

主 文

原判決を取消す。

被控訴人Aは控訴人らに対し、京都市a区b c町d番地のe宅地一一〇坪につき京都地方法務局昭和三〇年七月六日受附第一七六〇三号をもつてなされた所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。

被控訴人Bは控訴人らに対し、右土地につき京都地方法務局昭和三〇年十一月一二日受付第三〇〇九八号をもつてなされた所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。

訴訟費用は第一、二審とも被控訴人らの負担とする。

事 実

控訴人ら代理人は主文同旨の判決を求め、被控訴人ら代理人らはいずれも「本件控訴を棄却する。控訴費用は控訴人の負担とする」との判決を求めた。

当事者双方の主張、証拠の提出、援用、認否は、

控訴人ら代理人において

(一) 本件売買契約は被控訴人Aの父Cが同被控訴人を代理して締結したものである。そして被控訴人Aは右売買後本件不動産につき売買予約による所有権移転請求権保全の仮登記をしたのであるが、昭和三〇年七月六日右仮登記につき同日権利放棄を原因として抹消登記をしているのであつて、これにより被控訴人Aは右売買契約上の権利を放棄したものと解すべきであるから、同日これと別の同年六月一〇日売買を原因としてなした所有権移転の本登記は権利放棄後の登記として無効である。

(二) Dは昭和四〇年十一月五日死亡し控訴人Eは妻として、控訴人Fは長女として、控訴人Gは養子として相続により共同してDの権利義務を承継した。

と述べ、証拠として、甲第七号証ないし第九号証第一〇号証の一、二第一一号証第一二二号証の一ないし四を提出し、当審における証人E(受継前)同H同Iの各証言控訴人ら先代D本人訊問の結果を援用し、乙第一〇号証の成立を認め、同第九号証の成立は不知と答え、

被控訴人A代理人において

(一) 亡Dが本件売買契約に当つて用いた詐術の具体的内容としては、原審で主張したもののほかさらに左の如き諸行為を挙げることができる。すなわち、

(1) 本件消費貸借が成立し仮登記申請手続完了後、仲介人JやCらがKの料理屋で食事をした際、Dは右借入金の使途を説明するかの如く、同人の家の前の庭に小屋でも建てて土産物屋をすると話していた。

(2) 本件土地の売買に際し、Dは仲介人Jに対して知事の許可があるまでは草ぼうぼうに生しておいた方が早く許可がおりやすいと忠告までしている。

(3) 本件売買代金額の決定について、Cが坪三五〇〇円ときり出したのに対し、Dは坪四〇〇〇円で買ってくれといい、結局仲介人のあつせんで坪三七五〇円にきまつたいきさつであり、またDは、知事の許可が得られ本登記を完了することができるかどうかはなお未定であるのに、仮登記のみで売買代金全額の支払を求めこれを受領しているのであつて、このような事実によつてもDは金銭については余程がつちりした人物であることが推知されるのであつて、この点でもDは完全能力者である如き言動をしている。

(二) 本件土地につき売買予約による仮登記を経由したのは、本件土地が農地であつた関係上そのような形式をとつたにとどまり、実質上は仮登記のときに売買代金全額について決済がなされており、本登記手続に必要な一切の書類をCに手渡されているのであつて、実質上仮登記当時当事者間において知事の許可を停止条件とする売買契約が成立していたのである。登記面で仮登記が権利放棄を原因として抹消されていても、それは本登記をするための手続上の一環としてみなされたもので、直ちに本登記を了しているのであるから、仮登記の抹消のみをとりあげて売買上の権利を放棄したとなすは当たらない。

(三) 被控訴人Aが控訴人ら先代Dの保佐人Eに対し本件契約を追認するや否やを確定すべき旨催告したが、右Eは所定の期間内に確答を発しなかつたので、その行為を追認したものと看做されるとの従前の主張(原判決表一一枚目四行目から裏五行目まで)はこれを撤回する

と述べ、証拠として乙第九、一〇号証を提出し、当審における証人Cの証言

(一、二回) D本人尋問の結果を援用し、甲第七号証ないし第九号証第一〇号証の一、二の成立を認め、同第一一号証、第一二二号証の一ないし四は不知と答え、

被控訴人B代理人において、甲第七号証以下の成立につき、被控訴人Aと同一の

認否をなし、当審におけるD本人訊問の結果を援用し

たほか、原判決事実摘示（ただし、原判決三枚目裏四行目の「実兄」を「実弟」と、四枚目表七行目の「保証人」を「保佐人」と、一四枚目表二行目の「被告B」を「被告A」と各訂正する）と同一であるから、これを引用する。

理由

一、 京都市a区b c町d番地のe宅地一一〇坪（以下本件土地という）につき控訴人先代亡Dから被控訴人Aに、右Aから被控訴人Bに夫々売買による所有権譲渡がなされ、右各売買に基いて控訴人ら主張の所有権移転請求権保全の仮登記ならびに各所有権移転登記がなされたことは、それぞれ関係当事者間に争いがない。ところが、右Dは昭和一二年五月一二日京都地方裁判所において準禁治産の宣告を受け、前記売買契約の当時無能力者であつたため、これを理由として昭和三一年四月九日送達された本件訴状をもつて被控訴人Aに対し右売買契約を取消す旨の意思表示をした。このことは成立に争いのない甲第一号証ならびに本件記録に徴して明かなところである。

二、 被控訴人らは、DはAとの売買契約をするについて保佐人である妻Eの同意を得ていると主張するが、被控訴人らの全立証によるもかかる事実を認めるに足らず、かえつて原審における証人Eの証言ならびにD本人尋問の結果によれば、本件売買は妻Eに秘してなされたものであることが認められるから、右主張は採用できない。

三、 次に被控訴人らは、亡Dは本件売買契約にあたつて自己が能力者であることを信じさせるため詐術を用いたからこれを取消すことはできないと抗争する。

〈要旨〉（一） 民法二〇条の「能力者タルコトヲ信ゼシムル為メ詐術ヲ用ユタ」とはどのような場合をいうかについては、〈要旨〉これを厳格に解する立場と比較的緩く解しようとする立場とがあり、民法の無能力者制度は往々にして相手方に不測の損害をこうむらせる結果ともなるので、特に取引の安全が重視されるに至つた近時においては「詐術」の意味を次第に拡張解釈する傾向にあることは否めないところである。しかしながら「詐術」という以上は、無能力者が自己の行為能力（準禁治産者の場合は保佐人の同意を得ていることをも含めて）についての相手方の誤信を生ぜしめたり、またはこれを強めたりするために、何等かの積極的行為をするこうとを要するはもちろんであつて、たんに無能力者であることを告げなかつたというような消極的態度は、その黙秘が具体的状況のもとにおいて詐術としての積極的意味をもつものと評価すべき特段の事由がある場合は別として、一般的にはこれに該当しないものと解するのが相当である。何となれば、無能力者が同意を得ずして法律行為をなす場合、相手方に自己が無能力者であることを黙秘するのは、むしろ当然のことで、いわば世間普通の状態であり、もし単なる沈黙が詐術になるとすれば、無能力者であることを善意の第三者に対抗し得ないというのとほとんど同じ結果になり、無能力者を保護するために取消権を与えた法の精神を全く滅却するに至るからである。そしてこのことは未成年者の場合であると準禁治産者の場合であるによつて何ら異なる道理はないものというべきであらう。

（二） そこで本件における具体的事実関係をみるに、成立に争いない甲第二号証同第三号証の一ないし四、乙第一号証同第六、七号証、原審における証人J同Lの各証言原審ならびに当審における証人Cの証言（一、二回）D本人尋問の結果ならびに当審における証人I同E（一、二回）の各証言を総合すると、亡Dは智脳の程度が低く尋常小学四年中退で学業を放擲し、早くから悪友に誘われて茶屋遊びを覚え、賭博、競輪等の賭事に耽り、これらの資金を得るために伝来の相続財産を次々に処分し、ついにはこれを蕩尽するおそれがあつたので準禁治産宣告を受けるに至つたもの、亡Jは亡Dの妻でありその保佐人となつたEの実家に近い京都市a区f g町で農業を営み予てから亡Dと顔知りであつたところ、その頃同人から金借方斡旋を依頼されたので、自己が汲取りに出入していた被控訴人Aの父Cに話をもちかけ、かくして亡Dは昭和二九年九月一八日右Jの仲介によりその所有にかかる本件土地を含む京都市a区b c町d番地畑七畝二七歩に抵当権を設定し、Cから一五万円を返済期日昭和三〇年六月末日利息月五分毎月末払の約にて借受け、Jに対する礼金一万五、〇〇〇円と同年九月分の利息等を差引かれ、残金の交付を受けたこと、その後亡Dにおいて同年一〇月分以降の利息を支払わなかつたところから、再びJの仲介斡旋により期日前の昭和三〇年一月二二日頃Cがその子被控訴人Aを代理して前記土地のうち本件三畝二〇歩（一一〇坪）を買受け、その代金をもつて貸付元利金の清算を受けることとなり、本件土地の売買代金について亡Dは一坪当り四、〇〇〇円と主張し、Cは三、五〇〇円と主張していたが、仲介人Jが仲をとつ

て三、七五〇円と決め、一一〇坪を代金四一二、五〇〇円で売渡す契約が成立した
こと、ただし右土地は農地であつて、その譲渡ならびに地目変更について知事の許
可を要するので、とりあえず分筆登記のうえ被控訴人A名義に所有権移転請求権保
全の仮登記をしておくこととし、Dにおいて司法書士Mに右分筆登記および所有権
移転請求権保全の仮登記手続を委任するとともに、知事の許可があつた場合被控訴
人Aに所有権移転の本登記をなすことを約し、右Mを介して本登記手続に必要な自
己の印鑑証明書（甲四号証の三）委任状（同号証の四）をCに交付した。かくして
前記抵当物件中より売渡すべき本件三畝二〇歩（一一〇坪）について昭和三〇年一
月二四日受付をもつて同町一〇番地の一として分筆登記を経由し、同日同物件につ
いて冒頭掲記の所有権移転請求権保全の仮登記（M司法書士を双方の代理人とす
る）を了し、仮登記当日Cは売買代金中より自己の亡Dに対する貸付元利金の弁済
を受けることとし、これを差引き残代金を亡Dに交付したと、その後Dは右売却
土地につき京都府知事に対して被控訴人Aを譲受人とする農地法五条による所有権
移転ならびに宅地への地目変更の許可申請をし、その許可があつたこと、Cは右請
求権保全の仮登記を経由し、残代金の支払を了するまでは亡Dが準禁治産者である
ことを知らず、仮登記後所有権移転の本登記をなすまでの間に亡D金借の事実を察
知した保佐人Eから詰問を受け始めて亡Dが準禁治産者であることを覚知したと
おおよび亡Dは前認定のとおり当初Cから一五万円を借受けその利息の支払をなし得
ざるに及んで本件土地売却の挙に出たものであるが、その間終始自己が準禁治産者
であることを黙秘していたけれども、一方進んで自己が能力者であることを告げた
事実もないこと、以上のような事実が認められるのであつて、このような事実関係
のもとにおいては、本件Aとの売却契約にあたりDが自己が能力者であることを信
ぜしめるため詐術を用いたものと認めることはできない。すなわち、

（イ） Dが前記取引にあたつて、自己が準禁治産者であることを告げなかつた
ことがそれだけで詐術を用いたものといえないことは、すでに上述したとおりであ
り、

（ロ） またDが、被控訴人らの主張する如く、本件売買に当つてその代金額の
決定、登記関係書類の作成、本件土地の所有権移転および転用についての知事に対
する許可申請などに関してある程度積極的に行動したことは、前段認定の事実から
して明かであるけれども、既述の如くDはこれまでもたびたび所有不動産を他へ
処分した経験をもっており、その手続についても明らかなものと推認されるの
で、自己の秘密の借錢の始末をつけるための本件土地の売却に当つてみずから主
として積極的にその手続を進めたからといつて別に不自然でなく、特に同人におい
て自己を能力者であると信じさせる目的でこれらの行動をしたものと認めるに足る
証拠のない本件においては、直ちにこれをもつて詐術を用いたものというには当
らないというべきである。

（三） もつとも、原審における証人Jの証言によると、本件売買取引の過程に
おいて、亡DがJに対し「自分のものを自分が売するのに何故妻に遠慮がいるか」と
答えていることが認められる。しかしながら民法二〇条にいう詐術とは、能力に関
するものであることを要すると解すべきところ、当審における証人E同Cの各証言
（いずれも第二回）弁論の全趣旨を総合すると、本件土地は以前からDの妻Eが耕
作していたので、これを知っていたJが夫婦間の円満を慮つて「畑（本件土地）は
奥さんも作っているのに相談しなくともよいか」と質したのに対して答えたもの
で、亡Dの能力についての言辞ではないことが認められるのみならず、Jはたんな
る仲介にすぎないのであつて、CがJから右の事実を聞知したのは本件訴訟が提起
された後であることが前記Cの証言によつて明らかであるから、右の事実はこれ
をもつて詐術を用いたものといふには当らない。

（四） なお、被控訴人らは、Dが仮登記後J、Cと京都市Kの料理屋で食事を
した際金の使途について説明するごとく、自家の前の庭に小屋でも建てて土産物屋
をすると話したとの点を取りあげて、右は詐術に当るといふが、当審における証人
Cの証言（第二回）によれば、右は本件売買契約がなされた後の出来事であること
が認められるから、これをもつて契約締結に当つての詐術ということとはできない。

四、 そうだとすると、本件売買契約は、昭和三一年四月九日本訴状の送達とと
もに適法に取消され、初より無効なものと看做される結果、被控訴人Aは遡つて無
権利者となり、被控訴人Bは、無権利者よりの買受人であるから、これまた権利を
取得するに由がないから、いずれも右Dに対して前記各売買による所有権移転登記
を抹消すべき義務を負うに至つたものといふべく、Dが昭和四〇年十一月五日死亡
し、控訴人等が相続により共同してDの権利義務を承継したことは被控訴人等にお

いて明らかに争わないのでこれを自白したものとみなす。従つて控訴人らに対し、被控訴人Aは主文第二項の、被控訴人Bは同第三項の各所有権移転登記の抹消登記手続をなすべき義務がある。

五、 被控訴人Bは、亡Dと被控訴人A間の売買契約が取消されたとしても、右取消に伴う被控訴人Aの所有権移転登記抹消登記義務と亡Dの四一万二、五〇〇円の売買代金返還義務は同時履行の關係に立つところ、被控訴人Bは被控訴人Aの亡Dに対する代金返還請求権を承継した。仮りに右承継をなしとするも、被控訴人Bは、被控訴人Aに代位して右権利を行使し、同時履行の抗弁を提出すると主張する。

しかしながら、被控訴人Bが被控訴人Aの右代金返還請求権を承継したことはこれを認めるに足る証拠がなく、また被控訴人Bが同AのDに対する代金返還請求権を代位行使するためには、被控訴人Bの同Aに対する代金返還請求権を保全するため必要な場合でなければならず、そのためには、保全される債権が金銭債権である以上、被控訴人Aの無資力が要件となるところ、この点についても何等の証拠がないので右抗弁はいずれも採用できない。

六、 右の次第であるから、本件売買契約の取消を理由として被控訴人両名に対し前記各所有権移転登記の抹消を求める控訴人らの本訴請求を正当として認容すべく、これを排斥した原判決は不当で本件控訴は理由がある。よつて民事訴訟法第三八六条、第八九条を適用して主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 小石寿夫 裁判官 宮崎福二 裁判官 松田延雄)