

2 虚偽表示

[ケース]

Aは借金取りからの差押えを逃れるために、Bに協力してもらい、Aが所有する土地を一度Bに売却したことにした。

- ① 借金問題が解決した後、AはBから土地を返してもらうことができるか。
- ② Bが裏切ってAの土地をCに売却した場合、土地はAとCのどちらの物になるのか。
- ③ ②の状況において、Cが未だ登記を備えていなかった場合はどうか。

[94条] (虚偽表示)

- (1) 相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とする。
- (2) 前項の規定による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。

(1) 定義と要件 **B**

虚偽表示とは、表意者が相手方と通じて行った真意でない意思表示をいう。



[虚偽表示の要件]

- (1) 表示に対応する効果意思が存在しないこと。
- (2) 表意者が(1)のことを知っていること。
- (3) 真意と異なる表示をすることについて相手方と通謀すること。

(2) 効果 **B**

心裡留保と異なり、虚偽表示の場合はAとBの通謀によるので、Bは虚偽表示の当事者ともいえるから、Bを保護する必要性がなく無効となる。よって、ケース①のAはBから土地を返してもらえる。

しかしケース②の状況において、A B間の通謀虚偽表示を知らなかったC (善意)は保護しなければならないから、Cは有効に土地を取得でき、Aから返せと言われても返す必要はないが、Cが悪意であればAはCから土地を取り返すことができる*。これは、虚偽の外形を信頼して取引関係に入ったものを保護する必要があるし、虚偽の外形を作出した者が権利を失うことはやむを得ないためである。

このため94条2項の第三者とは、**虚偽表示に基づいて新たにその当事者から独立した利益を有する法律関係に入ったために、虚偽表示の効力について法律上の利害関係を有するに至った者をいう**。第三者に該当する者の例として、仮装譲受人からその目的物を譲り受けた者やその目的物について抵当権、賃借権等の設定を受けた者や仮装譲渡の目的物を差し押さえた譲受人の債権者などである。一方、代理人や法人の代表者が虚偽表示をした場合の本人や法人、土地賃借人が借地上的建物を仮装譲渡した場合における土地賃貸人等は「虚偽表示に基づいて新たにその当事者から独立した利益を有する法律関係に入った」とはいえないため、第三者に該当しない。

* 善意であることは「第三者」自身が立証する必要がある。



94 条2項は外観法理に基づく規定である。外観法理とは、虚偽の外観作出について権利者に帰責性がある場合、権利者の犠牲において外観を信頼した者を保護しようという法理をいう。

▶論証 94 条の第三者の意義

94 条2項の第三者とは、虚偽表示に基づいて新たにその当事者から独立した利益を有する法律関係に入ったために、虚偽表示の効力について法律上の利害関係を有するに至った者をいう。なぜなら、虚偽の外形を信頼して取引関係に入ったものを保護する必要があるし、虚偽の外形を作出した者が権利を失うことはやむを得ないためである。

(3) 第三者として保護されるための要件 **B**

① 無過失の要否

第三者として保護されるために、善意のほかに無過失であることも必要かについて争いがある。94 条2項は外観法理に基づく規定であることから無過失を要求する学説も存在するが、無過失であることは不要とするのが判例である。

▶論証 94 条の第三者として保護されるために無過失であることを要するか

94 条の第三者として保護されるために無過失であることを要するかが問題となるが、第三者として保護されるために、無過失であることは不要である。条文上無過失は要求されていないし、虚偽の外観を作出した本人の帰責性は大きく、本人との利益衡量上、第三者の保護要件を厳格にする解するべきではないためである。

② 登記の要否

第三者として保護されるために登記*を備えていることを要するかについて争いがある。登記の要否としては対抗要件としての登記と権利保護要件としての登記の2種類が考えられるが、判例はいずれの登記も不要であるとしている。

* 不動産（土地及び建物）は、物理的現況と権利関係を公示するために作られた登記簿に登記しなければならない。

▶論証 94 条の第三者として保護されるために登記を備えることを要するか

94 条の第三者として保護されるために登記を備えることを要するか問題となるが、第三者として保護されるために、登記は不要である。本人と第三者は対抗関係ではなく前主後主の関係に立ち、また、虚偽の外観を作出した本人の帰責性は大きく、本人との利益衡量上、権利保護要件としての登記を要求する必要もないためである。