

判例研究

同一建物につき二重に登記の存する場合に 先になされた登記が無効と認められた事例

金山 正信

昭和三四年四月九日最高裁判所第一小法廷判決(昭和三三年(オ)第九八三号
建物所有権確認請求事件)最高裁民集一三卷四号五二六頁——棄却

【判決要旨】 同一建物につき、甲および乙名義の二重の保存登記が存する場合に、甲が所有権者であり、乙がそうでないときは、乙の登記は甲の登記より先になされたとしても、無効である。

【事実】 本件係争建物は、昭和二二年頃、訴外Hが、敷地の借地権者である被告(控訴人・上告人)Yとの間に、三年間にかぎり敷地の使用を許されること、三年後には建物を収去するかまたはこれをYに譲渡すること等を約し、便宜上建築届はY名義で建築し、その所有権を取得したが、原告(被控訴人・被上告人)Xにおいて、昭和二二年六月三〇日右建物をHから代金十九万五千円で買受けその所有としたものである。が、右建物は未登記であったから、Xは昭和二六年八月七日自己名義に保存登記をした。しかるに、Yは右建物を自己の所有と称して、昭和二三年一月二一日Y名義の保存登記をし、Xの所有を争うので、Xはその所有の確認を求め本訴請求に及んだ。

これについて、原審判決は「本件建物は現に被控訴人の所有であると認めるべきところ、控訴人がこれを争っていることは弁論

の全趣旨により明らかであるから、その確認を求める被控訴人の本訴請求は、理由があり、これを認容した原判決は相当であつて本件控訴は理由がなく、これを棄却すべきである。」という。

【上告理由】 第一点。「……而して被上告人（被控訴人）が自己の所有物なりとして主張する本件建物の所有権取得登記が被上告人

の為に為されたのは昭和二六年八月二一日である。右登記の年月日から之を觀れば上告人の所有権保存登記は昭和二三年一月二一日である故、其の後である昭和二六年八月二一日に為された被上告人の本件建物に対する所有権取得登記は、上告人に対抗出来ない（民法第一七六条）ものであるのにも拘らず原審においては上告人の所有権保存登記が昭和二三年一月二一日に為されてあるのを認定して置き乍ら同一建物について其の後である昭和二六年八月二一日被上告人（被控訴人）の為に為された所有権登記を優先するものなりとした原判決は理由に齟齬あり且民法第一七六条の解釈を誤つて居る。……

第二点。「本件の争点は一箇の建物について二箇の登記が存在して居る。即ち二重登記が存して居る場合に該当し前の登記の存する所有者の所有権を認めるか、後に登記された所有権を認めるかにあるのである。抑々本件建物は訴外Hが建築した建物であるが同訴外人と上告人との特約に基づき上告人の為に昭和二三年一月二一日保存登記が為され所有権も上告人に移転して居るものである。然る処原判決においては訴外Hと被上告人との間において本件建物について昭和二二年六月三〇日に売買せられ其の売買登記は昭和二六年八月二一日に為されて居るものである。右日時より之を觀れば上告人の登記が被上告人の登記より約二年八カ月以前になされてあるものである。此の事実を無視した原判決は明らかに民法第七十七条（筆者註、第七十七条の誤植であらう）に違背した違法な判決である。……」として原判決の破毀をもとめた。

【判決理由】 上告理由第一、二点について。「しかし、原判決はその判文によつても認め得るように、挙示の証拠により、被上告人は訴外Hが原始的にその所有権を取得した本件建物を昭和二二年六月頃右同人から買受けたものであり、その反面上告人はその主張の如く原始的に本件建物の所有権を取得した事実のないことを認定しているのであつて、右証拠に照合すれば右認定は首肯できらる。されば、本件建物について所論の如く上告人名義の保存登記が被上告人名義の保存登記よりも先きになされているからとい

て右二つの登記の間に民法一七六条一七七条を云々して、優先、非優先を論議する余地はないのである（上告人名義の保存登記は所有権のない建物についてなされた無効のものと結論しなければならない）——昭和四年一〇月一日大審院第二民事部判決、法律新聞三〇六八号二頁参照。「所論はひつきよう独自の法律論に立脚するか、ないしは独自の観点から事実を想定するかして原判決に所論の違法があるが如く攻撃するものであって、採るを得ない。

裁判官（下飯坂潤夫、斎藤悠輔、入江俊郎、高木常七）全員一致で棄却。

【参照条文】 不動産登記法第五条、民法第一七七条

【研究】 一 本件は、同一建物につき二重の保存登記の存する場合、その登記の効力の関係が論点である。わが不動産登記が登記としての実質上の効力を生ずるには、当該不動産につき実体上の権利をともなっていないなくてはならぬ。実体上の権利の裏付けのない登記には、登記の本来の効力はない。また、登記によって実体上の権利が生ずるものではないこと、いうまでもない。しかも、同一建物について、同時に二つの所有権が存立することはありえない（一物一権主義）。それで、同一建物について、二重の保存登記の存する場合には、そのいずれが実体上の権利を有するかによって、その登記の有効無効が定まる。たんに登記の先後によってその登記の有効無効を論定すべきものではない。本件の場合、Yの本件保存登記は、Xの保存登記よりも先になされている。しかし、原審の認定した事実によると、Yは本件建物につき実体上の所有権を取得してはいない。それで、Yの本件保存登記は、実体上の権利をともなわない不実の登記となる。この登記によってYが実体上の所有権を取得するにいたるのでもない。このようなYの登記には、登記の本来の効力はない。無効である。これに対し、Xは本件建物の所有権をHから取得したものである、と原審は認定している。したがって、実体上の所有権を有するXの申請によって、その保存登記のなされたものである以上、この登記は常に有効で、かりに右所有権につき何ら権限のないYのなした所有権保存登記があるからといって、これ

がためその効力に消長をきたすべきものではない。つまり、未登記不動産について、別異の人につき二重の保存登記のあった場合には、そのいずれが真実の所有者であるかを確定し、それによってその登記の有効無効を確定すべく、たんに登記の前後によりただちに後の登記を無効とすべきではない。(大審昭四・一〇・一一判新。聞三〇六八号二頁参照)。しかるに、本件上告理由は、Yの所有権保存登記の効力を争うに、本件登記の前後による対抗関係として論じている。が、Yは本件建物所有権について、Xと互に相容れない地位を有する者ではない。Yは本件建物につき所有権を取得している者ではないと原審は認定している。だから、本件は、もともと所論のような対抗関係の問題ではない。してみると、本件判決理由に、所論のような登記の対抗問題としての優先・非優先を論議する余地はなく、Y名義の保存登記は、所有権のない建物についてなされた無効のものを論結したのは、正当である。

なお、所有権移転登記後に所有権が移転された場合の登記の効力について、登記は実体上の権利関係とけつきよく一致することになるから、それで有効なものになるという判例がある。(最高昭三・七・二〇判。民集二卷九号二〇五頁)が、かりに本件をこの法理に照してみても(もつとも、論旨にさうい)、Yの本件保存登記後にYが本件建物の所有権を取得したという事実も認められないのであるから、Yの本件保存登記が有効なものになる所以はない。また、Yの本件所有権保存登記は、その登記あるにより、一応、右不動産を所有するものと推定されるとしても、この推定は、Xの本件主張と立證により覆されており、したがって、Yの登記には事実上の推定もないことになる。(最高昭三・四・一・八判。民集一三卷一号一頁。同判批稿。民商四一巻一号七八頁参照)。いずれにしても、Yの本件保存登記は、実体上の権利をとまっていけないかぎり、真実の所有者たるXの登記が、Yの登記の後になされたとしても、Yの登記は無効である。要旨にさんせいする。

二 ついでながら、二重登記にかんれんする一二の問題を附言しておく。

まず、わが不動産登記法は不動産一用紙主義(一筆一用紙主義)をとる(不登二。五条)。それで、ある建物について、す

でに所有権保存登記がなされているかぎり、同一建物について、さらに重ねて所有権保存登記はなしえないはずである。本件二重登記がどのような事情のもとになされたか、判例集所掲の事実関係からは知りえない。が、わが不動産登記簿のうち、土地登記簿は地番の順序にしたがってこれを編綴している(不動産細則三條一項)から、実質的審査権限を有しない登記官吏といえども、同一地番につき二重の保存登記申請のあった場合には、登記簿の照合によりこれを了知しうるし、したがって、二重の保存登記申請は、その受理を容易に拒否してこれをさけうる。しかるに、建物登記簿は、地番の順序にしたがって編綴するのではなく、家屋番号(家台施同一条)の順序にしたがいこれを編綴している(不動産細則三條二項)ので、家屋番号を異にする保存登記の申請があれば、登記官吏がこれを受理し登記することが事実上ありうるわけである。このような二重登記の生ずる余地を防ぐためには、同一建物につきすでに保存登記がなされていないかを登記簿上も容易に明確にたしかめうる方法を採用のほかはなく、たとえば、土地の登記用紙に、建物の存否ならびにその登記の有無を記載せしめ、建物の保存登記の申請にさいし、登記官吏がその建物の存する土地登記簿を照合することにより、それをたしかめる、といったように、土地と建物の登記簿上のれんけいをはかるようあらためるのもその一つの方法であると思う。

ついで。本件のような二重登記のあった場合の、あと始末について。わが一不動産一用紙主義(一筆一用紙主義)(不登二)の原則からいうと、いったんなされた所有権の保存登記が無効であっても、その登記が存在しているかぎり、爾後その不動産にかんする権利の登記は、必ずその登記用紙に示なくてはならない。先になされている保存登記が無効でも、後に有効なる保存登記をなすには、既存の無効の登記を抹消して、その登記用紙に後の有効なる登記をなすべきものである。ところが、本件の場合のように、二重の保存登記がされている場合には、先の無効の登記を抹消するとともに、他方、後の登記をも抹消しその登記用紙を閉鎖して、先の登記用紙にあらためてもう一度有効なる登記を

なすべきものか、それとも、先の登記を抹消し、その登記用紙を閉鎖するのみをもって足るのか、問題である。後者によるべきものと私は思う。前者はけつきよくにおいて事実と符合する後の登記と同じ登記を再び要求することになり、まったく不合理だからである。したがって、本件の場合には、Yの保存登記を抹消し(XはYに対し当然この抹消を求めうる)その登記用紙を閉鎖するをもって足る、と解する。