

ファクシミリ送信書

令和6年6月26日

控訴人兼被控訴人（原審原告）訴訟代理人
弁護士 菊地 真治 先生 (FAX 03-6205-7558)

〒287-0002

千葉県香取市北 1-10-12 篠塚ビル3階

諏訪法律事務所

被控訴人兼控訴人訴訟復代理人

弁護士 諏訪 卓也

電話 0478-79-6008

FAX 0478-79-6009



事件番号 令和6年（ネ）第2388号
所有権に基づく土地明渡等請求控訴事件
当事者 控訴人兼被控訴人（原審原告） 熊谷章文
被控訴人兼控訴人（原審被告） 阿智村

送信文書 1 控訴理由書
2 証拠説明書
3 乙第33号証～乙第34号証

本書を含めず11枚を送信します。

下記受領書部分にご記入の上、本書面を当職と当該裁判所にそれぞれ送信してください。

ファクシミリ受領書

東京高等裁判所第2民事部 御中 (FAX 03-3580-3840)
被控訴人兼控訴人訴訟復代理人弁護士 諏訪卓也 宛 (FAX 0478-79-6009)

上記文書を令和6年 月 日受領しました。

控訴人兼被控訴人（原審原告）訴訟代理人弁護士 _____ (印)

令和6年(ネ)第2388号 所有権に基づく土地明渡等請求控訴事件

控訴人 阿智村

被控訴人 熊谷章文

控 訴 理 由 書

令和6年5月30日

東京高等裁判所第2民事部BC係 御中

〒287-0002

千葉県香取市北1-10-12 篠塚ビル3階

諏訪法律事務所(送達場所)

控訴人訴訟復代理人

弁護士 諏 訪 卓 也

電話 0478-79-6008

FAX 0478-79-6009



頭書の事件について、控訴人は、次のとおり控訴理由を提出する。

第1 贈与の有無について

- 1 原判決は、地方自治体である控訴人が被控訴人から登記承諾書の提出を受けながら登記手続を失念し現在に至るまで放置していた(以下「事情①」という)とは考え難い等として被控訴人が控訴人に登記承諾書を提出した事実延いては被控訴人が控訴人に本件土地4を贈与した事実は認められないとする。
- 2 たしかに、事情①のみで考えれば原判決のように登記承諾書の提出

はなかったという判断に傾くところではある。

しかし、本件においては、これと合わせて検討しなければならない事情があり、それは、実際に本件土地4に関して控訴人が補助金を支出している(乙18~20号証、乙33、34号証)、かつ、控訴人の規定上、同補助金を支出する条件として登記承諾書の提出が必須とされている(乙13号証別表1)ことである(以下「事情②」という。)

かかる事情は、被控訴人が控訴人に対して登記承諾書を提出したことを強く推認させる事実である。

このように、本件においては登記承諾書の提出を推認させる事情とその未提出を推認させる事情の両方が存在しているのであるから、これらの事情を総合的に検討しなければならないところ、原判決は前者(事情②)については検討をすることもなく、後者(事情①)のみを取り上げて登記承諾書が提出された事実は認められないと結論づけているのであり、考慮すべき事情を考慮していない(考慮不尽)と言わざるを得ない。

3 そこで、改めてこれらの事情のいずれがより強い推認力を持っているかという観点から検討をすると、事情②の方がより強い推認力を有しているものと解される。

なぜならば、まず、事情①についてみると、たしかに、登記承諾書を受領すれば自治体の担当者となればこれを放置することなく登記の手続をすることが合理的な行動であるとは言えるが、一方で、担当者が、これを放置したり、担当者変更の際に引き継ぎが行われなかったりすることは担当者の能力や性格によっては起こりうることである。

次に、事情②についてみると、登記承諾書の提出は補助金を支出する必須条件とされており、かつ、本件補助金の支出は担当者の一存で

行うことはできず、複数の者の決裁を受ける必要があるのもあって、実際、本件では少なくとも村長以下9名の決裁を経ている（乙34号証）。

したがって、本件において被控訴人が登記承諾書を提出していないにもかかわらず補助金が交付されたのであれば、これらの決裁をした全ての者が登記承諾書の提出を見落としていたということになるが、そのようなことが起きる可能性は極めて低いというべきである。

少なくとも、その可能性と登記承諾書を受領したが担当者が登記手続をしなかった可能性とを比較すれば、前者の可能性が低いことは明らかである。

このように、事情①と事情②を総合的に勘案すれば、事情②の方がより強い推認力を有しているというべきであり、よって、本件土地4について被控訴人から控訴人に対する登記承諾書の提出があったと考えるのが相当である。

4 そして、この結論は、本件土地4に関する次のような前後の経緯から見ても合理的で自然なものである。

(1) すなわち、第一に、本件土地4はその一部が昭和57年に被控訴人の先代である熊谷典章氏によって当時の日本道路公団に無償で提供されて隅切り工事が行われたときから田としての利用がされなくなっていたものである。

かかる事情は、その後に本件土地4が村道拡幅のための道路用地として提供されるに至る経緯として自然である。

また、村道が拡幅されること自体、この道路を生活道路として利用している被控訴人に利益をもたらすことであり、かつ本件土地4の対価相当額が補助金という形で自治会を介して被控訴人に補填されるのであるから、総合的に見て、被控訴人にとっては大きな

利益をもたらすものであると言える。

- (2) 第二に、仮に被控訴人が本件土地4について登記承諾書を提出していなかったとすれば、村道を生活道路として利用しており、智里3467番1の田で稲作を行っていたとする被控訴人が本件土地4について道路の拡幅工事が開始されたことに気が付かないはずはない。

そして、これに気がついた被控訴人としては、控訴人に対して連絡ないし抗議をするはずであるにもかかわらず、当時、被控訴人はそのような行動を取っていない(被控訴人の主張によれば、同人が本件土地4に道路が拡張されていることを確認したのは令和2年4月である(訴状請求の原因第3、2(2)))。

被控訴人は、これまで一貫して控訴人の不正を追求する姿勢を取ってきたのであり(乙27ないし29、乙32の1、2等)、本件土地4に無断で道路拡張工事が行われたことを10年以上もの間放置をしていたというのは極めて不自然である。

被控訴人は、道路拡幅のために本件土地4を控訴人に贈与して登記承諾書を提出していたからこそ、本件土地4に道路が拡幅されたことについて長年控訴人に抗議をせずにいたと解するのが自然で合理的である。

第2 短期取得時効(控訴人の無過失)について

- 1 原判決は、上記第1、1記載の理由により、登記承諾書の提出という事実が認められない以上、控訴人が本件土地4を自己の所有と信ずることについて過失がなかったとは認められないとする。

しかし、このような原判決の判断が相当でないことは前記のとおりであって、本件においては被控訴人から控訴人に登記承諾書が提出さ

れたと解するのが合理的であり、よって、控訴人は本件土地4の占有を開始するにあたり同土地を自己の所有と信ずることについて無過失であったことは明らかである。

2 登記承諾書の提出がなかったとしても過失があるとは言えないこと

- (1) 仮に、百歩譲って、被控訴人から登記承諾書が提出されないまま控訴人が補助金を交付していたとして、原判決が判示するように、控訴人は、登記承諾書を受領しなかったことをもって本件土地4を自己の所有と信ずることにつき過失があるというべきか否かについて検討する。

この場合、本件では、現に補助金が支出されていることからして、控訴人は、実際には登記承諾書が提出されていないにもかかわらず、そのように信じて補助金を交付したということになる。

- (2) ところで、本件は法形式的には贈与という形をとっているが、控訴人は地元自治会（智里西自治会）に本件土地4の対価相当額を補助金名目で支払い、さらに地元自治会が被控訴人に同額を支払っている点において対価の移転が伴っており、取引の実態としては売買であると言える点において通常の贈与とは異なる特殊な事案であるといえることができる。

そこで、取引の実態に即し、かつ論理的な検討を行いやすくするために、次のような2つのモデルケースを基にして検討を加えることとする。

ア【事案1】

ある企業Aが自身の所有する土地に隣接する小面積の土地を購入することになった。そこで、Aは当該土地の登記を確認した上で登記上の所有者であったBと交渉を行い、売買代金、対象の土地の範

囲、契約の日時等について合意が得られた。

その結果、契約書については作成せず登記も移転しないこととし、代金は土地の引き渡し後に B の口座に振り込むこととされ、引き渡しと代金の支払いが完了した。

その後、A は当該土地を自己の所有であると信じて 10 年にわたって占有したが、B の相続人である C は A に対して当該土地の返還を求めてきた。

このような事案において、売買契約それ自体は立証されなかったが A から B の口座に代金相当額が振り込まれたことは立証できた場合、A が当該土地を自己の所有であると信じたことにつき過失がないとすることに特段異論はないものと思われる。

イ【事案 2】

【事案 1】と基本的な事実関係は同じだが、契約当日に B が A に登記承諾書を交付し A において所有権移転登記手続を行うことで合意をしたものとする。

しかし、契約当日、A の担当者 D が登記承諾書を受領することを失念し、かつ A はこれを受領したという認識のもとに土地の引き渡しを受け、後日、売買代金を B の口座に振り込んだ。

その後、D が担当部署から異動となり、後任担当者に当該土地の件についての引き継ぎがされず、A は所有権移転登記がすでに行われたものと勘違いをしたまま、当該土地を自己の所有であると信じて 10 年にわたって占有したが、B の相続人である C は A に対して当該土地の返還を求めてきた。

このような事案において、【事案 1】と同様に売買契約自体は立証されなかったが A から B の口座に代金相当額が振り込まれたことは立証できた場合、A は登記承諾書を受領しなかったことをもって

当該土地を自己のものと信じたことについて過失があるとされるべきであろうか。

もし仮に【事案2】においてAに過失があるというのであれば、【事案1】と結論を異にすることが理論的に正当化されなければならないことは言うまでもない。

ウ この点、前提として確認されなければならないのは、登記は契約の成立要件ではなく第三者への対抗要件に過ぎないということである。

したがって、売主から買主への所有権移転登記がされたか否かは所有権が移転したか否かとは関係がないことである。

よって、自身への所有権移転登記がされたことをもって自己の所有であると信じたことに過失がないと言うことはできないし（この場合に過失が無いと言えるとすれば、それは前所有者が登記名義人であったからであって自身に所有権移転登記がされたからではない）、逆に、自身に所有権移転登記がされなかったからといって自己の所有であると信じたことに過失があると言うこともできないはずである。

以上を踏まえて【事案2】について改めて検討すると、【事案2】が【事案1】と違うのは所有権移転登記をすることにしたものの担当者が登記承諾書を受領するのを失念したという点にある。

しかし、Aの担当者に登記承諾書が交付されなかったことはBの債務不履行であって、AはBまたはCに対して登記承諾書の提出を求めることができる立場にある。

よって、これをもってAが当該土地を自己の所有であると信じたことについて過失があるとは言えないというべきであり、【事案1】と同様に、Aが売買代金相当額をBに支払って当該土地の占有を開

始したことが明らかである以上、Aが当該土地を自己の所有であると信じていたことに過失があるとは言えないはずである。

また、【事案1】と【事案2】の比較という点から見ても、前者ではAに過失がないと解されるのにもかかわらず後者では過失があると解するのは理論的整合性が取れず、実質的妥当性の面においても均衡を欠いていると言わざるを得ない。

以上の検討から明らかなように、売買の買主が登記承諾書の受領を失念したという事実をもって短期取得時効の無過失の評価障害事実であるということとはできないというべきである。

そして、この理は、前記のとおり取引の実態において売買としての性質を持つ本件土地4の贈与にも妥当するというべきであって、本件において登記承諾書の交付を受けなかったことをもって控訴人に過失があるとするのは、【事案2】についてAに過失があるとするのと等しく相当ではない。

以上のとおり、本件土地4について地元自治会からの要請を受け、対価相当額を補助金として自治会を介して被控訴人に支払って村道として占有をしていた控訴人が、登記承諾書の交付を受けなかったことを理由として自己の所有であると信じたことに過失があるとされるのは明らかに不合理である。

以上

令和6年(ネ)第2388号 所有権に基づく土地明渡等請求控訴事件

控訴人 阿智村

被控訴人 熊谷章文

証拠説明書

令和6年5月30日

東京高等裁判所第2民事部BC係 御中

控訴人訴訟復代理人弁護士 諏訪 卓



号証	標目 (原本・写しの別)	作成年月日	作成者	立証趣旨	
乙33	補助金交付請求書 (抄本)	写し	平成22年3月26日	智里西自治会	本件土地4を含む村道2-16号線にかかる道路の改良について平成22年3月26日に智里西自治会が控訴人に対して道路用地等補償事業費48万0330円の補助金交付請求をしたこと等
乙34	支出負担行為兼支出命令票	写し	平成22年3月31日	控訴人	乙33の補助金交付請求を受け、控訴人が少なくとも村長以下9名の決裁を経て智里西自治会に対し村道2-16号線圍原地元用地補償補助金として48万0330円を支出したこと等



乙第33号証

様式第6号

補助金交付請求書

平成22年3月15日付21阿ふ第491号で決定のあった平成21年度道路用地等補償事業費を下記のとおり請求します。

記

金 480,330 円也

平成22年3月26日

阿智村長 岡庭 一雄 殿

路線名 村道2-16号線

自治会・智里西自治会

氏名



振込先

農協・借金 阿智 支店

口座名義 智里西自治会

口座番号 6159818

乙第34号証

支出負担行為兼支出命令票

平成22年 3月31日 起票

取組No. 0055854

村長	副村長	総務課長	財政係長	主管課長	主管係長	保	事務担当	会計管理	事前審査	出納係長	出納員

年度	平成21年度	担当課	000018 建設	款	項	目	事業	節	細節	細々節
会計	001 一般会計			08	02	02	080202	19	001	001
事業名	080202 道路新設改良費									
細節名	001 道路用地等地元補助			金 額						
細々節名	001 道路用地等地元補助			480,330 円						

平成21年度道路用地等補償補助金 (2-16号線園原地元用地補償補助金)				予算現額	600,000 円
				負担行為済額	480,330 円
				予算残額	19,670 円
				支出済額	480,330 円
				控除額合計	0 円
				差引支払額	480,330 円

債権者	住所	阿智村智里 智里西自治会	
No.		000000010036	
振込先	みなみ信州農協 阿智支所		
種別	普通預金	口座番号	8159818
名義人	村長 〆〆〆		

支出区分	通常	予算種別	現年
支払日	22.4.19	小切手	A 408
支払方法	口座振替	支払予定日	平成22年 4月19日

収入
印紙

上記金額を領収しました。 年 月 日
住所
氏名
証紙番 02.1.1.10 No. 055834 印
に添付



①