

最近の裁判例から (9) – 山林売買と宅建業 –

取引対象地の山林は宅建業法上の宅地ではないとして、保証協会に対する弁済の認証請求が棄却された事例

(東京地判 平30・11・30 ウエストロー・ジャパン) 鎌田 晶夫

宅建業者の原野商法により山林を購入させられた買主が、当該宅建業者を社員とする宅地建物取引業保証協会に対して、弁済業務保証金から弁済を受ける権利の認証を求めた事案において、取引の対象となった山林は宅地建物取引業法の「宅地」に該当しないとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年11月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成27年7月27日、X（原告 個人）は、A（宅建業者）に自宅を訪問され、不適正な原野販売業者との取引が不調になった場合に備えて保険を契約するように勧められた。

同年7月28日、Xは、自宅近くの喫茶店でAと会い、栃木県の山林（本件土地）を目的とする売買契約書に署名・押印をしたが、本件契約が土地の売買契約であるとの説明は受けておらず、契約内容の確認もしなかった。

同年7月29日、Xは、Aに90万円を支払い、同年8月7日、本件土地について、AからXに所有権移転登記がなされた。

同年8月13日、Xの娘がXの自宅で本件契約書を発見し、本件被害が発覚した。

平成28年2月、Xは、Y（被告 宅地建物取引業保証協会）に対し、Aとの取引により生じた債権額90万円の弁済を受けるため、宅建業法64条の8第2項に基づく認証の申し出を行ったが、本件土地は宅建業法上の宅地ではないから、宅地建物取引により生じた債権とは認められないとして認証を拒否されたこ

とから、本件訴訟を提起した。

Xは、Aに対しては、平成28年3月、本件契約を詐欺を理由に取り消したと主張して、本件土地について、Xへの所有権移転登記の抹消を請求する訴訟を提起した。Aは、裁判所の呼び出しを受けながら、口頭弁論にも出頭せず、準備書面も提出しなかったため、請求原因事実を自白したのとして、前記請求を認容する判決を言い渡され、確定した。

なお、Aは、平成27年1月に設立され、同年3月にYの社員資格を取得したが、平成28年7月に株主総会決議により解散し、同年9月に廃業により社員資格を喪失、同年11月に精算完了した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を棄却した。

（本件土地が「宅地」に該当するか）

本件契約が、宅建業法64条の8第1項所定の宅地建物取引業に関する取引に該当するというためには、本件土地が宅建業法2条1号に定められた「宅地」（建物に敷地に供される土地）に該当することを要する。

ここにいう「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地（宅地予定地や宅地見込地）を指し、その地目や現況のいかんを問わないものと解される（最一判昭46.6.17）。そして、土地が建物の敷地に供する目的で取

引の対象とされたか否かは、取引当事者の主観的な目的のほか、取引の目的物である土地の周辺の状況、土地の区画割の有無、区画街路や電気・ガス・上下水道の施設の有無、分譲価格等から総合的、客観的に判断すべきである。

これを本件についてみると、①本件土地の地目及び現況は山林であり、本件土地は、現に建物の敷地に供せられている土地ではないこと、②本件土地の隣地については、道路と思われる土地に沿って区画割がされているとみる余地はあるものの、隣地のいずれも、現に建物の敷地に供せられてはいないこと、③本件土地は、道路と思われる土地に接していない袋地であり、建物を建築することができない土地であること（建築基準法43条）、④本件土地は、他の土地を経由することなく上下水道、電気、ガス等を引き込むことができない状態であることが認められる。

以上の本件土地及びその周辺の客観的状況に照らし、本件土地は、現に建物の敷地に供せられている土地ではないし、また、直ちに建物の敷地に供する目的で取引の対象とされ得る土地であるとも認められない。

他方、認定事実によれば、本件契約書等には、本件契約が宅地建物取引であることを前提とした記載が複数あることは否定できない。

しかしながら、Xは、本件契約締結当時、本件契約書等の内容について説明を受けておらず、自らも本件契約書等の内容を確認しておらず、本件契約が土地の売買契約であること自体の認識を欠いており、本件契約を「悪質不動産業者に騙されたときの保険」であるとの認識の下、本件契約書等に署名・押印をした事実が認められる。したがって、Xには、本件契約が土地の売買契約であるという認識自体なかったのであるから、本件土地を建物

の敷地に供する目的もなかったことが認められる。一方、売主であるAにおいても、Xに対し、本件土地が建物の敷地に供し得る土地であることを前提とした勧誘を行った形跡はない。

そうすると、本件契約の当事者の主観的な目的においても、本件土地を建物の敷地に供する目的で取引の対象としていたとは認められず、本件土地が「宅地」に該当するとはいえない。

(結論)

以上によれば、本件契約の目的物である本件土地が「宅地」（宅建業法2条1号）に該当するとは認められない以上、本件契約が宅建業法64条の8第1項所定の宅地建物取引業に関する取引に該当するとは認められないから、Xは、Yに対し、Aに対する不当利得返還請求権について、認証を請求することはできない。

3 まとめ

山林売買の取引が、宅建業法に定める宅地の取引に該当するか否かについて、最一判昭46.6.17の判断を示し、取引対象地の現況、将来利用等の客観的判断と、取引当事者の取引目的等の主観的状況の両面を検討して、該当しないと判断した本件判決は、実務の参考になると思われる。

本件同様、取引の目的等の主観的状況、取引対象地の客観的状況を総合勘案して、売買された山林の取引が、宅建業法上の宅地の取引に該当しないとされた事例として（東京地判 H24.11.26 RETIO90-132）もあるので参考にしていきたい。

(調査研究部調査役)