

最近の判例から

市街化調整区域の指定と

転用許可申請協力請求権の消滅時効

(東京地判 平九・三・二四 判タ九五九一八六) 伊藤 隆之

農地について売買契約が成立した後、当該

農地が市街化調整区域に指定された場合、農地の買主の、売主に対する転用許可申請協力請求権の消滅時効は、市街化調整区域に指定されている間は進行しないとされた事例(東京地判 平成九年三月二四日 控訴 判例タイムズ九五九号一八六頁)。

一 事案の概要

売主Aは昭和四二年一〇月甲農地を、また、売主X₁は昭和四三年二月乙農地を、買主Bに対し、農地法五条の転用許可を条件に売り渡す旨売買契約を締結し、Bは、両土地について条件付所有権移転仮登記をした。

Bは両土地を昭和五六年四月Cに譲渡し、Cは平成四年三月Yに譲渡して、Yが、両土地について条件付所有権移転仮登記をした。

本件土地は、昭和四八年一二月、市街化調

整区域に指定された。

平成八年になって、Aの相続人X₁とX₂は、Yに対し、本件転用許可申請協力請求権は時効消滅し、又は事情変更(市街化調整区域の指定)による履行不能により売買契約が解除されたとして、登記の抹消を求めた。

Yは、市街化調整区域に指定されている間は転用許可申請協力権の消滅時効は進行しないし、また、履行不能になるもの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) 農地法五条の転用許可申請協力請求権は、民法一六七条一項の債権にあたり、通常の場合売買契約成立の日から一〇年間の経過により時効消滅するが、

(2) 民法一六六条一項にいう「権利ヲ行使スルコトヲ得ル時」とは、単にその権利の行使につき法律上の障害がないというだけでなく、さらに権利の性質上、その権利行使が現実期待のできるものであることをも要し、

(3) 農地が市街化調整区域に指定された場合、農地転用許可を得ることは極めて困難であるから、

(4) 農地が市街化調整区域に指定されている限り、許可申請協力請求権の消滅時効は進行しないとす、

(5) また、市街化調整区域に指定されても、履行不能になるものではないとして、

(6) Xらの請求を棄却した。

三 まとめ

農地の売買については、売主の転用許可申請協力請求権の消滅時効の主張に対し、権利濫用であるか否か、争われることが多い。権利濫用にあたるとしたものととして、名古屋高判昭六一・一〇・二九(判時一二二五一六八)、東京高判昭六〇・三・一九(判タ五五六一・一三九)、東京高判平三・七・一一(判時一四〇一一六二)等があり、あたらないとしたものとして、浦和地裁川越支判昭五八・五・

一九（判時一〇八三一―一二二〇）がある。

なお、長野地判昭和五六・五・二〇（判時一〇四〇一―一二二〇）は、転用許可申請協力請求権の消滅時効の起算点は市街化区域指定時であるとする。

本件判決は、市街化調整区域内の農地転用許可の運用の実態を踏まえて、同指定がある間は、転用許可を得ることが極めて困難であるから、消滅時効は進行しないとされたものである。権利濫用論を一步進めた、注目すべき判決である。

（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

等価交換事業の中止と報酬請求

（東京地判 平九・五・一四 判タ九六二―一八三） 伊藤 隆之

等価交換方式のマンション建築について、基本合意書が作成され、報酬額の覚書も交換された後、共同事業者が一方的に中止した場合、契約締結には至っていないから、仲介報酬は請求できないが、業務協力報酬は履行の割合に応じて請求できるとした事例（東京地裁 平成九年五月一四日 判決 控訴 判例タイムズ九六二号一八三頁）。

一 事案の概要

マンションの建築業者Aは、昭和六三年東向島の本件土地に等価交換方式によるマンション建築を計画し、平成二年、地権者との間の合意及び基本的な設計を終えた。

しかし、バブル経済の崩壊により、Aのリスクが大きくなったので、Aは、単独事業を断念し、資金力のあるデベロッパーと共同して事業を遂行することとし、平成五年二月

頃、業者Xに、その紹介を依頼した。

Xは、平成五年八月YをAに紹介し、基本仕様の打合せをして、平成五年二月二八日、AとYの間で、本件事業の基本合意書が作成された。

その後、XY間で仲介報酬について協議がなされ、平成六年三月、YはXに対し仲介業務及び本事業の業務協力の報酬として二五九四万円、消費税七七万八、二〇〇円を支払う旨、覚書が作成された。

本件覚書作成後も、XはYAの打合せに立ち会い、国土法の届出についても、問題点の指摘、区との打合せ等をした。

しかし、Yは、平成六年九月五日、Aに対して一方的に本件等価交換事業を取りやめる旨通知した。

Xは、Yに対し、本件報酬契約は本件基本合意書の仲介に対する報酬を約したものであ