

主 文  
原判決を取り消す。  
被控訴人の請求を棄却する。  
訴訟費用は第一、二審とも被控訴代理人の負担とする。

控訴人は主文同旨の判決を求め、被控訴代理人は控訴棄却の判決を求めた。当事者双方の事実上の主張は控訴人において、被控訴人は本件売買の当時病身であつたため被控訴人の用務はすべて夫であつた訴外A（後に離婚してA姓となる）において被控訴人を代理して処理していたものであり、本件売買契約も被控訴人の代理人である右Aと控訴人との間で交渉の上締結されたものであり、その移転登記は被控訴人において夫Aをして控訴人とともに司法書士Bに委任せしめてこれを完了したものである、しかるに被控訴人はその後本件不動産の価額がいちじるしく値上りしたために、取引終了後一年余もたつてから夫Aのしたことは一切あずかり知らぬとして取引を否認し、本件訴訟に及んだのであるが、被控訴人が当時本件売買の事実を承知しており、取引が被控訴人の意思にもとづくものであることは、控訴人が売買残代金として支払った金一万円を被控訴人自ら受取つていること、当時本件家屋に居住中のCを被控訴人方に引取り家屋を控訴人に明渡したこと、さらに他の二世帯を自宅に引取るため従前被控訴人方に間借りしていたKに対し、貸間明渡の調停を申立て自らその調停手続に立会つていること、この調停申立書には被控訴人の夫Aがその経営する炭鉱の資金を得るため、本件土地家屋を控訴人に売却しその明渡の必要があることをうたつていること、登記の時は被控訴人が権利証と印を夫Aに持参させ、登記後権利証は被控訴人自ら控訴人から受取り持ち帰つたこと、昭和二十三年一月所得税の確定申告に際し被控訴人は本件家屋を譲渡したことを税務署に申告していること、控訴人は売買後本件家屋に移転し以来家屋の修理をし諸税金を支払つて来たのに被控訴人は本訴提起までなんらの異議も述べなかつたこと等が事実上照して明らかである。またその売買代金も控訴人の主張する金三万五千円が真実であつて、Aのいう金七万円ではない、もし右代金が七万円であるならば、その余の残代金の請求があるはずであるのに全くその請求がないばかりでなく、被控訴人はその後もしばしば担保物を持参の上控訴人から五百円、千円と借り出して行つてゐることは説明しようがないことになる、控訴人が本件土地家屋を右代金三万五千円で買受けたことは本件家屋に居住していた右Cの知るところとなり、同人は三万五千円位なら自分が買いたい、四万円まで買い増してもよいと云い出したが、被控訴人はすでに控訴人から手合金（手付）二万円を受取つていたので控訴人との契約を履行するほかなく、前記のとおりCを自宅に引取つたのであり、この点から見ても右売買代金もまた当時控訴人の承知していたものであることが明らかである。被控訴人は本件登記の際用いられた被控訴人の印はその実印でなかつた旨主張するが、事の真偽は控訴人の知るところではない。ただいかなる理由からか六件登記には印鑑証明書を求められなかつたけれども、それで何の故障もなく登記が済んでいるのであるから控訴人としては被控訴人の正しい印章で登記ができたものと信ずるほかはないのである、と述べ、被控訴代理人において控訴人の右主張事実中被控訴人従来の主張に反する点は否認すると述べたほか、原判決に事実として記載されたところと同一であるからここにこれを引用する。

立証として被控訴代理人は甲第十三号証を提出し、当審における証人Dの証言を援用し、乙第二十二、第二十三号証、同第二十四号証の一、二の各成立を認める、乙第二十四号証の一、二を援用する、乙第三、第十四号証の撤回には異義がないと述べ、控訴人は乙第二十二、第二十三号証、同第二十四号証の一、二を提出し、乙第三号証、同第十四号証は原本が廃棄されたから当審では提出せずこれを撤回するとのべ、甲第十二、第十三号証の各成立を認めると述べた外、各当事者とも原判決事実らん記載のとおり（但し甲第二号証は同号証の一ないし三、乙第四号証は同号証の一ないし三、乙第二十号証は同号証の一、二、被控訴人の援用する原審証人Aの証言は第一回ないし第四回、なお控訴人は原審における第一、二回控訴人本人尋問の結果を援用）であるから、ここにこれを引用する。

理 由

被控訴人の原審でした訴の変更が許すべきものであることは原判決の理由冒頭（判決書三枚目裏一行目から十三行目まで）に説明するとおりであるから、この部分を引用する。

別紙目録記載の不動産が被控訴人の所有であつたところ、これについて長野司法事務局上田出張所昭和二十二年七月二十三日受付第二〇四二号をもつて同月五日付

売買による被控訴人から控訴人に対する所有権移転登記手続のなされたことは当事者間に争ない。

被控訴人は右不動産については被控訴人は控訴人にこれを売渡したことはないのに、控訴人において被控訴人のもと夫訴外A（当時A）と共謀の上被控訴人の知らない間に昭和二十二年七月五日付で右不動産が被控訴人から控訴人に売渡されたように仮装し同日付の仮装の売渡証書を作成し、かつ勝手に被控訴人名義の登記申請委任状を作成して、これにもとずき前記登記手続がなされたるものであるから、右登記は被控訴人のために抹消されるべきものであると主張する。これに対し控訴人は当時被控訴人は本件不動産の売買を夫であつた右Aに委任し控訴人は被控訴人の代理人である右Aと交渉の上同年四月中右不動産を代金三万五千元で買受ける所有権を取得し、右Aとともに適法に前記登記手続をしたものであると主張する。

よつてまず、右登記のなされるまでの経緯について見るに、成立に争ない。第十号、同第十九号証、原審証人Aの証言により右Aの作成したものであることを認めべき乙第一号証、同第七、第八号証、本件口頭弁論の全趣旨により本件登記に際し提出せられたものであること明らかな甲第二号証の三、原審証人Eの証言により成立を認めるべき乙第五号証の各記載、原審証人A（第一ないし第四回）、同B、同F、同Eの各証言、原審における控訴人本人尋問の結果（第一二回）に本件口頭弁論の全趣旨をあわせると、被控訴人の夫であつたA（当時A）は昭和二十二年四月頃その経営する亜炭鉱山の資金を得るため、被控訴人所有の本件土地建物及びその他の不動産を売却しようとし、被控訴人から正当に代理権を与えられたかどうかはしばらく別として、被控訴人に代つて控訴人と交渉し、控訴人は当時居住中の上田市a所在の借家の明渡を迫られていたのでも本件不動産を取得してこれに居住するつもりで、右Aの申出に応じてこれを買受けることとし、交渉を重ねた上控訴人はその頃売買成立の上は代金の一部にあてる趣旨で二回に金一万円をAに交付し同年五月十五日頃さらに金一万円同人に支払つた上同日両人の間で、売買代金の額の点はしばらく措き、控訴人がすでに支払つた合計金二万円を手附（手合金）として残額は同年五月二十日までに建物居住者を立退かせた上所有権移転登記をすると同時に支払うべき旨の売買契約を締結し、同日右Aは日付をさかのぼらせて同年四月十五日付とし売買代金を三万五千元とした外前記趣旨を記載した被控訴人及びA連名名義で控訴人にあてた売渡証書（乙第一号証）を作成してこれを控訴人に差入れたが、居住者の移転先がないため自然右契約の履行も延びて、同年五月二十八日控訴人は右Aの求めにより残代金の一部として金五千元を同人に支払ひ、一方被控訴人は当時本件家屋に居住していたCを被控訴人方自宅に引取り移転させたので、控訴人は同年六月十六日代金として一万円を被控訴人に支払い、同日本件土地家屋の引渡を受けてこれに移転しそれ以来引続き本件家屋に居住するにいたつたこと、その頃右Aは登記に用いるため印判業Fに依頼してAと刻した印章を作成した上、これを使用して控訴人とともに同年七月頃、司法書士Bに登記申請手続を依頼した結果前記のとおり同年七月五日付売買を登記原因とする前記所有権移転登記がされたものであることを認めることができる。前記挙示の証拠中右認定に反する部分は採用しない。

右契約のうち売買代金の数額については、その契約証である乙第一号証には代金三万五千元と記載されていること前記のとおりであるところ、この点について原審証人A（第一、二回）は代金ははじめ八万円と申込んだが譲歩して七万円と定めたのであるが証書上は居住者を立退かせるのにヤミ値ではぐあいが悪いということで特に三万五千元とし、右乙第一号証の外に別に家屋だけを三万五千元で売渡した旨の証書も交付したと供述しているが七万円の売買代金を証書上特に三万五千元とする事情について右証人のいうところは十分人をなつとくさせるに足りないばかりでなく、別に家屋だけの売渡証書というのは後には甲第十号証（これは控訴人が本訴においてはじめ乙第一号証の写として被控訴人に交付したものであることは争なく、控訴人は右は乙第一号証の文言中若干を写しおとしたものという）のような記載内容のものであつたといひ（同証人の第四回証言）、そのいうところあいまいであつて直ちに信用し難い。原審証人Gの証言中同人がAから本件不動産を七万円に控訴人に売つたことをきいたとの部分は伝聞であつてAの証言を直ちに信じ難い以上本件代金額認定の資料にはできない。右Gの証言によれば本件売買以前Aがこれを他に売却しようとした時の云い値が七、八万円であつたこと、原審証人Hの証言によれば同人が被控訴人から本件不動産売却の相談を受けた時八万円位ならよいだろうと答えたこと、原審における鑑定人Iの第一回鑑定の結果によれば当時の価格は十二万余円とあることからすれば、本件不動産の売買代金が三万五千元であると

[illegible]

これに居住その他支配の実を示す限り、そのことは直ちに被控訴人に判明すべき状況にあること、(6) 現に控訴人が本件家屋に移転するについては被控訴人はなんら異議をのべず、控訴人が移転後家屋に種々修繕を加えていることを知りながらなんらの異議もいわなかつたこと、(7) 本件家屋に居住中であつた他に二世帯もその立退き先がないためこれをも被控訴人方に引取る必要があり、そのためにはかねて被控訴人方に間借りしていたKを立退かせる必要があるとして、右Aにおいて被控訴人を申立人、Kを相手方とし、上田区裁判所に室明渡の調停の申立をしたが、右申立書には本件家屋を被控訴人の夫Aの鉱山の失敗のため控訴人に売渡しこれを明渡す必要がある旨記載しており、被控訴人自身右調停には前後二回にわたつて立会つてその手続に関与しており、右申立書にある事実はこれらの機会においても当然被控訴人においても承知し得べき関係にあつたこと、(8) 本件取引のはなしの進行中である同年六月十日頃には右Aは被控訴人に対して本件不動産を控訴人に売渡すことを話し、被控訴人はこれに対し代金は八万円として自分が直接受取ること、登記には被控訴人の実弟Hを立会せるといふことにしてこれを承諾したこと、(9) 昭和二十三年一月末には被控訴人方で昭和二十二年の所得税確定申告に際し、Aにおいて被控訴人が本件家屋を代金一万二千七百円(この価額は本件登記価額と一致している)で譲渡した旨を申告していること、(10) この頃被控訴人は病気がちであつて被控訴人及びその一家の用事は大体すべて夫Aにまかせており、Aは被控訴人を代理してその貸家につき地方長官に対し家賃の届出をしたり借地借家人組合と種々交渉したり、右のような所得税確定申告をしたりしていたものであつたこと、(11) 本件についても昭和二十三年七月頃本件家屋裏側において被控訴人方との敷地の境界について争を生じ、これについて本訴が提起されるにいたるまでは、被控訴人は控訴人方と家庭的にも親しく交際しており、その間本件不動産を控訴人に売却したことを否認するがごときことがなかつたことをそれぞれ認めることができる。原審における被控訴人本人は、右(6)につき控訴人は本件家屋に無断で移転したもので被控訴人はその当時知らなかつた、(7)のKに対する調停申立は被控訴人の長男Dの妻が妊娠中でこれと居室を替つてもらうためであつた、Cを引取つたのもそうすれば自宅がいよいよせまくなるといふことでKに対する請求がしよくなるためであつた、(10)のような届出や申告をしたのは夫Aが勝手にやつたことであり自分の知らぬことであつたなど供述しているがこの最後の届出や申告のようなものは必ずしななければならない事務であるのに、被控訴人自身は別にこれをしたわけでないのであり、右Cを引取つた事情、Kに対する調停申立の事情についての供述の信じ難いことはそれ自体明らかであり、本件と隣家にあつて控訴人の移転を知らないとするのも通じないところであり、これらの供述はいずれも採用できない。右認定の(1)ないし(11)の事実によつて考えれば、他に特段の事情のない限り右Aは控訴人に対する本件売買の話をはじめについては妻である被控訴人から具体的にその承諾を得て権限を与えられたわけではなかつたが、売買の議のあることは被控訴人も知つていゝところであつたから、取引の完了するまでは被控訴人に話してその承諾を得るつもりで控訴人との話をすすめて、結局その引渡及び登記の完了した頃までには被控訴人においても控訴人との売買を承諾するにいたつたものであり、その日時の先後はともあれ取引の全体を見れば本件売買は被控訴人の意思にもとずいて成立しているものと推認すべきものである。原審における被控訴人本人の供述のように、被控訴人は本件土地家屋を代金八万円で控訴人に売却することにしたものと思ひ込んでいたものとすれば、あるいは前記(1)の事情もなんら不思議はないといひ得るようであるが、そうだとすれば代金八万円のうちわずかに金一万円を受領しただけで右土地家屋を引渡し、かつその引渡の必要上居住者を自宅に引取つてまゐることは取引通常的事例としては奇異の感を免れない。また被控訴人はAに対し控訴人への本件売買を承諾するについて代金を八万円として自分が受取ること、登記にはHを立会わせを求めたことは前認定のとおりであるが、これらの事項は被控訴人の希望であつて、殊に代金のようなものは相手方とのかけ引きの結果に左右されるものであるから、これらの事項がみたされなければ被控訴人には売却の意思なくAにそれをまかせることもなかつたといふようなものであつたとは考えられず(右事項がそのような条件であつたことはこれを認めるべき的確な証拠はない)、これらの事項がみたされなかつたとしても要するにそれは被控訴人の希望に反したというに止まるものと解すべきものである。Aがその後被控訴人から離婚を求められ、両人は離婚するにいたつたことは本件当事者間に争ないが、それによつて直ちに前認定に影響あるものでなく、その他前認定を妨げるべき特段の事情は見出し難いところである。はたして然らば被控訴人所

有の本件不動産につきAと控訴人との間になされた本件売買は被控訴人の意思にもとずき有効に成立したものと認めるべきである、被控訴人は右売買のなかつたことを理由として本件登記の抹消を求めることはできないといわなければならない。

〈要旨〉ただ本件登記に際して用いられた被控訴人名義の印章はその時右Aにおいて印判屋に依頼して作つたもの〈要旨〉であることは前認定のとおりであり、これが従来被控訴人方にあるいわゆる実印とは似てはいるが全く異なるものであることもまた弁論の全趣旨により明らかであるけれども、すでに被控訴人は右Aに対し控訴人への本件売買の件を承諾し登記についても実弟の立会こそ求めたが登記手続そのものは右Aにまかしていたものと認めるべきこと前認定のところからおのずから明らかであるから、右Aには被控訴人を代理して本件の登記申請手続を司法書士に委任する権限はあつたものというべきである。あるいは、それならば何故に右Aは本件登記のためにあえて被控訴人に対し実印の使用を要求せず、わざわざこれに似せて別のものを作らせてこれを用いたかとの疑問は残るであろう。しかしすでに認定のとおりAは売買代金の点において被控訴人の希望にそい得なかつたし（この点でも八万円のところを七万円にしたにすぎないものならば、Aの立場はそんなに悪いものではないはずである）、しかもそのうち被控訴人が直接受取つたものを除きその余は自分が受取つて事業資金に費消していることから考えて、当時直ちに登記のための実印を要求すればこの間の事情は自然被控訴人の知るところとなり、またその登記にHの立会を求められることは明らかであつたから、その間の自己の立場を糊塗するためあえて被控訴人の実印を求めなかつたものと推察せられるところである。従つてたまたま登記に用いられた印章が被控訴人の従来の実印とちがうとの一事は、なんら実体上の権利変動のない場合に名義人の意思にもとずかずその登記がなされる場合におけるものとは異なり、右登記を無効とすべき理由とはならないものと解すべきである。

しからば被控訴人の本訴請求は理由のないものとして棄却すべく、これと異なる原判決は失当であるからこれを取り消すべく、訴訟費用の負担につき民事訴訟法第八十九条を適用して主文のとおり判決する。

（裁判長判事 藤江忠二郎 判事 原宸判事 浅沼武）