

最近の判例から

(1)

贈収賄による市有地売払い

(横浜地判 平一一・九・二三 判自一九五―八八) 竹内 俊彦

高速道路建設に伴う用地買収において、借家人に代替地を払い下げた事案において、同払下げが賄賂の供与により行われたものであるから、公序良俗に反し、無効であるとして、オンブズマンの住民訴訟による請求を認容し、原状回復を命じた事例(横浜地裁平成一年九月二二日判決 控訴 判例自治一九五号八八頁)。

一 事案の概要

Yは、自宅兼事務所兼従業員宿舍としてBの建物を賃借していたところ、同建物の敷地が首都高速道路公園の川崎縦貫線建設予定地として立退きの対象となったので、A市a用地部長に対し、市土木事務所が使用していた甲地を代替地として、また、別に資材置場用地の売払いを要望した。

Yは、aに五回にわたり一、八五〇万円の

賄賂を供与し、甲地(約三八〇㎡)については、平成八年一〇月二二日一億六、〇四四万円(㎡あたり四一万二、〇〇〇円)で、また、資材置場用地については、同年一月二七日乙地(約一〇、五〇〇㎡)を四億五、六七七万円(坪あたり七六万円)で、払下げを受けた。これら代替地は、Bの敷地の六倍近くの面積であった。Yとaは、贈収賄罪で実刑判決を受けた。

市民オンブズマンXは、地方自治法二四二条一項の監査請求をしたが、棄却された。Xは、本件売払契約は公序良俗に違反する無効のものであるとして、同法二四二条の二第一項第四号に基づき、Aに代位して、Yに対し、売買代金額と引換えに登記の抹消と建物収去土地明渡しを求めた。

Yは、本件用地の取得は急務であり、内部規則に違反せず、売買価格は相当であり、ま

た、住民訴訟において原状回復請求はできないと主張した。

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) 賄賂が供与されたために市有財産が贈賄者に売り払われた場合、その売払契約は違法性を帯び、その他の動機や前提行為の不法性の強さ、賄賂と公務員の行為との関連性の程度等を総合して、原則として公序良俗に反し、無効となる。

(2) 甲地の契約は、借家人に代替地を提供するもので、Yの希望を実現するため、公団から協力依頼書を提出させ、公募対象地リストから除外して、普通財産に管理換えし、つじつま合せのための覚書を作成する等極めて異例の契約であり、aに対する贈賄によるものであるから、公序良俗に反する。

(3) 用地の取得が急務であり、内部規則に違反せず、合議制で鑑定価額の範囲内であるとしても、公序良俗に反するとの評価を妨げるものではなく、住民訴訟において原状回復請求ができないとは、明文の規定がない。Aは、被代位者として判決の効力を受けるが、代金額を提供する義務があると認

めたものではなく、代金を提供して甲地を取り戻すか否かはAに判断が留保されている。

(4) 乙地の契約についても、甲地に加えて乙地を払い下げ、かつ、面積が極めて過大で、私下価格も坪当り一二二万円が七六万円まで下げられた違法なものであり、かつ、借家人に対して代替地の払下げがなされたものであり、aに対する贈賄がなければ実現しなかったものであるから、公序良俗に違反する。なお、乙地の間口は一五メートルあるから、使い難いとはいえない。

(5) よって、Yは、甲地及び乙地について、Aから売買代金相当額の支払いを受けるのと引換えに、所有権移転登記の抹消、建物収去、土地明渡しをせよ。

三 まとめ

本件は、贈賄によりなされた市有地の払下げで、かつ、オンブズマンの住民訴訟により原状回復が求められた点に特徴がある。

贈賄による売買は、違法な手段に基づくものであるから、違法性が強く、公序良俗に反し、無効であるとされている。刑事責任を問うだけでは、結果の違法を放置することになり、妥当ではないからである。

しかし、常に無効となるのか。判例自治のコメントでは、抵当権が設定されている場合、転々譲渡した場合も、無効とすべきか、問題提起がなされている。

また、本件は、住民訴訟によるものであるが、甲地の売買は、契約時点で妥当な価格であり、現時点では地価が下落して、無効とすると、かえってAが損をし、Yが得をするという事態が考えられる。

最近の判例から

(2)

土地の廉価売却行為等と後見人の責任

(東京地判 平一一・二五 判時一七〇一八五) 中澤 恭

後見人がブローカーの言を信じて低廉な価額で土地を売却するとともに、不要なマンション新築工事を発注して違約金を支払わざるを得なくなった事案について、後見人に善管

注意義務違反があるとした事例(東京地裁平成一一年一月二五日判決 控訴棄却 判例時報一七〇一号八五頁)。

Yは、住民訴訟は原状回復の請求ができないと主張した。これに対して、本件判決は、法文に制限規定がない以上、原状回復の請求もできるとしたが、Aに返還代金の提供義務を命じたものではなく、Aにはいづれをとるか判断権が留保されていた。

これまで先例はなく、初の見解である。種々の議論のあるところであろう。上級審の判断が待たれるところである。

(調査研究部研究員)

一 事案の概要

禁治産者Aの後見人Yは、昭和六〇年三月から八月にかけて、Aの土地三筆をBに四、二五〇万円で売却し、また、同年六月、C建設会社とA名義のマンション新築工事請負契約を締結した。