

東京地判 平成16年 6月28日 RETIO63

<事案の概要>

Xは平成13年に金融機関Aから融資を受けて購入した本件土地建物の売却を急いでいたところ、東京に大使館を有するY国がその購入に興味を示し、平成14年5月にY国駐日大使名でその購入を希望する旨の<Letter of Intent>をXに送付した。Xの取締役Bは、Y本国に出張してY国政府関係者に本件土地建物及びその購入手続のプレゼンテーションを行い、相手方からは、購入には本国政府の決定が必要であり、本国の専門家を派遣して物件の評価を行った後に購入の可否が決定される旨の説明を受けた。

Bは金融機関Aの催促を受けて、平成14年9月末までに本件土地物件の売買契約締結を試み、同年9月に購入代金額を13億5000万円とする契約書を作成したが、Y国大使は本国の了解がないとして締結を拒絶した。そのため、契約書とは別に、Noticeとして、「X（売主）は、いかなる場合においても、Y（買主）の代金支払債務の不履行を理由とする違約金の請求を行わない。」と記された文書を交付した上で、契約書にY国大使の署名を得た。

Y国は代金を支払わなかったため、Xは本件売買契約を解除し、Y国に違約金2億7000万円の支払いを請求する訴えを提起した。

これに対しY国は、大使が契約書に署名したのは、XがY国に対して何ら契約上の責任を追及しないとの約束を条件に署名したのであって、X、Y国ともに契約書の文言どおりの法律効果を発生させる意図がなかったとして、売買契約の無効を主張して反論した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

Y国大使は、金融機関Aに見せるために署名押印してほしいというBの求めに応じて本件売買契約を締結したのであって、本件土地建物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と認められる。

また、Xも、Y国における本件土地建物購入に必要な手続等につきすでに説明を受け、Y国がいまだ契約を締結できる状態にないことを知りながら、銀行に見せるために契約締結の外観を作出したもので、本件不動産を売買により譲渡するという表示に対応する効果意思がなかったものと認められる。

したがって、買主、売主いずれにも、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（民法第94条第1項）により無効である。

- 3 不動産の売買が差押えを免脱する意図でなされたと疑わせる事情があっても、買主が不動産を取得し、開発して転売利益を得る意図を有しており、当事者間で不動産所有権を移転させる真の意思があったと認められる場合には、通謀虚偽表示にはあたらないとされた事例

東京地判 平成16年10月7日 判時1896-114

<事案の概要>

金融機関Aは、本件不動産の所有者であったT社に対し、平成3年8月に締結した金銭消費貸借契約に基づく債権を有していたが、Aは平成8年10月にXに債権を譲渡し、T