

最近の判例から

ブロック塀敷地の二重譲渡と背信的悪意者

(浦和地判 平八・一〇・七 判タ九四七―二三九) 二木 卓馬

私道利用のため、ブロック塀敷地を開発業者が取得したのを知って、これを阻止するため二重譲渡を受け、登記した者に対し、開発業者が背信的悪意者を理由に登記の抹消を請求した事案において、これまでの経緯からすれば、背信的であるとはいえないとして、請求を棄却した事例(浦和地裁 平成八年一月七日判決 控訴 判例タイムズ九四七号二三九頁)。

一 事案の概要

業者Xは、平成七年七月六日、Aから、本件土地(一三二二番一、一三二二番一五)と本件私道の持分(地番一三二二番一二の十分の三、一三二二番六の十分の一、一三二二番七の二分の一)を、代金三〇〇万円で購入する旨の売買契約(第一契約)を締結した。本件土地(一三二二番一(一・四一㎡)及

び一三二二番一五(一・三八㎡)は、巾一五〇cm、長さ一八・六mの土地で、昭和五九年Aの宅地造成の際、東側隣地B所有の一三二二番三の土地との境界を画するブロック塀敷地として分筆され、同ブロック塀が設置された。

しかし、平成七年一月Bが死亡し、Bの相続人の相談で、Xが、一三二二番三の土地の一部に建売住宅四棟を建築、販売することとし、その道路については、本件土地(一三二二番一、一三二二番一五)を取得して、ブロック塀を取り壊し、本件私道を利用することとした。

本件第一契約は、近所の人に納得して貰っているAについて、締結したものであった。Yらは、第一契約締結後Xの計画を知り、

住環境に悪影響があるとして、Aを通じてXに計画の停止を申し入れたが、Xが聞かなかつたので、一〇月八日、Aから本件土地及び

本件私道の持分を、三〇〇万円で購入する旨の売買契約(第二契約)を締結し、その代金全額を支払って、登記を移転した。

Xは、一三二二番五をC₁に、一三二二番六をC₂に、一三二二番七をC₃に売り渡し、それぞれ平成八年一月二六日、平成七年二月二七日、平成八年五月三十一日、登記を移転した。

Xは、Yに対し、Yは第一の契約の締結を知らながら、不当な意図の下に第二契約を締結して登記をした背信的悪意者であるとして、登記の抹消を求めて提訴した。

Yは、住環境の悪影響防止のため買い受けたもので、背信的ではないと主張した。

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) Yの取得は、住環境の悪影響防止目的で行ったものであり、怨恨等によりXの建売事業防止目的で取得したとは認められない。
- (2) 本件私道が一〇年以上Yら四軒で利用され、X側からは利用される余地のなかった経緯からすれば、YがXの第一契約締結に反発するには相当な理由があり、また、その心情にも相当の根拠がある。
- (3) Xの建売住宅販売事業のための本件土地

取得の意図と、同事業による現状の変化を嫌うためのYの本件土地取得の意図との間に、社会的価値における優劣をつけることはできない。

(4) 本件建売住宅による恒常的な利用者の増加が一〇名程度にしても、Yの反対を不当とはいえず、AがXに一時停止を要望したのにXが事業計画を推進し、第二契約の締結に至ったのであり、YがAに強制したものではない。

(5) 従って、Yが背信的悪意者に当たるとのXの主張は採用できず、Xの請求は理由がない。

本件は、控訴されている。

なお、本件土地のうち一三一三番一―は、平成九年九月二日YからC₂に売り渡され、登記が移転して、プロック塀も除去されている。

三 まとめ

本件は、Yらが了解していないにかかわらず、XがYらも了解しているといつて、Aと第一契約を結び、これを知ったYが、住環境悪化の防止を理由に第二契約を締結して、登記を移転したものである。

Xは、Yが背信的悪意者であると主張するが、Xの契約締結には事実を反する説明をし

た点があり、他方、Yらにも、それほど住環境の悪化があるとも思われぬ。

むしろ、C₂には、私道を利用できない被害があつた。しかし、現在では、一三一三番一の土地がYからC₂に売り渡されているので、問題は解決している。

本件は、当初に、業者XがYらに説明しておけば、生じなかつた問題であろう。

