

1	第1 Dは甲土地の所有権を有しているといえるかについて
2	
3	1 Dは、乙建物を所有して甲土地を占有しているCに対
4	して、甲土地の所有権に基づく返還請求権を行使し、乙
5	建物を収去して、甲土地を明け渡すように求めることに
6	なる。
7	そこで、Dが現在、甲土地の所有権を有しているとい
8	えるかについて検討する。
9	2 まず、Dは、Bから甲土地の所有権を売買契約によっ
10	て承継取得したといえるか。
11	BはDに対して、平成21年10月9日、甲土地を代金1
12	000万円で売却している。
13	そしてBは、平成20年3月5日、元の所有者であるA
14	と甲土地について売買契約を締結している。
15	もともと、このAB間の売買は税金の滞納による甲土
16	地の差押えを免れるために仮装したものであった。
17	このように「相手方と通じてした虚偽の」売買の「意思
18	表示は無効」である(94条1項)。売買が無効になるとD
19	の前主であるBはAから有効に所有権を取得していない
20	ことになるため、DはBからの承継取得の主張ができな
21	い。
22	3 次に、Dは、自己は民法94条2項の「第三者」であると
	して、所有権を取得したといえるか。

1	虚偽の「意思表示の無効は、善意の第三者に対抗す
2	ることができない」(94条2項)。
3	ここでいう「善意」とは、その文理通り、虚偽の意思表
4	示を知らないことをいうと解釈するべきである。そして、
5	同条が取引の安全を保護する制度であることから、ここ
6	でいう「第三者」とは虚偽の意思表示を前提にして法律
7	上の利害関係に入った者をいう。
8	Dは、AB間の甲土地の仮装売買を前提にして、Bと
9	甲土地の売買契約を締結して法律上の利害関係に入っ
10	た者であり、AB間の売買が仮装によるものであることを
11	知らなかった。よって、Dは「善意の第三者」にあたる。
12	したがって、AB間の売買の無効は、Dに「対抗できな
13	い」。ここでいう「対抗できない」とは、DがAから所有権を
14	法定承継取得することを意味する。なぜなら、AB間及び
15	BD間の売買が有効になり、Dが所有権を順次取得する
16	という効果まで認めなくとも、AからDへの法定承継取得
17	を認めれば、Dの保護は図れるからである。
18	以上により、Dは、Aから甲土地の所有権を法定承継
19	取得したと主張できる。
20	第2 Cは甲土地の賃借権(借地権)をDに主張できるか
21	1 Cは、平成21年5月23日にBとの間で、甲土地につい
22	て建物の所有を目的とする賃貸借契約(賃料月額12万

1	円)を締結し、乙建物の引き渡しを受けている。
2	そこで、Cは、BC間の賃借権に基づいて甲土地を占
3	有しているとして、甲土地の占有正権原を主張し、Dから
4	の甲土地の明渡請求を拒むことはできないか。
5	2 Bは、平成21年5月23日、乙建物を700万円でCに
6	売却し、C名義の所有権移転登記をしている。そのため、
7	Cは、乙「建物の所有を目的とする」「土地の賃借権」
8	(借地借家法2条1号)である甲土地の借地権について、
9	「第三者に対抗することができる」(同法10条1項)。
10	ここでいう「第三者」にDが該当するか問題となる。
11	3 借地借家法10条1項は、賃借権の対抗力の規定であ
12	り、同条が適用される「第三者」とは賃借人と対抗関係
13	にある第三者である。
14	前述のように、DはBとの売買ではなく、民法94条2
15	項の効果として、Aから所有権を法定承継取得した者で
16	ある。そのため、DはBから所有権を取得しておらず、C
17	D間はBを基点とした対抗関係に立たない。それでは、
18	相続によってCD間の対抗関係は成立しないか。たしか
19	に、平成21年12月16日、Aが急死し、その唯一の相続
20	人であるBがAの一切の権利義務を相続している(896
21	条)。しかし、Aが急死する以前の同年10月9日に行われ
22	たBD間の甲土地の売買によって、Dは「善意の第三

1	者」となり、その時点でAから甲土地の所有権を法定承
2	継取得している。そのため、BがAから相続した権利には
3	甲土地の所有権は含まれていない。よって、相続によっ
4	てもBを基点としたCD間の対抗関係は成立していない。
5	なお、Cは、賃貸借契約の締結に際して、甲土地につ
6	いてのAB間の売買が仮装によるものであることを知っ
7	ていた。そのため、Cは「善意の第三者」にあらず、Aに
8	対する甲土地の賃借権の法定承継取得もないため、A
9	を基点としたCD間の対抗関係も成立しない。
10	以上から、DはCが甲土地の借地権を対抗できる借地
11	借家法10条1項の「第三者」に該当しない。
12	4 したがって、Cは甲土地の賃借権(借地権)をDに主張
13	できない。
14	第3 結論
15	以上により、Dは、Cに対し、甲土地の所有権に基づい
16	て、甲土地の明渡しを求めることができる。
17	以上
18	
19	
20	
21	
22	