

## 最近の判例から

## 公道に面していない土地の借地権の売買

(横浜地裁小田原支判 平九・一・一七 判例集未登載) 大野 正和

本件は、公道に面していない土地の借地権の売主が、業者の媒介により本物件を売却したが、その土地と公道との間にある借地権及び両地の底地権元買価格に比べて、不当に廉

価に売却されたとして、媒介業者に対し損害賠償を求めた事案で、本件売買価格は総売買価格及び借地権元却価格とも相当であり、また、媒介業者に他の借地権売買価格等についてまで説明する義務はないとして、請求を棄却した事例(横浜地裁小田原支部判決 平成九年一月一七日 判例集未登載)。

## 一 事案の概要

売主Xは、平成四年九月、元付業者Y及び客付業者Cの媒介で、土地(八九・二五㎡)の借地権を、買主Dに代金一、六四四万円で購入した。

本件土地は、Xの父がAから借地していた

ものであるが、Xの父が死亡し、Xは知合いのYに売却を依頼した。

しかし、本件土地と公道との間には、Aが所有し、Bが借地している部分(七六・〇三㎡)があるため、本件土地は、単独では商品価値がなく、また大部分が都市計画道路に含まれる土地であった。

そこでYは、Aに対し、本件土地の底地権と同時に処分することに協力を求めた。Aは当初この申し入れを断ったが、Xと面談しないことを条件に底地の処分に同意し、また、Bも当初処分を拒絶していたが、Yの説得により処分に応じることとなった。

平成四年五月頃、Yは、業者Cの紹介で、買主Dから総額八、五〇〇万円の買付証明を得、各売主の配分について、厳しい交渉の結果、A三、三八〇万円、B三、四七六万円、X一、六四四万円とすることとなった。

Yは、同年八月、Xに総売買価格八、五〇〇万円及び本件借地権売買価格一、六四四万円を説明して了解を得、同年九月、本件借地権の売買契約書を作成した。その際、XからはAの底地権及びBの借地権の売買金額の質問はなかった。同年一〇月、残金の決済が行われた。

その後、Xは、平成六年四月になって、Yにより不当に廉価に売却されたとして、損害賠償請求訴訟を提起した。

## 二 判決の要旨

これに対し第一審は、次のような判決を下した。

(1) 本件売買価格は、更地評価額八、九一三万円、五、〇〇〇円に照らし、本件土地の総売買価格八、五〇〇万円は相当であり、また不動産の取引価格の不当は、個別事情を勘案して判断されるべきであるところ、本件売買において、売却を希望していたのはXのみで、A、BはXの懇請に応じて共同売却したものである事情を考慮し、本件借地権売却価格一、六四四万円も相当であり、

(2) 本媒介の趣旨が本件借地権単独の売却であったことからすれば、YはXに対し、総売却価格とXの本件借地権売却価格を説明

すれば足り、Aの底地権及びBの借地権の  
価格までを説明する義務はなく、

(3) Xの請求には理由がないとして、棄却した。

Xはこれを不服として控訴した。

控訴審では和解勧告がなされ、平成九年一  
〇月、YがXに一〇〇万円支払うことで裁判  
上の和解が成立した。

### 三 まとめ

本件売買は公道に面していない土地の借地  
権であるため、単独では売却が困難である  
ところ、媒介業者の努力により隣地借地人及び  
底地人の了解を得て、一体で売却することが  
可能になったものであるから、本件借地権の  
売買価格が隣地借地権及び底地の売買価格よ  
り低い価格であったとしても、不当に廉価と  
はいえず、また媒介業者は本件媒介の趣旨か  
ら、総売買価格と本件借地権売買価格を説明  
すれば足りると示された。妥当な判決であ  
らう。

(調査研究部研究員)

## 最近の判例から

# 登記原因を欠く移転登記と登記名義の回復請求

(東京地判 平八・一二・二六 判タ九五三―一八六) 辺見 博

土地所有者の知らない間に委任状が変造さ  
れて、登記が移転し、さらに転売された場合  
において、同登記は原因を欠く無効の登記で  
あり、かつ、権利者のは帰責性がなく、転買  
人には過失があるから、民法九四条二項の類  
推適用は認められないとして、権利者の真正  
な登記名義の回復を原因とする移転登記請求  
が認容された事例(東京地裁平成八年一二月  
二六日判決、控訴、判例タイムズ九五三号一  
八六頁)。

### 一 事案の概要

本事案は、非常に複雑であるが、簡潔に要  
約すると、次のとおりである。

(1) X(財団法人)所有の土地について、X  
が知らないうちに、平成二年一〇月三〇日、  
同年七月三十一日売買を原因として、Z名義  
に登記が移転された。

(2) しかし、本件土地のZへの登記は、Zの  
代表者Zが、土地家屋調査士Aに指示して、  
X名義の書類を偽造、変造してなされたも  
のであった。

すなわち、登記委任状については、平成  
三年九月五日、AがZの指示を受けて、X  
の事務局長Xに隣接土地の所有権移転登記  
委任状名目で交付を要求し、交付を受けた  
委任状(原因「真正な登記名義の回復」、地  
積「一九九・八八㎡」)を、Aが本件土地の  
所有権移転登記のための登記委任状(原因  
「平成二年七月三十一日売買」、地積「八七六・  
九一㎡」)に変造した。

また、本件土地の権利証については、別  
件土地の登記委任状のためにXがAに交付  
していた委任状をAが変造して本件土地(元  
二筆)の合筆登記をし、同合筆後の本件土地  
の権利証を、AがZ交付したものであった。