

平成23年2月23日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年(〇〇)第●●号 滞納処分解除請求事件

口頭弁論終結日 平成22年12月1日

判 決

原告	X
被告	国
被告	さいたま市
被告	川口市

主 文

- 1 原告の請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 被告国は、別紙物件目録1記載1ないし6の各土地につき、別紙登記目録1記載の各参加差押登記の抹消登記手続をせよ。
- 2 被告さいたま市は、別紙物件目録1記載1ないし6の各土地につき、別紙登記目録2及び3記載の各参加差押登記の抹消登記手続をせよ。
- 3 被告川口市は、別紙物件目録1記載1ないし3の各土地につき、別紙登記目録4記載の各参加差押登記の抹消登記手続をせよ。

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、別紙物件目録1記載1ないし6の各土地(以下、順に「本件土地1」ないし「本件土地6」といい、これらをあわせて「本件各土地」という。)の

登記簿上の所有者である有限会社A（A）が税金を滞納しているとして、埼玉県が本件各土地につき差押えをし、被告川口市、被告国及び被告さいたま市がこれに対してそれぞれ参加差押えをしたところ、原告が、本件各土地の所有者であると主張して、被告らに対し、所有権に基づき、上記各参加差押登記の抹消登記手続を求めている事案である。

2 前提となる事実（証拠により容易に認定できる事実については、かつこ内に証拠を示す。）

(1) 原告は、平成9年1月17日、別紙物件目録2記載1の土地（本件土地A）及び同目録2記載2の土地（本件土地B）の所有権を競売により取得し、同月22日、上記各土地について所有権移転登記を経由した（被告川口市につき、甲2の1、乙A6）。

(2) 原告は、平成10年、A（当時の商号は有限会社B）との間で、本件土地A及び本件土地Bを売却する旨の契約（本件売買契約）を締結し、同年6月1日、同日付売買を原因として、同社に対する所有権移転登記手続をした（被告川口市につき、甲2の1、乙A2別紙3、A6）。

Aは、平成10年6月1日、本件土地A及び本件土地Bにつき、同日付金銭消費貸借による同日設定を原因とし、権利者をC（C）、債務者を同社とする抵当権設定仮登記（本件仮登記1）手続をするとともに、同日、本件土地A及び本件土地Bにつき、同日付金銭消費貸借による同日設定を原因とし、権利者を原告、債務者を同社とする抵当権設定仮登記（本件仮登記2）手続をした。本件仮登記1は、本件仮登記2よりも先順位であった。（甲2の1、乙A6）

(3) Aは、平成10年11月2日、本件土地Bを本件土地Aに合筆した上で、本件各土地6筆に分筆した（甲2の1ないし2の6、乙A6）。

(4) Aは、平成11年2月12日、本件各土地につき、権利者をD株式会社(D)、債務者をAとする根抵当権を設定し、同月15日、根抵当権設定仮登記手続

をした（甲2の1ないし2の6）。

- (5) 埼玉県春日部県税事務所長は、平成11年4月30日、Aに対する滞納処分として本件各土地をそれぞれ差し押さえ、同日、本件各土地につき各差押登記手続をした（甲2の1ないし2の6、弁論の全趣旨）。

上記各差押登記については、平成15年2月18日、同日付解除を原因として抹消登記手続がされた（甲2の1ないし2の6）。

- (6) 川口市長は、平成11年6月8日、本件各土地について、Aに対する滞納処分としてそれぞれ参加差押えをし、同日、原告に上記各参加差押えの通知をするとともに、同月9日、別紙登記目録記載4の各参加差押登記手続をした（甲1、2の1ないし2の6）。

なお、本件土地4ないし6については、平成20年1月16日、同月15日付解除を原因として上記参加差押登記の抹消登記手続がそれぞれなされた（甲2の4ないし2の6）。

- (7) 西川口税務署長は、平成13年3月23日、本件各土地について、Aに対する滞納処分としてそれぞれ参加差押えをし、同日、原告に上記各参加差押えの通知をするとともに、同月26日、別紙登記目録記載1の各参加差押登記手続をした（甲2の1ないし2の6、3、乙A1、A3）。

- (8) 岩槻市長（岩槻市は平成17年にさいたま市岩槻区となった。）は、平成13年6月8日、本件各土地について、Aに対する滞納処分としてそれぞれ参加差押えをし、同日、原告に上記各参加差押えの通知をするとともに、別紙登記目録記載2の各参加差押登記手続をした（甲2の1ないし2の6、4）。

- (9) 原告は、平成14年2月8日、Aを被告として、本件各土地の所有権確認、及び本件各土地につき原告からAに対する所有権移転登記の抹消登記手続を求める訴訟（さいたま地方裁判所平成●●年（○○）第●●号、以下「別件訴訟」という。）を提起し、同月18日、本件各土地についてAの所有権抹消予告登記がされた（甲2の1ないし2の6、乙A2別紙9）。

別件訴訟については、同年11月11日、原告の請求を認容する判決がなされ、同月27日の経過をもって同判決が確定した（甲6、7）。

(10) さいたま市岩槻区長は、平成19年8月30日、本件各土地について、Aに対する滞納処分としてそれぞれ参加差押えをし、同日、原告に上記各参加差押えの通知をするとともに、別紙登記目録記載3の各参加差押登記手続をした（甲2の1ないし2の6、5）。

(11) 原告は、平成21年12月28日、本件訴訟を提起した。

3 争点

(1) 本件売買契約は錯誤により無効か

(2) 被告らは民法94条2項類推適用により保護されるか

4 争点に対する当事者の主張

(1) 争点(1)（本件売買契約は錯誤により無効か）について

(原告の主張)

ア 本件売買契約は、原告に要素の錯誤があり、無効である。

(ア) 本件売買契約の締結に際し、本件土地A及び本件土地Bの売買代金を5000万円とするほか、原告とAとの間で次のような条件が定められた。なお、これと異なる内容が記載された本件売買契約に係る契約書の売買代金の内訳部分は、Aが適当に記入したものである。

① 本件売買契約の手付金を1000万円とすること。

② 上記手付金1000万円のうち、400万円は現金で支払い、残額600万円は、原告が埼玉県川口市幸町に別途購入した土地の借地人らに対する明渡しの交渉をAが引き受けることの費用・報酬に充てること。

③ 売買代金残額4000万円については、Aが本件土地A及び本件土地Bを転売した後その代金から原告に支払うこととし、それまでの間、本件土地A及び本件土地Bに、被担保債権額を4000万円、債権者

を原告、債務者をAとする順位1番の抵当権を設定し、仮登記手続をすること。

(イ) しかるに、Aは、所有名義が自社に移転したことを奇貨として、本件土地A及び本件土地Bにつき、原告に対する本件仮登記2の登記手続に先んじてCを債権者とする本件仮登記1の登記手続をしたため、原告は第2順位の抵当権を取得するにとどまった。

原告は、本件売買契約当時、売買代金残額4000万円について、原告を債権者とし、Aを債務者とする第1順位の抵当権を本件土地A及び本件土地Bに設定し、仮登記手続することをAと合意したからこそ、本件土地A及び本件土地BをAに売却したものである。原告は、本件売買契約の締結に際し、Aに対して第1順位の抵当権を設定し仮登記手続をしてくれるのであれば本件土地A及び本件土地Bを売却してもよい旨述べたにもかかわらず、本件土地A及び本件土地Bについての原告の抵当権は第2順位なのであるから、本件売買契約について、原告に要素の錯誤があることとなり、本件売買契約は無効である。

(ウ) 本件売買契約締結時、原告は自己の抵当権設定仮登記が第1順位になると信じていたのに対し、AはCの抵当権設定仮登記を第1順位とし原告の抵当権設定仮登記を第2順位とすることを決めていたにもかかわらず原告にこれを秘していた。したがって、本件売買契約締結時、すでに、原告に対し第1順位の抵当権設定仮登記手続をすることは客観的に不可能であった。本件売買契約締結時に、原告の抵当権設定仮登記よりも先順位の抵当権設定仮登記手続がなされることを原告が知っていたら、本件売買契約を締結することはあり得ないことである。

イ 原告は、平成14年11月11日、別件訴訟について勝訴判決を受け、同判決は同月27日の経過により確定している。同判決において裁判所が適法に認定したところによれば、本件売買契約は原告の錯誤により締結さ

れたものであって、当初から効果が発生しないものであることが認められ、これを前提として、本件各土地に係るA名義の所有権移転登記について錯誤を原因とする抹消登記手続をせよとの判決が言い渡されたのであり、本件売買契約が錯誤により無効であることは明らかである。

(被告国の主張)

ア 原告が主張するような本件売買契約の条件を裏付ける証拠はなく、かえって、本件売買契約に係る契約書には、売買代金の支払方法として、契約締結時に手付金200万円を支払い、平成10年5月1日までに中間金2800万円を支払い、移転登記完了時までに残金2000万円を支払うものと記載されている。また、Aの平成11年3月期の確定申告書添付の買掛金・未払金等の内訳書には、原告に対する買掛金残高として2600万円が計上されているにとどまり、これは原告が主張する支払方法についての条件とは明らかに反する。

さらに、本件売買契約に係る契約書には、原告のために抵当権を設定する旨の記載は一切ないのであるから、本件土地A及び本件土地Bに原告を債権者とする1番抵当権を設定するとの条件はなかった。

イ 本件売買契約に関する所有権移転登記及び本件仮登記1及び本件仮登記2の申請手続を行った司法書士は、原告の抵当権設定仮登記がCの抵当権設定仮登記に劣後することになることを原告に説明したが、原告から原告の抵当権設定仮登記を第1順位にすることを求められてはいない。このことからすると、原告は、自身の抵当権設定仮登記がCのそれに劣後することを知っていたものと推測され、本件売買契約の締結にあたって原告のために1番抵当権を設定することが動機となっていたのか疑わしい。

ウ 仮に、本件売買契約について錯誤があったのだとすれば、原告は、抵当権設定仮登記の設定順位を知った後、直ちにAを被告として所有権移転登記の抹消登記手続を求める訴訟を提起するはずである。しかし、原告は平

成10年8月ないし同年9月には自身の抵当権設定仮登記の設定順位が2番となっていることを知ったにもかかわらず、不実の登記を放置し、平成14年2月に至って初めて別件訴訟を提起し、本件売買契約が錯誤により無効である旨の主張を始めた。このような事実経過からすれば、原告は、いったんは本件各土地をAの所有に帰属させることを了承したにもかかわらず、何らかの事情により本件各土地の所有権を自らの所有に復帰させようとしたものであることが強く疑われる。

エ 仮に、本件売買契約に際し原告が主張するような条件が付されていたとしても、原告に対する抵当権の設定の趣旨は売買代金の担保であるから、本件売買契約の重要な部分についての錯誤とはいえない。また、原告には第2順位の抵当権となる本件仮登記2が設定されているところ、抵当権の設定順位が2番であることにより原告が売買代金の満足をおよそ得られないというわけではないから、原告の主張する錯誤は、意思表示を無効に帰せしめる要素の錯誤ではない。

加えて、本件仮登記1は、本件売買契約が締結された時点においては設定されておらず、原告に対して第1順位の抵当権を設定することは客観的に可能であったのだから、仮に、本件売買契約に原告の主張するような条件が定められていたのであれば、Aは、本件売買契約に付随する義務として原告に第1順位の抵当権を設定する債務を負ったのであり、したがって、原告が本件土地A及び本件土地Bの売却の意思表示をするに当たって錯誤はなく、Aが上記債務を負うことも含めて本件売買契約は有効に成立したものといえる。原告に第1順位の抵当権が設定されなかったことは、有効な意思表示に基づく契約成立後に、Aが債務を履行しなかったということに過ぎず、Aの債務不履行責任として処理されるべきである。

(被告さいたま市の主張)

以下のとおり、本件売買契約は有効であり、原告は本件各土地の所有権を

有しない。

ア 原告は平成11年11月26日に4000万円を支払って本件仮登記1を取得しており、第1順位の抵当権の取得について、原告の主観と客観の不一致は解消している。

また、もし原告が錯誤に陥っていたのであれば、第2順位の抵当権設定仮登記しか取得できなかったことが判明した当初から錯誤無効を主張していたはずであるが、原告は、上記のように4000万円を支払って本件仮登記1を取得しているのであり、これは原告が錯誤に陥っていなかったからこそである。

よって、原告は錯誤に陥っていない。

イ 仮に原告に錯誤があるとしても、原告には錯誤につき重過失があるから、本件売買契約の無効を主張することはできない。

(被告川口市の主張)

以下のとおり、本件売買契約が錯誤により無効であるとはいえない。

ア 被告国の主張を援用する。

イ 原告は、遅くとも平成10年6月15日には原告の本件仮登記2が第1順位でなかったことを確認しえたはずであるのに、他の利害関係人の出現を回避するための処分禁止の仮処分等をすることもなく、漫然とA名義の所有権移転登記を放置していた。原告は、平成11年11月26日付債権譲渡を原因として本件仮登記1を譲り受けているものの、Aに対する所有権回復の請求は平成14年に至るまでしていない。かかる経過に照らせば、原告には、本件売買契約の錯誤無効を主張する意思があったとは認められない。よって、本件売買契約が錯誤により無効であるとの原告の主張は信用できない。

ウ 原告とAとの間で、原告の抵当権を第1順位とすることが本件売買契約の要素として合意されたのであれば、原告の真意と表示に不一致はなく、

したがって、そもそも原告の意思表示に錯誤はない。

エ 原告の主張は要するに、「第1順位の約束が第2順位の結果になった」

というものであるから、かかる主張はAの債務不履行の主張に過ぎない。

オ 別件訴訟の判決の既判力は、確定判決効の主観的範囲の制限により、被

告川口市には及ばないし、同判決の参加的効力も及ばない。

(2) 争点(2) (被告らは民法94条2項類推適用により保護されるか) について

(被告国の主張)

仮に本件売買契約が無効であったとしても、被告国は、民法94条2項類推適用により、善意の第三者として保護されるべきである。

本件売買契約が原告の錯誤により無効であったならば、Aを権利者とする所有権移転登記は不実の登記ということになる。

原告は、遅くとも平成10年8月ないし同年9月には本件仮登記2の設定順位を知ったので、以降、登記名義を真正な登記名義にする機会があった。原告が、Aに対し登記名義を戻すよう要求したり、Aを被告として訴訟を提起したりすることが困難であったような事情はない。また、原告は、Aが行った本件各土地の造成等を事実上黙認していた。平成11年2月以降、本件各土地について利害関係を有する第三者が出現しており、原告は遅くとも同年6月には、川口市長による参加差押えの通知によってその存在を認識したはずであって、被告国からもいずれAに対する滞納処分として本件各土地について参加差押えがなされることも容易に想定できたにもかかわらず、別件訴訟を提起した平成14年2月8日まで、約3年6か月間にわたり不実の登記を放置していたのであるから、原告には帰責性がある。

他方、被告国の西川口税務署長は、本件各土地について参加差押えをするに当たり、本件各土地の登記簿や、Aの平成12年度土地・家屋課税台帳兼名寄帳によって、本件各土地がAの所有であると確認していたのであり、A

が本件各土地の所有権を有していないことを知る由もなかった。よって、被告国は善意の第三者に該当する。

したがって、被告国は民法94条2項類推適用により、善意の第三者として保護されるべきであるから、原告は、被告国に対し、Aが本件各土地の所有権を有していないことを対抗することができない。

(被告さいたま市の主張)

仮に、本件売買契約が錯誤により無効であるとしても、民法94条2項類推適用により、原告はその所有権を被告さいたま市に対抗できない。すなわち、Aに対する所有権移転登記という虚偽の権利外観があり、これについて原告には帰責性があり、別件訴訟の判決が確定する前に参加差押えをした岩槻市長は、本件売買契約が無効であることについて善意無過失であった。

(被告川口市の主張)

仮に、本件売買契約が錯誤により無効であるとしても、民法94条2項類推適用により、原告は本件土地1、本件土地2及び本件土地3がAの所有でないことを被告川口市に対して主張できない。

原告は、遅くとも平成10年6月15日には原告の本件仮登記2が第2順位であることを知りうる状態にあったにもかかわらず、長期にわたりAに対する処分禁止の仮処分等の手段を講じないまま、漫然とAの所有権を放置した。かえって、原告は、平成11年11月26日にCから債権譲渡により本件仮登記1の移転を受けて本登記をしたのであって、原告は抵当権者としての地位を確保したものであり、所有権を主張する様子は伺われぬ。このように、原告は、原告の所有権回復を確保する手段を講じることができたにもかかわらず、敢えてこれをしないことによってAに所有権があるとの虚偽の外観すなわち不実の登記を放置したものである。

被告川口市は、本件土地1、本件土地2及び本件土地3がAの所有であると過失なく信じて参加差押えをしたものである。

(原告の主張)

ア 原告は虚偽の外観を放置していたわけではない。

原告は、Cが第1順位の本件仮登記1を取得し、原告には第2順位の本件仮登記2がなされたことを平成10年8月ころ知った。そこで、Aとの間で、本件各土地の所有名義を、錯誤を理由として原告に戻すことで合意したが、Cに対する本件仮登記1を抹消するための金策の目処がつかなかった。平成11年5月に埼玉県春日部県税事務所から差押えの通知が届いたため、原告は直ちに同事務所の担当者に連絡して事情を説明したところ、同担当者は手続が済み次第差押えの手続を解除する旨約束した。原告は、同年11月にCの抵当権抹消のための資金を用立てたが、すでにDの根抵当権設定仮登記手続がされていたため、当面、Cから本件仮登記1の被担保債権の譲渡を受けるとともに本件仮登記1の移転を受けざるを得なかった。しかし、平成13年に被告国や被告さいたま市から次々と参加差押えの通知が届き、それぞれの担当者に連絡をしたところ、担当者は参加元が解除するならば解除するとの回答をしたものの、Dの根抵当権の抹消の見通しが立たなかったため、平成14年2月に別件訴訟を提起し、平成16年3月にはDを被告として所有権移転登記抹消登記手続の承諾を求める訴訟を提起したのである。

このように、原告は、本件仮登記2の設定順位を知ってから平成14年2月に別件訴訟を提起するまで、本件各土地の所有名義を原告に戻すべく金策や税務署等の担当者への事情説明に奔走してきたのであり、不実の登記を知らながらこれを存続させることを承認していたとはいえない。

イ 原告は、平成14年2月18日付けで本件各土地に係るAの所有権移転登記について所有権抹消予告登記をしているのであるから、同日よりも後の平成19年8月30日になされた被告さいたま市による参加差押えについては、被告さいたま市は保護されるべき善意の第三者に当たらない。

第3 当裁判所の判断

1 争点（1）（本件売買契約は錯誤により無効か）について

（1）原告とAが本件売買契約を締結したことは上記認定のとおりであり、証拠（乙A2別紙3）によれば、本件売買契約は平成10年5月1日に締結されたものと認められる。原告は陳述書（甲8）において、本件売買契約を締結した日は平成10年6月1日である旨述べるが、同陳述書によっても原告やAにおいて契約書の日付を遡らせる必要は認められず、またそうすることの合理性も認められないから、同陳述書は信用することができない。

また、原告は、本件売買契約の締結に際し、Aとの間で、売買代金残額4000万円を担保するため、本件土地A及び本件土地Bにつき原告のために第1順位の抵当権設定仮登記手続をすることを条件とする旨合意したが、Aが原告の抵当権設定仮登記手続に先んじてCを権利者とする抵当権設定仮登記手続をしたため、原告に対する抵当権設定仮登記は第2順位となってしまったのであり、このことから本件売買契約は要素の錯誤により無効である旨主張する。しかし、仮に本件売買契約に上記合意があったとしても、本件売買契約締結時において、本件土地A及び本件土地Bには何ら抵当権設定登記又はその仮登記はなされていないのであるから、Aが、原告のために第1順位の抵当権設定仮登記手続をすることは客観的に可能な状況であったといわざるを得ない。そして、民法95条の「錯誤」とは、存在する事実と認識した事実との間の食い違いを意味し、これらはいずれも意思表示の当時に存在した事実あるいは認識した事実であることが必要であるところ、上記のとおり、本件売買契約締結時には原告のために第1順位の抵当権設定仮登記手続をすることは可能だったのであるから、客観的事実と原告の認識した事実との間には齟齬はなく、本件売買契約につき原告に錯誤があったとは認められない。そして、原告のために第1順位の抵当権設定仮登記手続をするということは、本件売買契約におけるAの債務の一つに過ぎず、これをAが履行し

なかったということは、債務不履行の問題にすぎない。

なお、原告は、Aは、当初から原告のために第1順位の抵当権設定仮登記
手続を行う意思はなかったと主張するが、これを認めるに足る証拠はない。

よって、本件売買契約が錯誤により無効であるとは認められない。

(2) なお、別件訴訟に係る判決により、本件各土地が原告の所有であることが
確認され、その理由中において、本件売買契約は要素の錯誤により無効であ
る旨の説示がなされているが、別件訴訟は本件訴訟とは当事者を異にする訴
訟であって、被告らに判決の効力が及ばないことはもとより、別件訴訟にお
いていかなる証拠に基づきいかなる訴訟活動がなされたかも明らかではない
のであるから、上記判決は当裁判所を拘束するものではない。

(3) したがって、本件売買契約が錯誤により無効であるとする原告の主張は採
用できない。

2 結論

以上によれば、有効に成立した本件売買契約により原告は本件土地A及び本
件土地Bの所有権を喪失したものであって、原告は本件各土地について所有権
を主張することができないのであるから、その余の点について判断するまでも
なく、原告の請求はいずれも理由がない。

よって、原告の請求をいずれも棄却することとし、主文のとおり判決する。

さいたま地方裁判所第4民事部

裁判長裁判官	遠山廣直
裁判官	八木貴美子
裁判官	高部祐未