

主 文
本件控訴を棄却する。
理 由

本件控訴の趣意は弁護人西田健提出の控訴趣意書ならびに弁護人安岡清夫同秋本英男連名提出の控訴趣意書（補充書）に記載されたとおりであるからここにこれらを引用する。

弁護人西田健の控訴趣意一の（一）、および弁護人安岡清夫ほか一名の控訴趣意第一点の一ないし八について。

各所論は要するに原判示第一記載の不動産はその所有名義人である被告人の妻AからBへ、BからCへと順次売却されたものであるが右売買契約はいずれも解除され、BからCへと順次売却されたものであり、BはCから本件不動産を売却し、CはBから右不動産の売却あつせん方を依頼されており、その処分権があつた。したがって、被告人がDに右不動産を売却しても他人が所有権移転登記を取得するについてなんら障害となるべき事情はなかつたのであり、被告人がDに対し、前記売買の事実を告知すべき義務はなく、これを告知しなかつたことは他人を欺罔したことにほならない。また、被告人はDに対し、中間金として四〇〇万円を受領すると同時に、他人のため右不動産につき、所有権移転請求権保全の仮登記を設定し、Dの支払うべき残代金の調達等についても努力していたのであるから、少くも被告人には詐欺の犯意はなかつたものである。以上いずれの点からしても、被告人の原判示第一の所為は無罪であるに拘らず、これを有罪とした原判決には判決に影響を及ぼすことが明らかな事実誤認がある、というのである。

よつて検討してみるのに、原判決挙示の各対応証拠を総合すると以下の事実が認められる。すなわち、被告人は昭和四四年四月一〇日、妻A所有名義の東京都世田谷区a b丁目c番d号所在の宅地八四・三六坪および右宅地上の木造瓦葺平家一棟二八・七五坪（その登記簿上の表示は同町e丁目f番地家屋番号E番以下宅一棟二八・七五坪（その登記簿上の表示は同町e丁目f番地家屋番号E番以下宅一棟二八・七五坪を一括して本件不動産という。）を、代金一、八〇〇万円、内金四〇〇万円については現金で支払い、残額一、四〇〇万円については本件不動産に設定されている債権者F信用金庫の二、五〇〇万円を極度額とする根抵当権のうち、同金庫に対する当時の借越債務の残高一、四〇〇万円をBにおいて免責的に債務を引き受けるという約定のもとにBに売り渡す旨の契約を締結し、Bは同月一〇日契約と同時に二〇〇万円、同月二三日一〇〇万円、同年六月三日一〇〇万円、以上合計四〇〇万円を被告人に支払った。ところが、被告人の右金庫に対する債務については同金庫がBの債務引受を承諾せず、かえつて被告人に対し弁済期到来した債務の弁済を求めたため、被告人とBは改めて話し合い、右契約の一部を変更することとし、同年六月一〇日、Bにおいてさらに現金五〇〇万円を被告人に代り同金庫に弁済することにより同金庫の右根抵当権の実行を免れる一方、右弁済と引き換えに被告人が右金庫に預けていた本件不動産の登記済権利証およびAの印鑑証明書、白紙委任状など所有権移転登記に必要な書類を受け取つた。そして、その後処理については、Bにおいて残額九〇〇万円を直ちに支払うことができないところから、本件不動産を他に転売して残代金を捻出すことになり、同年七月一〇日、Bは被告人の仲介により被告人の知人Cに対し、本件不動産を代金一、九五〇万円、手付金一〇〇万円は契約と同時に支払い、内金九五〇万円は同年八月一五日限り支払うこと、残額九〇〇万円は同日限り被告人に代位して右金庫に対し支払うとの約定で売却する旨の契約を締結した。Cは右契約と同時に被告人の出捐した一〇〇万円を手付金としてBに支払つたのち、残代金の調達に奔走したが、期日までに残額一、八五〇万円の調達の見込がたたなかつたので、同年七月下旬ころ、被告人を通じてBに対し、残金の支払を同年九月一五日まで猶予してくれるよう申し入れ、その承諾を得た。ところが、被告人はこれとは別に同年七月二〇日ころ、たまたま自己の居住用の住宅を探していたG信用組合の幹部職員であるDを訪れ、BにもCにも無断で本件不動産の売却方を申し込み、同月三〇日ころ、Dとの間で右不動産につき、代金二、一〇〇万円、うち手付金二〇〇万円は契約と同時に支払い、内金四〇〇万円は同年八月四日限り支払うこと、残額一、五〇〇万円は同年一〇月二七日までに被告人が前記F信用金庫に対し負担する債務をDにおいて引き受けること、もしこれが不可能なときはDが同金庫から同額を貸し付けを受けてこれにより代金を支払うことという約定で売買契約を締結し、Dは右契約に従い、契約と同時に二〇〇万円、同年八月四日四〇〇万円を各支払い、右四〇〇万円の支払と引換に本件不

動産につき所有権移転登記請求権保全の仮登記を取得（但し、同年八月二六日ころ、被告人の申入により任意に抹消）した。

被告人はDとの契約交渉の過程において本件不動産に関する前記の事情を全く知らせなかつたので、Dも本件不動産につき特段の紛争はなく、代金完済と同時に直ちに所有権移転登記を取得できるものと考えていた。

ところが同年九月下旬ころに至り、DはBから本件不動産はB自身がさきに買い受けた物件であることを知らされ、驚いて被告人にその真偽を確かめると共に被告人を叱責したところ、被告人はBに売ったのは税務対策のためであるとか、責任をもつてBとの間を解決するなど弁解したものの、DとしてはBは自己の勤務先の取引先でもあることから、同人との紛争を避けるため、同年一〇月末ころ、自発的に前記売買契約を解除すると共に被告人に対し、すでに支払済の六〇〇万円の返還を求めると至つた。

他方、被告人はBらとの間における本件不動産の売買の事実がDの知るところとなつたことから、同年九月二二日ころに至り、Bに対し前記売買契約を解除する旨の意思表示をなし、同月末ころにはCからAが本件不動産を買い戻したとし、右Cとの間で契約年月日を同年七月一五日に遡らせ、あたかも被告人が本件不動産をDに売却する以前に右不動産をCから買い戻していたかの如く作為した契書を作成した。

以上の事実によつて考察すると、被告人がDとの間で本件不動産に関する売買契約を結ぶ以前に、右不動産は被告人の妻からBへ、BからさらにCへと順次売却されておられ、しかも各売買契約はそれまでに所論のように解除されたことはなく有効に存続していたことはもちろん、Aにおいて買い戻したのもないことは明らかである。したがつて、たとえ所論のように、当時被告人がCから右不動産の売却あつせん方を依頼されていたとしても、本件において右不動産をCからではなく、AからDへ売却する旨の契約をした以上、右はいわゆる不動産の二重売買にほかならない。ところで不動産の所有者が第一の買主との間に不動産の売買契約を締結し、権利証その他の登記申請に必要な書類を交付している場合において、右買主の登記未了を奇貨として、これを他に売却し、第二の買主に所有権移転登記を経由させたときは、対抗力の取得を目的とする不動産取引の通例にかんがみ、第一の売買を告知しなかつたことは第二の買主の買受行為との間に詐欺罪の予定する因果関係を欠くのを通常とするのであるが、本件のように第二の買主において売買代金を交付し、不動産につき所有権移転請求権保全の仮登記を取得したが、いまだ所有権移転の本登記を取得しないうちに売買契約を解除するに至つたときは、右売買の経緯に照らし、第一の売買の存在およびその内容等が第二の買主の所有権移転登記の取得を断念させるに足りるもので、第二の買主が、もし事前にその事実を知つたならば敢えて売買契約を結び、代金を交付することはなかつたであらうと認めうる特段の事情がある限り、売主が第一の売買の存在を告知しなかつたことは詐欺罪の内容たる欺罔行為として、第二の買主から交付させた代金につき詐欺罪の成立があるものと解するのが相当である。これを本件についてみるに、前記認定によれば、被告人の妻とB、BとCの間における各売買契約はいずれも有効に存続しており、とくにBは不動産売買代金の半額にあたる九〇〇万円を被告人に支払い、所有権移転登記申請に必要な書類の交付を受け、右契約の履行によるBないしCへの所有権移転登記を保全している状況にあつたのであるから、被告人がこれを他に転売し、Bらの対抗力の取得に困難を生ずれば、被告人との間に紛争を生じることには避け難く、したがつてこのような状況のもとでは被告人がDに所有権移転登記を得させるにつき所論のようになんら障害がなかつたとはいへなかつたこと、他方Dとしても、本件不動産の売買は単に利殖の目的に出たものではなく、もつぱ自己および家族の居住の目的に出たものであるから、一般的にいつて対象不動産をめぐる紛争の余地のある売買を嫌忌することは理由のないことではなく、とくに同人にとつてBはいわゆる華僑仲間であると共に、自己の勤務先の得意先の関係でもあり、もし自己においてBにさきがけて本件不動産につき所有権移転登記を経由すれば、同人との間においても右不動産をめぐる紛争を生ずる可能性もあり、ひいてはDの勤務先とBとの営業上の信頼関係も損われる等Dの勤務先における地位にも影響しかねない事態も予想されたこと、DがBら右不動産の買主の存在を知つたのちにおいて、被告人に対しあくまで売買契約の履行を求めるとはせず、自ら解除を申し出たのは前記Bとの関係等を考慮したことにはほかならないこと等の事実が明らかであるから、本件における被告人とBとの前記売買の内容および経緯は、Dが代金の一部を支払つたことにより所有権移転請求権保全の仮登記を取得した時点においても、なおBらに

さきにかけて本件不動産の所有権移転登記を取得することを断念させるに足りるものであり、もしDがこれら売買の経緯を事前に知つていればかかると動産につき敢えうで売買契約を結ぶことはなく、したがって代金を交付することもなかつたであらうと認めるに足りる特段の事情があつたものというべきである。したがって、被告人がこれら売買の経緯をDに告知しなかつたことは、取引に関する重要事項につき同人を欺罔したものとわなければならない。そして、被告人は本件不動産に関する前記売買の経緯およびDとBとの前記関係を知悉しながら本件不動産を高く売却するためにDに事情を秘匿して売却したものであるから、たとえ被告人においてDとの売買契約を履行するためDに金融機関から金融を得させようとして努力していても詐欺の犯意なしということとはできない。

以上の次第で被告人がDから不動産売買代金の内金として交付を受けた六〇〇万円につき被告人に詐欺罪の成立することは明らかであり、これと同旨に出た原判示第一事実にあつたらん所論のような事実の誤認はない。

論旨はいずれも理由がない。

弁護人西田健の控訴趣意一の(二)、および弁護人安岡清夫ほか一名の控訴趣意第一点の九、について。

各所論は要するに、原判示第二記載の権利証は、被告人がBに対し、たんに好意から交付したに過ぎないものであるうえ、Bの債務不履行により本件不動産の売買契約は解除されていたのであるから、被告人は返還請求権に基き右権利証の返還を受けたものであり、その際、原判示のような虚構の事実を申し向けたことはないから詐欺罪にはあたらない。かりに被告人が原判示のような虚構の事実を申し向けたとしても、当時の状況からみて権利証の所有者としてその返還を受けるにつき他の行為を期待しえなかつたものであり、詐欺罪をもつて処罰すべきほどの可能性はない。以上いずれの点からしても被告人は無罪であるに拘らずこれを有罪とした原判決には判決に影響を及ぼすこと明らかな事実誤認がある、というのである。

よつて検討するに、被告人が原判示権利証をBに交付した経緯は前認定のとお供りであり、これを要するにBは、被告人が自己の債務の担保としてF信用金庫に供与していた本件不動産を買い受けたものの、被告人の右金庫に対する債務不履行のため、同金庫に右不動産を処分されそうになつたので、被告人と話し合い、当初の契約を変更してみずから五〇〇万円を出捐して被告人の右金庫に対する債務の一部を代位弁済し、これと引き換えに本件権利証の交付を受けたものである。そうすると右権利証は、Bの被告人に対する本件不動産の所有権移転登記請求権(これはBがのちにCに本件不動産を転売しても消滅しない)を確保するため、当事者間の契約により授受されたものにほかならないから、所論のように被告人において返還請求権があるということとはできない。ところで、原判決挙示の対応証拠によれば、被告人は、昭和四四年九月二〇日ころの夜、Bに対し、Cに対する所有権移転登記手続およびこれに伴うF信用金庫の根抵当権抹消の手続に使用するものであるかのよつて装つて原判示のとおり申し向け、Bをその旨信用させて権利証の交付を受けたこと、しかるに被告人は、その直後右権利証を利用して右金庫からあらたに融資を受け、同月二二日付をもつて、本件不動産につき、さきに昭和四三年七月一五日受付第二五二二一号により登記されていた債権者F信用金庫に対する元本極度額一、〇〇〇万円の根抵当権の元本極度額を二、〇〇〇万円に変更する旨の登記を経由してしまい、Cに対する所有権移転登記には使用しなかつたことが認められる。右によれば、被告人が真実の使用目的を秘し、原判示の如き虚構の事実を告げてBを欺罔し、権利証の交付を受けたことは明白であり、当時の状況に照らしても被告人に対し、他の適法な行為に出ることを期待しえないほどの特段の事情は認め難いから、被告人が詐欺罪の責任を免れることはできない。

なお、西田弁護人の所論のうちBの出捐した金額をもつて本件権利証の詐欺の被害額と認定することは失当であるとする点は、原判決は本件詐欺の騙取額として所論の額を認定しているものではないから、所論は前提を欠き採用できない。以上の次第で原判示第二事実にあつたらん所論のような事実の誤認はなく、論旨は理由がない。

よつて、刑訴法三九六条により本件控訴を棄却することとして主文のとおり判決する。

(裁判長判事 田原義衛 判事 吉沢潤三 判事 小泉祐康)

