

判例第 14/2017/AL 号

土地権利譲渡契約の条件（契約に書いていない条件）を公認すること

2017 年 12 月 14 日に最高人民裁判所裁判官評議会により可決され、かつ 2017 年 12 月 28 日付けの最高人民裁判所長官の決定第 299/QĐ-CA により公布された。

判例の源

ディエン・ビエン県における「土地権利譲渡契約の取消す要求」事件に関する最高人民裁判所民事裁判所の 2011 年 1 月 17 日付けの監督審決定第 02/2011/DS-GĐT 号である。原告はクアン・バン・P1 氏で、被告はクアン・バン・P2 氏、ファン・ティ・V 氏である。

判例の内容の位置

「裁判所の認定」の第 10 段落、11 段落及び 12 段落。

判例の内容の概要

土地権利贈与契約には贈与の条件を記入しなかったが、その他の関係ある文書、資料には当事者が合意があり、贈与の条件について統一的であり、贈与の条件は正しい、

法的解決

この場合には、裁判所は土地権利贈与契約の条件を認めしなればならず、当該土地権利贈与契約は条件付き財産贈与契約であると確定した。

判例に関する法令の規定

2005 年民法 125 条、126 条及び 470 条（2015 年民法 120 条、121 条、462 条に相当する）。

判例のキーワード

「土地権利贈与契約」、「条件付き民事取引」、「財産の条件付き贈与」。

事件の内容

2006 年 12 月 27 日、2007 年 1 月 10 日付けの提訴申立書及び事件の解決過程において、原告クアン・バン・P1 氏及びクアン・ティ・N 氏は次のように述べた。

2003 年に、ディエン・ビエン権人民委員会は P1 氏に 72 m²の国道路面 279 号の土地を発給した（2003 年 9 月 25 日付けの決定第 1487 号に基づき）。2003 年 12 月 24 日に、P1 氏は上記土地の土地権利を夫婦クアン・バン・P2 氏（P1 氏の息子）及びファン・ティ・V 氏（P1 氏の嫁）に譲渡する手続きを作成した。2003 年 12 月 6 日に、P1

氏は、上記土地の土地・住宅所有権がクアン・バン・P2氏、ファン・ティ・V氏に移転契約を作成し、ディエン・ビエン県、P市、T区人民委員会の確認が有した。

2005年に、P1氏とクアン・ティ・N氏（P1氏の娘）の間には当該土地の面積について紛争があったため、2005年8月24日付けの控訴民事判決第08/DSPT号には、ディエン・ビエン県人民裁判所はクアン・ティ・N氏がP1氏に上記土地の面積を返還しなければならないと命じた。

2006年6月12日に、ディエン・ビエン県、P市人民委員会は土地使用权証明書P1氏に発給した。

2006年10月27日に、P1氏は贈与契約をクアン・バン・P2氏（P1氏の息子）に作成し、しかし、クアン・バン・P2氏はP1が住むための家を建たなければならないという条件がある。

P1氏は贈与契約に従って署名移転の手続きを完成した後、クアン・バン・P2氏は家を建てるという約束した通りに行わなかったし、また彼はP1氏に対してG郡、M街に住むように要請した。クアン・バン・P2氏、ファン・ティ・V氏は確約した条件を実現しなかったため、P1氏は土地贈与契約の解除を請求した。

クアン・バン・P2氏とファン・ティ・V氏である被告人は次のように述べた。クアン・バン・P1氏（P2氏の父）は、P1氏が存命で意識がはっきりした時には、上記土地の面積を彼の夫婦に贈与した。当時、クアン・バン・P1氏はまだ存命していなかった場合、クアン・ティ・N氏（P2の御姉さん）はクアン・バン・P1氏が贈与契約解除の申立てを作成することを強制した。P2氏はお父さんは条件又は確約を付かず、土地を彼にあげたため、彼は原告の請求を認めなかった。

2007年6月30日付けの第一審民事判決第03/2007/DSST号には、ディエン・ビエン県、ディエン・ビエン市人民裁判所は以下のように決定した。

クアン・バン・P1氏からの2006年10月6日付けの土地使用权譲渡契約第82号（クアン・バン・P1氏である譲渡者とクアン・バン・P2氏、ファン・ティ・V氏である譲渡受領者の間）を解除する要請に対し、承諾なくを命じた。

その他、第一審裁判所は訴訟費用、各当事者の控訴権について決定した。

2007年8月28日付けの控訴民事判決第14/2007/DSPT号には、ディエン・ビエン県人民裁判所は「ディエン・ビエン県、2007年6月30日付けのディエン・ビエン・フウ市人民裁判所の第一審判決第03/2007/DSSTを修正すること」を決定する。

クアン・バン・P1氏の控訴申立書を承諾する。ディエン・ビエン県、P市、T区、8町内会、地図289 IV-D-d、土地2Aの土地使用权証明書第AD 762/197号に基づく

の土地に対し、クアン・バン・P1氏である譲渡者とクアン・バン・P2氏である譲渡受領者間の2006年10月6日付けの土地使用権譲渡契約第82号を解除する。

ディエン・ビエン県、P市の天然資源・環境事務所に対して、次のように提議する。土地使用の名義者としているクアン・バン・P1氏に対し、ディエン・ビエン県、P市、T区、8町内会、地図289 IV-D-d、土地2Aの土地使用権証明書第AD762/197号を訂正、回復しなければならない。

ディエン・ビエン県、P市の天然資源・環境事務所に対して、次のように提議する。土地使用権証明書発給章第H06445/QSDĐに記入してあるクアン・バン・P2氏が署名し、P2氏の土地使用権証明書を回収する。2006年10月27日付けのディエン・ビエン県、P市、T区、8町内会、地図289 IV-D-d、土地2Aの土地使用権証明書第AD762/197号に関する決定第822/2006/QĐ-UBNDである。

一方、控訴裁判所は訴訟費用について決定した。

控訴審理が終了した後、クアン・バン・P2氏は上記の控訴民事判決に対して、監督審手続きに従う検討の提案をする異議申立て書を有した。

2010年8月26日付けの決定第579/2010/KN-DS号には、最高人民裁判所長官は2007年8月28日付けのディエン・ビエン県人民裁判所の控訴民事判決第14/2007/DSPT号に対する異議申立をし、最高人民裁判所民事法廷が監督審を行うことを提議し、上記の控訴民事判決及び2007年6月30日付けのディエン・ビエン県、ディエン・ビエン・フウ市人民裁判所の第一審民事判決第03/2007/DSST号を破棄し、法令の規定に基づき第一審の審理を再び行うためにディエン・ビエン県、ディエン・ビエン・フウ市最高人民裁判所に当該事件の記録を差戻すことである。最高人民裁判所長官は以下のように判断した。

当該事件記録の資料に基づき、72 m²の土地（ディエン・ビエン県、P市、T区、8町内会、地図289 IV-D-d、土地2A）の由来はクアン・バン・P1氏に属し、2003年9月25日付けの土地交付書第1487号に従って、地方官庁により住宅を建てるために交付された。

2003年12月6日、クアン・バン・P1氏は夫婦クアン・バン・P2氏に土地所有権譲渡書を作成し、クアン・バン・P1氏、夫婦クアン・バン・P2氏の署があり、立会人は委員長、会長であり及び区の人民委員会の確認がある。

2003年12月24日、クアン・バン・P1氏は「土地使用権譲渡の申立書」がまだあり、内容的には夫婦クアン・バン・P2氏に土地使用権譲渡に関し、またクアン・バン・P1氏の署名及び村長の確認がある。

しかし、上記の土地について、クアン・バン・P1氏とクアン・ティ・N氏の間には紛争がある。2005年8月24日付けの控訴民事判決第08/DSPT号には、ディエン・ビエン県人民裁判所はクアン・ティ・N氏がクアン・バン・P1氏に土地に返還しなければならないと命じ、2006年3月22日付けの「判決執行解決記録書」にはクアン・ティ・H氏がクアン・バン・P1氏に土地を返還した。

このように、2003年にクアン・バン・P1氏は夫婦クアン・バン・P2氏に土地譲渡書を作成したが、当日にはクアン・ティ・N氏は土地を管理、使用していたという根拠がある。2005年8月24日まで、クアン・バン・P1氏は上記の合法的に使用权を有する者であることを確定し（裁判所の効力がある決定に基づく）、また2006年3月22日まで、クアン・バン・P1氏は実際に土地を受領した。すなわち、以前には、クアン・バン・P1氏はクアン・バン・P2氏に譲渡書を作成したのは法的効果がないこと、また、夫婦クアン・バン・P2氏は署名移転手続きをまだせず、土地もまだ受領しなかった。

土地を受領した後、2006年3月25日には、クアン・バン・P1氏はクアン・バン・P2氏に委任し、建設許可証を申請し、土地の平面を開放し、クアン・バン・P1氏が住むために家を建つ、及びK氏を世話する（クアン・バン・P1氏の父である）。2006年6月12日、クアン・バン・P1氏は土地使用権証明書発給を受領した。

2006年6月3日、ハノイ市において、クアン・バン・P1氏は、クアン・バン・P1氏が上記の土地を夫婦クアン・バン・P2氏に譲渡する手続きをグエン・ヴィエット・ハー氏に委任した。

ディエン・ビエン県、P市、T区人民委員会において（日時のない）土地使用権譲渡契約第82/HĐ-UBND号には、クアン・バン・P1氏は上記の土地をクアン・バン・P2氏にあげたと表現する。上記の契約には、クアン・バン・P1氏、クアン・バン・P2氏が署名するサインがあり、委任された者はグエン・ヴィエット・ハー氏である。しかし、2006年10月6日、8時に区の人民委員会の確認がある。上記の契約の根拠として、クアン・バン・P2氏は土地使用権証明書を受領した。

しかし、実際的には2003年2月17日から、クアン・バン・P1氏は病気があり、ハノイ市に治療をしなければならない。（脳血管障害、左半身麻痺、中枢神経麻痺、...）。

このように、2006年にクアン・バン・P1氏は2006年6月12日に証明書発給を受領した72m²の土地を処分するため、多数の文書を署名した。しかし、当時クアン・バン・P1氏はハノイにいて、中枢神経麻痺、阪神麻痺等になっていた。また、クアン・バン・P1氏は土地をまだ使わなかった。

実は、当該 72m² の土地についてのクアン・バン・P1 氏的意思をはっきり確定すべきであり、かつクアン・バン・P1 氏は土地をクアン・バン・P2 氏にあげる意思があるのか、若しくは、クアン・バン・P1 氏はただ家を建てるためにクアン・バン・P2 氏にあげたかったのか。同時に、クアン・バン・P1 氏はいつまたどこに契約を締結したのか、当該契約の法的効果、クアン・バン・P1 氏は契約を署名したが当時また当該契約を解除したいの理由についてははっきりしなければならない。クアン・バン・P1 氏は P1 が住む家を建てるためにクアン・バン・P2 氏に土地をあげ、かつクアン・バン・P1 氏は当該土地を使用する必要がある場合、上記の契約を解除しなければならない、クアン・バン・P1 氏は土地使用权を有することがあると確認するが、クアン・バン・P2 氏は請求すれば、クアン・バン・P1 氏は土地譲渡手続きにかかる費用を支払わなければならない。

クアン・バン・P1 氏は土地を使用する需要がなく、かつクアン・バン・P2 氏に土地をあげるの意思を表現した場合、クアン・バン・P1 氏の要請を取消さなければならない。

第一審裁判所及び控訴裁判所は上記に述べた諸問題についてまだ明確的にしなかった。しかし、第一審裁判所はクアン・バン・P1 氏が署名した書類及びクアン・バン・P2 氏は土地使用权を有することが公認されたこと等により、クアン・バン・P1 氏の要請を取消した。控訴審裁判所はクアン・バン・P1 氏は病気のため、書類にサインした時において存命でなかった、かつ贈与手続きは法令の規定に厳守しなかったから、譲渡契約を取消し、クアン・バン・P2 氏は土地使用权を有することを公認した根拠が足りない。

他方、人民委員会は土地使用权証明書を発給する権限のある機関であるが、控訴審裁判は天然資源環境局に提議し、クアン・バン・P2 氏の土地使用权証明書を回収するのが正しくない。

監督審公判において、最高人民検察院の代表者は最高人民裁判所長官の異議を申し立てる決定必要であると判断した。なぜなら、2003 年に、クアン・バン・P1 氏は夫婦クアン・バン・P2 氏に土地使用权譲渡契約を作成した、かつ 2006 年に、夫婦クアン・バン・P2 氏に土地贈与委任状を作成した。上記の書類に使用权譲渡が書いてあるが、クアン・バン・P1 氏は夫婦クアン・バン・P2 氏に贈与する内容を表現した。従って、クアン・バン・P1 氏の贈与は条件付きかどうかについて明確すべきであり、法令の規定に基づき解決する。

裁判所の判断

[1] 提訴及び事件解決過程において、クアン・バン・P1 氏は次のように述べた。2003 年 9 月 25 日、ディエン・ビエン県人民委員会は P1 氏に、決定第 1487 号に基づき

ディエン・ビエン県、P市、T区、町内会、地図 289 IV-D-d、土地 2A に、72m² の土地を受領した。

[2] 2003年12月6日、クアン・バン・P1氏は夫婦クアン・バン・P2氏、ファン・ティ・V氏に土地所有権譲渡書を作成した。党書記官及び会長が立ち会い、T区人民委員会の認証を受けた。

[3] 2003年12月24日、クアン・バン・P1氏は夫婦クアン・バン・P2氏に「土地所有権譲渡」申立て書を有し、町内会の代表者の認証を受けた。

[4] しかし、上記の土地を管理、使用しているのがクアン・ティ・N氏である。2005年、クアン・バン・P1氏はクアン・ティ・N氏に対してP1氏に上記の土地を返還しなければならないという要請で提訴した。2005年8月4日付けの控訴民事判決第08/DSPT号には、ディエン・ビエン県人民裁判所はクアン・ティ・N氏に対し、クアン・バン・P1氏に土地を返還しなければならないと命じた。

[5] 2006年6月12日、ディエン・ビエン県、P市人民委員会はクアン・バン・P1氏に上記の72m²の土地に対する土地所有権譲渡書を受領した。

[6] 2006年9月15日、クアン・バン・P1氏は彼がクアン・バン・P2氏、ファン・ティ・V氏に「土地所有及び利用する」権利のあることを委任する申請書を有した。

[7] 2006年10月3日、クアン・バン・P1氏はグエン・ヴィエット・H氏にハノイ市、国家公証事務所3号の公証のある委任契約を作成し、H氏がP1氏の代わりにクアン・バン・P2氏に上記の土地を贈与する手続きをした。

[8] 2006年10月6日、クアン・バン・P1氏はクアン・バン・P2氏、ファン・ティ・V氏に土地所有権譲渡契約を作成し、譲渡価格項目には「私はあなたたちにあげる」と書いている；同日、ディエン・ビエン・フウ人民委員会は契約第82/HĐ-UBND号を確認したため、当該契約はクアン・バン・P1氏はクアン・バン・P2氏、ファン・ティ・V氏に土地所有権を贈与することを合法化したことを表す。

[9] 2006年、P市人民委員会はクアン・バン・P2氏、ファン・ティ・V氏に土地所有権譲渡書を受領した。

[10] このように、2003年から権限のある地方国家機関はクアン・バン・P1氏に土地を発給した根拠がある場合（各級裁判所は2003年の土地所有権譲渡書発給の決定をまだ揃えなかった）、クアン・バン・P1氏は2003年から上記の土地に対する合法的な使用権を有し、かつクアン・バン・P1氏は自分の財産に対して処分権限を有する。

[11] しかし、クアン・バン・P1氏は夫婦クアン・バン・P2氏に条件を付けて、土地を贈与したと述べた。すなわち、クアン・バン・P2氏はP1氏が住むための家を建

て、P1 氏と P1 氏の父、母の世話をしなければならないが、夫婦クアン・バン・P2 氏は確約をしなかった。クアン・バン・P2 氏はクアン・バン・P1 氏が条件のある贈与をしたことを認めなかった。しかし、2006 年 3 月 25 日付けの委任状によれば、クアン・バン・P1 氏はクアン・バン・P2 氏に次のように委任した。クアン・バン・P2 氏は建設許可書を申請し、クアン・バン・P1 氏が住むために、土地プロット 379B 号において家を建て、夫婦 K 氏（クアン・バン・P 氏の父、母）の世話をしなければならない。2006 年 10 月 12 日付けの、クアン・バン・P2 氏は「私は父から土地を貰い。地方官庁との確約を次によようにする、私の父が住む家を建て、かつ誰にも譲渡しないこと」と書いた。

[12] 土地使用権贈与契約においては条件について書いていなかったが、上記の文書によると、クアン・バン・P2 氏はクアン・バン・P1 氏が住む家を建て、クアン・バン・P1 氏とクアン・バン・P1 氏の親の世話をしなければならないことと書いてある。

[13] そのため、クアン・バン・P2 氏は上記の各条件を実現したかどうか、クアン・バン・P1 氏は病院において治療した時には、誰がクアン・バン・P1 氏を世話したのか、当時夫婦クアン・バン・P2 氏はハノイに住んでいて。夫婦 K 氏（クアン・バン・P1 氏の父、母）の世話する活動について確認できる資料収集することが必要になる。法令の規定に基づき事件を解決するため、クアン・バン・P1 氏と夫婦クアン・バン・P2 氏の間での贈与契約が完成したか完成しないか、すなわち、委任を受けた作業が完成したのかを確認しなければならない。

[14] 一方、土地法の規定に基づき、天然資源及び環境局は土地を回収する権限を有しないため、控訴裁判所が天然資源及び環境局に対して、クアン・バン・P2 氏の土地使用権証明書を回収する提議は合法ではない。

[15] 最高人民裁判所民事法廷監督審合議体により、第一審民事判決及び控訴民事判決を破棄、法令の規定に基づき第一審手続きに従った事件の再解決することと思われる。

[16] 最高人民裁判所の長官の異議申立決定は根拠を有する。

[17] 民事訴訟法 291 条 2 項、296 条、297 条 3 項、299 条に基づき。

決定

1. 原告であるクアン・バン・P1 氏、被告人であるクアン・バン・P2 氏とファン・ティ・V 氏との間の「土地使用権譲渡契約の解除要請」事件に関する 2007 年 8 月 28 日付けのディエン・ビエン県人民裁判所の控訴民事判決第 14/2007/DSPT 号の全部及

び2007年6月30日付けのディエン・ビエン県、ディエン・ビエン・フウ市人民裁判所の第一審民事判決第03/2007/DSST号の全部を破棄した。

2. 法令の規定に基づき再びに第一審を審理するため、ディエン・ビエン県、ディエン・ビエン・フウ市においての人民裁判所に当該事件の記録を差戻した。

判例の内容

[10] このように、2003年から権限のある地方国家機関はクアン・バン・P1氏に土地を発給した根拠がある場合（各級裁判所は2003年の土地使用権証明書発給の決定をまだ揃えなかった）、クアン・バン・P1氏は2003年から上記の土地に対する合法的な使用权を有し、かつクアン・バン・P1氏は自分の財産に対して処分権限を有する。

[11] しかし、クアン・バン・P1氏は夫婦クアン・バン・P2氏に条件を付いて、土地を贈与したと述べた。すなわち、クアン・バン・P2氏はP1氏が住むための家を見て、P1氏とP1氏の父、母の世話をしなければならないが、夫婦クアン・バン・P2氏は確約をしなかった。クアン・バン・P2氏はクアン・バン・P1氏が条件のある贈与をしたことを認めなかった。しかし、2006年3月25日付けの委任状によれば、クアン・バン・P1氏はクアン・バン・P2氏に次のように委任した。クアン・バン・P2氏は建設許可書を申請し、クアン・バン・P1氏が住むために、土地プロット379B号において家を見て、夫婦K氏（クアン・バン・P氏の父、母）の世話をしなければならない。2006年10月12日付けの、クアン・バン・P2氏は「私は父から土地を貰い。地方官庁との確約を次によようにする、私の父が住む家を見て、かつ誰にも譲渡しないこと」と書いた。

[12] 土地使用権贈与契約においては条件について書いていなかったが、上記の文書によると、クアン・バン・P2氏はクアン・バン・P1氏が住む家を見て、クアン・バン・P1氏とクアン・バン・P1氏の親の世話をしなければならないことと書いてある。」