

最近の判例から (8)

売主業者が外国国家と締結した不動産売買契約が無効とされた事例

(東京地判 平16・6・28 判例マスタ2004-06-28-0003) 亀田 昌彦

不動産の売買などを業として行う原告会社が被告外国国家との間で、同国家が駐日大使館等として使用するための不動産売買契約を成立させたところ、被告が代金を払わないとして求めた違約金の支払請求につき、上記売買契約が通謀虚偽表示により無効であるとされた事例（東京地裁 平成16年6月28日判決判例マスタ2004-06-28-0003）

1 事案の概要

原告Xは、不動産の売買・賃貸・管理・媒介等を目的とする株式会社であり、被告Yは日本において駐日大使館を有する外国国家である。Xは東京都内に土地を購入し、建物を建築した（以下土地建物を合わせて「本件不動産」という）。その後、本件不動産を一般に売りに出していたところ、Yが駐日大使館及び大使公邸用土地建物として購入することに興味を示すようになった。Yの駐日大使（以下「大使」という。）は、Xに対し、Yが本件不動産を購入する意思を有していることを表明する内容の、大使の署名及び押印のある「レター・オブ・インテント」を送付した。またXはXの取締役であるAをY本国に派遣し、Aは閣僚らに対して本件不動産の概要及び駐日大使館を所有するメリットを説明したところ、閣僚らも本件不動産購入に積極的な態度を示した。そしてY側から本件不動産購入に向けて国内の手続きを進めていくことや、調査団を日本に派遣し、その報告を踏ま

えた上で正式に売買契約を締結する旨の説明があった。

その後、Aは本件不動産に係る不動産売買契約書および同英語翻訳版を持参してYの駐日大使館を訪問した。大使は同日上記契約書及び同英語翻訳版に署名押印し、本件不動産の売買契約が締結された。また、Aは同日、Aの署名押印がある「Notice」と題する英文の書面を大使に差し入れた。同書面には、Xがいかなる場合においても、Yの代金支払債務の不履行を理由とする違約金の支払いを請求しないことなどが記載されている。

しかし、その後代金は支払われることはなかったため、XはYに対し、本件売買契約を解除するとともに、違約金として売買代金の20%を支払うべき旨通知した。Yは、本件売買契約書にある大使の署名は「契約を締結するという意味ではなく大使の署名のあるこれら契約書をXの取引銀行に見せることだけが目的なので」との、Aを通じたXによる申し出によってなされたものであるとして、争いになった。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) まず、本件不動産は、取引銀行から早急な売却処分を求められていた物件であった。そして、XはYとの間で排他的交渉を始めてから数カ月を経過しており、その間

Y本国へのAの派遣など多額の費用と多大な労力をかけていた。また、契約締結の期限を定めてYにも伝えるなど手続きを早急に進めるよう繰り返し要請していた。これらの事実からすれば、Xは取引銀行に対して本件不動産を処分できるという確実な見通しを示す必要があったこと、Yとの間で早急に本件売買契約を締結したいとの考えを有していたこと、特にAは本件担当者として契約締結を焦っていたことが推認できる。

他方、AがY本国から帰国した時期以降、Y国内での本件売買契約締結に向けた手続きは進行しておらず、本件不動産を評価するY本国の調査団は来日しなかった。したがって、大使の署名押印した本件売買契約締結当時、Xの示した契約締結期限が迫っていたとはいえ、Yは契約を締結できる段階になかったものと認められる。そして、Y国内における契約締結に向けた手続きにはある程度の時間がかかる旨「レター・オブ・インテント」に記載されていること、Y本国へAが派遣されたのはY本国での手続きが大変である旨大使から説明を受けたためであるとすれば、Y本国からの調査団が来日すらしていない時点で、Y本国の契約手続きに照らし、Yが本件売買契約を締結できる段階にないと認識していたことが推認できる。

- (2) また、本件売買契約書には、代金支払時期が手書きで記入されている。しかし、これは前記Y本国の契約手続き及びその進行状況に照らすと、実際には実現可能性の乏しい約定であった。さらにこの代金支払い期日がどのように決定されたのか証拠上何も現れていない。そうするとこのような実現可能性に乏しい代金支払い期日が、突如契約書上に現れている事実それ自体が、真

に売買契約を締結する意思の存在を疑わせるというべきである。さらに、Yが本件売買契約の約定に違反してもXに対して何ら債務不履行責任を負わないとする「Notice」をAが大使に差し入れたという事実は、Aはしつこく署名を求めたため、Yに対して何ら責任を追及しない旨を文書で約束することを条件として、大使が売買契約書に署名押印したとのYの主張を裏付けるものといえる。

- (3) 以上の事実からすれば、大使は、取引銀行に見せるため署名押印してほしいというAの求めに応じて、本件売買契約を締結したのであって、本件不動産を売買により取得するという表示に対応する効果意思がなかったこと、さらにXもYがまだ契約を締結できる状態にないことを知りながら、取引銀行に見せるためだけに契約締結の外形を作出したもので、本件不動産を売買により譲渡するという表示に対する効果意思がなかったことが推認できる。したがって、X・Yのいずれも売買によって本件不動産の所有権を移転する意思がないのに、その意思があるように仮装して売買契約を締結したものであるから、本件売買契約は、通謀虚偽表示により無効である。

3 まとめ

本件は契約を焦った売主業者が、契約締結の外形を整えただけなので契約は無効と認定されたが、買主をよく見極めれば紛争に発展しなかった点で参考になると思われる。なお、外国人や外国法人と取引する場合は、本人および代表権の確認が日本の戸籍や住民票で行うことができないので、慎重に行う必要がある。