

平成23年1月28日判決言渡し 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号所有権移転登記抹消登記手続等請求事件

口頭弁論終結日 平成22年12月28日

判 決

原告 X

被告 有限会社Y

被告 国

主 文

- 1 被告有限会社Yは、原告に対し、別紙物件目録記載1の建物につき、横浜地方法務局湘南支局平成19年5月24日受付第 号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1の建物につき、横浜地方法務局湘南支局平成22年1月15日受付第 号差押登記の抹消登記手続をせよ。
- 3 訴訟費用は被告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文と同旨

第2 当事者の主張

1 請求原因（原告の主張）

- （1）原告は、別紙物件目録記載1の建物（以下「本件建物」という。）を所有し、原告名義の所有権保存登記を経由していたところ、その後、本件建物については、①平成19年3月16日付けで株式会社A（以下「A」という。）への所有権移転登記が、②同年5月24日付けで被告有限会社Y（以下「被

告Y」という。)への所有権移転登記がそれぞれ行われ、さらに、③被告国(財務省)は、平成22年1月15日付けで本件建物に差押登記を経由した。

(2) 原告は、横浜地方裁判所に、A、被告Yほかを被告とする所有権移転登記抹消登記手続等請求訴訟(平成●●年(〇〇)第●●号。以下「別件訴訟」という。)を提起したところ、平成21年4月24日、Aに対する上記①の所有権移転登記の抹消登記手続請求を認容する一方、被告Yに対する上記②の所有権移転登記の抹消登記手続請求を棄却する旨の判決が言い渡された。その理由の要旨は、原告のAに対する本件建物の売買契約の成立を認めることはできないが、被告Yは民法94条2項、110条の類推適用により保護されるというものである。

これに対し、原告及びAの双方が控訴したが、平成22年2月24日に控訴棄却の判決が言い渡され、同判決はそのころ確定した。

(3) Aと被告Yは、本件建物は別紙物件目録記載2の土地(以下「1115番1の土地」という。)上に建てられていることを前提に、同土地とともに売買契約を締結したのであるが、実際には、1115番1の土地上の建物は未登記の第三者(借地人)所有建物であり、本件建物は別紙物件目録記載3の土地(以下「1115番14の土地」という。)上に建てられている。そうすると、本件建物を売買の目的とするAと被告Yの間の売買契約は、内心的効果意思を欠くものとして無効というべきである。

(4) よって、原告は、別件訴訟で認められたAに対する所有権移転登記抹消登記手続請求権を被保全権利として、Aに代位して、物権変動的登記請求権に基づき、被告Yに対しては上記②の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③の差押登記の抹消登記手続を、それぞれ求める。

2 請求原因に対する被告らの認否及び反論

(1) 請求原因(1)、(2)は認め、同(3)は争う。

(2) 被告Yの主張

原告は、Aに対する所有権移転登記抹消登記請求権を有する旨主張するが、その前提となる本件建物の所有権を被告Yとの関係では確定的に失ったものであるから、被保全権利を欠くというべきである。

また、本件請求は、別件訴訟と同一の事実及び主張を再度持ち出して提起したものであり、実質的に二重起訴である。したがって、前訴の既判力に触れるか、そうでないとしても、これを本訴で主張することは信義則上許されないというべきである。

(3) 被告国の主張

AとYの間で本件建物を売買の対象と認識していたことは明らかであり、双方の意思の合致に欠けるところはなく、錯誤により無効とされることもない。

第3 当裁判所の判断

- 1 請求原因(1)、(2)は当事者間に争いがない。
- 2 証拠(甲1～12)及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

(1) 本件建物は、登記上の「所在」が「鎌倉市1115番地1」、同じく「家屋番号」が「1115番1の1」とされているが、これは、平成7年7月24日に1115番1の土地から1115番14の土地等が分筆される前の旧1115番1の土地上に本件建物が所在していたために付された登記表示であり、実際には、本件建物は原告の所有する1115番14の土地上に所在する。他方、1115番1の土地には、同土地の賃借人が所有する未登記の建物(以下「本件未登記建物」という。)が存在しており、登記と現地を調査した者において、本件未登記建物が本件建物であるとの誤認を生じ易い状況にあった。

(2) Aは、原告を欺き、平成19年3月16日付け「土地付建物売買契約書」及び登記申請委任状に原告の署名押印をさせ、同日付けで1115番1の土

地及び本件建物の所有権移転登記を経由した。しかし、原告は、別の土地の分筆手続に必要であると言われて、求められるがままに上記署名押印をしたにすぎず、上記売買契約は成立していない。

(3) Aと被告Yは、同年5月24日、1115番1の土地及び本件建物（ただし、これが文字どおり本件建物を意味すると解釈できるかどうかについては後述する。）を売買の目的とする売買契約を締結し、同日付けでその旨の所有権移転登記を経由した。

(4) Yは、Aに対する上記(2)の所有権移転登記が不実登記でないことを過失なく信じた者であり、他方、原告には、この不実登記の作出に積極的に関与した場合やこれを知りながらあえて放置した場合と同視し得るほど重い帰責性がある。

3 以上の認定事実に基づいて判断するに、Aは、原告との間の「土地付建物売買契約書」に基づいて1115番1の土地及び本件建物を原告から騙し取った者であるから、本件建物が1115番1の土地上に所在すると信じていたことは明らかである。これに上記2(1)の状況を併せ考えれば、Aと被告Yは、ともに、本件建物を1115番1の土地上に現実に存在する本件未登記建物と誤認していたと推認することができる。

そして、仮に、被告Yにおいて、民法94条2項、110条の類推適用の法理等により、本件建物の所有権を取得することができたとしても、敷地利用権のない建物ということになり、1115番14の土地の所有者である原告からの収去請求を受けた場合には、これに応じざるを得ないことになるのであるから、本件建物を独立した売買の対象とすることに何のメリットもなく、敷地利用権のない本件建物を買い受けるべき合理的理由は見出せない。

以上の事情を総合すると、A・被告Y間の売買契約の合理的な解釈として、対象物件の表示上は本件建物の登記事項に沿う特定がされていたとしても、実際の売買の対象として意図されていたのは本件未登記建物にほかならず、これ

が売買の対象となっていた（結果的には他人物売買ということになる。）と解するのが相当である。

したがって、本件建物は、被告Yに対する売買の対象となっておらず、その所有権は引き続き原告に残されているというべきである。

- 4 被告Yは、原告は被告Yとの関係では本件建物の所有権を確定的に失ったと主張するが、別件訴訟の既判力が生ずる客観的範囲は、原告の被告Yに対する所有権移転登記の抹消登記請求権の不存在にとどまり、別件訴訟の訴訟物となっていない本件建物の所有権の帰属自体は既判力の対象外である。

また、被告Yは、本件請求は別件訴訟と同一の事実及び主張を再度持ち出して提起したもので実質的に二重起訴であると主張するが、既判力の抵触を生じないことは上記のとおりであるし、以下のとおり、信義則違反の主張も採用することはできない。

すなわち、別件訴訟で問題となったのは、原告からAへの売買契約の成否、被告Yの民法94条2項の類推適用による保護の有無であったのに対し、本件訴訟で問題となっているのは、AとYとの売買契約の対象となったのが本件建物か本件未登記建物かという点（以下「本件争点」という。）であり、両者は実質的な争点を異にしている。別件訴訟でも、原告において、本件争点に係る主張を提出することが可能であったということ是可以するが、1115番1の土地も含めた全体の所有権移転登記の抹消登記手続を求めている別件訴訟において、建物だけの帰属を問題とする本件争点を提出しなかったからといって、直ちに後訴の遮断を導くのは酷というべきであり、本件訴訟で本件争点を持ち出すことが信義則に違反するということはできない。

なお、上記3の認定判断は、別件訴訟の理由中の判断と異なる内容を含むものであるが、争点を異にする別個の事件である以上、既判力の抵触を生じない限度で理由中の判断に食違いが生じてもやむを得ないものである。

- 5 以上によれば、Aから被告Yへの本件建物の所有権移転登記は不実登記であ

るから、Aは、物権変動的登記請求権に基づき、その抹消登記手続を請求することができる。そして、原告は、Aに対し、本件建物の所有権移転登記抹消登記手続請求権を有するところ、これを保全するため、Aが有する被告Yに対する所有権移転登記抹消登記手続請求権を代位行使することができるというべきである。

また、被告国の差押登記は、登記名義人である被告Yが本件建物の所有者であることを前提とするものであるから、真実の所有者である原告において、その抹消登記手続を請求することができるというべきである（この点はあえて代位構成するまでもないところであり、原告の請求も選択的にそのような趣旨を含むものと解される。）。

横浜地方裁判所第5民事部

裁判官 宮坂昌利