

## 判例第 04/2016/AL 号

2016 年 04 月 06 日に最高人民裁判所裁判官評議会により採択され、かつ 2016 年 04 月 06 日付け最高人民裁判所長官第 220/QĐ-CA 号決定により公布された。

### 判例の源

ハノイ市における「土地所有権譲渡契約紛争」に関する最高人民裁判所裁判官評議会 2010 年 03 月 03 日付け第 04/2010/QĐ-HĐTP 号監督審決定である。当該事件の原告は Ms. キエウ・ティ・ティー氏, Mr. チュ・ヴァン・ティエン氏で, 被告は Mr. レ・ヴァン・グ氏で, 関連権利義務者は Ms. レ・ティ・クィ氏, Ms. チャン・ティ・ファン氏, Mr. レ・ヴァン・タム氏, Ms. レ・ティ・トゥオン氏, Mr. レ・ドゥック・ロイ氏, Ms. レ・ティ・ドゥオン氏, Mr. レ・マイン・ハイ氏, Ms. レ・ティ・ニャム氏である。

### 判例の内容の概要

土地住宅が夫婦共有財産であるが, これを他人に譲渡する契約に一人分の署名しかなく, 残りの者が契約に署名しない場合において, 譲渡人が合意した譲渡金の全てを受け取ったこと, 契約に署名しない者が譲渡を知っており, 土地住宅の譲渡金を使用したこと, 譲受人が公開的に当該土地住宅の譲渡を受け取り, 管理, 使用していること, 契約に署名しない者がそのことを知っているが, 反対意見を有さないことを確定するための根拠が十分にあれば, 契約に署名しない者は土地住宅の譲渡に合意したと確定しなければならない。

### 判例に関する法令の規定

- 1995 年民法第 176 条 2 項 (所有権の成立要件)

所有権は, 財産について以下の各場合に成立する :

2- 合意により, 又は権限を有する国家機関の決定により所有権が移転した。

- 1986 年婚姻家族法第 15 条 (家庭の共通の需要を確保するために使用される共有財産)

夫又は妻は, 共有財産に対して互いに同程度の権利及び義務を有する。売買, 交換, 贈与, 金銭の借入れ, 使用貸借その他財産に関係を有する取引で, 価格の大きなものは, 夫又は妻の同意を得なければならない。

### 判例のキーワード

「土地所有権譲渡契約紛争」, 「夫婦共有財産の処分」, 「合意による所有権の成立」

### 判例の内容

2007年11月05日付け訴状及び事件解決過程において、原告 Ms.キエウ・ティ・ティー氏は次のように述べた。

1996年、原告夫婦は、ハノイ市トゥ・リエム県スアン・ラ社（現在は、ハノイ市タイ・ホー区スアン・ラ坊2丁目第11番内）所在の Mr.レ・ヴァン・グ氏の家族の約160m<sup>2</sup>の居住土地とその土地の上にある4級住宅2件を購入した。両当事者の売買取引では契約書が作成され、財産及び土地付着住宅並びに当該土地に隣接する各土地を明記した。原告夫婦がハノイ市の戸籍を持たないので、地方政権は原告家族と Mr.グ氏家族との売買取引を承認しなかった。売買代金額はゴールド110量<sup>1</sup>で、彼女は Mr.グ氏夫婦に全額を支払った。Mr.グ氏夫婦は土地住宅を引き渡したので、彼女は当該土地住宅を管理し、使用している。

土地住宅を売った後、Mr.グ氏の家族は新しい家を建てる時に、生活し、原材料を集めるために、原告の（内側の）1件の家を借りた。スアン・ラ通りに面した家は、ハノイで勉強するに、姪を住ませた。家を建て終えてから、Mr.グ氏の家族は原告に土地及び住宅を返還した。その後、原告は甥・姪などを住ませるために、古い家を取り壊し、土台を高め、及び現在のように新しい家を建てた。2001年、原告は木材加工場のために、この家を賃貸したが、その後、賃貸しないで、使用しない状態のまま家は閉鎖してある。

2006年（ハノイ市の戸籍を得た時）、土地使用权及び住宅所有権に関する証明書の発給申請手続をするとき、Mr.グ夫婦が、原告が3量を支払っていない、かつ内側の土地住宅のみ売り、スアン・ラ通りに接する土地住宅を売っていないと主張して、困らされた。2006年末、Mr.グ氏は勝手に（外側の家の）ドアを壊し、家に入り、住んでいるだけでなく、スアン・ラ通りに接している4級住宅（現在理髪店のために賃貸されている）の屋根の下に壁を作った。原告は、裁判所が Mr.グ氏の家族に対し、締結した契約の履行、及び Mr.グ氏に対し、スアン・ラ通りに接する土地住宅の返還を強制することを請求した。

被告 Mr.レ・ヴァン・グ氏は次のとおり述べた。

1996年、被告の家族は Mr.ティエン氏と Ms.ティー氏に土地住宅の一部を譲渡した。両当事者は、彼の家族が Mr.ティエン氏と Ms.ティー氏に、スアン・ラ通りに接し、幅07メートル、長さが被告の家族の土地と同じである土地住宅の譲渡を合意した。国家の道路拡幅計画に供する21m<sup>2</sup>を除き、140m<sup>2</sup>の土地とその上の4級住宅の譲渡のみを合意した。

---

<sup>1</sup>原文ベトナム語 “cây/ lượng” (ベトナムにおいてゴールドの数え単位。1量=10 チーヴァン=37,5gのゴールド)

土地住宅の譲渡価格は、道路に接する土地につき、1 m<sup>2</sup>当たり 6 チーヴァン<sup>2</sup>なので、道路に接する 42 m<sup>2</sup>の土地の小計が 25 量 2 チーヴァンであり、内側の土地につき、1 m<sup>2</sup>当たり 9 チーヴァンなので、内側の 98 m<sup>2</sup>の土地の小計が 88 量 2 チーヴァンである。合計は 113 量 4 チーヴァンである。しかし、ティエン氏とティー氏は被告に 110 量しか支払わなかった。残り 3.4 量はまだ支払っていない。

被告の家族は Ms.ティー氏に土地住宅を引き渡したが、道路拡張計画の 21 m<sup>2</sup>をまだ管理している。現在、国家が計画を変更し、被告の土地住宅の方に道路を広げなくなるので、この面積はまだ被告の家族の使用権、所有権に属している。そうすると、Mr.ティエン氏と Ms.ティー氏の土地に入る道がない。

Ms.ティー氏が提訴し、スアン・ラ通りに接する 21 m<sup>2</sup>の土地の返還を求めるが、被告はその請求を認めない。もし Mr.ティエン氏と Ms.ティー氏が道路に接する土地を管理、使用したい場合、道路に接する土地で、幅 02 メートル、長さが被告の土地と同じである土地を返還し、かつ被告の家族に 160.000.000 ドン支払わなければならない。

#### 関連権利義務者

Ms. チャン・ティ・ファン氏は Mr. グ氏の供述に賛同する。

Mr. レ・ドゥック・ロイ氏、Mr. レ・ヴァン・タム氏、Mr. レ・マイン・ハイ氏、Ms. レ・ティ・トゥオン氏、Ms. レ・ティ・ドゥオン氏、Ms. レ・ティ・ニャム氏は Mr. グ氏の供述に賛同する。

2008 年 04 月 25 日付け第 27/2008/DS-ST 号第一審民事事件判決において、ハノイ市人民裁判所は次のとおり決定した。

Ms. キエウ・ティ・ティー氏と Mr. チュ・ヴァン・ティエン氏の Mr. レ・ヴァン・グ氏と Ms. チャン・ティ・ファン氏の家族に対するスアン・ラ通り 39 番所在の 23,4m<sup>2</sup>の土地の返還請求を認める。

Mr. レ・ヴァン・グ氏、Ms. チャン・ティ・ファン氏、Ms. レ・ティ・クィ氏（家の賃借人）及び Mr. レ・ヴァン・グ氏の子達に対し、タイ・ホー区スアン・ラ坊スアン・ラ通り 39 番所在の 23,4m<sup>2</sup>の土地の全てを Ms. ティー氏と Mr. ティエン氏に返還することを命ずる。

Ms. ティー氏に対し、23,4m<sup>2</sup>の土地を改修し、建設した価値としての 13.759.000 ドンを Mr. グ氏の家族に返還することを命じ、かつ、Ms. ティー氏がこの土地における施設・原材料などを使えることを決定した。

---

<sup>2</sup>原文ベトナム語 “chi vàng” (ベトナムにおいてゴールドの数え単位。1 チーヴァン=3,75g のゴールド)

Ms.ティ氏が内側の土地への進入路を自主的に建設し、かつ Mr.グ氏、Ms.ファン氏の土地に接する進入路を閉鎖できることを決定する。

Mr.グ氏、Ms.ファン氏は、Ms.ティー氏とともに権限を有する機関に譲渡した土地の使用権登録手続を完了させる責任を負う。Mr.グ氏の家族が応じない場合、Ms.ティー氏は自ら権限を有する機関に土地使用権・住宅所有権の登録手続をする権限を有する。

その他に、第一審裁判所は訴訟費用と控訴権について決定した。

2008年05月08日、Mr.レ・ヴァン・グ氏と Ms.チャン・ティ・ファン氏は控訴し、控訴審裁判所に対し、土地住宅を譲渡するときに妻である Ms.ファン氏が知らなかったという理由で、Ms.キエウ・ティ・ティー氏と Mr.チュ・ヴァン・ティエン氏と締結した土地住宅譲渡契約を取り消すことを求めた。

2008年05月28日付第 02/QĐ-VKSNDTC-VPT1 号決定において、最高人民検察院長官は、異議申立てをし、在ハノイ市最高人民裁判所控訴審法廷が控訴審を行い、Mr.グ氏に対し、Ms.ティー氏の土地に違法に建設した施設の取り壊し及び原状回復を命ずることを求めた。Ms.ティー氏は、13.759.000 ドンの金額を賠償する必要がなく、同時に Mr.グ氏、Ms.ティー氏の民事訴訟費用の再検討を求めた。

2008年09月04日付け第 162/2008/DS-PT 号控訴審民事事件判決において、在ハノイ市最高人民裁判所控訴審法廷は、Mr.レ・ヴァン・グ氏と Ms.チャン・ティ・ファン氏の控訴請求を認めず、最高人民検察院 2008年05月28日付第 02/QĐ-VKSNDTC-VPT1 号決定を認め、かつ第一審裁判所の判決の一部を以下のとおり修正することを決定した。

Mr.レ・ヴァン・グ氏と Ms.チャン・ティ・ファン氏の家族に対するスアン・ラ通り 39番所在の 23,4m<sup>2</sup>の土地の取戻しに関する夫婦 Ms.キエウ・ティ・ティー氏と Mr.チュ・ヴァン・ティエン氏の請求を認める。

Mr.グ氏、Ms.ファン氏、及び Mr.グ氏 Ms.ファン氏の息子である Mr.レ・ドゥック・ロイ氏、Mr.レ・ヴァン・タム氏、Mr.レ・マイン・ハイ氏、娘である Ms.レ・ティ・ドゥオン氏、Ms.レ・ティ・トゥオン氏、Ms.レ・ティ・ニヤム氏と Ms.レ・ティ・クイ氏（グ氏の家の借人）に対し、Ms.キエウ・ティ・ティー氏 Mr.チュ・ヴァン・ティエン（Ms.ティー氏を代理人として）にハノイ市タイ・ホー区スアン・ラ坊スアン・ラ通り 39番所在の 23,4m<sup>2</sup>の土地住宅の全ての返還を命ずる。

23,4m<sup>2</sup>の土地を改修し、建設した価値としての 13.759.000 ドンについては、Mr.レ・ヴァン・グ氏と Ms.チャン・ティ・ファン氏は自ら負担しなければならない。Mr.グ氏と Ms.ファン氏夫婦は、Ms.ティー氏、Mr.ティエン氏に原状を回復するために、土地

の上に建設された施設などを取り壊さなければならない。取壊費用は、Mr. グ氏及び Ms. ファン氏の負担とする。

Ms. ティー氏が内側の土地への進入路を自ら建設し、かつ Mr. グ氏、Ms. ファン氏の土地に接する道路を閉鎖する権限を有する。

Mr. グ氏、Ms. ファン氏は Ms. ティー氏とともに権限を有する機関に譲渡した土地の使用権登録手続を完了させる責任を負う。Mr. グ氏の家族がこれに応じない場合、Ms. ティー氏は自ら権限を有する機関に土地使用権・住宅所有権の登録手続を行う権限を有する。

その他に、控訴審裁判所は訴訟費用について決定した。

控訴審の後、2008年10月21日及び2008年10月22日付け不服申立書において、Mr. グ氏と Ms. ファン氏は、スアン・ラ通り 39 番にある土地が 2 人の共有財産であるが、Mr. グ氏が Ms. ファン氏の同意を得ずに、勝手に Ms. ティー氏と Mr. ティエン氏に譲渡したと主張し、当該契約が無効であると宣言するように請求した。

2009年05月14日付け第 63/QĐ-KNGĐT-V5 号決定において、最高人民検察院長官は上記の控訴審判決に対する異議申立てをし、最高人民裁判所裁判官評議会が監督審を行い、上記の控訴審判決及びハノイ市人民裁判所 2008年04月25日付け第 27/2008/DS-ST 号第一審民事事件判決を破棄し、第一審の審判を行うためにハノイ市人民裁判所に当該事件の記録を差し戻すことを求めた。最高人民検察院長官は次のとおり判断した。

1996年、Mr. チュ・ヴァン・ティエン氏と Ms. キエウ・ティ・ティー氏夫婦は、Mr. レ・ヴァン・グ氏の家族から、トゥ・リエム県スアン・ラ社（現在はタイ・ホー区スアン・ラ坊である。）におけるスアン・ラ通りに接し、幅 07 メートル、長さ Mr. グ氏の土地と同じ長さである土地の 2 件の 4 級住宅を買った。両当事者は土地住宅譲渡文書を作成したが、法令に規定する登録手続をしなかった。買った後、Ms. ティー氏は古い家を取り壊し、土台を高め、現在のように新しい住宅を建てた。2005 年末、Ms. ティー氏が土地使用権・住宅所有権の証明書の発給を申請する手続をするとき、Mr. グ氏との紛争が起こった。Mr. グ氏によれば、Ms. ティー氏が 3,4 量を払っていない、かつ内側の土地住宅しか売っておらず、スアン・ラ通りに接する土地住宅を売っていないということである。

2006 年末、ハノイ市タイ・ホー区スアン・ラ通りに接する 21 m<sup>2</sup>の土地に関する紛争が起こった。

2007 年 10 月 29 日、Ms. キエウ・ティ・ティー氏と Mr. チュ・ヴァン・ティエン氏は提訴し、Ms. キエウ・ティ・ティー氏、Mr. チュ・ヴァン・ティエン氏夫婦と Mr. レ・

ヴァン・グ氏，Ms.チャン・ティ・ファン氏夫婦との間に締結された1996年04月26日付けの土地住宅契約に基づき土地住宅所有権を認めるよう求めた。Ms.ティー氏，Mr.ティエン氏とMr.グ氏，Ms.ファン氏夫婦との間に締結された契約は契約の形式及び内容に関する法令の規定を遵守していない。一方で，Mr.グ氏の家族がMs.ティー氏から3,4量の支払を受けていない，かつ内側の土地住宅しか売っておらず，スアン・ラ通りに接する土地住宅を売っていないと主張しているので，Mr.グ氏とMs.ファン氏は，Mr.ティエン氏，Ms.ティー氏が法令の規定に従い土地使用权・住宅所有権の証明書の発給手続をすることに，反対している。現在，上記の譲渡契約に書かれている土地住宅の全ては，まだMr.グ氏，Ms.ファン氏を名義人としている。

第一審と控訴審裁判所が子の紛争の法的関係を「土地住宅所有権の紛争」とし，民法第255条及び第256条を適用した上で，Mr.レ・ヴァン・グ氏，Ms.チャン・ティ・ファン氏に対する土地住宅の返還に関するMs.キエウ・ティ・ティー氏，Mr.チュ・ヴァン・ティエン氏の請求を認めたことは正しくない。そのように決定すれば，譲渡した土地住宅の全てに関し，Ms.ティー氏，Mr.ティエン氏の土地使用权，住宅所有権を当然に認めるわけである。しかしながら，上記の土地住宅譲渡契約に関する紛争があり，Ms.ティー氏，Mr.ティエン氏の土地使用权，住宅所有権の証明書を発給できていない。そのため，上記の第一審判決及び控訴審判決を破棄する必要があるとあり，紛争の法的関係を正しく確定し，当事者の権利及び国家の権利を保護するために，第一審で再び裁判しなければならない。

監督審の公判において，最高人民検察院の代表者は，最高人民裁判所裁判官評議会に対し，最高人民検察院長官の異議申立て内容を認めることを提議した。

**最高人民裁判所裁判官評議会は次のとおり判断する。**

2007年11月05日付け提訴申立書及び事件解決過程におけるMs.ティー氏とMr.ティエン氏の供述によれば，Ms.ティー氏とMr.ティエン氏は，Mr.グ氏，Ms.ファン氏に対し，Mr.グ氏，Ms.ファン氏により譲渡されたが，現在違法に占有されている土地住宅の返還及び当該土地に違法に建設した施設の取り壊しを求めている。つまり，原告は，Mr.グ氏，Ms.ファン氏が1996年04月26日付け土地住宅譲渡契約に従い譲渡した土地住宅の所有権を求めている。一方で，Mr.グ氏とMs.ファン氏によれば，紛争の土地は，Ms.ティー氏とMr.ティエン氏に譲渡していないので，まだ彼らの所有権に属しているというのである。そのため，当事者が財産の所有権及び土地譲渡契約に関して紛争していると確定するための根拠がある。しかしながら，第一審裁判所と控訴審裁判所が解決すべく法的関係を土地住宅の所有権に関する紛争だけと確定したことは不十分である。しかし，第一審裁判所と控訴審裁判所は実際に紛争している2つの関係を解決していた。そこで，最高人民検察院長官2009年05月14日付け第63/QĐ-KNGĐT-V5号異議申立書が，第一審裁判所と控訴審裁判所が紛争している法的関係を誤って確定したので，

第一審手続に従い再度裁判するために上記の 2 つの判決を破棄する必要があると主張したが、それは正しくないし、必要がない。

1996 年 04 月 26 日付け土地住宅売買契約<sup>3</sup>について：土地住宅の譲渡が 1996 年に行われ、Mr. ティエン氏と Ms. ティー氏は、土地住宅を買った後、代金を支払い、土地住宅を受け取り、土地の土台を高め、住宅を改修し、及び親族を住ませた。そのとき、Mr. グ氏、Ms. ファン氏の家族は Mr. ティエン氏と Ms. ティー氏に接する残りの土地に住んでいた。Mr. グ氏、Ms. ファン氏の子たちの供述によれば、Mr. グ氏、Ms. ファン氏は、Ms. ティー氏の夫婦に土地住宅を売ってから、子達に金を分配した。他方で、Mr. ティエン氏と Ms. ティー氏に土地住宅を譲渡し、引き渡した後、Mr. グ氏は 1996 年 04 月 26 日に誓約書を書いた。その誓約書は残りの土地に家を建てるとき、住むところとするために、譲渡した土地の一部を借りることを内容とするものである。実際に Mr. グ氏、Ms. ファン氏は家を建てるとき、Ms. ティー氏と Mr. ティエン氏の土地を使用した。そこで、Ms. ファン氏が Mr. グ氏と Mr. ティエン氏、Ms. ティー氏との土地住宅譲渡を知っており、かつその取引に同意し、ともに履行したと判断する根拠がある。すなわち、Ms. ファン氏が不服申立てをし、Mr. グ氏と Ms. ティー氏夫婦との土地住宅譲渡を知らなかったと主張することは根拠がない。

事件解決過程において、Mr. グ氏と Ms. ファン氏は土地住宅の売買代金がゴールド 113,4 量であると述べた。しかし、2 人ともこの問題を証明する資料を提出できない。1996 年 04 月 26 日付の土地住宅売買契約の内容によれば、両当事者が合意した代金額はゴールド 110 量であり、かつ、Mr. グ氏は 2000 年 05 月 09 日付領収書で「私は Mr. ティエン氏と Ms. ティー氏に土地住宅を売却する代金の残額全てを受領しました」と確認し、署名した。注釈として今まで受領したゴールドの総額は 110 量であると加筆した。そこで、土地住宅の売買代金がゴールドの 110 量であり、かつ夫婦 Mr. グ氏、Ms. ファン氏がその全てを受け取ったと確定するための根拠が十分にある。

上記の土地住宅売買契約に譲渡する土地の面積を具体的に書いていないが、両当事者は四方向の接続境界を明確に合意した。すなわち、「土地の幅が Mr. タイ氏の家と区別する壁の際から 07m であり、東北方にスアンラ、スアンディン通りに接し、東南方に Mr. レ・ヴァン・タイ氏の土地に接し、西南方に Mr. レ・ティ・ソアット氏と Mr. ヴィン氏の土地に接し、西北方に Mr. グ氏の残りの土地に接する。スアンラ、スアンディン通りに接する長さは土地の長さと同じである。」

---

<sup>3</sup> 原文ベトナム語には「譲渡 - Chuyển nhượng」と「売買 - Mua bán」を区別せず使っている（翻訳者の注釈）

その他、各当事者は、国家が道路を作るために外側の土地を収用するとき、Mr. ティエン氏は国家の補償金の全てを受けられると合意した。つまり、譲渡を合意した土地はスアンラ、スアンディン通りから当該番地の最終点までであり、紛争の土地を含む。

そのため、各級裁判所が、スアンラ、スアンディン通りに接する 23,4m<sup>2</sup> の土地が Mr. グ氏から Ms. ティー氏の夫婦に譲渡された土地に含まれ、かつ Ms. ティー氏夫婦が契約に基づき、ゴールド 110 量の全てを支払い、土地住宅を受け取ったと判断した上で、Mr. グ氏の家族に対し、夫婦 Mr. レ・ヴァン・グ氏と Ms. チャン・ティ・ファン氏にハノイ市タイ・ホー区スアン・ラ坊スアン・ラ通り 39 番所在の 23,4m<sup>2</sup> の土地住宅の全ての返還を命じたことは根拠がある。

以上の理由で、民事訴訟法第 291 条 3 項、第 297 条 1 項に基づき、

**決定する。**

最高人民検察院長官 2009 年 05 月 14 日付け第 63/QĐ-KNGĐT-V5 号異議申立書を認めず、在ハノイ市最高人民裁判所控訴審法廷 2008 年 09 月 04 日付け第 162/2008/DS-PT 号控訴審判決を維持する。

#### 判例の内容

「1996 年 04 月 26 日付け土地住宅売買契約 について：土地住宅の譲渡が 1996 年に行われ、Mr. ティエン氏と Ms. ティー氏は、土地住宅を買った後、代金を支払い、土地住宅を受け取り、土地の土台を高め、住宅を改修し、及び親族を住ませた。そのとき、Mr. グ氏、Ms. ファン氏の家族は Mr. ティエン氏と Ms. ティー氏に接する残りの土地に住んでいた。Mr. グ氏、Ms. ファン氏の子たちの供述によれば、Mr. グ氏、Ms. ファン氏は、Ms. ティー氏の夫婦に土地住宅を売ってから、子達に金を分配した。他方で、Mr. ティエン氏と Ms. ティー氏に土地住宅を譲渡し、引き渡した後、Mr. グ氏は 1996 年 04 月 26 日に誓約書を書いた。その誓約書は残りの土地に家を建てる時、住むところとするために、譲渡した土地の一部を借りることを内容とするものである。実際に Mr. グ氏、Ms. ファン氏は家を建てる時、Ms. ティー氏と Mr. ティエン氏の土地を使用した。そこで、Ms. ファン氏が Mr. グ氏と Mr. ティエン氏、Ms. ティー氏との土地住宅譲渡を知っており、かつその取引に同意し、ともに履行したと判断する根拠がある。すなわち、Ms. ファン氏が不服申立てをし、Mr. グ氏と Ms. ティー氏夫婦との土地住宅譲渡を知らなかったと主張することは根拠がない。」