



# 宅建試験講座 権利関係 3 1



民法：物権変動 4  
詐欺取消と登記と  
の関係

宅建 一郎

「宅建試験受験講座」 31回：権利関係 31：民法 9-4：「物権変動 4：「詐欺による意思表示の取消と登記との関係」

---

「宅建試験受験講座」 31回目

権利関係 31：

民法 9-4：

「物権変動 4：「各種不動産物権変動の原因と登記との関係

その 1 詐欺による意思表示の取消と登記との関係」

.....

民法

第 9 章 物権変動 4

第 4 項 詐欺による意思表示の取消と登記との関係

第 1 号 はじめに

- 1 不動産物権変動の原因には、売買だけではなく、各種の原因があります。
- 2 そして、実際に、不動産取引を見てみますと、売買により不動産の所有権が移転する場合だけではなく、①詐欺による意思表示の取消しにより、所有権が移転する場合とか、②契約解除により所有権が移転する場合とか、④時効により所有権が移転する場合とか、⑤相続により所有権が移転する場合などがあります。
- 3 そして、不動産物権変動の第三者への対抗要件は、原則として、登記ですから、それらの物権変動を第三者に対抗（主張）するには、どの場合には登記が必要で、どの場合には登記が必要ではないのかを勉強しておく必要があります。
- 4 そこで、本項では、それらの関係を順番に勉強してゆきます。
- 5 まず、最初に、不動産の売買契約の意思表示が、詐欺を理由に取り消された場合はどうなるのかを勉強することと致します。

第 2 号 詐欺による取消しと登記との関係

甲土地

A—————→B—————→C

第 1 詐欺による取消しと取消前の第三者との関係

1 事例 1

- (1) BはAを騙しました。
- (2) その結果、AはBに甲土地を買い、登記もBに移転しました。
- (3) 次に、Bは甲土地をCに売り、登記も移転しました。
- (4) その後、AはBに騙されたことを知り、AB間の売買契約を詐欺による意思表示を理由に取り消しました（民法第96条）。

- (5) そして、Aは、Bとの間の売買契約の取消しを理由に、Cに対して甲土地の明渡しを請求しました。
- (6) この場合、AのCに対する明渡請求は認められるのでしょうか。逆言すれば、Cは甲土地をAに明渡さなければならないのでしょうか。

## 2 解説

- (1) まず、この場合のCは、AがA B間の売買契約を詐欺による意思表示を理由に取り消す前に、Bから甲土地を買い受けていますので、Cは取消前の第三者です。
- ☆ (2) 次に、甲土地は、AからB、BからCへと順次譲渡されていますので、AとCの関係は、二重譲渡における譲受人同士の関係ではなく、順次譲渡における譲渡人と転得者の関係です。
- ☆ (3) したがって、この場合のAとCの関係は、登記の具備の優劣により権利関係が確定する場合ではなく、民法第96条3項によって、権利関係が確定する場合があります。
- (4) そこで、民法第96条を見てみることにします。

.....

### ★民法第96条（詐欺又は強迫）

- ①詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。
- ②相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。
- ③前二項の規定による詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

.....

- (5) この民法第96条1項で分かりますように、詐欺により（「騙されて」という意味です。）売買等の意思表示を為した者は、その意思表示を取り消すことができます。

本事例で言えば、Bに騙されて「売る」という意思表示をしたAは、Bに対して、その「売る」という意思表示を取り消すことができます。

アそして、取り消せば、Aの「売る」という意思表示はなかったことになり、A Bの売買契約も無かったことになり、甲土地の所有権はAに帰ります。

イそこで、AはCに対して、甲土地の所有権を主張することができるのでしょうか。逆言すれば、Bから甲土地を買ったCは、甲土地につきAの所有権を認めなければならないのでしょうか。

- ☆ (6) この点については、民法第96条3項が、「詐欺による意思表示の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。」と規定しています。
  - ☆ アその意味は、C（第三者）が、AはBに騙されて甲土地を売るという意思表示をしたという事実を知らなかった場合は、Cは善意ですから、AはCに対して、所有権を主張（対抗）することはできない。
  - ☆ イしかし、C（第三者）が、AはBに騙されて甲土地を売るという意思表示をしたという事実を知っていた場合、つまり、Cが悪意の場合は、AはCに対して、所有権を主張（対抗）することができる、という意味です。
- ウ民法は、AとCのどちらを優先して保護すべきかを考えた場合、
- (ア) Cが悪意の場合は、CはA B間の契約は取り消されるかも知れないということを承知で、騙したBから買っているので、この場合は、Aを保護するのが妥当である。
  - (イ) しかし、Cが善意の場合は、騙されたという落ち度のあるAと何も知らない通常取引者であるCとを比較した場合、Cを保護するのが妥当である、との価値判断で、前記ア、イのように定めているのです。

### 3 結論

以上の解説をここでまとめておきます。

- ☆ (1) 詐欺による取消と取消前の第三者との法律関係は、登記により決まるのではなく、民法第96条（の詐欺による意思表示の取消）の適用により決まる。
- ☆ (2) つまり、詐欺による意思表示（法律行為）の取消権者は、その取消しを、取消前の善意の第三者には、対抗（主張）することができない。
- ☆ (3) しかし、詐欺による意思表示（法律行為）の取消権者は、その取消しを、取消前の悪意の第三者には、対抗（主張）することができる。

### 4 試験対策

したがって、試験対策としましては、

- (1) その問題が、詐欺による意思表示（法律行為）の取消の問題か否かを判断して、
  - (2) そうであれば、その第三者が取消前の第三者か否かを判断して、
  - (3) そうであれば、その第三者が善意か、悪意かを判断して、
  - (4) 第三者が善意であれば、第三者が勝ち、取消権者は負け。
  - (5) 第三者が悪意であれば、第三者は負け、取消権者が勝ち。
- と手順になります。

## 第2 詐欺による取消しと取消後の第三者との関係

## 1 事例2

- (1) BはAを騙しました。
- (2) その結果、AはBに甲土地を買い、登記もBに移転しました。
- (3) 間もなく、AはBに騙されたことを知り、A B間の売買契約を詐欺による意思表示を理由に取り消しました（民法第96条）。
- (4) その後、Bは甲土地をCに売りました。
- (5) この場合、AがCに対して、自己の所有権を対抗（主張）するためには、Aは登記を具備していなければならないのでしょうか。

## 2 解説

- (1) この事例2の場合は、事例1の場合と異なり、CはAが詐欺による意思表示を取り消した後に登場してきた第三者だということです。
- (2) つまり、BからCへの売買契約よりも前に、AはBとの売買契約を詐欺による意思表示を理由に取り消しており、Cは取消し後の第三者になります。
- (3) そして、この場合の取消権者Aと第三者Cとの法律関係は、どうなるかですが、
  - ア まず、AがBとの間の売買契約を取り消した時点で、売買契約は無効となりますので、甲土地の所有権は、BからAに復帰します。
  - イ そして、Aが所有権復帰と同時に登記も受けておけば問題はないのですが、登記をBに放置している間に、BがCに甲土地を売ったとします。
  - ウ そうしますと、この場合の甲土地をめぐる所有権は、BからAへの詐欺取消による所有権復帰（「復歸的物権変動」ともいいます。）と、BからCへの売買による所有権移転とが、二重譲渡されたのと類似の状態（同じような状態）となります。
  - エ したがって、この場合は、民法第177条が類推適用（準用）され、AとCの関係は、先に登記を備えた者が自らの所有権を相手に対抗（主張）することができて、その者が所有権者となる、ということになります。

## 3 結論

- ☆ (1) 詐欺による取消権者と、取消し後の第三者との関係は、対抗関係となり、民法第177条が適用され、先に登記を備えた者が相手方に対して、所有権を対抗（主張）することができる。
- (2) したがって、取消権者が先に登記を具備すれば、取消権者が所有権者となり、
- ☆ (3) 取消し後の第三者が、先に登記を具備すれば、その第三者が所有権者となる。

### 第3 問題と解答

問題1 不動産の物権変動の対抗要件に関する次の各記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(1) Aが甲土地をBに売却し、不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主Aが当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主Aは、その旨の登記をしなければ、当該取消後に甲土地を買主Bから買い受けて所有権移転登記を経た第三者Cに所有権を対抗できない、との記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(1)の解答：正しい。

ア 本股は、詐欺による取消しと取消後の第三者との関係である。

イ そして、本文第2項で勉強したように、この場合は、民法177条が適用され、取消権者が取消後の利害関係を有する第三者にその所有権を対抗するには、登記が必要である。

ウ したがって、取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に対しては取消権者は、その所有権を対抗することができない。

エ よって、本股の記述は正しい。

(2) Aが甲土地をBに売却し、不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた。Bは甲土地をCに転売した。その後で、売主AがA B間の売買契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した。ところで、甲土地をBから買い受けたCは、AがBに騙されて甲土地をBに売却した事実は知らなかった。この場合、売主Aは、登記をすれば、第三者Cに甲土地の所有権を主張することができる、との記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(2)の解答：誤っている。

ア 本股の場合、CはBが詐欺による取消をする前に利害関係を持つに至った第三者である。

イ そして、詐欺による取消権者と取消前の第三者の関係は、本文の第2で勉強したように、甲土地がA→B→Cと移転した順次譲渡（移転）の関係であるから、対抗要件としての登記の理論によって解決されるのではなく、詐欺による意思表示の取消の第三者効によって解決される（民法第96条3項）。

ウ そうすると、本股の場合、CはBの詐欺については善意であるから、Aの詐欺による取消の効果はCには及ばず、AはCにその所有権を主張することができない。

エ よって、本股の記述は誤っている。

(3) (2)の事例において、Cが、AはBに騙されて甲土地をBに売却した事実を知っていた場合には、Aは、Cに対して、甲土地の所有権を主張することができる、との記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(3)の解答：正しい。

ア この場合には、本文第2で勉強したように、民法第96条3項の反対解釈により、詐欺による意思表示の取消は、取消前の悪意の第三者には、対抗（主張）することができます。

イ よって、本股の記述は正しい。

(4) Aが甲土地をBに売却し、Bに所有権移転登記がなされた。その後で、売主Aが当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した。一方、買主Bは、Aに取り消された後に、甲土地を第三者Cに売却し、Cに所有権移転登記もした。そして、CはAがA B間の売買契約の意思表示を詐欺を理由に取り消したことは知っていたけれども、甲土地は自分が探していた土地に条件が一致したので買って、登記の移転も受けたものだった。この場合、AはCに所有権を対抗できない、との記述は、民法の規定及び判例によれば、正しいか誤っているか。

(4)の解答：正しい。

ア 本股のCは、AがA B間の売買契約の意思表示を詐欺による意思表示として取り消した後に、甲土地につき利害関係を有するに至った第三者である。したがって、(1)の問題と同じく、詐欺による取消権者と取消後の第三者との関係に関する問題である。

イ そして、本文第2項で勉強したように、この場合のAとCとの関係は、二重譲渡類似の関係であり、民法第96条ではなく、民法177条が適用され、取消権者が取消後の利害関係を有する第三者にその所有権を対抗するためには、第三者より先に登記を備えていることが必要である。

ウ ところが、本股の場合、第三者Cが先に登記を具備しているので、AはCに対して、その所有権を対抗することができない。

エ よって、本股の記述は正しい。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎

★それでは、「宅建試験受験講座」31回

権利関係31：民法9-4：「物権変動4」

「詐欺による意思表示の取消と登記との関係」

はここまでと致します。

★文章中の「☆」マークはポイント事項です。

★次回は、権利関係 3 2 : 民法 9-5

「契約解除による物権変動と登記との関係」  
です。

★本書の転記・転載，著作権侵害・違反行為は厳禁  
ということをお願い致します。

☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎☆◎