第 26 回　神戸学院大学法学部　法律討論会　問題

【事案】

芸術家である A は、亡き両親から相続した駅前で利便性の高い土地甲、甲上の建物乙、別荘地で豊かな自然に囲まれた借地上の建物丙を所有し、このうち丙をアトリエ兼住居として利用していた。A は、不動産会社に勤務する B と婚約しており、2026 年 1 月 1 日、独身時代最後の思い出として半年間フランスに留学すると決め、B に対して次のことを依頼した。A が留守の間、①甲につき、被担保債権が弁済済みである抵当権の登記を放置しているので、これを抹消すること、②乙につき、入居者を見つけて A のための賃貸借契約を締結し、管理をすること、③丙につき、B が居住しながら管理をすること。以上の報酬として、②の賃料を 1 年間 B が収取することを約し、A は B に対して、白紙委任状 2 枚を交付した。

B が乙に張り紙をして募集したところ、乙の賃借を希望する C が現れたため、2 月 11 日、B は、A 同席のもと、B を貸主、C を借主とする賃貸借契約書を作成した。当該賃貸借契約書には乙の所有者が B である旨記載されていたが、A は契約書の中身を見ることもせず、ただ B の隣に座り黙って話を聞いていた。

2 月 14 日に、B は、抵当権の登記を抹消するために必要であるとして、次の二つの書類を作成した。A を売主、B を買主とする甲・乙の売買契約書、当該売買を原因とした甲・乙の所有権移転登記申請書、である。B が、A にこれらの書類を提示して、「これで良いか。」と尋ねたところ、法律の知識に乏しい A は、クリップ留めされた書類をパラパラとめくりながら、「法律のことはさっぱりわからないよ。」と返事をした。B がテーブル上に置かれていた A の実印を用いてすべての書類に押印するのを、A は漫然と見ていた。

翌日、B は、申請書を間違えて作成したと A に伝え、甲の抵当権抹消登記申請書を作成した。その際、A の押印により申請書を汚損したため、B がプリンターから申請書をもう一枚印刷して、A がこれに押印した。申請書の完成後に、A が「失敗した紙は捨てておいて。」と言い、B は当該汚損した申請書 1 部を A の目の前で廃棄した。また、抵当権抹消登記の申請に必要であると B から言われるままに、A は B に対して、甲の抵当権設定の登記識別情報通知書に加えて、不要であるはずの甲・乙の所有権移転の登記識別情報通知書も交付した。

他方、丙内には A のマイナンバーカード等が保管されている金庫が設置されていたのであるが、A がフランスに出発した後に、B が、A から使用貸借している自転車の鍵の 4 桁の暗証番号である「0401」を試しに用いたところ、当該金庫を解錠することができた。そこで、B は、金庫内に保管されていたマイナンバーカードを取り出したうえで、コンビニのマルチコピー機で当該カードと同暗証番号を用いて、A の印鑑登録証明書を取得した。全ての必要書類を手に入れた B は、4 月 8 日に甲の抵当権抹消登記手続をし、さらに、5 月 13 日には売買を原因とする甲・乙の所有権移転登記手続をした。

A に内緒で賭博がやめられず多額の借金に苦しんでいた B は、7 月 8 日、不動産投資を副業にするサラリーマン D との間で甲・乙の売買契約を締結し、その後、D 名義への所有権移転登記がされた。この際、D は、B が甲・乙の所有者であると無過失で信じていた。9 月 28 日、帰国した A は、甲・乙の登記が D に移転していることを知った。B は行方をくらました。

【設問】

A は D に対して、所有権に基づく移転登記の抹消を請求したいと考えるが、認められるか論じなさい。なお、立論に際しては、類似判例について指摘されている問題点をふまえ、自団体の理論的立場を明確に述べること。

出題者：西津　佐和子（大阪学院大学法学部・准教授）　問題公表日：2026 年 9 月 28 日（月）