

最近の判例から

国土法の届出の行政指導と売買契約の錯誤

(松山地判 平八・二・二三 判例集未登載)

伊藤 隆之

土地所有者が国土法の届出をしたところ、

違法な行政指導を受けたため、同売買契約を取りやめ、その後土地を低額な価格で売却せざるを得なくなったとして、県及び国に対し損害賠償を、また、同土地の買主に対し、錯誤無効による登記の抹消を請求したが、行政指導に違法はなく、錯誤は認められないとして、いずれも請求を棄却した事例。

(松山地判 平成八年二月二三日 確定判例集未登載)

一 事案の概要

売主Xは、昭和六二年六月二四日、本件土地(約五、八〇〇㎡)について、業者Aを買主として、坪当たり五万四、三六四円とする国土法の土地売買の届出をY1県にした。

Y1県のB主事は、同年七月二日、Aに対し坪当たり四万一、三〇〇円とするよう行政指

導し、同月二日XAが四万二、三〇〇円とする修正届出を行い、Y1は、七月二九日不勧告通知を行った。

しかし、本件売買は県の指導価格を知るための値踏みであって、XA間の契約は締結されなかった。

同年一〇月、Aの媒介で、本件土地について業者Y3への売却の話がまとまり、同月二日Y3が手付金二、三〇〇万円を支払った。国土法の届出は、同月三日XとY3とが代金二億四、七三万四、二四四円(坪当たり四万一、三〇〇円、坪当たり二万三万四円)として行い、十一月六日不勧告通知を受けた。

XY3間の契約は、同年十一月二八日、代金二億二、九四六万円(坪当たり一二万四余り)で締結され(Xの負担する工事の一部をY3が負担する代わりに代金を減額することとした)、同年一二月代金を支払い、登記の移

転等が完了した。

Y3は、本件土地を宅地に造成し、昭和六三年九月二九日、販売価額坪当たり八万六、一五七円(坪当たり二八万数千円)とする事前確認申請をY1にし、Y1は、同年一〇月一八日不勧告通知をした。

Y3は、同年一月末頃から、宅地転売人Y4らに対し分譲した。

Xは、平成二年になって、①Y1及びY2(国土法の手続の費用負担者)に対し、XAの届出について、B主事から「再販価額が坪当たり二一〜二万円にしかないから、売買予定対価は坪当たり四万二、三〇〇円以下とすべきである」との違法な行政指導を受け、Aとの売買契約を取りやめざるを得なくなり、九、三九二万円の損害を受けたとして、その損害賠償を、②また、Y3に対し、再販価額を誤信して、実勢と著しくかけ離れた価額で売却したが、本件売買は坪当たり二一〜二万円の再販価額を前提としてなされたもので、要素の錯誤があるとして、所有権移転登記の抹消登記手続を、③Y4らに対しては抹消登記手続及び土地明渡し等を、求めた。

他方、④Y1は、B主事の行政指導は違法なものではなく、また、Xには損害が発生していないと主張し、⑤Y2は、本件売買価額

はXの提示価額で、再販価額二一〇二万円が契約の前提ではないと反論した。

## 二 判決の要旨

判決では、Bの行政指導について、①Bは、標準地比準方式により相当な価額を算出して、本件届出地の上限価額（許容限度額）を㎡当たり四万一二〇〇円としたのであって、再販価額の見通しを根拠に行ったのではなく、②また、BがXの言い分に配慮して双方の鑑定により検証することを提案したのに、Xは、その手続をとらず届出価額を修正したものであり、③再販価額については、Bは感想を述べたに過ぎず、④違法な行政指導はなかったとし、

Xの主張する損害については、XはAに媒介を依頼したに過ぎず、XAに売買の意思はなく、本件届出は県の指導価格を知るための「値踏み」であって、Xには損害はないとし、Xの錯誤無効の主張については、①Xは、本件売買にあたり、Aの取締役Cを代理人としてY3と交渉したが、Cは、X及びY3に対し、再販価額は素地価額に諸経費の積上げ可能と説明し、坪当たり二一〇二万円が前提になっていたものではなく、②また、本件売買価額は、Bの依頼した鑑定評価価額等に照

らしても安すぎる価額とは認められず、③Xに錯誤はなかったとし、

従って、XのY1、Y2、Y3、Y4らに対する請求は、いずれも理由がないとし、棄却した。

## 三 まとめ

国土法の届出については、勧告価額が違法であると争われた事案（新潟地判 平成五年六月二十四日 判タ八六一―二一五）、行政指導が勧告期間を徒過していると争われた事案（広島地裁尾道支判 平成二年四月二十六日 判時七七―四四）があるが、行政指導の内容が違法であるとして争われたのは、本件が初めてと思われ、その意味では参考になる事例と思われる。

（企画調整部調整第二課長）