

売買契約が通謀虚偽表示により無効とされた事例

(名古屋地判 平18・2・24 判時1957—84)

不動産を競落取得し第三者へ売却した者が当該不動産の不当な仮差押えによって売買契約を履行できず契約を解除され損害を被ったと主張し、仮差押債権者に対して損害賠償を請求した事案において、仮差押債務者の主張する売買契約が通謀虚偽表示で無効であり損害が発生していないとして請求が棄却された事例（名古屋地裁 平成18年2月24日判決 棄却 確定 判例時報1957号84頁）

1 事案の概要

X 1 は本事例における対象不動産(以下「本件不動産」という。)が競売開始決定されていることを知り、平成10年6月、代金7億280万円で本件不動産の売却許可決定を受けた。

平成10年12月、X 1 は本件不動産の所有者であるY他3名に対し明渡し訴訟を提起したが、Yはその明渡し訴訟係属中である平成11年5月と7月に、X 1 に対する本件外の不動産売買代金請求権4億2200万円（以下「本案債権」という。）を保全するため、本件不動産を2回にわたり仮差押えした。なお、平成11年11月にYは本案債権の履行を求めて提訴したが、棄却され確定している。

X 1 は、①本案債権の履行を求めた提訴は棄却され確定しているのでYの仮差押えは違法である。②平成10年7月、X 1 は本件不動産の東側部分をAに売り渡す契約（以下「第1売買契約」という。）を締結し、平成11年

7月、X 1 は本件不動産の西側部分をAに売り渡す契約（以下「第2売買契約」という。また2つの売買契約をあわせて「本件売買契約」という。）を締結したが、Yが不当に本件不動産を仮差押えしたために本件売買契約が履行できなくなり違約金1億3000万円を請求され、さらに転売利益2億円を失ったと主張し、Yに対して損害の一部である1億3000万円の損害賠償を請求した。

これに対しYは、①X 1 は本件において請求している損害賠償のうち約1億2346万円について、債権回収会社X 2 から差押えを受けているから、Yに対してその給付を求めることができない。②本件売買契約には契約時期や売買金額などに不自然な点が多く、X 1 及びAの主張に食い違いがあることから、本件売買契約は通謀虚偽表示により無効であると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、X1の請求を棄却した。

- (1) 本件においてX 2 は、X 1 のYに対する損害賠償請求権のうち約1億2346万円について差押えをしているに過ぎず、残りの部分については差押えの効力は及んでいないから、X 1 の請求は適法というべきである。
- (2) Yは本案債権の履行を求めて提訴したが棄却され、判決は確定しているにもかかわらず、それについて特段の主張をしないY

には過失が推認され、本件仮差押えは違法というべきである。

- (3) 認定事実によれば、X 1 の主張する本件売買契約は以下のとおり不自然な点が見受けられる。すなわち、①第 1 売買契約と第 2 売買契約をあわせると本件不動産を 14 億円で売却することとなっているが、A が銀行に提出した書面には、本件不動産を 7 億 5000 万円で購入する旨の記載がある。②第 1 売買契約と第 2 売買契約では 1 m²あたりの単価が異なっており、その合理的な理由が見出せない。③本件売買契約の契約書には完全所有権の移転に関する条項があるにもかかわらず、X 1 は競売代金納付後に根抵当権を設定している。④A は X 1 に対して内容証明郵便による損害賠償請求の他に提訴等の法的手段を講じた形跡はない等である。以上を総合すると、本件売買契約は通謀によりされた虚偽のものというのが相当である。
- (4) X 1 及び X 2 は、Y の仮差押えによる本件売買契約に基づく損害のみを主張しているところ、本件売買契約は通謀虚偽表示により無効というべきであるから、その請求は理由がない。

3 まとめ

本件においては、X 1 が A から違約金の請求を受ける根拠となる売買契約が、そもそも通謀虚偽表示で無効であると判断しているが、同判断は、上記のように間接事実を認定し当事者間の通謀虚偽表示を推認したものであり、この点において参考となる事例である。