出て、現在、屋敷近くにある原告が書道塾を開いていた建物で生活している。Bは、その子とともに本件建物に居住し続けている。なお、Bは、平成20年6月ころ、屋敷の檜の木を伐採した。（甲23、原告本人）

（4）被告Yは、平成20年1月に、原告から、Dが作成した手書きの書面を見せられた。その書面には、Dの土地は、被告Yと原告に与える旨記載されていた。（乙14、20、被告Y本人）

被告Yは、平成20年9月ころに、Bを相手方として、被告Yが屋敷の土地の所有権を有することの確認を求める調停を宇都宮家庭裁判所栃木支部に申し立てたが（平成●●年（○○）第●●号遺産に関する紛争調停事件）、同年10月27日の第1回期日において、Bは原告とともに出頭し、Dによる公正証書遺言を提出したために、被告Yは調停を取り下げた（甲9、23、乙14、原告本人、被告Y本人）。

（5）原告は、同年12月22日に、被告Yに対し、「12月24日審査と手本かかなくてならないので中止になります」、「明年になってから会談致しましょう」との葉書を速達で送った（乙4、16）。

（6）被告Yは、あらかじめ法務省のホームページから登記に係る申請書の書式（登記申請書、贈与契約書、委任状）をダウンロードして、これらにワープロで必要事項を記入したものを印刷して準備した（乙14、被告Y本人）。

そして、被告Yは、平成21年1月22日朝、原告方（書道塾の建物）を訪問して、原告との会話をビデオカメラで撮影した（以下、撮影したビデオテープを「本件ビデオ」という。）。本件ビデオには、原告が、Bは平成20年12月には本件建物を出て屋敷に移るはずであったこと（乙19の7頁）、

本件土地上の貸家２棟は取り壊す予定であることを述べる部分があり、また、原告が、「貸家が１４番地になってるんだよ。」（同１３行目）、「１５番地が、今、Ｂが入ってる家ね。」（同１７行目）、「おめえ、一番のんきなんだよな。」、「入るそこ。家はできてんだからさ。」、「家ができて、土地は、もう買うわけじゃねえんだから、おれがやるんだから。」（乙１９の８頁目）、「だから、この家、それだから土地をね、なくさないようにしてもらえれば、今度はね。」（同１３行目）と発言している様子が記録されている。（乙１５、１９）

その後ビデオ撮影を中断して、原告は、被告Ｙとともに、Ｅ市役所を訪れ、窓口で本人確認を受けた上で、印鑑証明書３通と住民票３通の交付を受けた。なお、その際の申請書の「使いみち」欄には「パスポート」に丸が付されている。（乙６、１４、被告Ｙ本人）

（７）被告Ｙは、平成２１年１月２９日、宇都宮地方法務局小山出張所に対し、申請者兼登記義務者である原告の代理人として、本件所有権移転登記の申請をした。その添付書類として、本件贈与契約書、委任状、印鑑証明書及び被告Ｙの住民票が添付されていた。なお、被告Ｙは、登記識別情報（登記済証）を提出できない旨の欄の「その他」に印を付け、「紛失」と手書きで記載した。（甲４の１ないし４、乙７ないし１１、１４、被告Ｙ本人）

（８）宇都宮地方法務局小山出張所の登記官は、平成２１年２月２日付けで、原告に対し、不動産登記法２３条１項所定の事前通知書（本人限定受取郵便）を送付した。原告は、同月６日に、事前通知書が届いていないかを確認しに来た被告ＹとともにＦ郵便局で事前通知書を受領した。原告と被告Ｙは、そのまま宇都宮地方法務局小山出張所に行った。なお、同出張所に提出された届出書の本件回答欄には、手書きで「Ｘ」と記載され、原告の実印が押印されている。（甲５、乙１３、１４、被告Ｙ本人）

（９）被告Ｙは、同年４月１５日に、Ｂに対し、「先日、送付した賃貸借契約書

等について、入居或いは退去の有無を４月２４日までに回答して下さい。継続して入居する場合は家賃等を請求します。」と記載された葉書を送付した（甲６）。

３ 上記２の認定事実を踏まえて、上記１の被告Ｙ本人の供述部分の信用性について検討する。

（１）本件ビデオの映像（乙１５、１９）について

ア 本件ビデオには、一部撮影が中断されている部分があるものの、特に不自然に編集された形跡はうかがわれなし、原告が無理に供述を強いられているような様子も見当たらない。

そして、本件ビデオには、原告は、被告Ｙに対して、本件不動産について「おめえのんきだぞ」、「土地は、もう買うわけじゃねえんだから、おれがやるんだから」と述べていることが認められ、これは、被告Ｙが、原告から、金銭的な負担なしに本件不動産をもらうことができ、気楽であるという趣旨の発言と理解することができるから、原告の本件不動産についての贈与意思が明確に示されているというほかない。

イ これに対し、原告は、「おれがやる」というのは「管理する」という意味である旨主張するが、「やる」は、その直前の「買う」を受けた表現と理解できるから、原告の上記主張は採用できない。

また、ビデオ撮影の目的は、原告の贈与意思を記録化する点にもあるのに（被告Ｙ本人）、本件ビデオには原告の贈与意思を直接的に確認した部分がない点で不自然な感があることは否めないものの（記録化するのであれば、原告本人に対して、本件贈与契約書等の内容について説明した上で、原告本人の贈与意思を明確に表明させて、原告本人が押印するといった一連の過程を撮影すべきであった。）、本件ビデオに記録された原告と被告Ｙの会話の内容からは、原告の贈与意思が認められるから、上記認定を左右するに足りない。

(2) 原告本人の行動状況について

そして、上記2で認定したとおり、原告本人は、被告Yとともに、市役所の窓口で、登記申請に要する印鑑登録証明書の交付を受けたり、郵便局の窓口で登記申請に係る事前通知書を受け取るなどしている。

この点、原告本人尋問の結果及び陳述書（甲21）中には、郵便物を受領していない、印鑑証明書の交付申請書の「使いみち」欄に「パスポート」に○が付けられている経緯が分からない旨述べる部分があるが、いずれも窓口での本人確認を要するもので、印鑑証明書等については使用目的を確認されるのが通常であることからすると、原告の上記供述部分は採用することができない。

(3) 本件回答欄の筆跡（甲22、乙13）について

原告は、本件回答欄への署名を否認し、その筆跡が原告のものとは全く異なる旨強く主張し、原告の筆跡は、①「 」の「 」（第1画）と「 」の間隔を十分とるのに対し、本件回答欄の氏名はその間が詰まりすぎている、②「 」と「 」の大きさは、ほぼ同じか、「 」の方を大きく書くのに対し、本件回答欄の氏名は、「 」の方が大分大きくなっている、③「 」の第1画と第2画を連続して書き、第2画の上の部分が右側にかなり湾曲するのに対し、本件回答欄の氏名は連続していない、④「 」の最初の点が右下がりの場合は左から右にかなり鋭角に入れるという特徴があるのに対し、本件回答欄の筆跡にはそのような特徴は見られない、⑤本件回答欄の「 」の第1画の最初の部分は、2度書きしたようなおかしい筆跡になっているが、書道家である原告がこのようなことをするはずがない旨指摘する。

しかしながら、上記①の点については、原告が作成の葉書（乙4）でも間が詰まったような印象があるし、上記②の点については、本件回答欄の氏名の「 」と「 」はほぼ同じような大きさであるといえるし、「 」の第3画が長く伸ばされている点は、原告本人尋問調書添付の宣誓書の氏名と似通

っているといえる。上記③の点については、本件回答欄と上記宣誓書の「 」は似通っているといえるし、上記④の点については、原告は「 」の最初の点について、右下がりの場合も左下がりの場合もあることからすると、原告の上記指摘が原告の筆跡の特徴を示すものであるとまではいえない。上記⑤の点については、右下から時計回りに弧を描いたような跡は、「 」の第1画に入る前の筆記具の動きによるものと考えられるところ、上記宣誓書の「 」についても同様の跡が見受けられる。これらからすると、本件回答欄の氏名には、原告の筆跡と明らかに異なるような部分は見当たらず、むしろ原告の筆跡と似ているといえることができる。

#### （４）被告Yによる欺罔行為の存否について

また、原告は、被告Yから権利証を新しくすると言われて、登記済証や実印を交付した旨主張し、原告本人尋問の結果及び陳述書（甲9、21）中にはこれに沿う部分があり、また、本件ビデオの映像中の、原告が被告Yに「書類とったんかや」、「登記書」と発言した点をとらえて、権利証が新しくなったかを確認した部分があるし、また、原告が平成21年2月6日に被告Yとともに法務局に行ったのは、新しい権利証を受け取るためであったと指摘する。

しかしながら、本件ビデオの映像には、原告ないし被告Yが「権利証を新しくする」ことについて言及した部分は見当たらず（原告は、乙19の11頁目の記載部分の「登記書」は権利証のことである旨主張するが、その前後のやりとりを見ても、そのように理解することは困難である上、その後のやりとりでは、上記（１）で認定したとおり、原告は本件不動産の贈与意思を明らかにしており、単に「権利証を新しくする」という手続とは相容れない。）、その他原告本人の上記供述部分を裏付ける的確な証拠はない。

また、被告Y本人尋問の結果中には、被告Yは、原告から権利証と思われるものを預かったが、法務局では登記済証として扱ってもらえなかった旨述

べる部分があるものの、だからといって、被告Yが欺罔文言を告げたことを裏付けるに足りるものではない。

これらからすると、原告の上記主張は採用することができない。

(5) 原告とBとの関係について

原告は、Bとの関係が良好であるのに、Bが居住している本件不動産を被告Yに贈与して、Bに深刻な紛争や不利益を与えることをするはずがない旨主張する。

確かに、Bは、DからX家代々の屋敷を相続した者であり、また、原告の近くに居住して原告の世話をすることが期待される立場にあるところ、原告とBとの関係が特に悪化したような様子はいかがわれない（なお、原告が屋敷から書道塾の建物へ移った原因については争いがあるが、屋敷の襖に残された毛筆の落書き（甲19、20）が一因であり、その落書きの様子からは毛筆に手慣れていることがうかがわれ、原告と同じく書道家であるCが書いたものとするのが自然であるし、また、被告らは、Bが屋敷の檜の木を原告に無断で伐採した点を指摘するが、原告本人は、警察からの指導の結果である旨述べている。）。

しかしながら、本件ビデオの映像では、原告自らが、Bは本件建物を明け渡し、本件土地上のB所有の貸家を取り壊す予定である旨を述べており、これを前提とすれば、Bとの間で深刻な紛争や不利益が生じることはないといえるから、原告の上記主張は採用することができない。

なお、原告本人尋問の結果によれば、原告本人は高齢である上、高度の難聴のために質問内容を把握することができず、その結果、意思疎通に困難な場面も見られたが、他方で、質問内容を把握すれば、的確な応答ができていくことからすると、原告本人の理解力や記憶力が格段に減退しているような様子は見受けられない。そうすると、原告本人は、本件ビデオに記録されている発言をした経緯について、きちんと説明することができるはずであるの

に、これをしていない点で、原告本人の供述の信用性を全体的に損なうものであるといわざるを得ない。

これらの事情を総合すると、原告本人が本件贈与契約書その他の本件登記申請書類等に押印したり、本件回答欄に署名押印した旨の被告Y本人の供述部分は十分信用することができるから、これらの文書の成立を認めることができる。そうすると、本件贈与契約は有効に成立し、これに基づき本件所有権移転登記が有効にされたものというべきである。これに反する原告の主張は採用することができない。

#### 4 結論

以上によれば、原告の被告らに対する請求はいずれも理由がない。

宇都宮地方裁判所栃木支部

裁判官                      橋本修

## 当 事 者 目 録

|    |   |
|----|---|
| 原告 | X |
| 被告 | Y |
| 被告 | 国 |