

主 文

原判決を取り消す。

被控訴人は、控訴人に対し別紙物件目録記載の建物を明け渡し、かつ、昭和三四年一二月二〇日から昭和三五年一月二日まで一ヶ月金一、二一九円、同年同月三日から昭和三八年三月二二日まで一ヶ月金一〇、〇〇〇円、同年同月二三日からみぎ建物の明け渡しの済むまで一ヶ月金一一、一〇〇円の各割合による金員を支払うべし。

訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。

この判決は、被控訴人に対し金銭の支払を命じた部分について、控訴人において、担保として金一五万円を供託するときは、かりにこれを執行することができる。

事 実

控訴人訴訟代理人は主文第一項から第三項までと同旨の判決および仮執行の宣言を求め、被控訴人訴訟代理人は、控訴棄却の判決を求め、なお、控訴人訴訟代理人が当審において拡張した請求部分につき請求棄却の判決を求めた。

当事者双方の事実上の主張および証拠は、以下に補足するほかは原判決の事実摘示と同一であるから、ここにこれを引用する。

控訴人訴訟代理人は、「かりにAにおいてBから本件建物の贈与を受けたとの事実が認められないとすれば、なお、つぎのように主張する。Bは、Cから建物を買い受けたときAの母として親権者であるDと通謀して、さらにBからAへ本件家屋を贈与した旨の虚偽表示をしたうえで、中間登記省略の方法により、Cから直接Aにおいて建物を買い受けた旨の登記を経た。しかるところ、Eは、この間の消息を知らずに、Aが建物を所有するものと信じて、Aの親権者Dを代理するFからこれを買受けた。そうして、Fにそのような代理権がなかつたとしても、Dは、みぎ建物に抵当権を設定して金を借り入れる代理権をFに与えていたのであるから、Eは、Fにおいて建物売却の代理権を有するものと信ずべき正当の理由を有したものであり、またそうでないとしても、Dは、昭和三四年一〇月中Fに対し無権代理行為を追認したものである。なお、損害金については、昭和三四年一二月一〇日から昭和三五年一月二日まで、本件建物階下部分のみに関して、全家屋の地代家賃統制令に定める統制家賃額の範囲内である一ヶ月金一、二一九円の割合により、昭和三五年一月三日以降は、被控訴人において階上部分をも占有するに至つたので、同日から昭和三八年三月二二日までの間は、一ヶ月金一〇、〇〇〇円、同年同月二三日から本件建物の明け渡しの済むまでは一ヶ月金一一、一〇〇円の各割合による賃料相当の損害金の支払いを求める」と述べ、被控訴人訴訟代理人は、「控訴人がEとの間において本件建物を買い受ける旨の契約をしたことを争わない。Eがみぎ建物の所有権を取得したとする原因に関し、控訴人の主張する事実のうち、EがAの母として親権者であるDの代理人と称したFとの間で売買契約を結んだことも、これを争わないが、その余の事実を否認する。また、Bが仮装的にもせよ、Aの親権者Dとの間において本件建物をAに贈与する旨を約したことはない。なお、Aの親権者Dは、その先夫Gとの間の婚姻につき昭和二六年三月二〇日に協議離婚をしたことになっているが、みぎの届書は、GがDの承諾を得ないで勝手に作成したものであつて、届出としての効力がなく、従つて、Aは、引続きみぎ両名の共同親権に服したものであり、Dは、その単独では、Aに代つて財産の管理処分権を行使することができないわけであるから、この点からも、Eは、Dを代理すると称するFとの契約による効力を主張するに由ないものである。最後に、本件建物の階上部分は、その部分の前賃借人である訴外Hが退去した後、被控訴人において、建物の所有者であるBから管理を任されて占有しているに過ぎない。階下部分のみの賃料相当額が一ヶ月金一、二一九円であることは、これを争わない」と述べた。

証拠として、新たに控訴人代理人は、甲第一一〇号証、同第一二〇号証の一、二、同第一三、一四〇号証を提出し、当審証人E、同I、同Jおよび同Kの各証言を援用し、乙第五、六〇号証の成立と、同第七〇号証の原本の存在および成立を認め、被控訴人代理人は、乙第五から第七〇号証までを提出し、同第一〇号証の一、二を撤回し、甲第一一〇号証、同第一二〇号証の一、二の成立と、同第一三、一四〇号証の各原本の存在および成立とを認めた。

理 由

一 係争の建物がもと訴外Cの所有に属したこと、みぎ建物についてCからAに対し所有権移転登記手続がなされたこと、後に昭和三四年一〇月二〇日にみぎAの親権者母として法定代理人であるDの代理人名義のFにおいて、Aを代理して、み

ぎ建物を訴外Eに売り渡したものと、その旨の所有権移転登記がなされ、さらにEは、これを同年一月四日に控訴人に売り渡し、その旨の所有権移転登記がなされたことは、当事者間に争いのないところである。

二 さて控訴人は、「係争の建物の所有権の帰属について、まずAにおいてCから買い受けたものであり、若しAでなくBが買い受けたものであるとすれば、当時直ちにBからAへの贈与が行われたものであり、いずれにしても、Aにおいてその所有権を取得したものである。そうして、E、ついで、控訴人は、Aからの伝来によりその所有権を取得した」と主張する。よつてまず、前判示のA名義による所有権取得登記およびAからEへの所有権移転登記がなされた経過およびその間における事情については、いずれも成立に争いのない乙第五号証、甲第一二号証の一、二、同第六号証、同第一三、一四号証、乙第二から第四号証まで、同第七号証をあわせて考えると、つぎのような事実が認められる。

Bは、長野市内において、その父のあとを継いで、L商としての一生を送り、本訴が当審に係属中の昭和三八年七月三日に満六二才で死亡したが、妻との間に長女D（大正〇×年△月〇〇日生）と二女Mとをもうけた。Dは、戦時中長野市に駐屯した陸軍部隊に雇われているうち、同所に勤務の陸軍曹長のGと想思の関係を生じたので、昭和一八年一〇月頃にBは、Gを婿養子とし、Dと婚姻させ、二人の間には、長男A（昭和一九年三月二日生）および二男Nが出生した。しかし昭和二四年頃にDが胸を患うと、Gは、Dの許を去り、昭和二六年三月二〇日にAおよびNの親権者をDと定めて、協議離縁離婚の手続をした。Aは、弟Nが生れた頃から引き続き祖父Bのもとで養育されて今日に及び、Dが入院療養中は、NもBのもとに引き取られていた。その後Dは、入院中に知り合つたFと夫婦関係を結ぶようになり、主として福岡県下に同棲したが、Fは、後に昭和三五年七月二五日に東京で自殺した。このようにして、Dの二度の夫婦生活のきつかけは、いずれもBの同意を欠いていたのであるが、先夫Gが終戦とともに勤務先を失つたうえ、養親であるBの生業になじめなかつたことも原因で、G夫妻とBとの折り合いが終始よくなかつた。Dと後夫Fとの夫婦関係は、必ずしも悪くなかつたが、その間の昭和三四年四月六日付の婚姻届は、Dの不知の間にFが〇姓を名乗ることとして届け出でがなされた。なお、Bの二女Mは、長野県の警察官である被控訴人に嫁している。

以上のような生活環境のなかで、Bは、戦前から長野市a町に店舗と住宅を構えていたが、別に昭和二〇年八月始めにCとの間に本件係争の建物を買い受ける交渉をし、さらに昭和二三年頃Pとの間にみぎ建物の敷地を買い受ける交渉を遂げて、自らそれぞれの代金を支払つた。また、その頃に同市b町の建物と上田市所在の農地を買い求めた。そうしてそれらの登記については、a町の建物のみを自己名義としており、b町の建物を二女Mの名義で、上田市所在の農地を妻名義で登記手続をし、係争建物のほかその敷地については、前判示のとおり、孫であるA名義で登記をした。そしてみぎの登記をするについてはその手続上幼児であるAにつき法定代理人による代理の形式によつていないのであるが、このときPは、未知のBをAその人と信じて、売買の交渉および登記手続をし、Cは、Bとの間に売買の合意が完結した後に、Bの意向の那邊に存するかを知らないまま、孫の名にしたいという同人のいうままに、A名義での移転登記手続に協力した。Bは、これら不動産のうちa町の家屋を昭和二五、六年頃に売却したが、他を持ち続けて、その後自らは、b町の建物に居住し、本件係争建物には当初DGを、ついで昭和二十七年一月頃被控訴人夫婦を、さらにDを住わせ、DがFのもとに去つてからは、昭和三四年一月頃再度被控訴人夫婦を入居させ、ほぼ時を同じくして二階部分を訴外Hに賃貸した。その間Bは、その公租公課火災保険料等を支払い、玄関門と物置とを新しくし、勝手を改築するほか、屋内造作と庭木の手入れなどもして来ている。

そうしてこれからは、本件の紛争が起るに至つた背景である。DとFとの福岡県下での共同生活は、その糊口とする靴の行商に資金を要して苦しいものがあり、同人らは、長野市に来てBに対し借金を申し入れたところ、Bは、これを断つた。しかるに、本件建物とその敷地とが公簿上Aの所有名義となつていることを知るDは、B不知の間にその意に反して権利証を持ち出したうえ、これをFに交付し、Fは、Aの法定代理人で母であるDの代理人名義をもつて、これをAの所有に属するものとしてEに代金五〇万円で売却したものである。

以上に認定したところは、係争不動産に関する権利の帰属を考えるについての背景である。よつて、以下当事者双方の主張の当否を判断しよう。係争建物等についてCまたはPからの登記簿上の買受人名義がAであることは、前判示のとおりである。しかしその手続のなされた昭和二〇年または昭和二三年頃に、昭和一九年生れ

の幼児であつたAが自ら売買契約をなし得ないことは、いうまでもない。ところがBにおいて、当時Aの親権者であつた父Gまたは母Dをして、BにAを代理する権限を与えさせたうえで、BがAを代理して、CまたはPとの間に売買を合意したわけでないことは前判示のとおりである。そうして、GD夫婦およびその子Aらを含むO家の世帯において、その柱であつたのはBであり、CまたはPとの間に係争の建物等についての売買の交渉をしたものは、Bその人にほかならず、支払代金を手交した人も、その経済源も、Bにおいて他になく、CまたはPらにおいても、合意の相手方としてのBのみを意識していたことであり、みぎ物件の維持管理も専らBにおいてなして来たものであることも、前認定のとおりである。こうした事実のもとにあつては、他に別段の事情の認められない限り、買受人についての公簿上の名義がAであること、ないしは、BとD夫婦との折りが悪くて、将来ともBがその財産を同人らに相続させる意思なく、ただ幼時から手塩にかけた孫Aを愛していたことだけをもつて、BがCまたはPとの間において同人らからAへ係争建物等についての権利を移転させる趣旨の合意を遂げたとの事実を推認することも、相当でない。してみれば、もとCまたはPの所有に属した本件建物等は、被控訴人の主張するとおり、みぎ同人らとの間の売買によつて、Bがその所有権を取得したものとよく、これに反しAが直接承継取得し、ないしBとCまたはPとの合意の効果として取得するいわれもないから、Aが直接にCから係争の建物を買受けた旨の控訴人の主張は、失当である。

三 つぎに控訴人は、前示のAの買受名義による登記と同時に、BからAへ係争物件について贈与による、または信託の目的による譲渡が行われた旨を主張する。しかるに、本件にあらわれた限りの全証拠、ことに前示乙第二から第四号証まで、同第七号証、甲第六号証のいずれによつても、Bが係争物件についての登記手続をするに当つて、これらの物件を直ちにAに贈与する旨を約し、かつその履行のため中間省略登記をする趣旨において、前示の登記手続をする旨を約したことを推認させるに足る資料を見出すことができない。かえつて、みぎらの証拠によれば、Bの資産と、その親族名義の顕名に関してのBおよび関係者の意向については、つぎのように考えられる。Bは、自己の資産を管理するについて自己の名のほか、親族の名を一存で冒用することがあつたが、かつて生前において、ないしは、自己の死亡を条件としてこれを贈与する意図なく、また現にそのような意思表示をしたこともなく、時に利ありと考えれば、これを処分したい意図もあつて、買受希望者との間に売り渡しの条件について交渉、応待などした。Bが一存で親族の名を用いるについては、事後にそれらの者にその旨を告げてもいるが、さりとて、当該親族をしてこれを自己の権利として処分することを認めない旨の念を押しており、Bは、Dに対しDおよびGを信用しないゆえをもつて、係争物件をAの買受名義で登記した旨を話しながらも、Dに対してはAにやると述べたこともさらになく、D自らもAが貰つたものとは考えていなかった。そのゆえにDは、後にBの意に反して、その不知の間に権利証を持ち出したものである。そうしてBがみぎのように親族の名を籍るのは、資産がすべてBの名において課税の対象とされることを避けようとする意図に出たものであつた。みぎに認定し得たところから考えるに、係争物件についても、BがCまたはPから所有権を取得すると同時に、直ちに控訴人の主張するように、これら物件の所有権をAに移転したことを肯認させるに足る事実を認めることができない。

〈要旨〉さらに控訴人は、BとAとの間において、係争建物の所有権移転に関する通謀虚偽表示があつたと主張〈要旨〉する。ところで上来判示した事実関係のもとにおいては、BとA自身との間においてはもとより、Aを代表する父母とBとの間に所有権移転を仮装する合意がなされたことを認めるに足る資料がないから、Aを係争建物の買受人名義とする登記があるからとて、厳格なる意味においてのいわゆる虚偽表示があつたとはできない。しかし、本件においてAを買受名義人とする所有権移転登記は、Bが自己の意思にもとづいて作出したものであることは、前判示したところから明らかである。若しBがAの法定代理人と合意のうえで前示のような登記をなしたとすれば、それはBが一旦Cから自己に所有権移転登記を受けたうえで、Aの法定代理人との通謀虚偽表示により更にAに所有権移転登記をした場合と実質上何らえらぶところがなく、この場合に民法第九四条第二項の規定が類推適用せらるべきものであるとするならば（最高裁判所昭和二十九年八月二〇日判決、判例集八巻八号一五〇五頁の判旨）、さらに一步を進めてたとえみぎA名義の登記がなされるについてAの法定代理人の関与がなかつたとしても、みぎのような登記簿上の外観を信頼してAとの間に取引関係に立つた第三者があるときは、やは

り前記民法の規定を類推適用しかかる善意の第三者に対しては亡Bの相続人らは勿論、後記のとおりみぎ建物を現に占有する被控訴人はこの外観にするBの権利の存続ないしAの無権利を主張し得ないものというべきである。

四 よつて進んで、EにおいてAとの間に有効に取引関係を結び、かつ、Eは、係争建物の所有権がAに属しないでBにあることを知らなかつた旨の控訴人の主張について考える。まず、EがAの母として親権者であるDを代理すると称したFとの間において売買契約をしたことは、当事者間に争いがない。

控訴人は、Fにその旨の代理権があつた旨を第一に主張するけれども、これを肯定するに足る証拠がない。

しかし、前示甲第六号証および乙第七号証によれば、Dは、Fの業務である靴の販売を援けるために、Fに係争建物の権利証を交付し、これを担保に供して金借をする代理権を与えたところ、Fは、みぎ代理権の範囲外において、Dを代理して、これをEに売る旨の合意を遂げたことを認めることができ、成立に争いのない甲第七号証によれば、Eは、Fから前示権利証のほか、印鑑証明書、A、D、Fらの身分関係の記載された戸籍謄本等を示されて、FがAの親権者である母Dを有効に代理するものと信じ、かつ、そのように信じるについて十分の注意を惜しまなかつたことが認められる。してみれば、Eは、Fの代理権を信じるに足る正当の事由を有したものと認定することが相当であつて、この認定を左右するに十分な資料がない。ところで、被控訴人は、Dとその前夫Gとの協議離婚は、Dの承諾がなかつたから無効であり、従つて、Aは、引き続きGおよびDの共同親権下にあつたと主張するけれども、前示甲第六号証によれば、GとのDの離婚は、同女の承諾によるものであると認められ、前示乙第四号証中の離婚および離縁の手続がすべてBの不知の間に行われた旨の供述記載部分は、GとDとの間の離婚意思に合致があつたとの認定に累を及ぼさないし、他にみぎ認定を妨げる証拠がない。よつて、EがFとの間になした契約は、その効力を本人であるAに及ぼすものということができる。そうしてさらに、Bの作出したCからAへの係争建物に関しての前判示の所有権移転登記について、それが実体上の権利変動を反映するものでないことをEが知つていたと認めるに足る証拠がないから、Eは、係争建物の所有権が移転したとの前示の登記簿上の外観を信頼し、それがAの所有に属するものと信じて、Aの代理人との間に売買契約をしたものと認めるべきである。そうとすれば、前出三に説明したとおり、民法第九四条第二項の規定の類推適用により被控訴人は係争建物についてのBの有権利ないしAの無権利を善意の第三者であるEに対し主張することができない筋合である。してみれば、Eは、前判示の売買契約によつて、みぎ建物の所有権を取得したものであるということができる。そうして最後に、昭和三四年一月四日に控訴人がEからみぎ建物を買受ける旨の契約をしたことは、当事者間に争いがないから、控訴人は、みぎ同日適法に係争の建物の所有権を取得したと認めるべきである。

五 被控訴人が係争建物の階下を占有することは当事者間に争いがない。被控訴人は、控訴人が係争建物の所有権を取得するに先だち、昭和三四年一月二七日にBからみぎ建物の階下を一ヶ月の賃料金二千円の定めで賃借した旨を主張する。成立に争いのない乙第二から第四号証中被控訴人がBに対し賃料を支払うことを約し、毎月金二千円を支払った旨の供述記載部分、原審における被控訴人尋問の結果中の同様の供述部分を当裁判所は、たやすく信用することができず、他に被控訴人の主張する抗弁事実を認めるに足る証拠がない。してみれば、被控訴人が係争建物の階下部分を占有する権原があるとする被控訴人の抗弁は、理由がない。つぎに、被控訴人は、みぎ建物の階上部分の占有が単にBから管理を委任されたことによるに過ぎない旨を主張するけれども、この主張を肯定するに足る証拠がないから、みぎ占有もまた独自の占有であるものと推定するのほかになく、しかもこの占有権原を認めるに足る証拠はない。よつて被控訴人は、控訴人に対し係争建物を明け渡す義務があり、かつ、控訴人がその所有権を取得するに至つた後である昭和三四年二月二〇日以後その明け渡しの済むまで、控訴人の使用収益を妨げたことによる賃料相当損害金を支払う義務がある。その賃料相当額については、階下部分につき、昭和三四年二月二〇日から昭和三五年一月二日までの賃料統制額が一ヶ月金一、一九円を超えないことは、当事者間に明らかには争いがなく、同年一月三日以後は、全家屋につき（被控訴人による階上部分の占有がみぎ同日に始まることは、その明らかには争わないところであるから、これを自白したものとみなす。）、その延べ面積が三〇坪をこえるから、地代家賃統制令第二三条の規定する除外例に該当するところ、成立に争いのない甲第一一〇号証によれば、一ヶ月金一万円を下らず、

昭和三八年三月二三日以後は、一ヶ月金一一、一〇〇円を下廻らないものと認められる。

六 以上に説明したところによつて、控訴人の被控訴人に対する本訴請求は、すべて正当である。よつて、これを排斥した原判決は、失当であり、これに対する控訴は、理由があるから、民事訴訟法第三八六条、第九六条および第八九条、第一九六条建物の明渡しを命ずる部分については、仮執行を相当でないものと考え、これを付さない。の各規定を適用して、主文のとおり判決する。

(裁判長判事 岸上康夫 判事 中西彦二郎 判事 室伏壮一郎)

物件目録

長野県大字 c 字 d e 番敷地

家屋番号 f g 番

一、 木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建居宅 一棟

建坪二十三坪四合

二階十一坪五合

同書同番敷地

家屋番号 f g の h

一、 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 一棟

建坪二坪五合