

詐欺による取消し——96条②（取消し後の第三者と登記）

ゼロから司法試験 復習ノート / ゼロから民法#38 / 動画: <https://youtu.be/ZN41rj8TMbg>

第1章 民法総則 ③〇／動画の内容を見返し用にまとめたものです（動画には含みません）。

1 前提の確認

短答・論文共通

前提の確認

- ① 取り消すと、契約は最初から無かったことになる（121条）
- ② 96条3項が守るのは、取消し「前」に現れた人だけ
- ③ この論点は、詐欺に限らない

図：前提3点の板

前提を、短く確認します。今日の登場人物は三人です。空き地を売ってしまったハルナさん、嘘をついて買ったダイキさん、そして取消しの後にその空き地を買ったレイさんです。一つ目です。取り消すと、契約は最初から無かったことになります。121条の効果でした。二つ目です。96条3項が守るのは、取消し「前」に現れた第三者だけでした。96条3項の趣旨は、遡及効によって時間が巻き戻ることから、第三者を守ることでした。取消しの後に現れた人は、そもそも巻き戻しに巻き込まれていません。だから、出番がありません。言い換えると、レイさんが現れた時点では、もう巻き戻しは終わっています。ハルナさんが取り消したのが先で、レイさんが買ったのは、そのあとです。レイさんは、巻き戻しの外側に、最初から立っていたことになります。

ですが、96条3項が使えないからといって、レイさんがまったく守られない、というわけ

ではありません。土俵が変わるだけです。そこを、今日じっくり見ていきます。三つ目に、これだけ言っておきます。今日の論点は、詐欺だけの話ではありません。判断能力が足りないことを理由にした取消しでも、勘違いを理由にした取消しでも、脅されたことを理由にした取消しでも、まったく同じ問題が起きます。取消し全般に共通する、超重要な基本論点です。たとえば、未成年者が保護者の同意なく結んだ契約を取り消したあと、相手方がその物を別の人に転売してしまった場合も、まったく同じ形になります。今日組み立てる考え方は、そのままそこに持っていくです。

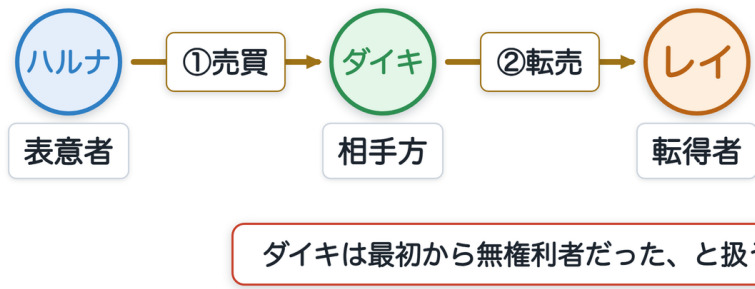
今日は詐欺の場面で組み立てますが、道具立てはどこでも同じです。

2

山場——遡及効を貫くと、どうなるか

論文の骨格

遡及効を貫くと、どうなるか



図：遡及効を貫く関係図

- ハルナ→ダイキ・売買は遡って無効
 - ダイキ→レイ・他人物売買として扱われる
- 思い出してください。前に、取り消すと契約は最初から無かったことになる、という話をしましたね？では、その建前どおりに考えると、間に入った人は、何を買ったことになるでしょうか。建前というと、最初から無かったことになる、というやつですね。まず、建前をそのまま貫くとどうなるか、結論まで歩いてみます。売買は取消しによって、遡って無効になります。つまり、ダイキさんは、一度も所有者になっていなかったことになります。他人の物を売ったことになります。これを、

他人物売買と呼びます。契約自体は成立します。ただ、売主が権利を持っていないので、買主は原則として権利を取得できません。原則は、そうなります。具体的に考えてみます。レイさんは、買う前に登記簿を確認しました。そこには、たしかにダイキさんの名前が載っていました。レイさんは、それを信じて、お金を払って土地を買います。登記には公信力がありません。登記に「ダイキさんの物です」と書いてあっても、それだけでは所有権は保証されない、ということです。日本の不動産登記は、そう書いてあるから本当だ、とは保証してくれません。

無権利者から買っても、救われる道

不動産の場合

94条2項類推適用

ハルナの登記放置+レイの善意が要件

動産の場合

即時取得

平穩・公然・善意無過失の占有取得が要件

レイが救われるかどうかは、なお善意か悪意かで決まる

図：救済ルート比較板

- 不動産=94条2項類推適用・登記放置+善意

- 動産=即時取得・平穩公然+善意無過失の占有

原則は、そうです。ただ、救われる道が一つだけ残っています。ハルナさんが、取り消したあとも、ダイキさん名義の登記を長い間放っておいていたような場合です。自分で登記という外観を残しておきながら、それを信じた人に文句を言うのは、筋が通りません。たとえば、ハルナさんが取り消したあと、登記を自分名義に戻す手続きをせず、そのまま何年も放置していて、ダイキさん名義の登記だけが残りに残っていた、という場面を考えてください。レイさんは、その登記を見て、ダイキさんの物だと信じて買いました。自分で作った隙を、あとから責められない、ということです。これを、94条2項類推適用といいます。94条2項というのは、前に第三者を守る条文を並べたときに出てきた、相手と示し合わせて嘘の売買を装った場合の条文です。自分で嘘の外観を作った人は、それを信じた人に文句を言えない——その考え方を、登記を放っておいた場面に広げたのが、この類推で

す。年数の具体的な基準はありません。放置の程度など、事情を総合して決まります。

目的物が土地ではなく、たとえば自転車のような動産であれば、平穩かつ公然に、善意無過失で占有を始めた人は、即時取得という別の制度で守られることがあります。動産には、動産用の道具立てがある、と覚えておいてください。ここに、気づいてほしいところがあります。レイさんが勝てるかどうかは、レイさんが事情を知っていたかどうか、つまり善意か悪意かで決まります。この点を、頭の片隅に置いたまま、次の考え方に進みます。

3

山場——遡及効を擬制と見ると、どうなるか(判例)

論文の骨格

視点を定める

「最初から無かったことにする」は、
法律がそう扱うという**建前**にすぎない

→ 事実としては、所有権はいったんダイキに移り、取消しでハルナへ戻る——復歸的物権変動

図：「擬制」概念の導入板

- 遡及効は法律がそう扱うという建前にすぎない
- 事実としては所有権はいったんダイキに移り、取消しでハルナへ戻る=復歸的物権変動

もう一つの考え方に進みます。実は、この形だけは、一度だけ見えています。勘違い——思い違いで結んだ契約を取り消した場面でも、

取り消したあとに現れた人とは、先に登記を備えたほうが勝つ、という結論まではたどり着きました。ただ、あのときは、遡って無権利になるはずの人から買った人を、なぜ登記の勝負に持ち込めるのか、という理屈を、問いのまま残しました。今日は、そこを開きます。ここで、視点を定めます。「最初から無かったことにする」というのは、法律がそう扱

う、という建前にすぎない、と見る考え方です。事実としては、所有権はいったんダイキさんに移りました。取消しによって、その所有権が、ハルナさんのところへ戻ってきた、と考えるんです。

遡及効は、あったことを無かったことにする、という法律の言い方であって、現実には時

間に戻るわけではありません。条文も、取り消された行為は初めから無効であったものとみなす、と書くだけで、そのあとに現れた人との関係までは決めていません。だから、その言い方をどこまで貫くかは、選べるんです。この動きを、復帰的物権変動と呼びます。



図：遡及効を擬制と見る関係図

ここからが肝心です。ダイキさんを真ん中に置いて見てください。ダイキさんから、二つの方向に、権利が動いています。一つは、取消しによる戻り——ダイキさんからハルナさんへ。もう一つは、転売——ダイキさんからレイさんへ。これは、ある形とそっくりです。同じ持ち主が、同じ物を、二人に売ってしまった形——二重譲渡と、同じ構造です。ここでも、同じ解決を使います。不動産の取り合いは、先に登記を備えたほうが勝ちます。

条文 民法177条

民法 第一百七十七条（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

第一百七十七条 不動産に関する物権の得喪及び変更は、**不動産登記法**（平成十六年法律第二百二十三号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその**登記**をしなければ、**第三者**に対抗することができない。

不動産は、目に見えない権利の話です。誰が本当の持ち主かを、外から確かめる手段が必要です。それが登記です。だから、権利の変動があったことを、登記という形で示さない限り、他人に主張できません。動産なら、登記の代わりに引渡しです。178条という別の条文が、同じ役割を果たします。中身は今日は深追いしません。「動産なら引渡し」とだけ覚えておいてください。このように、どちらが勝つかを登記で決める関係を、対抗関係といいます。そして、登記のように、勝つために先に備えておく手続を、対抗要件といいます。これは、判例の立場でもあります。

判例 大審院判決 昭和17年9月30日

取消し後の第三者と、177条 詐欺による取消し後に現れた第三者との関係は、対抗関係と解し、不動産については177条によって処理するとした判決。

判例は、こちらの考え方を採っています。名前を付けるなら、二重譲渡類似説と呼ばれま

す。ただ、名前よりも、戻りと転売が同じ起点からぶつかっている、という形のほうを覚えてください。図で確かめてみてください。二本とも、ダイキさんから出ています。だからこそ、二重譲渡と同じ扱いができるんです。

4 山場——分かれ目と、帰結の差

論文の骨格

レイが勝てるかは、何で決まるか

遡及効を貫く（他人物売買）

レイが勝てるかは、**善意か悪意か**で決まる

遡及効を擬制する（判例・二重譲渡類似）

レイが勝てるかは、**登記を先に備えたか**で決まる
善意でも悪意でも同じ

分かれ目は一つ——遡及効を、どこまで本気にするか

図：両説の比較板

- ・ 見解①=遡及効を貫く=主観(善意悪意)で決まる
- ・ 見解②=遡及効を擬制と見る(判例)=登記の有無で決まる、悪意者も勝つ

二つの考え方を、並べてみます。分かれ目は、ただ一つです。遡及効を、どこまで本気にするか。貫くか、擬制と見るか、ということですね。同じ事案を、場面を変えて二回通して見てみます。一回目です。レイさんが、ハルナさんの取消しの事実を知っていた——つまり悪意だった、としましょう。そして、この場面のレイさんは、買ったあとすぐ、自分名義へ登記を移しました。遡及効を貫く考え方では、レイさんが救われるのは、94条2項類推という例外の道だけでした。あの道は、レイさんが善意であることが前提です。悪意なら、その道も使えません。レイさんは、負けます。

判例の考え方では、善意か悪意かを、そもそも見ません。先に登記を備えたかどうかだけ

で決まります。この場面では、レイさんが先に登記を移しています。ですから、レイさんが悪意でも、レイさんが勝ちます。ここに、驚いてほしいんです。理由は、登記と実体の権利関係を、できるだけ一致させたいからです。この制度は、善意か悪意かという、頭の中の事情ではなく、登記を備えたかどうかという、外から確かめられる行動で優劣を決めています。誰が何を知っていたかは、あとから証明しにくいですが、登記は誰でも調べられます。登記を怠った側に、落ち度がある、と見るわけです。ただし、一つだけ例外があります。単に知っただけでなく、ハルナさんを困らせる目的で登記を先に取った、というような、背信的悪意者と呼ばれる人までは、勝たせません。

境目の中身までは、今日は踏み込みません。

「ただ知っていた」だけなら勝てる、「嫌がらせのつもりだった」なら勝てない、という程度に留めておきます。

場面② ハルナが登記を放置し、レイは善意

遡及効を貫く

遡及効を擬制する（判例）

94条2項類推適用でレイが勝つ

先に登記を備えたハルナが勝つ

さっきと逆に、ここでは判例のほうが厳しい

図：場面②の結果板

- ・ レイが善意でハルナが登記を放置＝見解①(他人物売買)はレイが勝つ
- ・ 見解②(判例)はレイが負ける

もう一回、今度は逆の場面を見てみます。二回目です。ハルナさんは、取り消したあとも、登記をダイキさん名義のまま、しばらく放っておきました。レイさんは、今度は何も知らずに、その登記を見て買います。ただ、レイさんは、登記を移す手続きを急ぎませんでした。遡及効を貫く考え方なら、ハルナさんが登記を放っておいたという落ち度があ

り、レイさんは善意です。だから、94条2項類推という救いの道が使えます。負けません。判例の考え方は、善意かどうかを見ません。先に登記を備えたかどうかだけです。この場面では、レイさんが後回しにしている間に、ハルナさんが先に自分名義へ登記を戻しました。ですから、レイさんは、何も知らなかったのに負けます。

どちらの考え方が得かは、場面によって入れ替わります。主観で決める道にも、登記で決める道にも、それぞれ強い場面と弱い場面があります。

なぜ判例はこちらを選んだか

理論として筋が通るのは、遡及効を貫く考え方だが判例は、登記という**画一的な基準**を選んだ

→ 善意・悪意は証明しにくい。登記は誰でも調べられる

図：判例の理由板

- ・ 理論の一貫性より、登記という画一的な基準を選んだ

- ・ 善意・悪意は証明しにくいが登記は誰でも調べられる

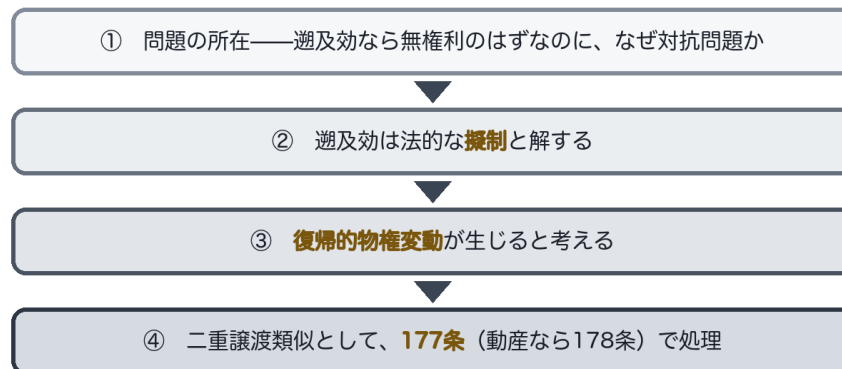
ここから、検討に入ります。理論として筋が通っているのは、実は遡及効を貫く考え方のほうです。建前どおりに考えれば、ダイキさんは無権利者だったはずですから。遡及効を貫く考え方だと、レイさんが勝てるかどうかは、善意か悪意かという、頭の中の事情で決まってしまう。これは、あとから証明するのが難しく、不安定です。対抗要件とい

う、誰が見ても分かる画一的な基準で決めたほうが、取引は安定します。調べれば分かる基準で決めたい——これが、判例が二重譲渡類似の考え方を選んだ理由です。試験でも、この理由まで書けると、答案に厚みが出ます。

5 答案での書き方

論文の骨格

答案の流れ



今日たどった道筋が、そのまま答案の流れになる

図：論証の4段板（問題の所在→遡及効は擬制→復帰的物権変動→二重譲渡類似・177条）

今日たどった道筋は、そのまま答案の流れになります。まず、問題の所在を示します。遡及効を前提にすれば、ダイキさんは無権利者だったはずなのに、なぜ登記の争いになるのか、という疑問です。遡及効は、法が作った擬制にすぎないと解する、と立場を示します。そこから、復帰的物権変動が生じる、とつなげます。元の持ち主と、あとから現れた

人との関係は、二重譲渡と同じ構造だと位置づけて、177条、動産なら178条で処理する、と結びます。この先の細かい書き方は、また別の機会にじっくり扱います。今日は、この骨組みだけ持ち帰ってください。

6 境目の再確認

短答・論文共通

取消しの前と後で、土俵が変わる

取消し「前」に現れた人

96条3項

善意無過失の勝負

取消し「後」に現れた人

177条

登記の勝負

同じ「あとから現れた人」でも、土俵がまったく違う

図：前後の境目を並べた板

- 取消し「前」=96条3項・善意無過失の勝負

- 取消し「後」=177条・登記の勝負

最後に、前に残しておいた境目を、確認しておきます。取消し「前」に現れた人には、96条3項が働きます。善意無過失かどうかの勝負でした。取消し「後」に現れた人には、今日

見たとおり、177条が働きます。登記を先に備えたかどうかの勝負です。取消しのどちら側に立っていたかで、勝負のルールが、丸ごと入れ替わります。取消しと登記の関係が、もっと入り組む場面もありますが、それはまた別の機会に扱います。

7 到達点

まとめ

今日の到達点

- 「最初から無かった」は、法が作った**言い方**にすぎない
- 本気にするかどうかで、答えは**割れる**

※ 判例は、誰が先に**登記**を備えたかで決める道を選んだ

図：到達点をまとめる板

- 「最初から無かった」は建前
- 本気にするかどうかで答えが割れる
- 判例は画一的な基準を選んだ

今日の道のりを、一本にまとめます。「最初から無かったことにする」は、法が作った言い方にすぎません。それを、どこまで本気にするかで、答えは真っ二つに割れます。判例

は、本気にしすぎないほうを選びました。誰が何を知っていたかではなく、誰が先に登記を備えたか——調べれば分かる基準で決めるためです。詐欺だけでなく、勘違いでも、脅されたときでも、取消しが絡む場面では、いつもこの二つの考え方が背後にあります。今

日組み立てた地図を、そのまま持ち帰ってください。