

(3) (通謀) 虚偽表示 (94条)

(設問)

上記設問の場合に、Aが、強制執行を逃れるために、実際には売り渡す意思はないのにBと通謀して売買契約の締結をしたかのように装った場合、売買契約は無効である。

1. 通謀虚偽表示とは

相手方と通じ謀って虚偽表示(見せかけだけの契約など)を行うこと。
ようはグルになって契約したということです。

2. 通謀虚偽表示で契約したらその効果はどうなるか？

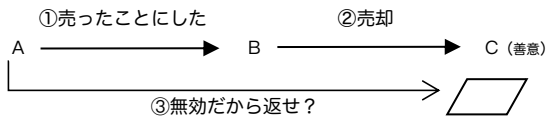
例えば、AとBがグルになってAの土地をBに売ったことにしても、AB間の契約は**無効**です(グルになるような奴らなのでこれは当たり前です)。

設問
○

2. 善意の第三者に対抗できるか？

① 善意の第三者 (94条2項)

通謀虚偽表示でBが手に入れた(ことにした)土地を、通謀虚偽表示があったことを知らないCに売却した場合はCは保護されるのでしょうか？



心裡留保の場合と同じく、この無効は**善意の第三者C**(売買や差押え等)には**対抗できません**。



AB間の契約は通謀虚偽表示により無効なのでAはCに「AB間の契約は無効だったんだ！だからその土地返して！」と言えると思うかもしれませんが、それは言えないのということです。Cは善意なのでCを保護してあげないとかわいそうだからです。通謀虚偽表示でBと契約をしたAの自業自得ですよ。

なお、この第三者はどういった者を指すのでしょうか？以下で見ていきます。

94 条 2 項の「第三者」とは、当事者およびその包括承継人（相続人など）以外の者で、通謀虚偽表示に基づいて**新たに**その当事者から独立した利益を有する**法律関係に入った**ために、通謀虚偽表示の有効・無効について法律上の利害関係を有するに至った者です。

「新たに」、「法律関係に入った」がポイントになります。以下、様々な事例をみていきますが、すべて「新たに」「法律関係に入った」かを考えていきます。

<p>「第三者」に当たる者 (94 条 2 項で保護される者)</p>	<p>「第三者」に当たらない者 (94 条 2 項で保護されない)</p>
<p>①不動産の仮装譲受人からの譲受人 仮装譲受人から譲受人とは、前頁の C のことです。</p>	<p>①仮装売買から生じる債務者の登記請求権を、それと直接関係のない債権に基づいて代位行使する債権者 (ex.) A と B が通謀して、A が所有している建物の売買契約を仮装した場合に、B の債権者である C が B の A に対する登記請求権を代位行使しても、C は保護されません。C の B に対する債権は元から存在しているので、「新たに」「法律関係に入った（債権を取得した）」とはいえません。</p>
<p>②不動産の仮装譲受人から抵当権の設定を受けた者 抵当権の設定を受けていますので、「新たに」「法律関係に入った」といえます。</p>	<p>②土地の賃借人が借地上の建物を仮装譲渡した場合の土地の賃借人 賃借人は元々存在しているので、「新たに」「法律関係に入った」とはいえませんが。</p>
<p>③仮装された抵当権に転抵当権の設定を受けた者 転抵当権の設定を受けていますので、「新たに」「法律関係に入った」といえます。</p>	<p>③土地の仮装譲受人からその土地上の建物を賃借した者 建物の賃借人は「新たに」登場していますが、土地について「法律関係に入った」とはいえませんが。土地と建物は別物だからです。</p>
<p>④仮装譲渡された物を差し押さえた仮装譲受人の債権者 差し押えをしていますので、「新たに」「法律関係に入った」といえます。</p>	<p>④仮装譲受人の単なる一般債権者 左の④と違い、一般債権者は何もしていませんので（差し押えなどをしていませんので）、「新たに」「法律関係に入った」とはいえませんが。</p>

<p>⑤仮装された債権の譲受人 債権を譲り受けていますので、「新たに」「法律関係に入った」といえます。</p>	<p>⑤債権の仮装譲受人から取立てのために債権を譲り受けたる者 「新たに」登場していますが、左の⑤と違い、取立てのために譲り受けただけですので、「法律関係に入った」とはいえません。</p>
	<p>⑥債権の仮装譲渡における債務者 債務者は何もしていませんので、「新たに」「法律関係に入った」とはいえません。</p>
	<p>⑦1番抵当権が仮装放棄され、順位上昇を誤信した2番抵当権者 2番抵当権者は何もしていませんので、「新たに」「法律関係に入った」とはいえません。</p>
	<p>⑧代理人や法人の理事が通謀虚偽表示をした場合の本人や法人 本人や法人は代理人や理事の通謀虚偽表示の責任を負う者なので、「新たに」「法律関係に入った」とはいえません。</p>

②善意以外の要件はあるか？

(設問)

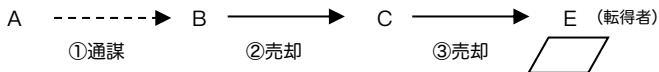
上記例でCが善意でBからこの土地の譲渡を受けた場合には、所有権移転登記を受けていないときでもCは、Aに対して、その所有権を主張することができる。

「通謀虚偽表示の無効は善意の第三者には対抗できない」という要件以外はありません。つまり、善意でさえあれば第三者は保護されるということです。よって、「**過失があっても**」、「**登記を得ていなくても**」保護されます。上記例ではCが善意でさえあればAはCに対抗できないということです。

設問
○

4. 転得者との関係

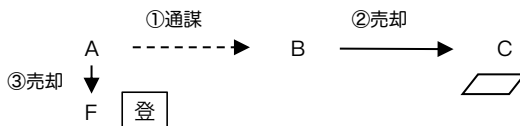
以下の図のEのことを「転得者」といいます。AB間でした通謀虚偽表示の土地売買契約の後、Cに売却された後さらにEに売却されたとき、その土地の権利は誰のものになるでしょうか？関係表でまとめましたので見てみましょう。



【転得者 E が現れた場合の A と E の関係表】

C が	E が	結果	その理由
善意	善意	E が勝つ	・表の通り 善意の者がいれば必ず転得者が勝ち ます。 ・C が善意で E が悪意の場合も 既に C の時点で C のものになっている ので、その後誰に売ろうが A は文句を言えません。 ・ 転得者 E も第三者の定義に含まれる ので E が善意であれば E が勝つのは当たり前です。
善意	悪意	E が勝つ	
悪意	善意	E が勝つ	
悪意	悪意	A が勝つ	

5. 真の権利者 (A) からの譲受人 (F) と第三者 (C) の勝負



(Q) 通謀虚偽表示の一方である B から C が土地を買い受けた。その後、同じ土地を A が F に売却して所有権移転登記をした。この場合、C・F のどちらが土地の所有権を手に入れることができるか？

(A) C・F 間是对抗関係に立つので、**先に登記を備えた方が勝ちます。**よってこの問題のように F が先に登記を備えたのであれば F が所有権を手に入れることができます。民法の原則通り、177 条で優劣を決すべきだからです。