

平成19年10月19日判決言渡

平成17年(ワ)第776号 不動産登記抹消手続請求事件

主 文

- 1 被告は、原告から4万6078円の支払を受けるのと引換えに、原告に対し、別紙物件目録記載1の土地について、別紙登記目録記載1の持分一部移転登記の抹消登記手続をせよ。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 原告の請求（1と2は選択的）

- 1 被告は、別紙物件目録記載1の土地について、別紙登記目録記載1の持分一部移転登記の抹消登記手続をせよ。
- 2 被告は、別紙物件目録記載1の土地について、「真正な登記名義の回復」を原因として原告に持分41万分の663を移転する持分一部移転登記手続をせよ。

第2 事案の概要

本件は、別紙物件目録記載1の土地（以下「本件土地」という。）の共有者である原告が、被告に対し、土地所有（共有）権に基づき、別紙登記目録記載1の持分一部移転登記の抹消登記手続又は別紙登記目録記載2の持分一部移転登記後の被告の持分41万分の663について原告に持分一部移転登記手続をすることを求めた事案である。

1 争いのない事実等

- (1) 原告は、土木工事等を業とする株式会社である。
- (2) 原告は、平成8年7月17日、本件土地等を分筆する前の別紙物件目録記載2の土地（以下「本件旧土地」という。）の共有持分41分の1を取得した。
- (3) 本件土地に関する経緯

水資源開発公団（平成15年10月1日に独立行政法人水資源機構が承継した。以下承継前後を通じて「機構」という。）は、被告からの委任を受けて、本件旧土地について、徳山ダム建設に伴う一般国道417号改築工事及びこれに伴う附帯工事にかかる事業用地（別紙図面の灰色及び赤色の国道用地部分）及び、機構の事業用地である進入路用地（別紙図面の黄色部分）の用地買収業務を行い、原告との買収交渉も全て機構の担当者が行っていた。

本件旧土地は原告を含め多数の共有者の共有地であったところ、原告を含む大多数の共有者は、任意買収に応じたものの、共有者のうち2名が任意買収に応じなかった。

そこで被告は、平成15年7月25日、岐阜県収用委員会に対し、国道用地として最小限必要な別紙図面記載の赤色部分の「国道用地（収用地）」の上記2名の持分につき裁決申請をし、平成16年2月19日、同持分につき収用裁決を受け、同持分を取得した。平成17年6月6日、本件旧土地は、本件土地、揖斐郡a町b字c番eないしhの各土地に分筆された（各土地の位置関係は別紙図面のとおり、本件土地が白色（残地と表示のある部分）及び国道用地（収用地）より北側の灰色の国道用地（任意取得地）、同番e及びfが赤色の国道用地（収用地）、同番g及びhが国道用地（収用地）より南側の灰色の国道用地（任意取得地）及び黄色の進入路用地である）。同年8月25日には同所d番e、fの各土地の原告持分について「真正な登記名義の回復」を原因として被告に移転登記された。

(4) 本件売買契約

原告と被告とは、平成15年8月12日、本件旧土地のうち、原告持分の一部について売買契約を締結した（売買対象土地の範囲及び内容に争いがあるが、これを捨象して以下「本件売買契約」という）。

(5) 原告の本件旧土地の持分について、本件売買契約に基づいて、平成15年8月18日受付により、被告に対して持分4100分の15の持分一部移転

登記（別紙登記目録記載１）が經由された（以下、本件土地に関する同登記を「本件移転登記」ともいう）。

- (6) 本件土地について、本件訴訟提起後の平成１８年７月６日受付により、被告から原告に対し、持分４１０００分の８３７の持分一部移転登記が經由され（丙２，甲区３５０番）、被告の持分は４１０００分の６６３となった。

２ 原告の主張

(1) 本件売買契約の対象

原告は本件売買契約において、被告に対し収用対象の国道用地部分のみを売却した認識であり（原告は、収用と任意買収とで対象土地の面積が違うとの説明は一切受けていない）、本件土地の持分を譲渡したことはなく、被告への本件移転登記は、その原因を欠く無効なものである。

よって、原告は被告に対し、本件土地の共有権に基づき、本件移転登記の抹消登記手続を求める。

(2) 登記原因の不存在

原告は本件土地の４１００分の１５を被告に移転するとの登記意思を有していなかったのであるから、本件移転登記は無効である。

(3) 実体と異なる登記の無効

本件売買契約及び本件移転登記をすることの合意がなされたとしても、このような実体を反映しない登記は、公序良俗違反又は虚偽表示により無効である。

(4) 錯誤無効

ア 登記移転意思表示の錯誤無効

共有持分一部移転登記の合意があるように見えても、原告はそのような意思表示を行う真意はなかったのであり、錯誤により無効である。

イ 本件売買契約の錯誤無効（動機の錯誤）

原告は、任意買収と強制収用の場合で本件旧土地の分筆線が異なっていることを知らなかったのであるが、これを知っていれば原告は任意買収に応じなかった。

原告は本件旧土地の一部の収用手続きが済み次第、売却した持分は返還されると信じており、その誤信に基づいて本件売買契約をした。

原告は被告に対し、上記誤信に基づいて売買契約をすることを表示した。

(5) 同時履行の抗弁に対する認否，反論

原告は、被告との売買契約当時、代金は収用対象土地である売買対象土地に対応する金額であると認識していた。したがって収用残土地についての代金を含むとの合意はないのであるから、返還の根拠がない。

仮に原告が返還すべき部分があるとしても、土地の登記抹消との同時履行が認められるのは、土地の代金7万9078円に対応する部分に限られ、土地上の物件の代金については含まれないと解すべきである。これに従い、被告の計算方法に倣うと返還すべき金額は2万8817円となる。

3 被告の主張

(1) 本件売買契約の対象

被告は、平成15年8月12日、機構を使用者として、原告との間で、本件旧土地（分筆前地積4万2492㎡）のうち任意取得道路用地（別紙図面の灰色及び赤色部分）6235.00㎡の原告持分41分の1を12万6453円で買取る売買契約（本件売買契約）を締結した。（丙1）

機構は、平成15年6月頃から、本件売買契約の「取得対象の土地」を画する任意買収線（別紙図面の白色残地と灰色の国道用地（任意取得地）とを画する線）について、図面を持参して共有者62名との任意買収交渉を続けており、原告は、任意買収線を熟知していた。

岐阜県収用委員会に対する収用採決申請（乙5）は、原告も当事者に含めて、平成15年7月25日になされ、原告は、収用裁決による区画線（本件

土地とd番e及び同番fの各土地とを画する線)である国道用地として収用される強制収容線(別紙図面の灰色の北側の国道用地(任意取得地)と赤色の国道用地(収用線)とを画する線)を知ったものである。

(2) 抗弁

本件売買契約において、本件旧土地の一部である「取得対象の土地」の持分41分の1の売買契約と、未分筆状態(分筆登記ができるまで)においては、「取得対象の土地」の持分41分の1と等価値である土地全体に対する共有持分4100分の15の移転とその登記手続の契約との両方の契約が締結され成立した。

被告は、物件変動の実体に合致した持分一部移転登記を保持する権原を有しており、原告の登記抹消請求に対して、上記、のいずれもが単独で抗弁事実となることを主張する。

(3) 本件移転登記の必要性

本件旧土地に対する売買対象土地の面積6235㎡の原告持分比率は0.3578%($6,235 / 42,492 \times 1 / 41 \times 100$)であり、本件移転登記の登記簿上の被告の持分4100分の15(=0.3658%)にほぼ合致している。

本件売買契約の締結の際の当事者の最終的な取得意図は、本件売買契約書1条に規定されているように「取得対象の土地」を本件旧土地から分筆して被告の単独所有の土地とすることであった。しかし、その意図した分筆手続及び被告単独所有へと至るためには、本件旧土地が共有状態であるゆえに、当該共有者全員から同意を取り付ける作業が必要になる。

そして、共有者全員62名(相続が発生すれば共有者は増加する。)の同意が同時に得られるとは限らないため、各共有者との売買契約締結時(個別の同意)の時点と全員の同意が揃い分筆登記をする時点とでは相当の時間差が生ずる。ところが、その時間差の間に、分筆の同意をした共有持分権者が

当該売買契約で譲渡した部分の持分を含めて被告以外の第三者に譲渡し、その旨の登記を経由することが起こりうる。その場合に被告は当該第三者と対抗関係に立ち、登記なくして対抗できないことになる。

被告のように、共有土地を分筆して単独登記することを意図する者は、分筆して取得する土地面積の割合に相当する共有土地全体についての持分の譲渡を受け、それを登記しておくことにより、その地位を保全しておく必要が極めて高い。分筆予定の土地面積に応じた共有持分を土地全体に確保しておけば、共有物分割請求の手段もとることが可能である。

(4) 原告主張の公序良俗違反・通謀虚偽表示について

本件の原告から被告への持分一部移転登記は実体的な権利変動に符合する登記であり、その登記の必要性、有用性も認められるため、公序良俗違反とはならない。

本件売買契約に関し、少なくとも被告は真意で契約しており、通謀がなく、通謀虚偽表示はない。

被告は、土地の一部が共有者62名全員の同意を得て分筆できるまでは、被告が土地全体に対する共有持分一部移転登記を経ることが、買主として第三者に対抗し、その地位保全を図る有益な登記方法であり、原告もその登記方法を承認しているのであるから、通謀虚偽表示とはならない。

(5) 原告主張の錯誤について

原告が万一強制収容線と任意買収線とを同一線と誤解していたとしても、任意買収線を熟知して任意買収に応じたものであり、本件売買契約には原告に何ら意思の齟齬はない。

本件売買契約は、本件旧土地全体に対して、「取得対象の土地」の面積割合に応じた持分の売買を合意した契約であって、任意契約の分筆線と強制収容の分筆線が異なるかどうかは、本件売買契約の要素ではない。

(6) 同時履行の抗弁

被告は、原告から、本件土地の原告持分410000分の663の対価を支払い買受けたのと等しい状況である。

被告は、残存する被告の持分一部移転登記に見合った対価（本件売買契約に基づいて支払われた売買代金の一部）4万6078円を原告が被告へ支払うまでは登記を拒む、との同時履行の抗弁権を行使する。（民法533条又は546条の準用）

（対価の計算式）

本件土地の面積（35,032㎡）×抹消される被告の残存持分（663 / 410,000）×本件旧土地全体に対する1㎡当たりの買収済み単価（813.4円 = 126,453円 ÷ 1 / 41 ÷ 15 / 100 ÷ 42,491㎡） = 4万6078円

4 争点

- (1) 本件売買契約の対象土地として、収用対象土地を超える任意買収部分（別紙図面の灰色の北側の国道用地（任意取得地）部分）が含まれているか。
- (2) 本件旧土地全体に対して共有持分一部譲渡という物件変動又は移転登記の合意をしたか否か。
- (3) 本件移転登記の有効性（公序良俗違反又は通謀虚偽表示の有無）
- (4) 錯誤無効
- (5) 同時履行の抗弁

第3 当裁判所の判断

1 証拠（甲1ないし10、乙1ないし5、丙1ないし11、13の1、証人A、原告代表者B）及び弁論の全趣旨によれば次の事実が認められる。

(1) 任意買収交渉

機構は、平成13年頃から、被告の委任を受けて、徳山ダム建設工事に伴う国道417号線の付け替え工事用地の取得に従事した。

機構の担当者は、平成14年末頃から、本件旧土地の多数の共有者との交

渉を始め、機構の徳山ダム建設所第一用地課長 A は、平成 15 年 4 月頃から原告代表者 B と買収交渉をした。

機構は、平成 15 年 4 月 16 日、徳山ダム建設所事務所において、B に対し、任意買収では、雪崩等の対応とか工事に必要な用地も取得することを考えているが、強制収用となった場合には、道路として必要最小限の面積となることから、補償金も減るという説明をし、任意買収線の記載のある図面を示した。(丙 11, A 4, 5 頁)

平成 15 年 4 月に、事業認定の告示があり、強制収用線が、決まり公になったが、任意買収交渉をしていた地権者に対しては、具体的に示されなかった。(A 6, 7 頁)

機構は、同年 6 月 6 日に、B に対し、現地において、任意買収の範囲を示す杭を示して説明した。(A 10 頁)

この頃に任意買収線と強制収用線との両方に杭が打っており、B も杭を確認しているが(B 6 頁)、機構から原告に対し、両者の違いが十分説明されたかどうかは疑問である。

(A は、平成 15 年 8 月頃に B に対して強制収用線を説明した旨述べているが、あいまいであり、信用性は低い。A 7, 8 頁)

強制収用線について原告に図面で示したことはない。(A 29 頁)

(2) 収用裁決申請

機構は、被告の代理人として、平成 15 年 7 月 25 日、岐阜県収用委員会に対し、一般国道 417 号改築工事等について、土地収用法 39 条 1 項の規定により、原告外 3 名の本件土地共有者に関して、裁決を申請した。(丙 6)

機構は、強制収用手続を進めつつ、全員から任意買収するつもりであり、その後も、任意買収し、分筆できるよう協力を依頼している。(A 30 頁)

(3) 本件契約

ア 原告は、裁決申請後に任意買収に応じたため、平成15年8月12日、機構と原告とは本件売買契約を締結した。

原告は本件売買契約以前にも機構と多くの売買契約を締結しており、共有地もあった。(A15頁)

本件契約締結時、Aが契約条項を順次読み上げようとしたところ、Bが「一文一文読まなくてもわかっている。契約するのでよい。」と言ったので、Aは読み上げをせず、契約の骨子である対象土地、面積、契約金額、持ち分一部移転登記になることなどを説明した。(A15、16頁)

機構は万一共有者全員から任意買収の契約してもらえない場合のことは原告に説明していない。(A31頁)

イ 本件契約書の内容(丙1)

本件契約書の内容、条項は次のようなものである。

(ア) 原告は、契約書別表に掲げる取得対象の土地(契約書別表には、本件旧土地の公募上の地積等の外、取得対象の地積合計6235㎡、原告の持分41分の1、被告に移転する持分41分の1の内4100分の15、摘要欄に「分筆買取」と記載されており、契約書別添図面に「取得対象の土地」として任意買収土地が図示されている。丙1)の原告の持分を被告に譲り渡す。

(イ) 契約書冒頭に12万6453円と表示され、契約書中に、内訳として土地代金7万9078円、物件(立竹木類を指すと思われる。)の移転料及びその他通常受ける損失の補償金4万7375円と記載されている。(契約書1条4項)

(ウ) 土地の登記について、第2条に次のように定められている。

被告は原告から買い受けた取得対象の土地持分に相当する権利として、別表第1に掲げる「被告に移転する持分」を被告に所有権移転登記する。

被告は、取得対象の土地と取得対象外の土地とを分筆する登記が法的

に可能となり次第，速やかに登記を行うものとする。

前項による分筆登記が完了した後，被告は次の所有権移転登記を行うものとする。ただし，二号については，原告に最終的に残す土地が登記簿上確定した以後とする。

- 一 取得対象の土地の原告の持分を被告に移転する。
- 二 取得対象外の土地の被告の持分を原告に移転する。

(工) なお，証人Aは，本件売買契約の内容は，国道範囲として必要な範囲を譲り受ける契約で，4100分の15の登記は，本件旧土地は共有地で一時に分筆ができないので権利保全のために必要な登記であり，徳山ダムの大規模共有地における一般的な登記手法であり，権利保全としては，このような方法しかないと述べている。(A26，27頁)

ウ 本件契約についてのBの認識

Bは，収用になる土地を任意で売ったという認識を述べており，現地で収用になる部分に杭が打ってあったと述べている(B24，25頁)が，Aの供述に照らすと，Bが実際に現地で確認したのは，任意買収線の杭であったと推認される。(甲10の黄色部分，B28頁)

Bは，本件旧土地の一部(道路部分)のみを分筆登記すると聞いており，本件旧土地全体について持分一部移転登記をすることは聞いていないと述べている(B10頁)。他方，Bは，本件売買契約締結時に持分一部移転登記をすることを分かっており，機構職員に印鑑を渡し，契約書に押印させた旨のべている。(B21頁)

Bは，収用と任意買収とでは値段が変わるという話は聞いたが，その理由は聞いてないと述べている。(甲9，B18，19頁)

Bが押印した登記承諾書には，任意買収線と強制収容線を図示した図面が添付されていた。(丙8)

(4) 本件売買契約契約書の送付

機構は、原告に対し、平成16年2月2日に、税務関係書類及び他の契約書類と共に、本件契約書を簡易書留で送付した。(乙4, A18頁)

Bは受領を否定しているが、税務関係書類を受領したことを認めており(B9頁)、本件契約書の送付を受けたと推認される。

(5) 本件契約後の経緯

前記争いのない事実のとおり、被告は、原告に41万分の837の持分一部移転登記を経由した。(丙2)

被告が強制収用部分の登記を経たので、その面積に相当する持ち分を戻したものである。(A19頁)

2 争点(2)(契約対象土地の範囲)について

本件契約書(丙1)には、被告が買い受けた「取得対象土地」が定められており、その地積は合計6235㎡でその位置形状は、別紙図面の国道用地の任意取得地及び収用地とを合わせた部分に合致していると認められる。

前記認定のとおり、本件契約に先立ち、任意買収線には機構によって杭が設置され、機構職員から原告に図面及び杭によって、任意買収線及び任意買収によって被告が取得する取得対象土地が説明されたことが認められ、原告代表者Bはこれを十分理解していたと推認される。

Bは、杭があったのは収用線であったと供述するが、任意買収のための交渉をしていた機構が収用線のみ杭を設置していたとは考えられないから、原告の当該供述部分は信用できない。

本件契約の対象土地は別紙図面の任意取得地を含む部分であると認められる。

3 本件契約による物件変動の内容について

被告は、本件旧土地の一部である「取得対象の土地」の持分41分の1の売買契約と、未分筆状態(分筆登記ができるまで)においては、「取得対象の土地」の持分41分の1と等価値である土地全体に対する共有持分4100分の15の移転とその登記手続の契約との両方の契約が締結され成立したと主

張している。そして、被告は、原告の登記抹消請求に対して、上記、のいずれもが単独で抗弁事実となることを主張する。

被告の主張のうち、上記、両方の合意があったかどうかについては、ともかくとして、当事者の意思表示に基づく物件変動としては、一筆の土地の一部の持分全部の移転と、一筆の土地全部に対する（当該対象土地の持分と等価値の）持分の移転とは矛盾する事象であり、同時には起こりえない。本件売買契約によって生じた物件変動としては、どちらか一方であり、どちらであるかは、本件契約書の文言を基本とする当事者の合理的意思解釈で決すべき事柄である。

本件契約書は、契約の主旨として、条項の第1条1項で、売買対象について、明確に「取得対象の土地」の原告持分であることを定めていること、登記については、条項第2条で、取得対象土地の持分に「相当する権利として」、「被告に移転する持分」について被告に所有権移転登記するものとし、取得対象土地の分筆完了後、取得対象の土地の原告の持分を被告に移転し、取得対象外の土地の被告の持分を原告に移転する旨定めているが、あくまで登記方法を定め、登記に一致する権利移転については言及していないこと、本件任意買収の交渉にあたった機構職員であるAは、あくまで本件旧土地の一部である任意買収地（取得対象の土地）について交渉していたと認められることなどから、本件契約によって生じた物件変動は、本件旧土地の一部である「取得対象の土地」の持分41分の1について、原告から被告に移転したものである（上記に該当する。）と解される。

4 本件移転登記の有効性（公序良俗違反，通謀虚偽表示）

本件移転登記は、本件売買契約によって生じたと認められる前記2の物件変動に一致していないことになる。

しかしながら、本件売買契約によって当事者が合意した移転登記であって、当然に無効の登記であるとはいえない。

原告は、登記意思を欠く登記であり無効である、本件売買契約及び移転登記の合意がなされたとしても、このような実体を反映しない登記は、公序良俗違反又は虚偽表示により無効である旨主張している。

前記認定のとおり、本件売買契約書に本件移転登記をする条項があり、原告は、本件移転登記に関する登記承諾書に押印しているのであるから、本件移転登記手続をなすことを承諾していたと認められるから登記意思を欠くとは認められない。

実体に合致しない登記であってもそのような登記をすることに合理性があれば、公序良俗違反とはいえず、また一種の虚偽表示に該当する面があっても当事者がその合理性故に実体に合致しない登記をすることを真に意図して合意しているならば無効な登記とはいえないと考えられる。

本件移転登記がなされた事情は、本件旧土地の共有者が多数であり、被告の取得対象の土地を本件旧土地から分筆する登記をなすまでにある程度時間がかかることが予想されたことから、分筆登記及び分筆後の各土地についてそれぞれの本来の持分に応じた移転登記が可能となるまで、被告の権利保全として本件移転登記をなすこととしたものであると認められる。

原告は、実体と合致しない本件移転登記は、権利保全の意味もない旨主張するが、本件収用地部分について被告は原告の持分を取得しているのであり、本件移転登記は、その部分については、一部とはいえ被告の権利を表象している面があることを否定し得ず、また、本件移転登記による被告の持分が、被告が実際に取得した収用地の持分と等価値であるというのであるから、事実上の権利保全効果があるであろうことも否定し得ない。

そうすると本件移転登記には、被告の権利保全の目的という点から合理性を認めることができる。

前記認定のとおり、機構は、国道付け替え工事のための土地買収において、大規模共有地について、同様の登記の手法を用いていたと認められ、原告も本

件売買契約当時，そのような機構の手法に特段の異議を述べたことはなく，一応の了解をしていたと推認できる。

以上によれば，本件移転登記が公序良俗違反又は虚偽表示により無効であるとの原告の主張は採用できない。

5 錯誤無効について

原告の主張は要するに，収用手続終了後，本件売買契約の対象土地の分筆がなされ，本件土地について被告に登記上一部移転した持分が返還されると信じて本件売買契約を締結したが，実際には，収用手続終了後現在まで分筆登記がなされず，その点において錯誤があるから，本件売買契約の対象土地の内，分筆がなされなかった部分の売買は無効である旨主張するものと解される。

前記争いのない事実等及び認定事実から認められる本件売買契約の経過及び本件売買契約書の登記に関する条項に照らすと，本件移転登記は，任意買収地部分全体の分筆が可能であることを前提として，分筆後速やかに，分筆後の被告取得土地については，被告が原告から取得した持分全部の登記，被告取得土地を除く本件土地については，登記上被告に移転した持分を原告に戻す登記がなされるまで，被告の権利保全のために，いわば代替的に合意されたものであると評価すべきものである。

ところが，実際には，本件土地の共有者の一部があくまで任意買収に応ぜず，被告の取得土地のうち，現在に至るまで収用地部分を除く部分について分筆する見込みが立たないこと（その見込みがあることを認めるに足る証拠はない。）は，原告本人尋問の結果及び弁論の全趣旨に照らすと，本件売買時に原告の想定していなかったことであると認められる。

原告は，機構の任意買収交渉に容易に応じなかった者であり，収用裁決申請がなされてから，漸く任意買収に応じた者であることからすると，被告の取得対象土地について，強制収用されるよりは，任意買収に応じた方がよいと考えて本件売買契約を締結したものと考えられる。

原告が任意買収の範囲と強制収用の範囲との違いをどの程度認識していたのか証拠上明らかではないが、少なくとも本件移転登記すなわち本件土地全部についての被告の持分登記が永続する状況は予測していなかったと認められる。原告が、そのような状況が永続する蓋然性があることを本件売買契約時に認識していたならば、敢えて任意買収に応じることはなかったであろうと考えられる。

機構においても、本件売買契約交渉時には、なお、相当期間の間に本件土地の共有者全員との任意買収交渉が整うことを前提に原告と交渉していたのではないかと考えられる。

そして、原告が本件移転登記を被告が取得した土地を分筆登記するまでの一時的なものと考えて、任意買収に応じたことは、被告の委任を受けて原告との交渉にあっていた機構においても理解していたと推認できる。

以上からすると、本件移転登記を永続的なものと考えずに、一時的な被告のための保全措置であるとの認識のもとに本件契約を締結した原告には、契約締結の動機に重要な錯誤があり、その点は機構においても理解していたと認められるから、この点の動機は意思表示の要素にあたるというべきである。そうすると、被告が本件売買で取得した土地のうち、収用部分を超える本件土地内の任意取得地（別紙図面の灰色の北側の国道用地（任意取得地）に相当する。）に関する部分の原告持分の売買は錯誤により無効であると解することが相当である。

そうすると任意取得地の被告持分を保全するための本件移転登記は、その保全の前提を欠き、無効であると解される。

本件移転登記の抹消を認める原告の請求には理由がある。

6 同時履行の抗弁について

原告は、本件売買契約の無効部分の土地の持分に相当する代金を受領していると認められるから、当該部分の代金の支払と引き換えに原告の抹消登記請求

を認めることが相当である。

無効部分である任意取得地の面積は下記（面積計算）のとおり 3260 m^2 であり，本件売買契約対象の土地の面積 6235 m^2 の約 5.2% にあたる。

（面積計算）

本件売買の対象土地	6235 m^2
対象土地南西部取得対象外の土地 C	1448 m^2 （丙 1 地積測量図）
同	D <u>3036 m^2</u> （同）
以上合計	10719 m^2 ・・・A
分筆後の字 c d 番 e ないし h の地積合計	7459 m^2 ・・・B
内訳 d 番 e	2679 m^2 （甲 5）
同 f	786 m^2 （甲 6）
同 g	3375 m^2 （甲 7）
同 h	619 m^2 （甲 8）
$A - B = 3260\text{ m}^2$	

本件売買契約の代金は， $12万6453$ 円であり，その 5.2% は， $6万5755$ 円である。

原告は同時履行関係に立つとしても土地代金 $7万9078$ 円を基準にした $2万8817$ 円を引き換えの金額とすべきであると主張する。しかしながら，物件移転料及び損失補償金も売買対象土地の面積に従って算出されていると推認されるから，無効部分の原状回復としては，これらの金額を含んだ金額を基準に算定することが一応妥当であろうと思われる。

被告は，残存する被告の持分一部移転登記に見合った対価として $4万6078$ 円による引換給付を主張している。

よって，原告の請求は， $4万6078$ 円の返還と引換に認められる。

7 以上によれば，本訴請求は，原告が被告に対し，本件売買代金の一部 $4万6078$ 円を返還するのと引換えに本件移転登記の抹消登記手続を求める限度で

理由があるからこれを認容し，その余（無条件で給付を求める部分）については理由がないからこれを棄却し，訴訟費用の負担について民訴法64条ただし書，61条を適用して，主文のとおり判決する。

岐阜地方裁判所民事第1部

裁判官 野 村 高 弘

（別紙物件及び登記目録並びに図面省略）