

最近の判例から (7)

開発区域内の公園用地の買受人等が 背信的悪意者に当たるとされた事例

(東京高判 平16・8・31 判タ1169—250)

都市計画法40条に基づき宅地開発区域内の公園用地が地方公共団体に帰属しているにもかかわらず、地方公共団体への所有権移転登記が経由されていないのに乗じて、開発業者の債権者らがこれを買受け、所有権移転登記等を取得した事案において、このような買受人等は、背信的悪意者に該当し、地方公共団体の登記の欠陥を主張する正当な利益を有する第三者に当たらないとされた事例（東京高裁 平成16年8月31日判決 原判決取消認容 上告 上告受理申立 判例タイムズ1169号250頁）

1 事案の概要

開発業者Aは、平成5年9月、都市計画法による開発許可を得て、土地の宅地開発を行った。平成6年4月、工事が完了し、その旨の公告がなされた。この結果、宅地開発区域内に公園用地（以下「本件土地」という。）が生じ、都市計画法40条に基づき、その所有権は、上記完了公告の日の翌日、地方公共団体であるX市に帰属することとなった。

Aは、本件土地について地目を公園として表示登記し、自己名義で保存登記した上で、平成7年4月、本件土地を含む開発区域内の土地についてXに対する所有権移転登記手続の申請をしたが、農地転用届出の日付が工事完了公告の日の後となっていたことから、登記申請は受理されず、Xへの所有権移転登記

はなされなかった。

その後、Aは資金繰りが悪化したため、平成10年5月、Xに対し、開発区域内の調整池を有償で引き取ってほしいなどと要請したが、Xの担当者は、同開発区域内のXに帰属する土地が未だ登記されていないとして、Aに対して早急な対応を要求した。

ところが、平成11年8月、Y1の経営する株式会社Y3（当時、Y1・Y3は、Aに対し合計1,600万円余の債権を有していた。）は、売買予約を原因として、本件土地につき所有権移転請求権仮登記をした。また、同年12月、Y1はAとの間で本件土地等を代金2,000万円で買受け、その所有権移転登記を受けた。その後、Y1からY2に、本件土地の一部とその他の土地の売買契約が結ばれ、Y2へ所有権移転登記がなされた。

Xは、このような売買や所有権移転登記がされるおそれがあるとの情報を得て、Aに対し口頭で所有権移転登記を催促したり、「都市計画法40条に基づく公共施設の用に供する土地の帰属請求通告書」という内容証明郵便を送付したが、Y1らは右翼団体の構成員を交渉に関与させるなどして、Xの対応を牽制し、この通告書を無視して売買契約を締結した。なお、当時、Xの担当者は、第三者に登記がされた場合、Xが有償で買い戻さない限り、その所有権を取得できないといった不正確な認識を持っていた。また、Y1らに所有

権移転登記がされた後、Xは本件土地に関して固定資産税を賦課し、後にその賦課処分が取り消されるなど、Xの担当者の対応にも混乱が生じていた。

本訴に先立つ調停手続において、Y 1らは、本件土地をその他の不動産と併せて2,500万円でXが買い取るよう要求したので、Xは、Y 1らが背信的悪意者に該当し、Xの登記の欠陥を主張する正当な利益を有しないとして、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記手続を求める訴えを提起した。

一審判決は、Xの担当者の対応などからみて、Y 1らが背信的悪意者に該当しないとして、Xの請求を棄却したため、Xが控訴した。

2 判決の要旨

高等裁判所は、以下のように判示して、原判決を取り消し、Xの請求を認容した。

- (1) 認定事実によれば、①Y 1らは、本件土地が通常の形では利用できない土地であることを知っていた。②Y 1らは、本件土地についてXがAに対し、Xが所有権を有することを前提にその権利帰属の要請をしていることを認識していた。③Y 1らが右翼団体構成員を交渉に関与させXに様々な要求をしたことや、調停で高額での買取り要求をしたことなどからすれば、Xとの交渉によりなんらかの不当な利益を得ようとして本件の仮登記や所有権移転登記をしたものと推認される。したがって、Y 1らは、背信的悪意者として、本件土地についてのXの登記の欠陥を主張する正当な利益を有する第三者に当たらない。
- (2) Y 1らは、Xが本件土地について長期間自らの権利行使を懈怠し、Y 1らの所有権を承認する言動を行ってきた上、課税対象にしてきたにもかかわらず、一転して自らの所有権を主張することは、信義則に反し、

あるいは、権利の濫用であって許されないと主張する。しかし、Xの担当者の不正確な認識に基づく対応に混乱があったとしても、そのこと故に、Y 1らが正当に所有権を取得できると誤信した事実は認められず、仮に何らかの期待を抱いたとしても、その期待は不当な利益を得られることに対する期待であるから、法的な保護に値するものということとはできない。

3 まとめ

民法177条は、善意を要件としないから、原則として悪意の第三者に対しても登記がないと対抗できないとされる。しかし、判例は、登記に絡んで不当な利益を得ようとする者は、登記の欠陥を主張する正当な利益を有しないとして、背信的悪意者に対しては、登記なしに所有権を対抗することを認めている。(最高裁昭和43年8月2日判決)

本判決は、地方公共団体であるXが、都市計画法40条2項の規定により、公園用地の所有権を原始取得しているが、実質的に、AからXへの物権変動があったものと同視し、本件所有権移転関係を二重譲渡類似のものとした。それに基づき、民法177条による所有権の帰属を処理する際に、背信的悪意者の理論を用いて、地方公共団体の権利を保護したものであり、実務上も参考になると思われる。