

## 判例第 39/2020/AL<sup>1</sup>

### 条件が成就しないため条件付き民事取引が無効となることについて

2020年8月13日に最高人民裁判所の裁判官評議会により可決され、最高人民裁判所の長官の2020年10月2日付決定第276/QĐ-CA号に従い公表された。

#### 判例の源

ホーチミン市における、チャンヴァンCと被告であるグイエンコンH、チャンティC1及びT観光一人社員有限責任会社の間、関連する権利利益を有する者が3人である、「住宅使用貸借契約に関する紛争」という事件に関する、最高人民裁判所の裁判官評議会の2019年11月12日付監督審決定第29/2019/DS-GĐT号

#### 判例の内容の位置

「裁判所の認定」第1段落

#### 判例の内容の概要

##### -判例の事実

国家の所有に属する住宅の賃借人（売主）は、国家から住宅を購入した後、その住宅の所有権を買主に譲渡すると誓約した。売主は代金を受け、買主に対し住宅を引き渡したが、その後国家が売主に住宅を販売せず、住宅の所有権を認めなかった。

##### -法的解決策

この場合、住宅の所有権の譲渡契約は、条件付き民事取引であるが、契約の条件が成就しなかったため契約が無効であると決定しなければならない。

#### 判例に関連する法令の規定

-1991年民事契約法令第23条（2005年民法第406条第6項、2015年民法第402条第6項が対応する。）

-2005年住宅法第21条（2014年住宅法第10条が対応する。）

---

<sup>1</sup> この判例は、5人の裁判官からなる最高人民裁判所の監督審の審理合議体が提案したものである。

-2005年民法第256条（2015年民法第166条が対応する。）

## 判例のキーワード

「条件付き民事取引」、「条件が成就しない」、「取引が無効である」

## 事件の内容

チャンヴァンCの2003年6月27日付訴状、レーミンC2、レーミンS、レーミンDD、レーミンT2の2011年4月26日付訴訟の権利及び義務の相続請求書及び事件解決の過程において原告ら（レーミンC2は代表である）は、次のとおり述べた。

1982年にグイエンヴェットL（1985年死亡）・チャンヴァンC（2011年死亡）夫婦と3人子であるレーミンS、レーミンDD、レーミンT2は、ベトナム国家銀行により、ホーチミン市D郡B区A通り182番の住宅の前側の1階の使用許可を受けた。1989年5月に、Cは、T観光会社の支店に対し、総合サービスショップを開くため、その一部を賃貸した。賃貸した部分の面積は50.85m<sup>2</sup>であり、A通りとDD通りに面した地位にある。当時、Cは店長であり、夫であるグイエンコンHと一緒に直接運営し、T観光会社の支店を代理し、賃借料を支払った。1989年6月の賃借料は、24Kゴールドの2.3匁であり、1989年7月から1992年12月の賃借料は24Kゴールドの75匁であり、第一回の支払いでは1989年7月10日に24Kゴールドの35匁で、第二回の支払ないでは、89年9月1日に残りの40匁を支払った。Cは、合計24Kゴールドの7.5両を受けた。

1989年12月に、T観光会社の支店は事業を効率的に行うことができなかつたため、C1に2002年2月末まで事業を継続し、賃借料を支払うことを任せた。2002年3月から現在に至るまで、C1とHはその住宅に住んでいるが、家賃を払っていない。また、住宅の一部はT1が使用し、残りの一部はKが使用している。

C1とHがその家を使用している間、紛争となった面積で、建築、改造を行い、その価値は、2014年1月22日付価値評価議事録により1,427,421,900ドンであると評価された。裁判所に対し、法令の定めるところにより、審理を行うことを要求した。1989年5月20日に締結したT観光会社の支店との事業協同契約第05号については、原告は解決を求めず、T一人社員有限観光会社が24Kゴールドの1.48両を支払わなければならないという要求を取り下げた。

両当事者の間、住宅の売買という事実が存在せず、住宅の賃貸借関係も亡くなったため、原告は、裁判所に対し、チャンヴァン C とチャンティ C1 が 1989 年 7 月 10 日に作成し締結した合意書を取り消すこと、C1 と H が住んでいる住宅の部分を返還することを命ずるよう要求した。C1 と H に対し、住宅の修理費用として 64,105,000 ドンを支払うことに同意した。

被告であるグイエンコン H とチャンティ C1 は、次の通り述べた。

1989 年に、H と C1 は、D 郡 A 通り 182 番の住宅の 40 m<sup>2</sup> の面積につき、チャンヴァン C から 24K ゴールドの 7.5 両で譲渡を受け、両当事者は、1989 年 7 月 10 日に手書きの住宅売却書類を作成した。H と C1 は、右の 24K ゴールドを全て C に渡した後、加えて 5 匁を支払ったため、合計の販売価格は 24K ゴールドの 8 両であった。譲り受けた部分は、A 通りと DD 通りが交差する角にあり、通りに面したものである。当時、C は、その住宅をベトナム国家銀行から賃借しており、所有権を取得していなかったため、両当事者は、手書きの書類のみ作成し、売買契約を締結しなかった。その後、H と C1 は、チャンティキム T1 に対し、面積が 16m<sup>2</sup> ぐらいの一部を譲渡したが、その合意は口頭で行った。2005 年に、H と C1 は上記の住宅で、ルオンティ K と協同し事業を行った。

両者の 1989 年 7 月 10 日付手書き合意書によれば、C が国家からその住宅を購入できる時、H と C1 は譲り受けた部分につき購入代金を支払わなければならない、C は当該部分につき H と C1 への所有権移転手続きを行う責任を負う。また、被告によれば、2003 年土地法に基づき、H と C1 は、25 年を超えて土地と住宅を使用しているため、土地使用权と住宅所有権を認められなければならない。それ故に、1989 年 7 月 10 日付合意書に基づく住宅の譲渡を認めることを要求する。

無料で住みさせた住宅をへんかんするような C の権利義務を相続した者の請求は、根拠のないものである。なぜなら、住宅の所有権証明書では、C は 167m<sup>2</sup> の面積のみ所有権を持っており、その他の部分につき所有権を持っていないからである。つまり、C には訴訟を提起する権利を有しないため、H と C1 はその提訴要求を認めない。また、紛争は 1989 年に発生したため、提訴時効期間が満了した。

T1 に対して一部を譲渡したことと K と事業協同を行ったことについては、解決を求めない。使用過程において、H と C1 は、住宅を修理し、その費用は明細書で 64,105,000 ドンと計算されている。裁判所は、住宅の譲渡を認めない場合、その修理代を返済することを要求する。

被告である T 観光一人社員有限責任会社は、次のとおり述べた。

T 観光一人社員有限責任会社は、T 観光会社支店の本社である。1989 年に、グイエン S1 はその支店の長であった。支店は、1990 年に解散した。支店がチャンヴァン C と契約を締結したことは、S1 は会社に報告しなかった。また、解散の際に、債務を引き渡さなかったため、賃借料の支払いという C の請求を解決するための根拠を持っていない。C の権利義務を相続した者は、T 観光一人社員有限責任会社の支店と締結した 1989 年 5 月 20 日付事業協同契約第 5 号につき解決を請求せず、24K ゴールドの 1.48 両の返済請求を取り下げた。それにつき、T 観光一人社員有限責任会社は、異存がない。法令の定めるところにより、審理を行うことを要求する。T3 は、欠席した。

関連する権利義務を有する者であるチャンティキム T1 は、次の通り述べた。T1 は、1989 年に C1 に対し、4 両ゴールドの価格で、16m<sup>2</sup> のホーチミン市 D 郡 A 通り 182 番の住宅の一部を譲渡した。その譲渡につきは、書面を作成しなかった。そのため、T1 は、C が H と C1 に所有権移転の手続きを実施することを求める。T1 及び H1・C1 の間の住宅の譲渡は、裁判所が解決することを請求しない。同時に、T1 によれば、紛争になった部分は、ホーチミン市 D 郡 A 通り 182 番における各世帯が共同に使用することができるものであり、C が所有権を持っていないため、訴訟を提起する権利を有しない。

関連する権利義務を有する者であるルオンティ K は、次の通り述べた。2005 年 4 月 1 日に、K は C1 と事業協同を始めた。事業許可証は、K の名義であり、事業所は、ホーチミン市 D 郡 A 通り 182 番であったが、当時に K はその住宅の法的状況を明らかにわからなかった。C と C1 の紛争につき、いかなるの意見又は請求をも有しない。C1 との事業協同は、自ら解決する。

関連する権利義務を有する者である N 住宅管理経営会社（ファムテウイ H1 が代表である。）は、次のとおり述べた。

N住宅管理経営会社は、2001年にホーチミン市D郡B区A通り182番の住宅の売却を実施した。売却する前に、各世帯が使用している面積を確認するための議事録を作成した。議事録によれば、紛争となった住宅と土地の面積は、道路用の土地に入っているものであるため、国家が道路を拡大するために回収する時まで所有者（Cであり、死亡した。）の所有に属する。Cが使用賃貸、賃貸、譲渡を行ったのは、規定に違反したことであるため、N住宅管理経営会社はそれに同意しない。法定の定めるところにより審理することを求める。

2006年7月27日付第一審判決第28/DS-ST号で、ホーチミン市3郡人民裁判所は、次のことを決定した。

- C、HとH1の間の1989年7月10日付合意を取り消すこと。
- H、C1、T1、Kは、Cに対し、ホーチミン市D郡A通り182番の住宅の1階の一部であり、面積が50,85m<sup>2</sup>を返還しなければならないこと。
- Cは、HとC1に対し、受けたゴールドの8両と損害である27.49両と修理費用である64,105,000ドンを返済しなければならないこと。合計は、ゴールド35.49両と64,105,000ドンである。

原告と被告が控訴した。

2007年2月7日付第二審裁判所第188/2007/DS-PT号で、ホーチミン市人民裁判所は、次のことを決定した。

第一審判決を次のとおり、一部修正すること。

チャンヴァンCとグイエンコンH・チャンティC1間の売買契約を1989年7月10日付合意書に従って認める。

HとC1は、Cに対し、169,432,000ドンの住宅の購入代金を支払う。

2007年11月13日付決定第138/QĐ-KNGĐT-V5号で、最高人民検察院の院長は、上記の第二審判決に対し異議を申立てた。

2008年1月25日付監督審決定第01/2008/DS-GĐT号で、最高人民裁判所は次のことを決定した。3郡裁判所の2006年7月27日付第一審判決第28/DS-ST号、ホーチミン市人民裁判所の2007年2月7日付第二審裁判所第188/2007/DS-PT号を破棄し、再び審理を行うため、3区人民裁判所に事件記録を送付する。

2014年4月16日付第一審民事判決第12/2014/DS-ST号で、ホーチミン市3郡人民裁判所は、チャンヴァンCの権利義務を相続した者の要求の一部を認容することを決定した。

- チャンヴァンCとチャンティC1の間で1989年7月10日に締結した、ホーチミン市D郡A通り182番の住宅の一部の使用権を譲渡する合意書は、無効と宣言すること。

- チャンヴァンCの権利義務を相続した者であるレーティミンC2、レーミンC、レーミンDD、レーミンT2は、グイエコンHとチャンティC1に対し、受取った24Kゴールドの8両=276,320,000ドンを返済しなければならないように命じること。

- チャンヴァンCの権利義務を相続した者であるレーティミンC2、レーミンC、レーミンDD、レーミンT2は、グイエコンHとチャンティC1に対し、住宅の修理費用を64,105,000ドン返済するように命じること。

- チャンヴァンCの権利義務を相続した者であるレーティミンC2、レーミンC、レーミンDD、レーミンT2は、グイエコンHとチャンティC1に対し、575,550,950ドンを賠償するように命じること。

- グイエコンH、チャンティC1、チャンティキムT1、ルオンティKは、チャンヴァンCの権利義務を相続した者であるレーティミンC2、レーミンC、レーミンDD、レーミンT2に、ホーチミン市D郡A通り182番の住宅と土地の一部を返還するように命じること。それは、計画に適合する8.11m<sup>2</sup>と道路用の土地に入っている42.74m<sup>2</sup>からなる。

第一審裁判所は、訴訟費用と当事者の控訴権についても決定した。

2014年4月24日に、グイエコンH、チャンティC1、チャンティキムT1は控訴状を提出した。

2014年4月28日に、レーティミンC2は、控訴状を提出した。

2014年12月1日付第二審判決第1515/2014/DS-PT号で、ホーチミン市人民裁判所は、次のことを決定した。

レーティミンC2、グイエコンH、チャンティC1、チャンティキムT1の控訴請求を認容せず、第一審判決を維持する。

第二審裁判所は、訴訟費用についても決定した。

第二審の審理の後、被告であるグイエンコン H、チャンティ C1 は、2014 年 12 月 1 日付第二審判決第 1515/2014/DS-PT 号につき、監督審の手続きにより再検討を行うように要求した。

2016 年 3 月 21 日付異議申立決定第 38/KNGĐT-VC3-V2 号で、ホーチミン市に所在する高級人民検察院の院長は、ホーチミン市人民裁判所の 2014 年 12 月 1 日付第二審判決第 1515/2014/DS-PT 号に、異議を申立てた。また、ホーチミン市に所在する高級人民裁判所の裁判官評議会に対し、監督審の審理を行い、上記の第二審判決とホーチミン市 3 郡人民裁判所の 2014 年 4 月 16 日付第一審民事判決第 12/2014/DS-ST 号を破棄し、第一審の審理を再び行うことを要請した。

2016 年 9 月 9 日付監督審決定第 234/2016/DS-GĐT 号で、ホーチミン市に所在する高級人民裁判所の裁判官評議会は、「ホーチミン市に所在する高級人民検察院の院長の 2016 年 3 月 21 日付異議申立決定第 38/KNGĐT-VC3-V2 号を認容しない。ホーチミン市人民裁判所の 2014 年 12 月 1 日付第二審判決第 1515/2014/DS-PT 号を維持する」ことを決定した。

2017 年 1 月 21 日に、グイエンコン H、チャンティ C1、チャンティキム T1 は、2016 年 9 月 9 日付監督審決定第 234/2016/DS-GĐT 号につき、監督審の手続きに従い、再検討することを請求した。

2019 年 8 月 5 日付監督審の異議申立決定第 56/2019/KN-DS で、最高人民裁判所の長官はホーチミン市に所在する高級人民裁判所の裁判官評議会の 2016 年 9 月 9 日付監督審決定第 234/2016/DS-GĐT 号に対し、異議を申立てた。最高人民裁判所の裁判官評議会に対し、監督審の審理を行うこと、ホーチミン市に所在する高級人民裁判所の裁判官評議会の 2016 年 9 月 9 日付監督審決定第 234/2016/DS-GĐT 号、ホーチミン市人民裁判所の 2014 年 12 月 1 日付第二審判決第 1515/2014/DS-PT 号、ホーチミン市 3 郡人民裁判所の 2014 年 4 月 16 日付第一審民事判決第 12/2014/DS-ST 号を破棄すること、法令の定めるところにより事件を再び審理するため、事件記録をホーチミン市 3 郡人民裁判所の裁判所に送付することを要請した。監督審の公判では、最高人民検察院の代表は、最高人民裁判所の長官の異議申立決定に一致した。

## 裁判所の認定

【1】事件の書類と証拠は、次のことを表している。1989年7月10日に、チャンヴァンC及びチャンティC1は、合意書と認定書に署名した。その内容は、CはC1からゴールド75匁を受け取り、C1夫婦は、ホーチミン市D郡B区A通り182番において、45m<sup>2</sup>の面積を使用することができる。いかなる場合においてもCは、住宅の返還を請求せず、C1夫婦はゴールドの返済を請求しない。国家からその住宅の購入できる時、HとC1は、自己が使用する面積に応じて購入代金を支払わなければならない、Cは、HとC1にその面積の所有権移転手続きを実施しなければならない。このように、Cは、国家から賃借しているA通り182番の住宅の一部をC1に譲渡することに合意したが、その条件は、Cが国家から住宅を購入できることである。言い換えると、CとC1の取引は、条件付き民事取引であり、Cが国家から住宅を購入することができるときにその取引が初めて有効となる。1991年民事契約法令第23条は、「当事者が契約の履行または終了の条件について合意した場合、当該条件が成就したときに、契約は履行されるべき又は終了する。」と定めている。合意した条件は、法律の禁止事項、社会道徳への違反するものではなかったが、CがC1に対し譲渡を合意した42,74m<sup>2</sup>の土地住宅の部分は、道路用の土地に入っているため、国家がCに対し売却せず、土地使用权と住宅所有権を認めなかった。つまり、当該条件の大部分が成就しなかった。そのため、CのC1に対する合意は、効力が発生しなかった。第一審裁判所と第二審裁判所がその合意を無効と宣言したのは、根拠のある判断である。

【2】2005年住宅法第21条、2014年住宅法第10条第1項第h号及び2005年民法第256条によれば、財産の所有者、財産に対するそのほかの権利を有する主体は、財産を法的根拠がなく占有し、使用し又は収益している者から財産を返還するよう要求することができる。紛争となった42.74m<sup>2</sup>の土地は、道路用の土地に入っているため、国家が売却せず、Cに住宅所有権、土地使用权を認めなかったため、C及びCの相続人は、その土地住宅を返還することを要求してはならない。第一審裁判所と第二審裁判所は、H、C1、T1、Kが、Cの訴訟に関する権利と義務を相続した者に対し、道路用の土地に入っており、国家により住宅所有権、土地使用权を認めないその土地と住宅を返還しなければならないことを命じたが、その決定は、根拠のない決定である。ホーチミン市に所在する高級人民裁判所の裁判官委員会の監督審決定は、第一審裁判所と第二審裁判所の間違いを認識しなかった上で、ホーチミン市に所在する高級検察院の院長の異議申立て

を認容せず、第二審判決の維持を決定した。これは、2015年民事訴訟法第345条第2項の規定に適合しないことである。

上記を踏まえて、

### 決定

2015年民事訴訟法第337条第2項、第343条第3項、第345条第3項に基づき、

1 最高人民裁判所の長官の2019年8月5日付監督審の異議申立決定第56/2019/KN-DS号を認容する。

2 原告であるチャンヴァンC（2011年4月2日に死亡した。Cの権利義務を相続した者は、レーティミンC2、レーミンS、レーミンDD、レーミンT2である。）、被告であるグイエンコンH、チャンティC1及びその他の関連する権利利益を有する者の間の「住宅使用賃貸契約に関する紛争」という事件に関して、ホーチミン市に所在する高級人民裁判所の裁判官評議会の2016年9月9日付監督審決定第234/2016/DS-GĐT号、ホーチミン市人民裁判所の2014年12月1日付第二審民事判決第1515/2014/DS-PT号、ホーチミン市3郡人民裁判所の2014年4月16日付第一審民事判決第12/2014/DS-ST号を破棄する。

3 法令の定めるところにより、第一審の審理を再び行うため事件記録を、ホーチミン市3郡人民裁判所に送付する。

### 判例の内容

「【1】...このように、Cは、国家から賃借しているA通り182番の住宅の一部をC1に譲渡することに合意したが、その条件は、Cが国家から住宅を購入できることである。言い換えると、CとC1の取引は、条件付き民事取引であり、Cが国家から住宅を購入することができるときにその取引が初めて有効となる。1991年民事契約法令第23条は、「当事者が契約の履行または終了の条件について合意した場合、当該条件が成就したときに、契約は履行されるべき又は終了する。」と定めている。合意した条件は、法律の禁止事項、社会道徳への違反するものではなかったが、CがC1に対し譲渡を合意した42,74m<sup>2</sup>の土地住宅の部分は、道路用の土地に入っているため、国家がCに対し売却せず、土地使用权と住宅所有権を認めなかった。つまり、当該条件の大部分が成就しなかった。そのため、CのC1に対する合意は、効力が発生しなかった。第一審裁判所と第二審裁判所がその合意を無効と宣言したのは、根拠のある判断である。」