

1	第1 CD間の法律関係について
2	1 Cは、敷地を占有するDに対して所有権に基づく敷地
3	の返還請求をすることが考えられる。
4	2 Cは敷地の元の所有者であるAと本件不動産の売買
5	契約を締結している(555条)。しかし、Aはそれ以前に
6	Bとの間でも同様の売買契約を締結し、Bは所有権移転
7	登記を具備している。そうすると、CとBは対抗関係にた
8	つため、Cは所有権を失うようにも思われる(177条)。
9	しかし、AB間の売買契約の「意思表示」は仮装の合
10	意に基づくものであり無効である(94条1項)。そのため、
11	Bは登記欠缺を主張する正当な利益を有した「第三者」
12	とはいえなくなり、対抗関係の第三者のいないCは本件
13	土地の所有権を確定的に取得できるように思われる。
14	3 ところが、Dは、AB間の仮装売買を前提としてBから
15	本件土地を買い受けたのであるから、虚偽表示を前提
16	として利害関係を有するに至った者であり、DはBD間の
17	本件不動産売買当時、AB間の仮装の合意を知らず、
18	かつ、知らないことにつき過失がなかった。「善意」とは
19	文理上、知らないの意味であり、Dは「善意の第三者」に
20	あたる(94条2項)。そのため、Dには「意思表示の無
21	効」を「対抗することができない」(94条2項)。「対抗する
22	ことができない」とは、AからDに対して法定の承継取得

1.	が生じたということである。なぜなら、94条2項の効果を
2.	AB間売買・BD間売買による所有権の順次取得と考える
3.	ると結論の妥当性が確保できないからである。すなわち、
4.	順次取得とする見解はAを基点としてCとBに二重譲渡
5.	が生じていると考えるため、Bが所有権移転登記を具備
6.	している本件では177条によって所有権は確定的にB
7.	に帰属し、もはやCには勝ち目はない。この結論はCD
8.	の優劣を登記の具備で決せず、常にDが勝訴するという
9.	意味で177条の趣旨に反する。それに対して、法定承
10.	継取得とする見解によれば、Aを基点として、Cに売買に
11.	よる所有権の不完全物権変動、Dに94条2項による法
12.	定承継取得としての不完全物権変動が生じたと考える
13.	ため、対抗関係に立つのはCとDであり、177条によっ
14.	て登記の具備で優劣を決する。これは177条の趣旨に
15.	かなう。したがって、法定承継取得と解すべきである。
16.	4 したがって、CはBから敷地の所有権移転登記を得な
17.	い限りは、所有権をDに対して主張することはできず、所
18.	有権に基づいて敷地の引渡しを求めることはできない。
19.	第2 CB間の法律関係
20.	1 Cは前述のように敷地の所有権移転登記を具備しな
21.	い限り、Dに対して所有権に基づく引渡しを請求すること
22.	はできない。そこで、Cとしては所有権に基づく妨害排除

1	請求権としての敷地の所有権移転登記手続請求を現に
2	登記を具備するBにすることが考えられる。
3	2 Bは、仮にAB間本件不動産売買を主張したとしても、
4	前述のようにそれが仮装の合意によるものである以上、
5	Cの請求を否定できない。
6	3 したがって、CはBに対して所有権移転登記請求をす
7	ることができる。
8	第3 CA間の法律関係
9	1 Cは、Aに対してAC間本件不動産売買の履行不能に
10	基づく損害賠償を請求することが考えられる(415条後
11	段)。また、あわせてAC間本件不動産売買の解除をし
12	て(543条・540条)、売買代金の返還を求めることも考
13	えられる(545条1項・3項)。
14	2 まず、建物売買の不履行について検討する。建物はA
15	C間本件不動産売買後に第三者の放火により焼失して
16	いる。したがって、Aに帰責事由がなく、債務不履行は成
17	立しない。
18	よって、危険負担について検討する。特定物売買の場
19	合、条文上、買主が債権者として危険を負担する(534
20	条)。もっとも、同条の規定は契約締結によって買主に所
21	有権が移転していることを前提に危険の移転をとらえて
22	いる。そうであれば、本件のようにCが確定的に建物の

1.	所有権を取得していない場合には、原則に従い債務者主義が適用されるべきである(536条1項)。したがって、CはAに対して、建物の売買代金の返還を請求できる(703条)。
2.	
3.	
4.	
5.	3 次に敷地売買の不履行について検討する。DがBから敷地の所有権移転登記を得た場合、Cは敷地の所有権を取得できないので、履行不能といえる。そしてAには、Bと仮装売買した点に過失があるため、帰責事由も肯定できる。よって、損害賠償請求及び解除の主張は認められる。もっとも、CはAB間の本件不動産の仮装売買について知った上で売買契約を締結している。そのため、損害賠償額については、一定の過失相殺(418条)がなされるものと思われる。
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
15.	
16.	
17.	以上
18.	
19.	
20.	
21.	
22.	