

一五二一—一〇七)は、委任契約における委任者の受任者に対する委任事務処理上受領した金員の引渡請求権に基づくXの請求を認容した。Yが控訴した。

二 判決の要旨

これに対して、控訴審は、

- (1) 本件マンションの場合、契約書及び重説からは、売買の目的物に駐車場専用使用権が含まれるのかどうか、Yがどのような権限ないし立場で専用使用権を設定し、対価を収受するのか、その他駐車場専用使用権の性格、効力、存続期間等が不明であり、
- (2) 駐車場専用使用権の分譲を受けた購入者において、本件敷地の共有持分に対応する分を含めて売買代金を支払ったのに、さらに駐車場専用使用者を取得するために対価を支払わなければならない根拠、対価をYが収受し得る根拠は何か等の契約の基本的な部分について、明確な理解と認識を持ち得たとは解されず、
- (3) 駐車場専用使用権の分譲を受けなかった購入者も、他の区分所有者が駐車場を専用使用することにより自己が受ける不利益がやむを得ないものかどうか、その不利益がどの程度のもので、いつまで継続するのか等に

ついて十分理解した上で、駐車場専用使用権の設定があることを承諾したと解するのは困難であるとし、

- (4) 本件マンションの分譲に際し、Yと購入者全員との間において、Yが駐車場専用使用権を分譲し、対価を得ることについて、有効な合意が成立したと解することはできないとした上で、
- (5) 本件敷地の共有者は、不当利得の返還請求として、又は、委任契約に基づく受取物引渡請求として、Yが駐車場専用使用権の対価として収受した金額と同額の金員の支払いを求めることができるとして、Yの控訴を棄却した。

三 まとめ

専用使用権をめぐるトラブルは多いが、行政指導においては、本判決にも引用されているように、「分譲業者が共有敷地等に専用使用権を設定してその使用料を得る等の例は、取引の形態としては好ましくないもので、原則として、このような方法は避けること」(昭和五四年一月一日付 建設省計画局長 住宅局長通知)とされている。

本判決はこれらを踏まえて、専用使用権分譲契約の対価の帰属について、管理組合であることを明定した判決である。

(企画調整部調整第二課長)

最近の判例から

偽造契約書による仮差押えと不法行為

(東京地判 平七・一二・一八 判時一五七九—九四) 村上 秀樹

偽造の契約書による違法な仮差押登記がなされたことにより、著しい営業損害及び信用

被害を受けたとして不法行為による損害賠償を求めた事案において、二億円の支払いが命

じられた事例（東京地裁平成七年一月一八日判決 一部認容・一部棄却、反訴棄却（控訴へ控訴取下）判例時報一五七九号九四頁）。

一 事案の概要

平成五年一月四日、AらはX所有の本件不動産について、Aらを債権者、Xを債務者、被保全債権をAらのXに対する保証債務履行請求権として仮差押命令を申し立て、平成四年七月一三日付の売買契約書（土地三万五、〇〇坪、代金二七億円、売主B、買主Aら、売主連帯債務者X代表者）を疎明資料として提出した。

平成五年一月六日、同仮差押えが決定されて、同日仮差押登記がなされた。しかし、本件契約書は、Y2がX代表者印及びゴム印を偽造し、これを押印して、Aらに疎明資料として仮差押えの申立てをさせたものであった。Xは、一月二日保全異議を申し立て、平成六年一月一〇日保全異議決定がなされ、本件不動産のうち、商品部分についての仮差押決定は取り消されたが、固定資産部分についての仮差押決定は認可された。Xは、認可部分を不服として、東京高裁に保全抗告した。

抗告審は、平成六年七月二一日、本件契約書は偽造されたものであり、他にXの保証債務を疎明する書面がないとして、本件仮差押決定を認可していた原決定及び本件仮差押決定を取り消した。

Xは、本件仮差押登記により、一〇〇億円の営業被害及び信用被害が発生したとして、うち二〇億円について、Y1（Y2の経営する会社）及びY2に対し、損害賠償を求めた。これに対してYらは、反訴として、Xの本訴提起は不当訴訟であるとして、それぞれ六二〇万円の損害賠償を請求した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、

(1) Y2はXの代表者印、ゴム印を偽造し、押印した契約書を疎明資料としてAらに本件仮差押えを申し立てさせて、仮差押登記を得た上、保全異議の審理でも、偽造した証拠を提出して仮差押執行を継続させ、Xに訴訟活動を余儀なくさせたので、Y2の行為は不法行為となる。

(2) 本件契約書の実質的買主はY1であり、Y2の行為は、契約書の作成に関しY1の代表取締役としての職務執行についてなされたものであるから、Y1も不法行為責任を負う。

を負う。

(3) Yらの不法行為により、Xは訴訟活動等を余儀なくされ、販売活動に力を入れることができず、損益が悪化して損失に転じ、その損害は二億円を下らない。

とし、Y1、Y2に二億円の支払いを命じるとともに、Yらの反訴請求は理由がないとして、棄却した。

三 まとめ

本件判決では、Y2の行為は、「執拗な、害意のある訴訟活動」と認定し、Xにおいては、これに対応するため、東武伊勢崎線、JR京浜東北線沿線の印鑑店をしらみつぶしにする等の活動をせざるを得なかったとしている。XY間にどのような事情があったのか判然としないが、極めて珍しい、特異な事案であろう。

（調査研究部調査課長）