

最近の判例から (15)

暴力団関係者であるかのような外観を作出して土地を買い戻させるなど不当な利益を得る目的で締結された契約が、錯誤無効として所有権移転登記抹消等が認められた事例

(高知地判 平21・9・15 判例集未登載) 太田 秀也

暴力団関係者であるかのような外観を作出して売買契約の対象となった土地を買い戻させるなど、不当な利益を得る目的で締結された契約が、当該目的を知っていれば契約しなかったものとして要素の錯誤により無効とされ、土地所有権移転登記抹消等が認められた事例（高知地裁 平成21年9月15日判決 容認 判例集未登載）

1 事案の概要

本件は、原告ら（売主：宅建業者）と被告C（買主：個人）との間における土地の売買は錯誤により無効であるとして、原告らが、所有権に基づいて、C及びCから本件土地を買い受けた被告Dに対して、土地の所有権移転登記等の抹消登記手続等を求めた事案である。

事案の主な経緯は以下のとおりである。

① 原告らは、平成20年3月15日から本件土地を含む合計21区画の宅地の分譲を開始したところ、同月22日、被告Cから本件土地の買受けの申込みを受けた。その際、被告Cは、原告の担当者に対し、同土地は被告Cが母親と住む家を建てるために購入することなどを説明し、不動産買受申込書においても、本人居住用と記載していた。なお、同申込書には「購入予定者及び入居予定者には暴力団構成員等の反社会的勢力の関係者のいない事及び

同関係者には転売しない事を誓約します。」との暴排条項が記載されていた。

② 原告らは、3月29日、被告Cとの間で、本件土地を代金922万8,600円で売却する旨の売買契約を締結し、同日に手付金、翌30日に残金が支払われたため、同日付けで、同人に対し所有権移転登記手続をした。

③ 被告Cは、本件土地につき、5月12日の売買を原因として、同月13日付で、被告Dに対し所有権移転登記手続をした。

④ 5月17日、本件土地上に、黒地及び白地の2面に井桁の印と共に「建設予定地、立入禁止」と書かれた木製の看板が設置され、6月19日、ボンネット上及び側面に「〇〇塾」と書かれた車両1台が本件土地上に駐車された。この車両の所有者は、政治団体●●会代表者Eであった。

⑤ 原告らが、被告Dに対して、本件看板の撤去を依頼したところ、被告Dから本件土地を代金5,000万円で買い戻すように要求された。値段交渉の結果、2,500万円まで値段が下がったところで、一旦看板が撤去されたが、買戻し交渉が不成立に終わると、再び看板が設置された。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べて、原告の請求を容認した。

被告Cが本件土地を購入した動機・目的は同人が居住用の家を建築するためであったとは考えられず<sup>〔※1〕</sup>、被告Dへ所有権移転登記手続を経由した経緯も極めて不自然で、被告Dが本件土地上に本件看板を設置し、本件車両を駐車するなどしていることや、過去の同様の事例<sup>〔※2〕</sup>、被告らと暴力団関係者との繋がり<sup>〔※3〕</sup>などを考慮すると、本件売買契約は、被告Cと被告Dが共謀し、被告Cにおいて正当な売買であるかのように装って本件土地を取得し、被告Dにおいて暴力団関係者であるかのような外観を作出して宅地を分譲している原告らを困惑させ、それに乗じて、本件土地を本件売買契約における売買代金以上の価額で原告らに買い戻させるなど、買戻金や解約金名下に不当な利益を得る目的で締結したものであると解される<sup>〔※4〕</sup>。

そして、原告らとしては、本件売買契約締結当時、被告らの上記目的を知っていれば本件土地を売却することはなかったであろうことは、本件不動産買受申込書の暴排条項を根拠とするまでもなく明らかであると解されるから、本件売買契約には要素の錯誤があったというべきである。

したがって、本件売買契約は錯誤により無効である。

※1：本件土地の所有権移転登記手続をしてから僅か10日余りのうちに被告Dに売却し、所有権移転登記手続をしている点が指摘されている。

※2：平成19年、他の業者がFに売却した土地上に本件看板と類似の看板が設置され、その業者が看板の撤去を要求すると、被告Dと交渉するように指示され、結局、Fから支払われた金額の倍額の支払を条件に看板が撤去されたという他の類似事例。

※3：被告Dは指定暴力団△△会の元組員であり、また代表取締役が△△会幹部のGであった会社の監査役に就任していること、被告Cは△△会内「××組」の幹部であるHの母親であるIと

養子縁組をしていることなどが指摘されている。

※4：看板の表記、車両の装飾は、通常人において暴力団を連想させるものであるし、本件看板の撤去について原告らと話し合いがされた後、一旦は本件看板が撤去され、交渉が決裂するや再び設置されたことに鑑みれば、被告Dは、敢えて暴力団を連想させるような看板を設置し、本件車両を駐車するなどして、本件土地の買戻し交渉を有利に進めようとしたのではないかと推測されるところであることも指摘されている。

### 3 まとめ

本事例は、暴力団関係者であるかのような外観を作出して売買契約の対象となった土地を買い戻させるなど、不当な利益を得る目的で締結された契約が錯誤無効と判断された事例であり、同様な取引があった場合に参考となるものである。なお、本事例においては、不動産買受申込書に反社会的勢力の関係者でない旨等の条項が記載されていたところ（当該条項に反する場合に契約を解除できる旨が契約書に記載されていたかは不明）、その条項の効力については判断されていないが、売買契約書に暴力団等の反社会勢力でない旨及びそれに反する場合は契約を解除できる旨の反社会的勢力排除条項が明確に盛り込まれていれば、その約定解除権により契約の解除ができたものと考えられるところである。

（総括主任研究員）