

判例第32/2020/AL¹

個人が土地開墾した後外国に定住するために出国し、他人が土地を管理し、安定的長期に使用した場合について

2020年2月05日に最高人民裁判所裁判官評議会により通過され、最高人民裁判所長官による2020年2月25日付決定第50/QĐ-CA号に従い公表された。

判例の源

バックリエウ省における原告たるリーキムSと被告たるチャンヴァンN間、関連する権利義務を有する者は16人である「土地使用権の返還請求紛争」という事件についての最高人民裁判所裁判官評議会による2019年8月20日付監督審決定第19/2019/DS-GĐT号

判例の内容の位置

「裁判所の認定」という部分の第1段落

判例の内容の概要

- 判例の事実

土地は個人により開墾されたが、その後、個人が外国に定住するために出国し、他人が当該土地を管理し、安定的長期に使用していた。土地使用過程において、当該者は、土地を改善し、住宅を安定的に建設し、登記申告をし、そして土地使用権証明書を発行された。

- 法的解決策

この場合、土地を開墾した個人が適法な土地使用権を有しなくなったため、土地使用権の返還を請求することは、認容するための根拠がないとしなければならない。

判例に関連する法令の規定

- 2003土地法第10条第2項、第50条第1項、第4項（2013年土地法第26条5項、第100条第1項、第4項が対応する）

- 1995年民法第164条第1項、第176条、第177条第2項、第192条、第196条、201条（2005年民法第155条第1項、第170条、第171条第2項、第185条、第190条、第195条又は2015年

¹この判例は、人民裁判所の民事分野の裁判官組に属すグエイン・トィウ・ヒイエン、トン・アイン・ダオ、チュー・スアン・ミン、レー・ヴァン・ミン裁判官により提案された。

民法第150条第1項、第221条、第237条第2項、第187条、第182条、第192条が対応する)

判例のキーワード

「土地所有権の返還提訴」、「個人による開墾される土地」、「外国での定住」、「他人が土地を管理、使用していた」、「安定的長期に使用する」、「土地所有権証明書が発行された」

判例の内容

2012年9月18日付訴状及び事件解決過程において、原告たるリーキムSの委任代理人であるチャンティフオンL1は、以下のように陳述した。

1958年に、Sの両親であるリーマC・チャンティK夫婦は、農業土地を50.450m²開墾でき、現在は、47.250m²の面積がバックリエウ省H県N村X街の土地区画第135号に所在し、3.200m²の面積が土地区画第138号に所在している。1971年に、K夫婦は、上記の土地面積を息子であるリーキムQに対し管理、使用のために交付した。1978年に、Qは、チャンヴァンC1(Kの弟)に上記の土地面積を賃貸したが、書面を作成せず、C1は、土地の賃借料を支払わなかった(1971年にK夫婦は、C1に対し上記の土地面積を賃貸したという陳述もあった)。1997年にC1は、自ら申告し、土地区画第135号に所在する47.250m²の面積に対し土地使用証明書を発行された。一方で、C1も、2004年5月30日付「土地所有権の確認書」に署名し、自己が上記の土地をK夫婦から借りていると認めた。

SがK夫婦のお墓を上記の土地に移転するつもりがあったとき、チャンヴァンN(土地を使用している者)は、同意しなかった。そのため、K夫婦の子である、リーキムS、リーキムS1、リーキムHは、Nに対し上記の50.450m²の土地の返還を請求するために、Sに提訴権を委任すると合意した。第一審公判において、L1(Sの委任代理人)、提訴請求の一部を取り下げし、Nに対し土地区画第135号に所在する実測面積である30.674,7m²のみを返還請求し、また国家が土地区画第135号で回収した3.184 m²につき補償金を受けるよう請求した。

被告たるチャンヴァンNは以下のように陳述した。

紛争となった土地は、チャンヴァンC1(被告の父親である)が1975年前より使用していたものであり、1997年に土地使用権証明書が発行された。その後、C1は、被告に対しこの土地の贈与を続した。被告は、2009年に土地使用権証明書を発行され、現時点までこの土地を直接管理し、使用している。Sにより提供された2004年5月30日付確認書につき、被告は、確認書にある署名はC1の署名ではないとしたが、鑑定を請求しない。土地使用の過程において、国家

は、道路を作るために土地の一部を回収した。被告の家族は、1975年前より上記の土地面積を安定的使用し、土地使用権証明書を発行されたため、K夫婦の子による土地返還請求を認諾しない。

関連する権利義務を有する者：

- ヴォーティBは、次のように陳述した。1970年～1971年の間、C1と同居し始める時、C1は、紛争となった土地を耕作し、使用している。C1は、この土地がKから賃借していたが、Kの家族がアメリカに定住するために出国するとき、KはC1にこの土地を譲渡したと言った。使用する過程において、C1は登記し、申告し、1997年に土地使用権証明書を発行された。2009年にCは、Nに対し土地の贈与手続きを行った。Bは、紛争となった土地をK・Cの子に返還することに同意しない。

- チャンティD、チャンティDD、チャンティT及びチャンヴァンQ1は、次のとおり陳述した。チャンヴァンC1(2009年に死亡した)及びダンティV(死亡年は不明)は右の4名の子が生まれた。Vが死亡した後、C1は、ヴォーティBと同居し始め、チャンヴァンH1、チャンティカムH2、チャンヴァンL、チャンヴァンN1、チャンティM、チャンティG及びチャンヴァンNとの7名の子が生まれた。紛争となった土地は、以前にC・K夫婦のものであった。困難な状況のため、C1は、紛争となった土地の一部をK夫婦から借り、そのとき、書面を作成しなかった。その後、Kの家族が外国へ定住に行ったため、C1は自ら登記申告をし、土地使用権証明書を発行された。K夫婦の子がそのことを知ったとき、C1は、自己が使用者と認めた土地は、K夫婦により借りたものであると認める書面を作成した。これらの者は、Sの提訴請求に同意する。

- チャンヴァンH1、チャンティカムH2、チャンヴァンL、チャンヴァンN1、チャンティM、チャンティGは、次のとおり陳述した。紛争となった土地は誰のものであるのかについてはわからないが、生まれた時から成長するに至るまで、C1(それらの者の父親)は、この土地を耕作してきた。1997年にC1は、土地使用権証明書を発行され、2009年C1は、Nにこの土地を贈与し、Nが土地使用権証明書を発行された。これらの者は、Sの提訴請求に同意しない。

2015年7月15日付第一審民事判決第05/2015/DS-ST号において、バックリエウ省人民裁判所は、以下のとおり決定した。

チャンヴァンNに対するリーキムSの提訴請求の一部を認容する。チャンヴァンNは、バックリエウ省H県N村X街の地図シート第9号土地区画第135号に所在する面積が30,674.7m²である土地の価値を788,389,547ドンの金額で、リーキムS、リーキムQ、リーキムS1、リーキムHに対し、返還しなければならないとする。

リーキムS、リーキムQ、リーキムS1及びリーキムHは、面積が3,184m²の土地の

636,800,000ドン補償金を受けるために、H県基礎建設投資プロジェクト管理委員会に連絡する責任を負う。

バックリエウ省H県N村X街の地図シート第9号土地区画第135号に所在する面積が30,674.7m²である土地の管理・使用权を、チャンヴァンNに対し、認容し交付する。右の土地は、次の地位に所在する部分からなる。

第1部の土地：面積が757.7 m²であり、各面の測定値は次のとおりである。東はトゥオンタンHの土地を接し、26.3m²である。西は14000堀川とカイーチャイン川を接し、00mである。南は14000堀川を接し、寸法は66mである。北はカイーチャイン川を接し、57.9mである。

第2部の土地：面積が6,892m²であり(立ち退きをされた部分とV道路の回廊を差し引いていない)、各面の測定値は次のとおりである。東はトゥオンタンHの土地を接し、129.5mである。西は灌漑水路を接し、180.1mである。南はトゥオンティHを接し、63.9mである。北は14000堀川を接し、50.8mである。

第3部の土地：面積が23,025m²であり(立ち退きをされた部分とV道路の回廊を差し引いていない)、各面の測定値は次のとおりである。東は灌漑水路を接し、寸法は217.1mである。西はトイオンヴァンTの土地を接し、232.7mである。南は、トゥオンヴァンN2を接し、91.1mである。北は14000堀川とトイオンヴァンTの土地を接し、162.3mである。

上記の土地の地籍の測定は判決に添付されており、判決の不可分な部分である。

第一審の審理が行われた後、チャンヴァンNとチャンヴァンLより、控訴状があった。

2016年9月8日付第二審民事判決第210/2016/DS-PT号において、ホーチミン市に所在する高級民事裁判所は、以下のとおり決定した。

第一審判決を修正し、チャンティフオンL1(リーキムS、リーキムQ、リーキムS1及びリーキムHの委任代理人である)とチャンヴァンN間の合意を次のとおり認める。

- チャンヴァンNは、バックリエウ省H県N村X街の地図シート第9号土地区画第135号に所在する面積が30,674.7m²である土地を管理・使用することができ、各部分は次の地位にある。

第1部の土地：面積が757.7 m²であり、各面の測定値は次のとおりである。東はトゥオンタンHの土地を接し、26.3m²である。西は14000堀川とカイーチャイン川を接し、00mである。南は14000堀川を接し、寸法は66mである。北はカイーチャイン川を接し、57.9mである。

第2部の土地：面積が6,892m²であり(立ち退きをされた部分とV道路の回廊を差し引いていない)、各面の測定値は次のとおりである。東はトゥオンタンHの土地を接し、129.5mである。西は灌漑水路を接し、180.1mである。南はトゥオンティHを接し、63.9mである。北は14000堀川

を接し、50.8mである。

第3部の土地：面積が23,025m²であり(立ち退きをされた部分とV道路の回廊を差し引いていない)、各面の測定値は次のとおりである。東は灌漑水路を接し、寸法は217.1mである。西はトィオンヴァンTの土地を接し、232.7mである。南は、トゥオンヴァンN2を接し、91.1mである。北は14000堀川とトィオンヴァンTの土地を接し、162.3mである。

上記の土地の地籍の測定は判決に添付されており、判決の不可分な部分である。

- チャンティフオンL1が委任代理人であるリーキムS、リーキムQ、リーキムS1及びリーキムHは、面積が3,184 m²の土地に対する636,800,000ドン²の補償金を受けるために、H県基礎建設投資プロジェクト管理委員会に連絡する権利を有する。

チャンヴァンNは、チャンティフオンL1が委任代理人であるチャンヴァンNは、リーキムS、リーキムQ、リーキムS1及びリーキムHに対し、72,246,970の金員を返済しなければならない。

第二審の審理が行こなった後、チャンヴァンNは、上記の第二審判決に対し、監督審手続きにより再検討するよう申立てた。

2019年6月18日付監督審異議申立て決定第33/2019/KN-DS号において、最高人民裁判所長官は、ホーチミン市に所在する高級民事裁判所による2016年9月8日付第二審民事判決第210/2016/DS-PT号に対し、異議申立てをした。最高人民裁判所裁判官委員会に対し、上記の第二審民事判決及び、バックリエウ省人民裁判所による2015年7月15日付第一審民事判決第05/2015/DS-ST号を破棄し、事件を再び第一審の手続きにより審理するために、事件の書類をバックリエウ省人民裁判所に交付するよう申立てた。

監督審の後半において、最高人民検察院の代表は、最高人民裁判所長官の異議申立て決定に同意した。

裁判所の認定

[1] バックリエウ省H県N村X街に所在する土地区画第135号は、1958年にK夫婦により開墾されたという起源であるが、C1家族は、この土地を少なくとも1975年から現在まで安定的使用している。使用する過程において、C1は登記し、申告し、そして1997年に土地使用権証明書を発行された。その後、C1は、Nに対し土地贈与の手続きをし、Nは、2009年に土地使用権証明書を発行された。K夫婦は、上記の土地を登記・申告・使用をせず、2013年土地法第100条(2003年土地法第50条)に定める書類のいずれかを有しない。他方で、K家族は出国し、アメリカに定住していたため、2013年土地法第54条、第55条、第56条、第183条に従い、国家による土地使用権の認容、土地の交付、土地の賃貸のための条件を満たさない。そのため、K夫婦は、上記の紛争となった土地に対し、適法な使用权を有しない。第一審裁判所が、Sによる提訴請

求を認容するのは正確ではない。

[2] 第二審の公判において、原告側と被告側が自ら合意をし、従ってNは、土地区画第135号に所在する面積が $30,674.7\text{m}^2$ である土地を使用することができるが、原告側に面積が $30,674.7\text{m}^2$ である土地の使用権の価値の半分及び $3,184\text{m}^2$ の土地を回収する際の国家による補償金(土地の上に居住する者に支援した $163,450,000$ ドンを差し引いた)の半分会を支払わなければならない。それにより、第二審裁判所は、L1(S、S1、H、Qの委任代理人である)がH県基礎建設投資プロジェクト管理委員会に連絡し、土地回収による $636,800,000$ ドンの補償金及びNにより支払う $73,246,970$ ドンの金額を受ける権利を有すると決定した。また、Nは土地区画第135号に所在する面積が $30,674.7\text{m}^2$ である土地に対し、使用権を有するとした。しかしながら、第一審判決と第二審判決に添付される土地の各部分の土地の地籍の測定に従って、判決の決定によるNが使用できる $30,674.7\text{m}^2$ の土地のうち、 813.7m^2 は土地区画第545号(トゥオンヴァンN2が使用者である)に、 $1,233.6\text{m}^2$ は土地区画第136号(国家による管理されている)に帰属している。第一審裁判所と第二審裁判所は、これらの土地の使用者を関連する権利義務を有する者として訴訟に参加させずに、上記の土地区画に属す土地面積をNに交付したことは、これらの土地の使用者の権利を保障することができず、2015年民事訴訟法第68条4項に定める訴訟に重大に違反したのである。

上記を踏まえて、

決定

2015年民事訴訟法第337条第2項第a号、第343条第3項及び第345条に基づき、

1. 最高人民裁判所長官による2019年6月18日付監督審異議申立て決定第33/2019/KN-DS号を認容する。
2. 原告たるリーキムS、被告たるチャンヴァンNと他の関連する権利義務を有する者間の「土地使用権の返還請求紛争」という事件についてのホーチミン市に所在する高級民事裁判所による2016年9月8日付第二審民事判決第210/2016/DS-PT号及びバックリエウ省人民裁判所による2015年7月15日付第一審民事判決第05/2015/DS-ST号を破棄する。
3. 法律の規定に従い、事件を第一審の手続き似より再審理するために、事件の書類をバックリエウ省人民裁判所に交付する。

判例の内容

「[1] バックリエウ省H県N村X街に所在する土地区画第135号は、1958年にK夫婦により

開墾されたという起源であるが、C1家族は、この土地を少なくとも1975年から現在まで安定的使用している。使用する過程において、C1は登記し、申告し、そして1997年に土地使用権証明書を発行された。その後、C1は、Nに対し土地贈与の手続きをし、Nは、2009年に土地使用権証明書を発行された。K夫婦は、上記の土地を登記・申告・使用をせず、2013年土地法第100条（2003年土地法第50条）に定める書類のいずれかを有しない。他方で、K家族は出国し、アメリカに定住していたため、2013年土地法第54条、第55条、第56条、第183条に従い、国家による土地使用権の認容、土地の交付、土地の賃貸のための条件を満たさない。そのため、K夫婦は、上記の紛争となった土地に対し、適法な使用権を有しない。第一審裁判所が、Sによる提訴請求を認容するのは正確ではない。」