

不動産の二重売買

登記を得た方が優先



土地や建物を売買する場合、ある土地や建物を買うという買主の意思と、その土地や建物を売るという売主の意思とが合致さえすれば、契約書を取り交わしたり、代金を支払ったり、所有権移転登記をしなくとも契約は有効に成立し、その所有権は移転します（民法 176 条）。契約書の作成、代金の支払い、所有権移転登記は契約成立の要件ではありません。

Aがある土地をBに売って、さらに同じ土地をCに売るといような二重売買の場合でも、それぞれ契約は成立することになります。この場合、BとCはどちらも買主の地位にあり、それぞれがAに対して土地の所有権取得を主張できますが、BとCの間ではどちらが土地所有権を主張できるか問題となります。このようなBとCの食うか食われるかの関係を対抗関係といい、その優劣を決める基準を対抗要件といいます。

民法は不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができないとしています（同 177 条）。BがCより先に売買による所有権移転登記をすればBはCに対してその土地の所有権を主張でき、CがBより先に所有権移転登記をすればCはBに対し所有権を主張できることになります。

AがBに土地を売ったことを知ったうえで、CがAから同じ土地を買い受けたような場合でも、先に移転登記を受ければBに対抗できるのが原則です。このように事情を知っているCを法律用語で「悪意の第三者」といいます。例外的に、相手方を害する意図があるなど自由競争の範囲を逸脱したような悪意の第三者（これを「背信的悪意者」といいます）については、民法 177 条の第三者に当たらず、相手方に登記がないことを主張することはできないものと解されます。

AがBから山林を買い受けて 23 年余の間これを占有している事実を知っているCが、Aの登記がされていないのに乗じて、Aに高値で売りつけて利益を得る目的で、この山林をBから買い受けて登記をしたという事案において、最高裁はCにはBの登記がないことを主張する正当な利益がないと判示しています（最高裁昭和 43・8・2）。このような場合、BはCに対し登記なしに所有権を対抗することができます。