

判例第 55/2022/AL 号¹

形式に関する条件違反の契約の効力の公認について

2022 年 9 月 7 日に最高人民裁判所裁判官評議会により可決され、最高人民裁判所の長官の 2022 年 10 月 14 日付決定第 323/QĐ-CA 号に従い公表された。

判例の源：

原告であるヴォ・シイ M と被告であるドアン C との間の「土地所有権譲渡契約の紛争」事件に関するクアンガイ省人民裁判所の 2019 年 3 月 19 日の控訴審民事判決、番号 16/2019/DS-PT。

判例の内容の位置：

「裁判所の認定」という部分の第 6 段落

判例の内容の概要：

-判例の事実：

2017 年 1 月 1 日の前に成立した土地所有権譲渡契約が公証又は確認されていないが、譲渡を受ける当時者が自らの債務の 3 分の 2 を履行済みである。

-法的解決策：

この場合、裁判所は契約の効力を公認する。

判例に関連する法令の規程：

-2015 年民法の第 129 条、第 502 条 1 項、第 688 条 1 項 b 号。

-2013 年土地法の第 167 条 3 項 a 号、第 188 条 1 項。

判例のキーワード：

“土地所有権の譲渡”、“公証又は確認されていない”、“債務の 3 分の 2 の履行”、“契約の効力の公認”。

事件の内容

¹ (原文注) この判例は、ホーチミン市法科大学民事研究科の教授、ヴァン・ダイ博士によって提案された。

2017年6月6日に修正・補充された2017年4月18日付訴状において、及び第一審裁判所において原告のヴォ・シイ M とフン・ティ N は次のように陳述した。

原告、被告ドアン C 及びチャン・ティ L の間には、親族関係がある。2009年、被告は子供であるドアン・タン L1 のために家を建てるためのお金が必要であった。そこで、原告と合意して、土地所有権譲渡契約を締結した。譲渡する土地の面積は被告の土地の多くの部分である B で、国が再定住地として支給する時の価格は9千万 VND であった（国は被告の土地を回収して H 村にある再定住地を支給すると通知していた）。原告は9千万 VND 全額を被告に支払った。

2011年まで、国は通りに面して隣り合った3つの大きな土地につき被告に対してその位置の境界線を引いたのみであった。被告とドアン・タン L1 は原告側に3千万 VND を追加するように求めた。理由は通りに面した土地の価格はより高いからで、原告は同意して2千万 VND を支払ったが、残りの1千万 VND は譲渡手続きが終了して支払うことになった。この時、被告には原告側に譲渡する土地の境界線が区切られていたのみである。

土地所有権譲渡手続きを行う過程で、2014年6月5日、原告はグエン・ティ M1、住所はクアンガイ省 D 県 P 区 V 村、が商いをするため更地であるこの土地を貸したが、これにつき誰も何も意見を言わなかった。

2016年10月まで、国は被告に土地所有権証明書を新たに発給した。しかし、被告とドアン・タン L1 は P 地区 24 番の地図の 877 番の土地（以後、877 番の土地と略す）の土地所有権証明書を原告に渡すのみで、原告のために譲渡手続きをしない。現在、原告は 877 番の土地上に基礎を築いている。ここに、原告は被告が原告のためにクアンガイ省 D 県 P 地区 24 番の地図の 877 番の土地譲渡手続きをしなければならないことを求めた。

事件解決の過程で、被告ドアン C、チャン・ティ L 及び被告の委任した代理人、チュオン・クアン T は次のとおり陳述した。

被告は、原告が陳述するように、土地所有権譲渡に合意してその契約書を締結したことを認める（契約を締結した時、被告はまだ国家から土地を給付されていない）。被告は9千万 VND 全額を受領して、その後2千万 VND を追加として受領した。その金額は土地所有権譲渡手続きを行うために渡すと原告が言った。国が被告の家族の世帯から土地を回収した後、国が被告の家族に3つの土地、2つの B と1つの A を給付すると聞いた。土地所有権譲渡証明書には明確に B が選択されている。契約締結時に、国はまだ土地を被告に給付していなかった。そのため、原告に交付する土地がなかった。他方、土地所有権譲渡契約は公証、確認された書面で作

成されなければならない。土地はたくさんの人からなる原告の家族のものであるが、譲渡に合意するのは被告のみであるので、法令に反している。このため、被告は土地使用権譲渡契約の無効宣言を求め、各当事者が受領したものを相互に返還することで契約無効後の法的不都合の解消を求めている。

関連する権利、義務を有する者であるドアン・タン L 1 は次のとおり陳述した。

自分は被告の子である。自分は被告の委任した代理人と同じことを述べる。自分が補充したいのは、自分が代表して父母と土地を売った時は非常に苦しい時期であった。原告に対して土地使用権証明書を引き渡したのは強迫されたからです。父母が店を経営するために紛争中の土地に割れ石で基礎を作ることを私は同意しましたが使用されないの原告に 645 万 VND で売却しました。原告は自ら地中の基礎を建設すると私のところに言いに来ましたが、私は同意せず、建設できないように妨害しました。

関連する権利、義務を有する者であるドアン・タン N1、ドアン・ティ・トゥ V、ドアン・ティ・ミイ N2 は次のように陳述した。

国が土地を回収してから今まで、私たち兄弟姉妹は、父母の世帯に属し、皆、家族の財産に権利を有しています。父母と L 1 が譲渡した土地使用権は、世帯の財産ですが、私たち兄弟姉妹の意見を聞きませんでした。それは権利の侵害になるので、私たち兄弟姉妹は同意しません。私たち兄弟姉妹は 2009 年 8 月 10 日の敷地の土地使用権譲渡書類が無効であるとの宣言を求めます。

関連する権利、義務を有する者であるドアン・ティ M1 は次のように陳述した。

2014 年、私は被告の家に行って、水屋を開店するため 877 番の土地を借りることにつき尋ねた。被告は、「土地は既に原告に売ったので原告に尋ねてください」と言った。私は原告と土地を借りることにつき同意して、水屋を開店した。賃料は年払いである。私は、店舗を建てるため、被告 C を雇った。地域での和解の後、私は L 1 が割れ石で土地に基礎を作るのを見た。原告が家の基礎を 2 日間で作ったとき、L 1 が来て建設しないでくださいと言っていた。私は原告の訴えにつき、意見はない。しかし、誰に対してであれ、土地を引き渡す時は、自分で店舗を解体して何も求めない。

ドゥックフォー県人民裁判所は、2017 年 9 月 21 日、番号 22/2017/DS-ST の第一審民事判決を言い渡した：

原告の請求を認容する。2009年8月10日の土地権利譲渡契約を公認する。被告は877番の土地の譲渡手続を原告に対して実施しなければならない。

2009年8月10日の土地権利譲渡契約の取り消すという被告の反訴を棄却する。

その他、第一審判決は訴訟費用を解決し、各当事者に控訴の権利があることを伝えた。

2017年10月2日、被告及び関連する権利、義務を有する者であるドアン・タンL1、ドアン・タンN1、ドアン・ティ・トゥV、ドアン・ティ・ミイN2は控訴し、控訴審裁判所に第一審判決を破棄して再度解決することを求めた。控訴審にて、控訴人は控訴の内容を変更して、審理委員会に第一審判決を修正して、2009年8月10日付土地権利譲渡契約が無効であることの宣言、及び契約無効により生じる問題の解決を求めた。

2017年10月5日、ドゥックフォー県人民検察院院長は番号1317/QĐKNPT-VKS-DSの異議決定を行い、控訴審裁判所に対して、原告の請求を認容せず、被告の反訴を認容して、原告と被告の間の土地権利譲渡契約が無効であることを宣言し、各当事者は相互に受領したものを返還すると第一審判決を修正することを求めた。控訴審では検察院の代表が異議の全部を撤回した。

クアンガイ省人民裁判所は、2018年2月1日に番号24/2018/DS-PTの控訴審判決を言い渡した：ドゥックフォー県人民裁判所が2017年9月21日に出した番号22/2017/DS-STの第一審民事判決を修正する。原告の請求を棄却する。被告の反訴を認容する。

2018年9月19日、ダナン高級人民裁判所長官は、番号68/2018/KN-DS監督審異議決定をした。その内容はクアンガイ省人民裁判所が2018年2月1日に出した番号24/2018/DS-PTの控訴審判決を破棄し、控訴審を再度審理するためにクアンガイ省人民裁判所に訴訟書類を戻すことを提議するものである。

ダナン高級人民裁判所裁判官委員会は2018年11月29日に番号93/2018/DS-GĐTの監督審決定を出した。その内容はダナン高級人民裁判所長官が2018年9月19日に出した番号68/2018/KN-DS監督審異議決定を承認し、クアンガイ省人民裁判所が2018年2月1日に出した番号24/2018/DS-PTの控訴審判決を破棄して、控訴審の手続に従って再審理するため訴訟書類をクアンガイ省人民裁判所に戻す、というものである。

控訴審におけるクアンガイ省人民検察院の代表の意見は次のとおりである。

裁判官、審理評議会、書記及び各当事者は民事訴訟法の規定を正しく順守した。

被告及び関連する権利、義務を有する者の控訴状は法定期限内になされて、合法である。

内容について：土地譲渡契約の内容は、2009年8月10日付の原告が被告側に9千万VNDで敷地を渡したことによる譲渡証明書である。その後、被告はBという再定住の土地の交付を得ていないので、各当事者は譲渡という合意を変更してA土地を1億2千万VNDとし、原告側はAを2千万VNDに支払い済みで、譲渡手続が完了した後に1千万VNDが今後支払われる。

ファム・ヴァンHの陳述（190番）及びグエン・ティM1の陳述（118番）に基づき、被告が土地と土地使用权証明書を原告に引き渡した、原告は家の基礎を建築してM1が商売する店を営むため土地を貸したことを確定する根拠がある。土地使用权証明書には被告の名前が記載されているので、被告は譲渡する権利を有しており、他の家族の意見を聞く必要はない。

形式違反であるが履行済みの契約には2015年民法が適用される。その第129条2項に従えば、この契約は効力を有することが公認される。しかし、原告が被告に対して1千万VNDを支払うことを強制しなかったことは、第一審判決の不手際である。

民事訴訟法第289条、第308条2項、第309条に基づき、審理評議会に対して次のとおり提議する。クアンガイ省人民検察院がドゥックフォー県人民検察院院長の異議を撤回した部分につき、控訴審は審理を停止する。被告及び関連する権利、義務を有する者の異議を承認しない。第一審判決を修正し、877番の土地の譲渡契約の効力を公認して原告は被告に対して1千万VNDを精算する債務を負う。原告は権限を有する国家機関に連絡して877番の土地の土地使用权証明書の発給を受けることができる。

裁判所の認定

[1] 控訴審において、クアンガイ省人民検察院の代表が、2017年10月5日のドゥックフォー県人民検察院院長の番号1317/QĐKNPT-VKS-DSの異議決定の全部を撤回した。そこで検察院が異議を撤回した事件の一部につき控訴審が審理を停止したことは民事訴訟法第284条の規定に適合する。

[2] 第一審裁判所が判決を出す前に、事件の当事者が誰も時効の適用を求めなかった。そこで民事訴訟法第184条2項の規定に従って、提訴時効の適用を検討しない。

[3] 被告C、L及び関連する権利、義務を有する者であるL1は、以下を認めた。土地を回収された被告の家族が、3つの再定住地である、一つのAと二つのBの引き渡しを受けるであろうこと知っていたので、2008年8月10日に原告M、被告C側であるN、L及びドアン・タン・L1は合意のうえで「敷地の譲渡書」（27番）を発給した。合意内容は、被告とL1が、

被告の家族が再定住する土地の一部であるBに属する土地の一つ、面積 5m×20m（国が土地を発給したときに選ぶ）、を9千万 VND で原告に譲渡して、L1 は原告に対して土地使用権証明書と実際の土地引き渡しに責任を負い、取引参加当事者全員が署名した。被告は原告側から9千万 VND の全額を得た。これらは、民事訴訟法第92条2項に従った証明の必要がない詳細な事実である。

[4] 被告側は、原告が陳述するところの「譲渡する土地をBからAにして、価格を1億2千万 VND に変更する合意の変更」があったことを認めない。理由は2016年まで被告は土地使用権証明書の新たな発給を受けず、被告側が2千万 VND を追加受領するのは土地使用権証明書と引き換えだからである。しかし、控訴審において、L1 は2011年、被告側が発給を受ける再定住地の場所を地図上で知っており、877番の土地を含むこの3つの土地のうちの土地Bが原告と同意したものとは異なることを知っていたことを認めた。また、訴訟当事者の陳述書（192番）において、Cは2013年以来、再定住のために一つの土地に家を建てたと陳述する。このように、土地使用権証明書はまだ発行されていないが、被告側は国が発給する再定住地の場所を知っていた。

[5] 実際に877番の土地が使用された根拠として、土地賃借人であるグエン・ティ M1 の供述、「土地賃借合意書」（27番）がある。ドアン・Cの2017年7月25日付供述録取書は、被告側が877番の土地とこの土地使用権証明書を原告に対して引き渡したこと、原告は店舗を建設するM1に土地を貸したこと、CはM1の店舗を建設しようとしてそれにつき何の争いもなかったこと、と証明する。L1は877番の土地に割れ石で基礎を作り、それを原告が家の地上の基礎を作るために原告に売却したことは正しい。

[6] 両当事者が確定した取引の実施期間は、取引の成立から被告側が土地使用権証明書上の名前を原告にするという義務の履行を終了するまでである。内容、形式につき2015年民法の規定に適合するので、2015年民法第688条第1項b号の規定が正しく適用される。このように、各当事者が土地使用権譲渡を同意した時点から、被告側はまだ土地を引き渡しておらず、合意内容を表す書面を作成したのみで、土地の引き渡しを受けた時点で各当事者は合意を変更して877番の土地を譲渡することにして、引き続き契約を履行するべく増額した代金を支払い、土地を引き渡し、土地使用権証明書を引き渡し、土地使用権証明書引き渡しの時点で被告の名前が記載されているので、譲渡のための条件を満たしている。2015年民法第116条、第129条2項の規定に従うと、各当事者の土地使用権譲渡取引は2015年民法の第502条1項に規定される形式を順守していないが、原告は既に被告に対して1億1千万 VND を交付済みであり、被告側は原告に対して土地使用権を引き渡して、取引における義務の3分の2以上を履行済みであ

るので、この取引の効力を公認することができる。第一審裁判所は取引の効力を公認したことは法令に照らして正しいが、被告に対して 877 番の土地の譲渡手続を強制することは必要ではなく、裁判所が取引の効力を公認した時、法令上の効力を有している判決に従って、原告は権限を有する国家機関に連絡して土地使用权を公認してもらうことになる。

[7] 関連する権利、義務を有する者であるドアン・タン L1、ドアン・タン N1、ドアン・ティ・トゥ V、ドアン・ティ・ミイ N2 は被告の家族であり、それらの者の父母が土地使用权を譲渡したことは彼らの同意がなく合法的権利、利益を侵害するとして異議を述べるが、それは次のように思われる。土地使用权証明書によれば、再定住地である 877 番の土地は被告に引き渡されたのであり、その家族に引き渡されたのではないので、被告が 877 番の土地の譲渡権を有しており、「877 番の土地は家族の共用財産である場合、被告だけで再定住地の 3 つの土地の一つを譲渡しても、それは家族の共用財産の中の被告の財産権の範囲に依然として属している」と被告及び関連する権利、義務を有する者たちが陳述するが、被告による譲渡は法令の禁止事項に違反するものではない。

[8] 上記の認定により、被告 C、L 及び関連する権利、義務を有する者である L1、N1、V、N2 の異議を認容しない

[9] しかし、譲渡合意に従って、原告は被告に対して 1 千万 VND を支払分ければならず、第一審裁判所は契約を公認するが原告に対して引き続き残額を被告に支払うことを強制しなかったという間違いがあるので、この内容につき第一審判決を修正する必要がある。

[10] 控訴審において、原告は、裁判所が原告の訴えを承認する間、土地にグエン・ティ M1 の、ビャクダンの木でできた、トタンと鉄の屋根の、コンクリートで覆われた基礎を持つ面積 25 m² の水屋が存在することを自発的に認めた。上記の認定により、原告は合法的に土地を使用するものであるので、原告は自発的に認めた。

[11] 原告が 877 番の土地、地図上で P 地区 24 番、に建設した基礎は、940 万 VND の価値があり、原告が材料を購入して建設したので原告の所有権、使用权に属する。

[12] 第一審判決の他の部分は法令の規定に適合しているので維持される。

[13] クアンガイ省人民検察院の代表の意見は法令上の正しい根拠があるので承認される。

[14] 被告は高齢者であり、訴訟費用免除申請書が提出されているので控訴審の費用を免除することは国会常務委員会の 2016 年 12 月 30 日付決議 326/2016/UBTVQH14 の第 12 条 1 項

d号の規定に適合する。関連する権利、義務を有する者である L1、N1、V、N2 は控訴審の費用を負担する必要がないことは民事訴訟法第 148 条 2 項の規定に適合する。

上述を踏まえて、

決定

民事訴訟法第 147 条 1 項、第 148 条 2 項、第 308 条 2 項、第 309 条、2015 年民法第 116 条、第 129 条 2 項、2003 年土地法第 106 条、国会常務委員会の 2016 年 12 月 30 日付決議 326/2016/UBTVQH14 の第 12 条 1 項 d 号を適用する。

2017 年 10 月 5 日のドゥックフォー県人民検察院院長の番号 1317/QĐKNPT-VKS-DS の異議決定につき、事件の一部の控訴審での審理を停止する。

被告ドアン C、チャン・ティ L 及び関連する権利、義務を有する者であるドアン・タン L1、ドアン・タン N1、ドアン・ティ・トゥ V、ドアン・ティ・ミイ N2 の異議を認容しない。

次の判決を言い渡す：ドゥックフォー県人民裁判所の 2017 年 9 月 21 日付の第一審民事判決、番号 22/2017/DS-ST の一部を修正する。

1. 原告ヴォ・シイ M とフン・ティ N の訴えを認容する。

ヴォ・シイ M、フン・ティ N と、ドアン C、チャン・ティ・L の間のクアンガイ省 Ð 県の地図上で P 地区 24 番にある 877 番の土地、の土地所有権譲渡契約の効力を公認する。M と N は地図上で P 地区 24 番にある 877 番の土地の所有権を有する。M と N は権限を有する国家机关に連絡して、地図上で P 地区 24 番にある 877 番の土地について土地所有権証明書の発給を得る義務を負う。

ヴォ・シイ M、フン・ティ N はドアン C とチャン・ティ・L に 1 千万 VND を支払って清算する義務を負う。

2. 2009 年 8 月 10 日付土地所有権譲渡契約の無効宣言及び契約無効による問題の解消に関する、ドアン C、チャン・ティ・L 及び関連する権利、義務を有する者であるドアン・タン L1、ドアン・タン N1、ドアン・ティ・トゥ V、ドアン・ティ・ミイ N2 の反訴請求全てを棄却する。

3. ヴォ・シイ M、フン・ティ N は、地図上で P 地区 24 番にある 877 番の土地の上にグエン・ティ M1 の、ビャクダンの木でできた、トタンと鉄の屋根の、コンクリートで覆われた基礎を持つ面積 25 m² の水屋が存在することを自発的に認める。

4. ヴォ・シイ M、フン・ティ N は、現場検証の費用を両者が負担することを自発的に認める。

5. 訴訟費用に関して：

5.1. ヴォ・シイ M、フン・ティ N は第一審の訴訟費用を負担する必要はない。クアンガイ省ドゥックフォー県民事判決執行支局の2017年6月7日付の番号 AA/2014/003747 の領収書により M と N が暫定的に納付した 30 万 VND を返還する。

5.2. ドアン C、チャン・ティ L は第一審及び控訴審の訴訟費用を免除される。

5.3. ドアン・タン L1、ドアン・タン N1、ドアン・ティ・トゥ V、ドアン・ティ・ミイ N2 は控訴審の訴訟費用を負担しない。クアンガイ省ドゥックフォー県民事判決執行支局の2017年10月19日付の番号 AA/2014/003856、番号 AA/2014/003859、番号 AA/2014/003857、番号 AA/2014/003858、の領収書により暫定的に納付した控訴審の費用 30 万 VND を返還する。

6. 判決執行申立がなされて判決執行を受ける者は、その日から、執行を受ける当事者と執行を申し立てる当事者の合意に従った利率に従って判決内容の履行が遅れた期間に相当する判決執行の遅延損害金を支払わなければならない。もし合意がない場合、2015 年民法第 357 条 2 項の規定に従って実施する。

7. 民事判決執行法第 2 条の規定に従って判決が執行された場合、判決執行を受ける当事者、判決執行をする当事者は、民事執行法第 6 条、第 7 条、第 7a 条、第 7b 条及び第 9 条の規定に従って判決執行につき合意する権利、判決執行を請求する権利を有し、自ら執行し、又は強制執行を受ける。判決執行申立時効は民事執行法第 30 条の規定に従う。

8. 控訴審判決はその言い渡しの日から法令上の効力を有する。

判例の内容

“ [6] 両当事者が確定した取引の実施期間は、取引の成立から被告側が土地使用权証明書上の名前を原告にするという義務の履行を終了するまでである。内容、形式につき 2015 年民法の規定に適合するので、2015 年民法第 688 条第 1 項 b 号の規定が正しく適用される。このように、各当事者が土地使用权譲渡を同意した時点から、被告側はまだ土地を引き渡しておらず、合意内容を表す書面を作成したのみで、土地の引き渡しを受けた時点で各当事者は合意を変更して 877 番の土地を譲渡することにして、引き続き契約を履行するべく増額した代金を支払い、土地を引き渡し、土地使用权証明書を引き渡し、土地使用权証明書引き渡しの時点で被告の名前が記載されているので、譲渡のための条件を満たしている。2015 年民法第 116 条、第 129 条

2 項の規定に従うと、各当事者の土地権利譲渡取引は 2015 年民法の第 502 条 1 項に規定される形式を順守していないが、原告は既に被告に対して 1 億 1 千万 VND を交付済みであり、被告側は原告に対して土地権利を引き渡して、取引における義務の 3 分の 2 以上を履行済みであるので、この取引の効力を公認することができる。”