

ある不動産について、AからB名義への売買を原因とする所有権移転登記がある。しかしこれはBが勝手にAの実印等を偽造してAからその不動産を買ったように見せかけて、登記を自己名義に移転してしまったものであった。Aはそのことに気づいたが、この登記を放置していた。

その後、Cは、Bから当該不動産を買い受けて、C名義の移転登記もされた。

このような場合判例は、どのような要素があれば94条2項を類推適用してCは保護されると示したか、40字程度で記述しなさい。

解答例

虚偽の外観が存在し、外観作出につき真の権利者に帰責性があり、第三者がその外観を信頼した場合（45字）

解説

当事者双方が通謀し、効果意思と異なる意思表示をする通牒虚偽表示は、当事者間では無効であるが、この無効は善意の第三者に対抗できない（94条2項）。

本問は、AとBとの間に売買契約においての通謀がないので民法94条2項を直接適用することができず問題となる。

94条2項の趣旨は、権利外観法理に基づき取引の安全を図ることにある。そこで。判例は、①虚偽の外観が存在し、②その外観作出につき真の権利者に帰責性があり、③第三者がその外観を信頼した場合には、民法94条2項を類推適用して第三者は保護されるとした（最判昭45.9.22）。