民法３０－３肢ア

第１ 肢の結論

正しい

第２　土地の仮装を信頼した，建物賃借人は９４条２項の第三者にあたるか。

１．問題の所在

本件では，土地の仮装譲受人が建築した建物に対して，他人である第三者が賃借している。この場合の建物賃借人は，９４条２項の第三者にあたるか。

建物賃借人は，土地を通謀した者以外のもので形式的には，第三者といえると思えるため問題となる。

２．結論および理由

（１）結論

本件の建物賃借人は，９４条２項の第三者にあたらない。したがって，肢は正しい。

（２）理由

確かに，文理上，建物賃借人は，仮装当事者以外のものとして，９４条２項の第三者にあたると思える。

しかし，この結論は不都合である。

なぜなら，この者を９４条２項で保護すると，仮装した土地所有者の責任が重くなりすぎるからである。

すなわち，建物の賃料の価値と，土地の価値にはあまりにも開きがある。

そこで，通謀した行為に対する責任を建物賃借人に対して負わせることは，行為との結果の間に著しい不均衡が生じると考えるからである。

したがって，本件の建物賃借人は，９４条２項の第三者にあたらないとする必要がある。

９４条２項の趣旨は，権利外観であり，通謀で作出された虚偽の外観を信じて取引をした第三者を保護するものである。

本件で作出された外観は，土地の外観であり，建物賃借人はあくまでも，建物の所有権の外観を信頼した者である。

このように，信頼した外観に一致が認められないため，この者は，通謀で作出された虚偽の外観を信じて取引した第三者にあたらないと考える。

以上