

最近の判例から

国土法届出書の署名押印と売買予約の成立

(最高判 平七・一〇・二六)

大野 正和

本件は、業者が土地所有者と買収交渉を進め、所有者から宅地開発指導要綱に基づく事前協議の同意書、及び国土法に基づく土地売買の届出書に署名押印を受け、同申請、及び同届出をし、知事の不動産通知を受けたにもかかわらず、土地所有者が、好条件を提示された他の業者に売却したため、交渉途中にあった業者が損害を受けたとして損害賠償を求めた事案において、売買予約の成立は認められず、また信義則違反の事実もないとして、これを棄却した事例である(最高裁平成七年一〇月二六日判決 判例集未登載)。

一 事案の概要

業者Xは、宅地開発適地を取得して宅地造成し、転売する目的で、媒介業者Aに適地の媒介を依頼したところ、尾張旭市内の土地一八筆(地目山林、九、〇〇九㎡)の紹介を受け

た。同土地一八筆のうち二筆(六、三三七㎡)はYが所有し、四筆(一、九二八㎡)はYの親族が所有し、残り二筆(八四四㎡)は第三者が所有していた。

XはAに買受け交渉に当たらせ、また、測量設計事務所に測量および設計図の作成を依頼した。

昭和六二年三月一八日、Xは市の宅地開発等指導要綱に基づく事前協議申請に必要なYの同意書の交付を受け、同年六月二四日、市と開発区画数、公共施設整備協力費、公共施設及び用地の寄付を約定する協定を締結した。

また、Xは国土法二三条一項に基づく本件土地売買の届出書(予定対価四億五、三三四万一、〇〇〇円、うちY分三億四、五五二万九、八〇〇円)にYの署名押印を得て、五月二五日、その届出をし、六月一五日付で不動産通知を受けた(しかし、売買金額を記載した売渡承

諾書の交付はなく、予定対価の額についても具体的に交渉された形跡はない)。その間、Xは残り二筆(八四四㎡)を買い受け、また開発後の本件土地一八筆について、業者Bに転売する旨の契約(価格五億二、一九八万五、〇〇〇円)を締結した。

しかし、昭和六二年六月二四日、YはXとの売買に応じない旨通知し、業者Cの関連団体Dと売買契約を締結して、同年一〇月三日、本件土地一五筆(七、一〇四㎡)の所有権移転登記を行った(Dの買い受け価格はXの価格よりも相当高く、国土法の届出はなかったようである)。

そこで、同年一月二五日、XはYに対し、①XY間の交渉において、三月一六日、本件土地一六筆につき売買予約され、同予約はYの履行拒絶等により売買契約が成立しているのに、YのDに対する売買により履行不能となったとし、②仮に売買契約が成立していないとしても、Yは事前協議の同意書を交付し、国土法届出書の署名押印をしているのだから、信義則上の義務に違反したとして損害賠償請求訴訟を提起した。

二 判決の要旨

第一審判決(名古屋地判平成六年五月二四

日 判例集未登載)は、売買予約の成立は認められず、信義則違反もないとして、Xの請求を棄却した。これに対しXは控訴した。控訴審(名古屋高判平成六年二月二一日 判例集未登載)は次のような判断を示し、控訴を棄却した。

(1) 売買予約について

① X・Y間の交渉において、Yから売買代金を記載した売渡承諾書を提出させた事実はなく、本件土地のどの部分を売買するかについての合意があったとも言えず、国土法届出書記載の代金額の取決めにつき、具体的に折衝が行われた形跡がない。

② 本件国土法の届出は、規制の上限を探る目的でなされたとの疑いを払拭できない。

③ Xとしても、市との協議が成立しないと開発経費の予測がつかず、売買代金を提示しがたい状況にあったものと思われ、売買予約の成立は認められない。

(2) 信義則違反について

① 売買予約の成立を見ないで終わった折衝の経緯に照らすと、Xの期待する結果とならなかったが、Yに信義誠実の原則に反する行為があったとは言えないし、権利の濫用にあたる行為があったと認めることもできない。

Xはこれを不服として上告した。上告審判決(最高判平成七年一〇月二六日 判例集未登載)は、原審の認定判断は正当と是認することができ、違法はないとして、上告を棄却した。

三 まとめ

本件は、売買契約の交渉段階において、売渡承諾書の交付がない事案である。一般に売渡承諾書、買付証明書の交付、及び約定書の締結があっても、これをもって売買契約、売買予約の成立は認められないとするのが判例である。このような判例の傾向からすれば、本件について売買予約の成立は認められないとした判決は妥当であろう。

また、信義則違反、契約締結上の過失については、事情に応じて認められているのが一般的であるが、本件ではXがYの意思を十分に確認しないまま交渉を進めた経緯から、信義則違反の主張も認められなかったケースである。

(調査研究部研究員)