

体の譲渡をも取引対象とするものであるから、不動産売買によるか、M&Aによるかは、方法論の問題にすぎないともいえ、Xはいずれによっても過去の経験から対処し得たのであるから、そのことをもって、Xの仲介業務

の實行と本件売買の完成に因果関係がないということはできない」とした。

ホテル売却の特殊性に基づき、法人売買についても条件成就妨害が認められたといえよう。なお、本件は、控訴されている。

最近の判例から

(19)

農転許可申請協力請求権の時効援用

(東京地判 平一〇・一二・二五

判時一六八九一九二)

小林 誠吾

市街化調整区域内の農地を公団が大規模開発目的で買い受け、売主が代金全額を受領し、土地を引き渡したが、開発目的が未だ達成されていないときに、売主が農地転用許可申請

において大規模開発を計画したが、市は、昭和四五年市街化調整区域に指定した。

協力請求権の消滅時効を援用することは、権利の濫用に当たるとされた事例(東京地裁平成一〇年一二月二五日判決 控訴 判例時報一六八九号九二頁)。

しかし、地主から売渡承諾書及び要望書が提出され、Yは、昭和四八年から五〇年にかけて、Xらから、農地法五条の許可を条件として買い受け、条件付所有権移転仮登記をして、保証金名目で売買代金全額を支払った。

一 事案の概要

Y公団は、昭和四三年頃から八王子市内に

Xらは、耕作を放棄して、土地を引き渡した。また、Yは、Xらの請求に応じて、固定資産税相当額を支払った。

その後、Yは、同地域の開発計画実現のため、種々の働きかけを行い、事業実施が確実になった段階で市街化区域に編入するとされるようになった。

しかし、Xらは、平成二年、Yに対し、許可申請協力請求権は一〇年を経過したことにより時効消滅したとして、同仮登記の抹消を求めた。

Yは、Xらに対し、反訴を提起して、転用許可申請手続と許可がなされた場合の本登記手続を求めた。

二 判決の要旨

(1) XらはYから代金全額を受領して仮登記をし、耕作を放棄して土地を引き渡し、公租公課の負担をYに任せて来たのであり、当事者が履行すべき行為は、転用許可申請手続と所有権移転本登記手続を除けば、既

に実現済みである。

申請協力請求権について消滅時効を援用して実質的に本件土地の取戻しを図ろうとすることは、Yが長年にわたって取り組んで来た努力の結果を対価なくして奪おうとすることに帰し、将来市街地として開発されたときは、Yが払った多大の犠牲のもとにXらが市街地開発の利益を享受し得るといって著しく不当な結果を招くことになる。

(3) 従って、Xらの消滅時効の援用は援用権の濫用にあたり、許されない。

(4) よって、Xらの請求を棄却し、Yの反訴請求を認容する。

三 まとめ

公団事業は、用地買収後その事業化と市街化区域編入に時間がかかり、売主が農地転用許可申請協力請求権の消滅時効を主張することが少なくない。しかし、売主が代金全額を受領して、耕作を放棄し、公団が管理している場合は、権利の濫用であるとされている(東京高判平三・七・一一判時一四〇一一六二)。本件も、これにならったものである。

最近の判例から

(20)

補足金付交換契約か売買契約と代金相殺か

(東京高判 平一一・六・二一 判時一六八五—三三) 中澤 恭

実質的に補足金付交換契約であっても、当事者が売買契約と代金相殺の法形式をとる場合、課税庁が交換契約として課税することは、租税法律主義の下においては許されないとし、課税処分を取り消した事例(東京高裁平成一年六月二一日判決 上告 判例時報一六八五号三三頁)。

一 事案の概要

Xらは、平成元年三月、地上げ業者Aに土地建物を七億三、三三三万円で売り渡し、Aから代替土地建物を四億三、四〇〇万円で購入して、差額二億九、九一三万円を受け取った。

Xらが確定申告をしたところ、Y税務署長は、譲渡物件と取得物件がほぼ等価の交換であり、Xらの譲渡収入金額は一〇億七、七三三万円で、更正決定をした。

Xらは、Yに対し、その取消しを求めた。第一審(東京地判 平一〇・五・一三 判時一六五六—七二)は、本件取引は取得資産及び差金と譲渡資産とを相互の対価とする交換であり、Yの処分は正当であるとして、Xらの請求を斥けた。Xらが、控訴した。

二 判決の要旨

(1) 本件取引においては、譲渡資産の譲渡と取得資産の取得について各別に売買契約書が作成され、契約書上は売買の法形式が採用されている。

(2) 本件取引は、実質的には、各売買契約と差金の支払いが同時に不可分一体的に履行されることよって初めてその経済的目的が実現されるものであり、補足金付交換契約の方が本件取引の実質に適合している