

③ 民法 177 条の「第三者」の範囲～最判平 18.1.17【百選 | 57】

【論述例】

Y は、X に対し、所有権に基づき所有権移転登記抹消登記請求をすると考えられる。

- (1) (Y による時効取得、X 名義の登記の存在を指摘)。
- (2) これに対し、Y による時効取得後に土地を購入した X は、自らが 177 条の「第三者」に当たることから、土地につき所有権取得の登記を具備しない Y は、その所有権を X に対抗することができない旨反論することが考えられる。
(時効取得後の第三者と時効取得者とが対抗関係に立つことを指摘)

もっとも、X は、土地の購入当時、Y による土地利用の事実を知っており、調査をすれば Y による時効取得の事実を知り得たのであるから、このような X は 177 条の「第三者」に当たらないのではないか。177 条の「第三者」の意義が問題となる。

ア そもそも、177 条の趣旨は、登記による画一的処理により不動産物権変動の取引安全を図る点にあることから、「第三者」とは、かかる保護に値する者、すなわち物権変動についての登記の欠缺を主張するにつき正当な利益を有する者をいうと解する。

そして、登記による画一的処理の要請や自由競争原理から、悪意者であっても上記正当な利益を有すると解する。ただし、悪意者であって、物権変動についての登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる背信的悪意者は、信義則（1 条 2 項）上、上記正当な利益を有しないと解する。そして、取得時効の成否については、その要件充足の有無を容易に認識・判断することができないので、取得時効の成立要件を充足していることを全て具体的に認識していなくとも、背信的悪意者に当たり得る場合があるというべきである。

そこで、譲受時において、時効の援用権者が多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識しており、その登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる事情があるときは、背信的悪意者に当たると解する。

イ これを本件についてみると、X は、土地の購入時において、Y が土地を 10 年以上利用してきたことを知っているため、時効の援用権者 Y が多年にわたり土地を占有している事実を認識していたといえる。また、X は、専ら Y を困惑させる目的で土地を購入しているため、Y の登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる事情があるといえる。

ウ したがって、X は Y の登記の欠缺を主張する正当な利益を有さず、「第三者」に当たらないから、Y は、登記なくして所有権を X に対抗することができる。

- (3) 以上より、X の請求は認められる。