

主 文  
本件控訴を棄却する。  
控訴費用は控訴人らの負担とする。  
事 実

一、 当事者の求めた裁判

(一) 控訴人ら代理人

原判決を取り消す。

被控訴人の請求を棄却する。

別紙第一目録記載の一、の土地が控訴人Aの所有であることを確認する。

被控訴人は同控訴人に対し別紙第二目録記載の家屋を収去して前項記載の土地の明渡しをせよ。

訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。

(二) 被控訴代理人

主文同旨の判決

二、 当事者の事実上の陳述、証拠の提出、援用、認否

次に記載するほかは原判決の事実摘示と同一であるから、ここに引用する。

(一) 事実関係

控訴人ら代理人

(1) 控訴人Bの父訴外亡Cは、いずれも昭和一五年七月二二日、別紙第一目録記載の二の(一)(四)の土地を、訴外株式会社日本勧業銀行から金三、九七二円五〇銭で、同二、の(二)の土地を、訴外Dから金一、五九六円で、同二、の(三)の土地を、訴外Eから同額で、同年一〇月一六日、同二、の(五)ないし(九)の土地を、同銀行から金八、〇二三円七五銭で、それぞれ自ら買いうけた(以上の九筆の土地を以下旧土地という)もので、被控訴人の代理人として買い受けたものではない。したがって、Cの名義のみぎ各売買を原因とする旧土地に対する所有権移転登記は、真実の権利関係と一致し、なんらC名義に偽装されたものではない。

(2) 仮にCが被控訴人の代理人としてみぎ各取引をしたとしても、Cはみぎ各取引の際、みぎ各売主に対し被控訴人のためにすることを示していないから、民法一〇〇条により、みぎ各取引は、Cのためなされたものとみなされるから、旧土地の買主はCである。

(3) 被控訴人がC名義で旧土地を取得したとしても、みぎは、被控訴人とC間の一種の信託行為であるから、善意の第三取得者である控訴人Aに対しては、被控訴人はみぎ取得を対抗することができない。

(4) 被控訴人主張の時効取得を争う。

被控訴人は、所有の意思をもって旧土地を占有したわけではなく、Cもしくは控訴人Bの所有地の管理人でしかない。

仮にそらでないとしても、被控訴人が所有の意思をもって、旧土地を占有しはじめたのは、昭和二五年以後であるから、まだ取得時効は完成していない。

(5) 仮に被控訴人が別紙第一目録記載の一の土地(以下新土地という)を時効取得したとしても、控訴人Aに対しては、その取得をもって対抗できない。

なお被控訴人は、重要参考人の死亡をまち、長い時効期間の経過をまつて本件訴を提起したものである。

(6) 控訴人Aは、原審で被控訴人に対し、所有権にもとづき、新土地の明渡しを求めていたが、被控訴人は、右地上に別紙第二目録記載の家屋(以下本件家屋という)を所有して、何らの権原なく控訴人A所有の新土地を占有しているから、当審で、同控訴人は、被控訴人に対し本件家屋を収去して新土地を明け渡すことを求める。

被控訴代理

(1) 被控訴人が新土地の上に本件家屋を所有してこれを占有していることは認める。

(2) 民法一〇〇条本文は非顕名代理行為の相手方保護の規定であつて、本人と代理人である被控訴人とC間では、適用はなく、あくまでも本人である被控訴人が買主である。

(二) 証拠関係

(1) 控訴人ら代理人

乙第一号証の一ないし三、同第二ないし第二八号証を提出、当審証人F、同Gの各証言、原審での控訴人B、当審での控訴人A、同被控訴人の各本人尋問の結果を

援用、甲第一五号証、同第一六号証の一、二および同第一七号証の成立はいずれも不知そのほかの甲号証の成立は全部認める。

(2) 被控訴代理人

甲第一三ないし第一五号証、同第二八号証の一、二、同第一七号証および同第一八号証の一ないし四を提出、当審での被控訴人本人尋問の結果を援用、乙第一号証の一ないし三、同第二号証の成立はいずれも不知、同第三号証は、官署作成部分の成立を認め、そのほかの部分の成立は不知、そのほかの乙号証の成立は全部認める。

理 由

一、 (一) 旧土地のうち(一)、(四)ないし(九)の各土地は、訴外株式会社勧業銀行から、(二)の土地は、訴外Dから、(三)の土地は、訴外Eから訴外亡C名義に、所有権移転登記を経ていることは当事者間に争いがない。

(二) みぎ争いのない事実や、成立に争いのない甲第四ないし第一四号証、当審での被控訴人本人尋問の結果により成立が認められる同第一五号証、同第一六号証の一、二、原審証人H、同Iの各証言、原審での控訴人Bの本人尋問の結果の一部、原審と当審での被控訴人本人尋問の結果および弁論の全趣旨を総合すると次のことが認められる。

(1) Cは、昭和一五年ころ大阪市内aに店舗を構えて不動産周旋業を営み、被控訴人は、そのころ鋳物業を営んでいた。みぎ両名は、Cが昭和一一年に、被控訴人の依頼で、被控訴人の妻訴外歌門やすのため、煙草屋の老舗の購入を仲介したことから親しく交際するようになった。

被控訴人は、昭和一五年ころ銅や錫の闇取引により、相当の金を貯蓄していたところ、Cは土地を購入することをすすめた。そこで、被控訴人はこれに応じ、Cに買受方の委任をしたので、同人は被控訴人の代理人として、昭和一五年七月二二日には、旧土地の(一)(四)を、みぎ勧業銀行から金三、九七二円五〇銭で、同(二)の土地を、みぎDから金一、五九六円で、同(三)の土地を、みぎEから同額で、同年一〇月一六日には、回(五)ないし(九)の土地を、同銀行から金八、〇三二円七五銭で、それぞれ買い受けたが、このため支払われる金が闇取引によるものであることが公になることを懸念した被控訴人は、Cに対し、みぎ売主らに自己の名前が知られないようCの名前でみぎ取引をするように指示した。そこでCは、みぎ各売主に対しては、被控訴人が真実の買主であることを秘匿し、売買契約書の買主名義はすべて自己のCの名前でし、したがって、旧土地の所有権移転登記も、Cの名前でなされた。

(2) しかし、Cは、もとより、旧土地の所有権取得者は被控訴人であることを認めて、旧土地を被控訴人に引き渡し、その権利証を被控訴人に交付し、自分は仲介手数料の支払いを被控訴人から受けたにすぎない。

みぎ認定に反する当審での証人G、同Fの各証言、原審での控訴人B、当審での控訴人Aの各本人尋問の結果は措信しないし、ほかにこの認定に反する証拠はない。

(三) みぎ認定の事実からすると、被控訴人の代理人であるCは、みぎ取引に際し、前記売主らに対し、本人である被控訴人のため、みぎ取引をすることを示さなかつたわけであるから、民事代理に関する顕名主義に反することは明らかである。

(四) 被控訴人は、前記売主らは、この取引は被控訴人のためになされるものであることを了解していたと主張しているが、このことを認めることができる証拠はどこにもない。

(五) そうして、被控訴人が、みぎ取引は商行為によるものであることを主張、立証しない本件では、民法一〇〇条本文により、みぎ取引の効果は、Cに帰せしめられなければならない。

(六) 被控訴人は、同条本文は、取引の相手方保護の規定で、被控訴人とC間では、買主は被控訴人であると主張しているが、本件のように、代理人が、買主の何びとであるかを明らかにしない場合、同条本文は、顕名主義に反した代理人に対し、直接買主としての効果を帰属させるのであつて、被控訴人とC間に、適法な代理権の授受があつたことによつて、みぎの効果に消長をもたらすものではないから、この主張は採用に由ない。

したがって、旧土地の所有権は、みぎ売買によつて、Cが取得したことになる。

二、 (一) Cが、昭和二一年一月三一日死亡し、その長男である訴外Jが家督相続により、その権利義務を承継した。しかし、同人も昭和二九年九月二二日死亡

したので、その弟妹である訴外Kと控訴人Bが遺産相続によりその権利義務を承継した。みぎKも昭和三三年八月一七日死亡したので、妹である同控訴人が遺産相続によりその権利義務を承継した。以上のことは当事者間に争いがない。

(二) そうすると、控訴人Bは、相続によつて旧土地の所有権を取得したことになる。

(三) 旧土地は、土地区画整理法にもとづく現地換地処分により、新土地として表示されるに至つた。新土地について、神戸地方法務局尼崎支局昭和三四年五月四日受付で、原因売買取得者控訴人Aという所有権移転登記がある。以上のことは当事者間に争いがない。

(四) みぎ争いのない事実や、当審での控訴人Aの本人尋問の結果により成立が認められる乙第二、三号証、ならびに同結果、当審での証人Gの証言、および原審での控訴人Bの本人尋問の結果を総合すると、控訴人Bは、昭和三三年一月二日旧土地を同Aに、金五七万四、〇〇〇円で売り渡したこと、およびみぎ尼崎支局昭和三四年五月四日受付第七八九四号をもつて、新土地について、その旨の所有権移転登記手続を経たので、現在新土地の登記名義人は控訴人Aになつていること、が認められ、みぎ認定に反する証拠はない。

三、 さて、売買の委任を受けた代理人乙が、売買契約を締結したが、その際、本人である甲のためにすることを示さなかつた結果、民法一〇〇条文本の適用により、乙が売買の当事者とみなされ、売買物件の所有権移転登記も乙名義でなされたような場合、乙は、同法六四六条二項によつて、甲に自己の名前で取得した権利を移転すべき関係にあるから、乙は甲に対し売買物件の所有権移転登記手続をしなければならない義務を負い、この義務は、乙の死亡による遺産相続によつて、相続人丙に承継されるわけである。しかるに、丙は、この売買物件を第三者である丁に譲渡しその所有権移転登記手続を経たときは、丁度、丙が売買物件を二重売買したのと同様の法律関係に立つことになるから、甲と丁と、いずれが完全な所有権を取得するかは、丙からの登記の有無によつてきまると解するのが相当である。

この視点に立つて本件を観ると、叙上説示のとおり、本人である被控訴人と、第三者である控訴人Aと、いずれが完全な新土地の所有権を取得するかは、代理人Cの義務を承継し、かつ、控訴人Aの売主の地位にあつた控訴人Bが、先に控訴人Aに新土地の所有権移転登記手続をしたことにより、控訴人Aが、この関係では完全な権利者であるとするほかはない。

四、 そこで、被控訴人主張の取得時効について判断する。

(一) 前掲一、(二)の認定に供した各証拠を総合すると次のことが認められる。

(1) 被控訴人は、昭和一五年七月二二日と同年一〇月一六日の二回にわたつて、C名義で前記銀行などから旧土地を買い受けると、Cから旧土地の引渡しを受けるとともに権利書を受け取り、被控訴人自身がその売買代金を出捐したこととあいまつて、被控訴人は、このときから旧土地は当然自分のものと思い、Cも旧土地は被控訴人の所有であることを承認した。

(2) そこで、被控訴人は、同年一〇月一六日、旧土地を担保に、みぎ銀行から、金一万二、〇〇〇円を借り受け、これを資金にして、直ちに訴外Iに請け負わせて、旧土地上に四棟二四戸の家屋(本件家屋はその一部)を新築し、そのときから今日まで、被控訴人がここを占有している(被控訴人が本件家屋を所有して新土地を占有していることは当事者間に争いがない。))。

(二) みぎ認定事実によると、おそくとも昭和一五年一〇月一六日から今日まで、所有の意思をもつて平穩公然に、旧土地したがつて新土地の占有を継続しているものといわなければならない。

〈要旨〉もつとも、みぎに認定したとおり、被控訴人の委任を受けたCは、旧土地の所有権移転登記手続を残</要旨>すほかは、被控訴人に対する委任事務上の義務

(民法六四六条)の履行を終えたわけであるから、旧土地の所有権は被控訴人に移転すみと解される。そうすると、被控訴人が旧土地の占有をはじめたとき、時効取得すべき客体が、民法一六二条にいら「他人の物」としての要件を具備しないのではないかという疑問が生ずる。しかし、この点については元来取得時効は果して誰の物か判明しない場合にもつともその実益を發揮する制度であり、同条の占有者は、権利なくして占有した者は勿論、所有権にもとづき占有した者をも包含すると解される(大判大正九、七、一六、民録二六輯一一〇八頁、大判昭和九、五、二八、民集一三巻八五七頁参照)以上、みぎ同条の「他人の物」という字句は空文にすぎないといえるから、取得時効の要件を充足するかどうかの判断にあたり、客体

が実体上何ぴとの所有であるかを先決問題として論ずる必要はない（最高判昭和三六、七、二〇、民集一五卷一九〇三頁は、本件と事案が異なるから、当裁判所のみぎ解釈と抵触するものではない。）。

（三） 控訴人らは、被控訴人は単なる管理人にすぎず、旧土地を所有する意思はなかつたと主張し、当審証人F、同Gの各証言中には、これにそら供述があるが、さきに認定した事実と対比して、これら供述は採用できないし、ほかにこの主張を肯認することができる的確な証拠はない。

（四） 控訴人Aは、被控訴人が旧土地を所有の意思をもつて占有しはじめたのは、昭和二五年以後であると主張しているが、これを肯認することができる証拠は見当らない。

（五） そうしてみると、被控訴人は、昭和一五年一〇月一六日から二〇年を経過した昭和三五年一〇月一六日に、新土地の所有権を時効で取得したことに帰着する（被控訴人は、この取得時効の起算日を昭和一五年七月二二日と主張しているが、証拠上認められるそれは同年一〇月一六日である。しかし、当裁判所が認めた起算日の占有と、被控訴人が主張している占有とは全く別個のものではないから弁論主義に反しないことは勿論である。）。

控訴人は、民法一六二条一項による時効取得を主張しているが、不動産の時効取得を主張するについて、同条一項によるか、二項によるかは、起算日の点をのぞき、もとより被控訴人の自由に属するわけである。控訴人らは、被控訴人は長い時効期間の経過をまつて本訴を提起したとし、その意味は必ずしも明らかではないが、本件に顕われた全証拠を検討しても、被控訴人が作為的に、そのようなことをねらつて本訴を提起したことを認める証拠はない。

（六） 控訴人らは、被控訴人の新土地の時効取得は、控訴人Aに対抗できないと主張しているので判断する。

控訴人Aは、昭和三四年五月四日新土地の所有権移転登記をえて、新土地の所有権者となつたことは、さきに説示したとおりであるが、みぎ登記によつて、被控訴人の昭和一五年一〇月一六日からの旧土地したがつて新土地に対する占有を失なわせるわけではないから、みぎ登記後である昭和三五年一〇月一六日時効によつて新土地の所有権を取得した被控訴人は、登記なくして、控訴人Aに対し、その取得を主張することができ、同控訴人は、被控訴人が時効によつて新土地の所有権を取得したため、反射的に、新土地の所有権を失なつたとしなければならない。

したがつて、控訴人らのこの主張は採用に由ない。

五、 以上の次第で、新土地の所有権者である被控訴人が、控訴人らにその所有権の確認と、控訴人Aに対し、真実の権利関係と合致させるため新土地の所有権移転登記手続を求める本訴請求は正当であり、控訴人Aが、被控訴人に対し、新土地の所有権の確認と、本件家屋を収去し新土地の明渡しを求める原審反訴請求は失当として棄却を免れない。そうすると、みぎと理由は異なるが、結論において同旨の原判決は維持すべく、本件控訴は理由がないから、民訴法三八四条、八九条、九三条を適用して主文のとおり判決する。

（裁判長裁判官 宅間達彦 裁判官 小林謙助 裁判官 古崎慶長）

## 第一目録

一、 尼崎市b町c丁目d番

一、 宅地 四五〇坪六合九勺 （一、四八九・八八平方メートル）

（但し、二、記載の九筆の宅地に対する土地区画整理法の換地処分による新表示）

二、 （一） 同市e字f g番のh

一、 宅地 四五坪六合 （一五〇・七四平方メートル）

（二） 同所g番のi

一、 宅地 四五坪六合 （一五〇・七四平方メートル）

（三） 同所g番のj

一、 宅地 四五坪六合 （一五〇・七四平方メートル）

（四） 同所g番のk

一、 宅地 六七坪九合 （二二四・四六平方メートル）

（五） 同所g番のl

一、 宅地 四七坪三合五勺 （一五六・五二平方メートル）

（六） 同所g番のm

一、 宅地 四五坪六合 （一五〇・七四平方メートル）

（七） 同所g番のn

一、宅地 四五坪六合 (一五〇・七四平方メートル)

(八) 同所<sub>g</sub>番の<sub>o</sub>

一、宅地 四五坪六合 (一五〇・七四平方メートル)

(九) 同所<sub>g</sub>番の<sub>p</sub>

一、宅地 四五坪一合 (一四八・七九平方メートル)

第二目録

尼崎市<sub>b</sub>町<sub>c</sub>丁目<sub>d</sub>番地上

家屋番号 同町○×△番

一、木造瓦葺二階建居宅

建坪 一〇坪二合九勺 (三四・〇一平方メートル)

二階坪 八坪八合八勺 (二九・三五平方メートル)

同所同番地上

家屋番号 同町○×□番

一、木造瓦葺二階建居宅

建坪 一〇坪一合九勺 (三四・〇一平方メートル)

二階坪 八坪八合八勺 (三九・三五平方メートル)

同所同番地上

家屋番号 同町○×○番

一、木造瓦葺二階建居宅

建坪 一〇坪二合九勺 (三四・〇一平方メートル)

二階坪 八坪八合八勺 (二九・三五平方メートル)

同所同番地上

家屋番号 同町○△×番

一、木造瓦葺二階建居宅

建坪 一〇坪二合九勺 (三四・〇一平方メートル)

二階坪 八坪八合八勺 (二九・三五平方メートル)

同所同番地上

家屋番号 同町○△□番

一、木造瓦葺二階建居宅

建坪 八坪八合四勺 (三九・二二平方メートル)

二階坪 八坪 (二六・四四平方メートル)

同所同番地上

家屋番号 同町○△○番

一、木造瓦葺二階建居宅

建坪 八坪八合四勺 (二九・二二平方メートル)

二階坪 八坪 (二六・四四平方メートル)

同所同番地上

家屋番号 同町○□△番

一、木造瓦葺二階建居宅

建坪 八坪八合四勺 (二九・二二平方メートル)

二階坪 八坪 (二六・四四平方メートル)