

文を変更する。  
主左のとおり棄却する。  
原判決を左の請求を第一、二審とも控訴人の負担とする。  
控訴人の請求は第一、二審とも控訴人の負担とする。  
訴訟費用は第一、二審とも控訴人の負担とする。

控訴人訴訟代理人は「原判決中控訴人の本訴請求を却下した部分を取消す。被控訴人は控訴人に対し別紙目録記載の土地建物につき昭和二十六年六月四日東京法務局板橋出張所受付第八一四一号を以つてなした売買による所有権取得登記の抹消登記手続をなすべし。訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。」との判決を求め被控訴人訴訟代理人は控訴棄却の判決を求めた。

当事者双方代理人の事実上の陳述は、控訴人訴訟代理人において、控訴人は、本件土地建物を訴外Aに売却しているので、同人のため所有権移転登記手続をしななければならぬところ、現在被控訴人の名義の原因を欠く無効の登記が存するから、被控訴人に対し本訴においてその抹消登記手続を求めるものである。と述べ、被控訴人訴訟代理人において、原判決七枚目記録三三六丁裏七行目「たまたまAが」の次に、「滞納税金支払のため早急に金員調達の必要に迫られた上」と加える、と述べた外は、原判決事実摘示の記載と同一であるから、これをここに引用する。（但し控訴のない反訴のみに関する部分の主張陳述は除く。）

[illegible]

理 由

[illegible]

＜要旨＞蓋し不動産登記は不動産物権変動の経過を明かにすることもまた、その制度の目的の一とするものであること／＼要旨と鑑み、登記が既に存した権利関係の変

動と合致しない場合に、嘗て実質上且つ登記簿上権利者であつた者が、その権利を他に譲渡した後においても、現在の実質上の権利者の登記請求権を満足せしめるためには、なお登記名義冒用者に対し実際の権利変動の過程と登記との不一致を是正するため、冒用名義人に対し登記抹消請求権ありと解すべきだからである。よつて控訴人の主張する如く本件土地建物につき控訴人から訴外Aに売買がなされ未だその登記なく、しかも前記当事者間に争なき被控訴人のための登記がなされており、従つてそれが実際の権利変動に合致しない無効の登記であるかどうかについて、判断を進める。

二、成立に争なき甲第一号証の一、二、第三号証の一、二、第八号証の三、第十三号証の一、二、第十四号証、第十五号証の三、四、（但し四は一部）、第十六号証の一、二、三、（何れも一部）、第十八号証の一、二、第二十二号証の二、第二十三号証の二、四、同じく乙第六号証、第七号証、並びに右甲第十三号証の二、第十五号証の四、第十六号証の一、二、三、第十八号証の一と成立に争なき乙第九号証、第十号証の二、原審証人B、同Aの各証言を総合して訴外Bがそれぞれの作成名義人の部分についてその各名義のもとに偽造したものと認められ、目つその他の部分の成立については、当事者に争なき甲第四号証、第五号証の一、三、第六号証の一、二、第八号証の一、第十九号証の一、三、第二十号証、第二十一号証、原審証人B（一部）、同A、同Cの各証言を総合すると、次のような事実が認められる。

（一）控訴人は昭和二十五年三月十五日本件土地建物を訴外Aに代金三十三万円で売却して所有権を移転し、右不動産に関する登記済権利証等を交付してあつたが右売買による所有権登記は未了であつた。そして本件家屋には従前から、被控訴人の父Fがその家族と共に居住していたので、買主のAは同人に対し自らしばしば家屋明渡の請求をしていたが、なかなかちが明かぬので、その頃知合となつた訴外Bに対し、四十万円位までの立退料を払つてFに対する家屋明渡の交渉をして貰うことを、その旨の委任状を交付して依頼した。そこでBはFに対しAの代理人として本件家屋の明渡を交渉したが、Fはこれに応ぜず、却つてAが買受けた金額が三十三万円であることを知つて金四十万円でこれを売つて呉れと要求し、BはこれをAに伝えたが、Aはこれに取り合わなかつた。

（二）然るにBは当時競輪などに凝つて金に窮していたので、Aからは実際には土地建物売渡については何ら代理権を与えられなかつたのに拘らず、擅にAの代理人としてFとの間に代金四十万円で本件土地建物の売買契約をして下つた。この契約の締結は昭和二十六年一月三十一日Fの住所たる本件家屋で行われ、E弁護士がFの依頼で立会い、Bから、当時Aが真実土地建物を買受け所有者であることを証明し家屋の明渡請求に用いるものとして手渡されていた控訴人名義の土地建物の登記済権利証を、FとE弁護士に示してなされたもので、E弁護士の手により売買契約書が作られ、売買代金中四万円は即日、残代金三十六万円は数回に分割してBが全部支払を受け、これを競輪のための資金その他自己の用途に費消して了つた。

（尤も成立に争なき乙第十一号証の二、第十二号証の二、原審証人Eの証言、原審における被告法定代理人Fの供述の中には、F、Eは、右のようにBとの間で売買契約をなすに際し、Bが持参したAの売渡代理委任状を見たことを窺えるような部分があり、また成立に争なき乙第十号証の二の中にはBがAから売渡代理委任状を貰つて持参したことが窺えるような部分があるが、何れも前記認定に照らし措信できない。）

（三）そしてBは、Aに対しては勿論Fとの間に本件土地建物の売買契約をして契約書まで作つたことは秘して、同年二月二日附F名義の同年三月末日までに金三十万円の立退料を貰つて本件家屋を明度するという契約書を偽造し、これをAに交付してFから家屋明渡の承諾を得たと虚偽の事実を告げ、二回に分けて六万円の謝礼金まで貰い、右立退期限間近にAから期限の猶予を得て一時を糊塗していた。しかしAが、明渡があまり長引くため自らF方へ赴き、Fから本件土地建物をBを通じて買受けたと聞かされ、且つ登記済売渡証まで見せられて、前記Bが無権限でやつた売買契約の事実が暴露するに至つた。

（四）右のようにBの手によつて本件土地建物を買受け真実所有権を取得したと信じたFは、同年五月十九日附を以つてこれを四男の被控訴人に贈与して所有権を移転したのであるが、登記はこのような権利移転の順序を経ず、中間登記を省略して当事者間に争なき直接被控訴人のための所有権取得登記がなされているけれども、それはBが次のような手を使つて行つたものである。即ちBは擅に控訴人の印章を印判屋で作らせ、それを用いて控訴人が京都市a区b町c番地の住所から東京

都豊島区d町e丁目f番地に転寄留した旨虚偽の届出をなし、Aを保証人として豊島区役所に控訴人の虚偽の印鑑届をなし、そのため必要であつた保証人Aの印鑑に、自分の印鑑届の保証人となつて貰うため使う旨欺いてAの妻から借り受けた届出済のAの印鑑を用い、このようにして控訴人の印鑑証明書の下附を受け、登記名義人である控訴人の住所の表示変更登記手続をした上、同年六月四日東京法務局板橋出張所において、前示の如く控訴人名義の権利証がAの方に存在しているに拘らず、紛失したとして保証書により、又控訴人の委任状をも前記偽造の印鑑で作成して、本件土地建物所有権移転登記手続を了したものである。

以上の認定に反する成立に争なき乙第十、第十一、第十二号証の各二の記載部分並びに原審証人Eの証言、原審における被告法定代理人F本人尋問の結果は措信できないし、その他に被控訴人提出援用にかかる証拠中以上の認定を履すに足るものはない。

三、被控訴人は、仮りに訴外Bが本件家屋明渡交渉に関する控訴人の代理権限のみを有し、売買については代理権限がなかつたとしても、Fは前記売買締結に際しBに右権限ありと信すべき正当の事由を有していたから、FはBのなした代理行為により、真実本件土地建物の所有権を取得したものであると抗弁するので按ずるに、前記二の(二)において認定の如く、FがBとの間で本件土地建物の売買の交渉をするに当り、BにおいてAのため売渡をなす代理権限を有するものと信じたであろうことは窺えるのであるが、Fがかく信ずるにつき正当の事由を有したかどうかということになると、Bが売渡委任に関するAの真正の代理委任状を持参したことは前記のとおり確認することができないし、Bが初めにAの代理人としてF方へ赴いたのは、前示のように同人の明渡代理委任状を持参し家屋明渡の交渉に行つたので、Fがこれに应ぜず買受を申出でた後に、BがAから売渡の代理権を授与されていなのに、これあるものの如く装つて右の売買交渉をするに至つたのであるから、Bの代理権限の拡張については当然十分な注意を払うべきであり、ことに本人たるAの住所は東京都内の同一区内で近所であつて、直接本人にたしかめるにつき特に何か支障があるとか困難があつたという事実も認められず、本人に確めたという証拠もないので、Fには右のように信じたことにつき過失があつたと云わざるを得ない。よつて民法第一百十条によりBの代理権限踰越の行為に因つて、FがAから所有権を取得したりとする被控訴人の主張は採用することができない。

然らばBが権限なくしてAを代理し本件土地建物をFに売渡した行為は、Aに対しその効なく、Aは依然所有者である。然しすでにAに所有権を譲渡した控訴人と雖も、Aをしてその所有権の実態と一致する登記名義を得させるためには、前記一、の後段で述べた理由により、現に被控訴人名義になされている無効の所有権取得登記が、真実の所有権移転の状態に合致しないものとして、その抹消登記手続を求め得べきものである。

四、然し乍らなお一步進んで調べてみると、別に訴外Aは自ら原告となり被控訴人を被告として、被控訴人名義の本件登記の抹消登記手続を求める訴を、東京地方裁判所に提起し(同庁昭和二十七年(ワ)第二三四四号事件)、昭和三十年四月十五日右抹消登記手続請求が認容せられた判決を言渡され、これに対し被控訴人が控訴し当裁判所に昭和三十年(ネ)第七四一号事件として係属し、本訴訟事件と併行して審理せられ、本件と同時にその弁論終結し、昭和三十一年九月二十四日控訴棄却の判決のあつたことは職務上当裁判所に顕著であるら、結局控訴人が本訴で行使してその目的を達せんとする本件登記抹消登記手続の請求は、Aにおいて控訴人の権利行使を代位しているに等しく、その目的も達せられんとしているのので、その上更に控訴人が同様の権利行使をなす実益はないから、控訴人の本訴請求は棄却を免れない。

よつて控訴人の訴を原告たるの当事者適格なしとして却下した原判決は相当でないのので、これを主文のとおり変更すべきものとし、控訴費用の負担について民事訴訟法第九十六条第八十九条を適用し、主文の如く判決する。

(裁判長判事 齊藤直一 判事 坂本舘夫 判事 小沢文雄)

(別紙目録は省略する。)