

若干の補足

※ この問題については、Web上に多数の解答例が公開されていますが、その多くが、A死亡による相続開始によって、他人物賃貸人の地位と本人の地位が融合するのか、とか、追完するのか、Bが追認を拒絶できるかと言うことを問題にしています。

しかし、そうしたことは問題にはならないはずです。

本問では、相続の開始前に、BD間売買および、それに基づく所有権移転登記により、Dの所有権取得が確定的になっており、その反面としてAは甲土地の所有権を確定的に喪失していました（民法177条）。つまり、相続開始時点では、Aは甲土地の処分権およびその使用収益権能（民法206条）の全てを失っており（つまり、無権利者になっている）、その権限は全てDに帰属しているのです。

そうすると、その後の相続開始によって、BがAから甲土地に関する使用収益を追認したり、これを拒絶したりする権限ないし地位（資格）を承継すると解する余地はないですし、無権利者Aの地位ないし資格とBの地位が融合するとか併存するとか言ってみても意味がないと言う他はありません。

★ 上記のような現象はいわゆる「論点への飛びつき」と理解することができます（無権利代理と相続ですねー確かにこれは重要な論点です）。論点のところだけ勉強しているところこういうことに陥りやすいのです。あっあの問題だ・・・と思い込んだ途端に思考停止に陥り、この事案を考えることができないうことですね。「この事案を考える」練習をしましょう。どうしたら、このような悪弊から逃れることができるようになるのかを考えて欲しいと思います。その処方箋の一つが本講座です。

なお、論点の学修と言う観点からは、他人物売買の場合で目的物の所有者が後日これを追認した場合の効果を考えて見ましょう。そして、これを他人物賃貸の場合と比較して見ると良いのです。とても良い勉強になるはずです（このことは本講座第20講でも考えます）。

参考判例：平成23年重要判例解説・民法 No.9

※ この問題に対する解答は参考答案の程度で足りると思いますが、BD間の売買が底地売買である場合の他に、Cが勝てる場合があるか考えて見ました。

Cが勝つ枠組を考えることは可能だと思います。まず、本件ではBD売買の後にDは所有権移転登記を得ている訳ですが、そのことによって、Aは確定的に所有権を失ったことになり、これが決定的に重要でした。しかし、もしDへの所有権移転登記が未了の状態でもAが死亡して相続が開始したとしたらどうでしょうか？これはもう分かるはずですが、Aは登記こそ保有していま

せんが（所有名義人はB）、なお対外的には所有者として扱われますから、その地位がBに承継される（民法882条、同896条）。その結果、BCの賃貸借について他人物の賃貸借契約であったという瑕疵が消滅するので、CはDに対してその借地権を対抗することができるかと解されます（借地借家法第10条1項）。

そうだとすると、本件のDについて、登記を得ているが、未登記と同じ扱いにすることができれば、同じ結論を得ることができる訳です。それを可能にするのは、借地借家法10条1項ではなく、民法177条の解釈論だと思います。すなわち、「背信性」が認められれば（ex.基礎体力診断テストのC）、登記を得てもないのと同じ扱いですからね。そして、判例上は「善意でも背信的」と言うゾーンが認められているので、ここで何とかならないかと言う次第です。もっとも、本問題に示されている事実関係だけから、Dにそのような背信性を認定することはできないように思います。やはり、何か特段の事情が必要なのではないのでしょうか。この点は、令和元年の問題と比較して見れば理解しやすいでしょう。結局のところ、本問では、Dの権利取得態様に係わる細かい事情が何ら示されていませんから、こう言ったことは不問で構わないと思います。考える素材としては良い教材です。