

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人の負担とする。

理 由

上告人の上告理由について。

原審の鑑定した事実によると上告人は昭和一六年三月二〇日訴外 D から金一三〇〇円を、弁済期昭和二〇年一二月二五日、利息年一割の約定で借受け、これが支払を確保するため担保としてその所有にかかる本件宅地建物の所有権を期限に弁済すれば返還を受ける約定で D に譲渡し、同年三月二七日 D に売買名義で所有権移転登記を経由したが、D は上告人が期限に右債務を弁済しようとしたけれどもこれを受領せず、昭和二二年一一月一日右宅地建物を内縁関係のあつた訴外 E に贈与し、同月五日所有権移転登記を経由し、同訴外人は同日訴外 F に対しこれを売却したとがないのに勝手に同月四日売買を原因として同訴外人に所有権移転登記を経由した。ところで E は右のように勝手に F 名義に所有権移転登記をしたことを知った F から右登記の抹消を求められるや昭和二三年九月一五日訴外 G に本件宅地建物を売却し、F に対し右登記の抹消手续をするように云つて F の押印を得た書面を利用して、同月二九日 F から直接 G に所有権移転登記を経由し、その後 E は G から本件家屋には上告人が居住していて明渡を求めることが困難であるため前記売買契約の解除を求められて合意解除し、昭和二四年四月二八日本件宅地建物を被上告人に対し代金六万円で売却し、G 及び被上告人と合意のうえ G との解除による登記手續を省略し、同月三〇日 G から直接被上告人に対し所有権移転登記を経由したものだといふのである。そして右認定事実によると訴外 E が訴外 F に対して本件宅地建物を売却したとがないのに勝手に F に移転登記をしたといふのであるからその登記は無効であつて抹消せらるべきものであることは勿論であるが E は F から右登記の抹消を求め

られるや訴外 G に本件宅地建物を売却し F に対しては右登記の抹消手続をするやうに云つて F の押印を得た書面を利用して F から直接 G に移転登記をしたというのである。本来 E は F の押印を得た書面で抹消登記をし更らに G に移転登記をするのが筋道であるが右のように抹消登記を省略して直接 F から G に移転登記をした場合でも、その登記は、F が抹消登記をする限度においては E に登記申請の代理権を与えたことに基くものであり、しかも G に対する所有権の移転登記をしたことは実体上の権利関係と一致するのであるから、かかる登記をもつて偽造の申請書による登記と同視しこれを無効とすることはできない。然らば右 G から移転登記を受けた被上告人の登記も亦有効と解すべきであつて被上告人は本件宅地建物の所有権の取得をもつて上告人に対抗し得るものといわねばならない。従つて右と同一趣旨に出でた原判決は正当であり、論旨援用の大審院判例は本件に適切でないから判例違反の主張もその理由がない。

よつて民訴四〇一条、九五条、八九条により裁判官全員一致の意見で主文のとおり判決する。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	霜	山	精	一
裁判官	栗	山		茂
裁判官	小	谷	勝	重
裁判官	藤	田	八	郎
裁判官	谷	村	唯	一 郎