

として山林としての実質を備えており、また、その後竹木の成育が進んでいるから、本件土地が継続して宅地であったとは認められない。

(3) 従って、Yの処分は適法であり、Xの請求は理由がないから、原判決を取り消して、Yの請求を棄却する。

四 上告審判決

上告審（最高判 平一一・一・二二 判自一九一一八五）は、次のような判断を下して、上告を棄却した。

(1) 原審の適法に確定した事実関係の下においては、本件各土地は市街化調整区域と定められた時から本件処分時まで継続した宅地であったとは認めることができなから都市計画法四三条一項六号口所定の「すでに宅地であった土地」に当たらないとした原審の判断は、正当として是認することができる。原判決に所論の違法はない。

(2) 論旨は、違憲をいう点を含め、独自の見解に立って原判決の右判断における法令解釈の誤りをいうか、又は原審の認定に沿わない事実に基づいて原判決の違法をいうものによらず、採用することができない。

(3) よって、本件上告を棄却する。

三 まとめ

都市計画法四三条一項六号口の「すでに宅地であった土地」については、行政解釈においても、当該土地が市街化調整区域とされた時点において宅地であり、かつ、それ以降も継続して宅地であることを要するとされている（平成九年四月五日建設省千経民発一号建設省民間宅地指導室長回答、昭和五七年九月三〇日建設省千経民発二一号建設省民間宅地

指導室長回答）。

本件上告審判決は、これらの行政運用と同じく、継続説に立つことを明確にした。

既存宅地の解釈をめぐっては、実務上争いの絶えないところであり、本件判決が示された意義は大きいと思われる。

なお、X B間の訴訟については、前掲本誌三八号三二頁を参照されたい。Xは、平成七年指示処分を受けている。

（調査研究部研究員）

最近の判例から

(2)

公序良俗違反の売買

（福岡地裁久留米支判 平一一・九・二九 判例集未登載）

竹内 俊彦

土地の売買契約について、買主業者が、売主である老女の無知、無思慮に乗じ、かつ、買主業者への信頼を奇貨として、給付と対価の均衡を著しく欠く過当な利益を獲得した、暴利行為であり、公序良俗に違反し、無効であるとして、買主業者等に建物収去、土地明

渡、登記の抹消を命じた事例（福岡地裁久留米支部 平成一一年九月二十九日判決 控訴判例集未登載）。

一 事案の概要

X₁（独身老女、八二才）は、久留米市の西

鉄久留米駅前に土地(一、二二六・五八㎡、時価一億一、〇〇〇万円、借地借家人あり)を所有していた。

Y₁(業者Aの代表取締役)は、B(X₁の姪の長女)がAに入社したのを契機に、X₁に近付いてその信頼を獲得し、X₁に土地の売却を働きかけるとともに、Y₁、Y₂(Y₁の妻)らの所有するアパート三棟(時価三億一、五五〇万円)の購入を勧めた。

また、Y₁、Y₂は、C税理士に節税対策の検討を依頼し、土地の売買、X₁の出資によるD会社設立、X₁の財産の運用管理、Bへの贈与、D会社減資等の手続について、シュミレーションがなされた。

平成二年六月二二日、X₁は、Y₁に土地を五億円で売り渡し、同日代金の支払い及び登記の移転を完了した。なお、同代金額には、借地借家人の立退料(Y₁は一億円と想定していた)を含むとされたが、X₁は、その負担を認識していなかった。同月、BとY₁は、Cシュミレーションに従い、X₁に一億九、九五〇万円を出資させ、Bが五〇万円を出資して、有限会社D(代表取締役X₁、取締役B)を設立させた。

翌七月、Y₁、Y₂らは、アパート三棟を、Dに、四億七、八三三万円で売り渡し、八月代

金の支払い及び登記の移転が行われた。

平成四年四月、Cシュミレーションに従い、Dの資本金が二億円から五〇〇万円に減少された。X₁は、平成五年四月、Dの取締役を辞任し、B代表取締役に、Bの母が取締役に就任した。Dは、平成五年六月、アパート二棟を、一億七、七〇〇万円で売却し、うち約八、〇〇〇万円を立退料としてY₁に交付し、残りを銀行借入金金の返済に充てた。

Y₁は、購入した土地に三階建店舗を建築し、金融機関Y₃、Y₄は同土地への抵当権又は根抵当権設定登記を行った。

X₁は、本件各売買契約は、Y₁及びBが、X₁の無知と判断能力の低下に乗じて、財産を不法に獲得する目的で行ったもので、公序良俗に反し、無効であるとして、Y₁に対し、建物収去、土地明渡しと、登記の抹消を求めた。訴訟係属中の平成八年四月、X₁が死亡し、X₁の養女が承継した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Y₁は、X₁所有地の取得を通して利益を獲得することを目的としてX₁に近付き、その無知、無思慮に乗じ、あるいはY₁への信頼

を奇貨として、給付と対価の均衡を著しく欠く土地の売買及びそれを巡る一連の契約等によって過当な利益を獲得し、X₁の利益を失わせたと認められる。

(2) 土地の売買契約は、著しく適正さを欠き、社会一般の取引通念に照らし許容し難く、暴利行為に当たるとして、公序良俗に違反し、無効となる。

(3) よって、Y₁は、建物収去、土地明渡、移転登記の抹消を、また、Y₃、Y₄は、抵当権等設定登記の抹消をせよ。

三 まとめ

本件は、Y₁の行為が公序良俗に反するとして、売買契約を無効とした。

しかし、本件売買契約後、地価は急落している。平成二年当時一億円の土地を五億円で売却させたのが、暴利行為であり、元に戻せというのであるが、本件土地の時価は、現在では四億円を下回っているものと思われる。また、X₂は、相続税を払う必要がある。

加えて、本件土地には建物が建ち、テナントが入り、担保権が設定されている。

果たして、本件契約を無効とすることが好ましいことなのか、考えさせられる事案である。

(調査研究部研究員)