

判例第 15/2017/AL 号
農地使用权を移転する場合における当事者の口頭合意の公認

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

ハノイ市における「土地変換紛争」事件に関する 2012 年 8 月 23 日付けの最高人民裁判所の監督審決定第 394/2012/DS-GĐT 号である。原告はチン・ティ・C、被告はグエン・ミン・T；権利義務の関連を有する者はヴ・ティ・P、グエン・ミン・Tr、ブイ・タイン・H、チュオン・ティ・X、チュオン・シ・K、チュオン・ホン・T、チュオン・ティ・H1、チュオン・アイン・T、チュオン・トゥイ・N、チュオン・クアン・K、チュオン・ティ・H2 である。

判例の内容の位置

「裁判所の認定」の第 1、第 2 段落

判例の内容の概要

1993 年 10 月 15 日（土地法の発行日）の前に、当事者間は農地使用权を移転することは自主的に口頭で合意する。当事者は土地使用权を登記し、変更された土地面積を申告・登録し、それは土地管理帳簿に記入される。当事者は耕作し、土地を安定且つ長期的に使用する。

法的解決

この場合、当事者が変換土地を使用する権利を持つと確認するため、裁判所はその農地使用权を移転することにおける当事者の口頭合意を認めなければならない。

判例に関する法令の規定

-1987 年土地法 16 条 2 項

-2005 年民法 170 条 2 項

判例のキーワード

「農地使用权を移転すること」、「実際の土地使用权の移転」、「土地使用权の公認」

事件の内容

2006 年 5 月 2 日の提訴申立書、及び事件解決過程の証言において、原告であるチン・ティ・C は以下のように述べた。

1962 年には、チン・ティ・C 家族は K エリアにある地図紙第 4 番の土地ロット第 28 番に属する 517 平方メートルの耕作するための 5% 土地をもらった。この土地はグエン・ミン・T（被告）の隣にある。1987 年地図により、この土地は土地ロット第 158 及び第 159 に属する。1992 年始、耕作を便利にするために、グエン・ミン・T はチン・ティ・C に一応 C の 5% 土地及びと T の B 田畑にある 10 請負政策によるもらった 540 平方メートルの土地を交換しようと提議した。両者は口頭で合意し、文書を

作成しなかった。両者は一応交換し、再び交換したい場合、以週間前に報告していいと合意した。1994年に、生産ニーズで、チン・ティ・Cは土地を交換したいが、グエン・ミン・Tは同意しなかった。チン・ティ・Cは県及び市まで異議した、解決してもらわなかった。そのため、チン・ティ・Cは裁判所に対しグエン・ミン・Tがチン・ティ・Cに土地を返還するのを判決することを提議した。

被告であるグエン・ミン・Tは以下のように述べた。

10 請負政策により、1991年始に、農協Dは家族世帯に土地を交付した。政策履行中、農協は家族世帯に土地交換を案内した。1992年2月には、原告の通りにグエン・ミン・Tとチン・ティ・Cは口頭で土地を交換した。土地を交換した後、グエン・ミン・Tは土地を池に回収し、墓10個を村の霊園に動かした。1994年5月に、家族の土地管理帳簿に記入するため、1993土地法によるいずれの世帯の耕地申告についての主唱が行われる。その時、チン・ティ・Cは返還されたB田畑にある土地を申告し、TはCとの返還されたKエリアにある土地及び自分が使用している土地を申告した。1994年末に農協Dが世帯に出した土地交付の文書において、グエン・ミン・Tとチン・ティ・Cの間土地交換が行われたと書いてある。グエン・ミン・Tは1992年から今までその土地を耕作しているから、グエン・ミン・Tは原告の再び土地を交換する請求を認めない。

権利義務の関連を有する者であるチュオン・ティ・Hは次のように述べた：Kエリアは元々1962年にH2の両親が供与された土地である。父が亡くなった後、本土土地の名義者はH2の兄である。1990年、1991年にはAさんはH2さんに100平方メートルを分割した。チン・ティ・Cはグエン・ミン・Tに土地の全部交換するのは正しくないと言って、Tさんに土地を返還すると請求した。

2008年8月20日付けの第一審民事判決第17/2008/DSST号において、フオアン・マイ区人民裁判所は以下通り決定した。

1. チン・ティ・Cとグエン・ミン・Tの間1992年2月に農業生産土地の交換における口頭取引は無効であると宣言する。

グエン・ミン・T世帯はチン・ティ・C世帯に1990年Kエリアにある地図紙第4番の土地ロット第28番に属する517平方メートルの5%土地、「現在はハノイ、M区、Lワード、33番の土地」に返還させた。

チン・ティ・C世帯はグエン・ミン・T世帯にハノイ、M区、Lワード、Bエリアにある1994年作成した土地管理地図の地図紙第42-A2号の土地ロット第80番の一部である540平方メートルの土地を返還させた。

2. チン・ティ・Cはグエン・ミン・Tに112.817.000ドンの土地修復費及び墓移動費を支払う責任を負うことを決定する。

3. チン・ティ・C 世帯に土地を返還するために、グエン・ミン・Tr、ブイ・タイン・H は 1990 年土地管理地図の地図紙第 4 番の土地ロット第 28 番に属する 517 平方メートルの土地面積にある 75,28 平方メートルの個別住宅¹を撤去させる。

グエン・ミン・T は第一審民事判決を控訴した。

2008 年 11 月 27 日付けの控訴審判決第 111/2008/DSPT 号において、ハノイ人民裁判所は第一審判決を維持すると決定する。

その他、控訴審は事件費を決定する。

控訴審の後、グエン・ミン・T は以上の控訴審民事判決に対し不服申立書を出した。

2011 年 8 月 2 日付決定第 482/2011/KN-DS 号において、最高裁判所長官は以上の控訴審民事判決に対し異議し；最高人民裁判所の民事法廷は第一審判決及び控訴審判決を破棄するために、監督審を行おうと提議した。そして、法令の規定に基づき再びに第一審を審理するため、ホアン・マイ人民裁判所に当該事件の記録を差戻すことを提議した。

本日、最高人民検察院の代表者は最高人民裁判所長官の異議内容に一致した。

裁判所の認定

(1) 事件書類及び相談の後、人民法廷の審理合議体は述べた異議の内容に一致した：当事者間の土地交換は自主的であり、各当事者の耕作土地使用のニーズに基づく根拠がある。土地を交換した後、各当事者は交換土地に対して登録、申告し、そして、変換土地は土地管理帳簿に記入される。各当事者は交換土地に対して安定且つ長期的に使用する。土地使用過程において、グエン・ミン・T は土地の一部を池に回収し、土地上の墓を動かした。

(2) 実際には、土地交換は 1992 年 2 月から発生したが、書類にある証拠から、当事者が 1994 年から地方機関において交換土地に対する登録、申告の手続きを行うと確定した。そして、土地書類の発給、確定申告の手続きも 1994 年から行われる。この場合において、当事者が交換した土地を使用する権利を持つと公認するため、裁判所は、土地交換は実際発生したことであると公認しなければならない。しかし、第一審裁判所及び控訴審裁判所はチン・ティ・C の証言に基づく当事者が一応土地を交換し、それから、土地交換の取引を破棄するために、土地交換は違法であると確定するのは正しくないし、当事者の土地使用を混乱させる。

そのため、

民事訴訟法 299 条、297 条 3 項、291 条 2 項に基づき、

決定

¹ 原文では「nhà cấp 4」と書いてある。

原告人であるチン・ティ・C 及び被告であるグエン・ミン・T 間の「土地交換の争い」に関する事件における 2008 年 11 月 27 日付のハノイ市において人民裁判所の控訴人民判決第 111/2008/DSPT 号の全部、及び 2008 年 8 月 20 日付のホアン・マイ人民裁判所の第一審判決第 17/2008/DSST 号の全部を破棄した。

法令の規定に基づき再びに第一審を審理するため、ホアン・マイ人民裁判所に当該事件の記録を差戻した。

判例の内容

(1) 当事者間の土地交換は自主的であり、各当事者の耕作土地使用のニーズに基づく根拠がある。土地を交換した後、各当事者は交換土地に対して登録、申告し、そして、変換土地は土地管理帳簿に記入される。各当事者は交換土地に対して安定且つ長期的に使用する。土地使用過程において、グエン・ミン・T は土地の一部を池に回収し、土地上の墓を動かした。

(2) 実際には、土地交換は 1992 年 2 月から発生したが、書類にある証拠から、当事者が 1994 年から地方機関において交換土地に対する登録、申告の手続きを行うと確定した。そして、土地書類の発給、確定申告の手続きも 1994 年から行われる。この場合において、当事者が交換した土地を使用する権利を持つと公認するため、裁判所は土地交換は実際発生したことでありと公認しなければならない。しかし、第一審裁判所及び控訴審裁判所はチン・ティ・C の証言に基づく当事者が一応土地を交換し、それから、土地交換の取引を破棄するために、土地交換は違法であると確定するのは正しくないし、当事者の土地使用を混乱させる。