

民法 (配点 60 点)

【出題趣旨】

設問 1

虚偽の登記名義人から不動産売買契約を締結した者が、真の権利者に対して不動産の明渡請求をすることができるか、その場合の要件の検討を求める問題である。

CのAに対する甲土地（のうちAが使用する東側半分）の明渡請求は、甲土地所有権に基づく妨害排除請求あるいは返還請求と考えられる。しかし、Cは甲土地の所有権を有しないBとの間で甲土地売買契約を締結しているため、Cは原則として所有権を取得し得ない。Cが所有権を取得する余地があるとすれば、Cが94条2項の第三者として保護される場合であるが、本問ではAB間に通謀虚偽表示がない（AB間の売買契約書は存在するが、Bに無断でされている）ので、94条を直接適用することもできない。もっとも、甲土地の登記名義をBに移転したのはAの意思に基づくものであることから、類推適用ができるかを検討することが求められる。

以上の法的問題点の導出が適切にされていることを前提に、94条2項類推適用における「第三者」の解釈論、特に、同条項の趣旨に遡ってCの無過失及び甲土地の登記の要否、登記の法的性質などについて、理由から適切に論じられる必要がある。

設問 2

虚偽表示の表意者からの譲受人と第三者との関係を問うものである。

Cが94条の第三者として保護される場合、Aは所有権喪失をCに主張し得ない。この場合のAC間の関係について、所有権がAからCへ移転したと同様に解する（法定承継取得説）と、Cが所有権移転登記を備えていない以上、その後のAD売買によって、AからC、AからDへの二重譲渡が生じたこととなる。この場合、177条により対抗要件の有無により優劣を決すると解すべきかどうかを検討することになる。本問では、DがCの存在につき悪意であり、かつ、Cよりも安価に購入していることから、177条の「第三者」に該当するかどうかについて、177条の解釈論を説明する必要がある。

他方、Cが94条の第三者として保護される場合のAC間の法律関係について、AからB、BからCへの所有権移転を観念する（順次取得説）ならば、Bへの所有権移転登記によりAは所有権を確定的に喪失し、その後のAD売買によってもDは所有権を取得し得ないと考える余地も出てくる。

以上のように設問 2 では、虚偽表示の表意者からの譲受人と第三者との関係を論じるにあたっては、94条2項の第三者として保護される場合の真の権利者との関係についてどのように考えるかを説明することが必要であり、また、両者を対抗関係と解する場合には177条の解釈論の検討が必要となる。

以上