

主 文
原判決中上告人敗訴の部分破棄する。
本件を徳島地方裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人の上告理由は別紙記載のとおりである。
原判決によれば、原審は上告人名義の本件係争の各登記について、その各登記原因である実体的権利関係は表見代理の規定により被上告人につきその効果が発生するも、登記そのものは訴外Aが被上告人より付与された代理権の範囲を越え、被上告人の印鑑を偽造して作成した同人名義の委任状及び代理名義を冒用して作成した登記申請書によつてなされたもので、全く登記義務者である被上告人の意思に基づかないから無効と解すべきであると、よつて被上告人の本訴抹消登記手続請求を認容したものであることが認められる。

〈要旨〉しかし、不動産の登記は不動産物権の得喪及び変更を公示する方法で、一般的にいつていわば実体上の権利<要旨>関係に従たるものであるから、すでになされた登記は、その申請手続に瑕疵があつたとしてもそれが実体上の権利関係に合致しておれば原則として治癒され有効と解すべく、ただ若しそれが登記義務者の意思に基づかないのであればその点で無効といわなければならないが、その場合でもかかる事由は無制限に主張することが許されるものではなく、前記の事実関係の下における上告人の如き者に対しては、若しその者がかかる事由の存在を知らずに当該の登記をうけたものとすれば、これを主張しえないものと解するのを相当とする。されば、原審が実体上の権利関係について表見代理の成立を認めながら（もつとも、この点に関する原審の判示によつては、訴外Bがはたして表見代理成立の基礎となるべきなんらかの範囲の被上告人の代理権を有していたか否か明確を欠くし、またいわゆる「権限ありと信すべき正当の理由」の有無についても、原審は原判決事実摘示欄中に上告人の主張事実に対する被上告人の答弁事実二として記載された諸事実について別段の判断を与えていないが、これらはその如何によつては右正当の事由の有無の判断に影響を及ぼしうべき事由というべきである。）前記の理由のみによつて本件各登記を直ちに無効と断じたのは、登記の効力に関する法令の解釈を誤り、審理不尽であつて、論旨は理由がある。

よつて、原判決中上告人敗訴の部分破棄し、更に所要の諸点につき判断をなさしめるため、これを原審に差し戻すべきものとし、民事訴訟法第四百七条により、主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 渡辺進 裁判官 橘盛行 裁判官 山下顕次）