

## 最近の判例から (1)

# 分譲住宅の売主が、価格の適否を検討する上で重要な 事実につき説明をしなかったことが違法行為とされた事例

(最高判 平16・11・18 判時1883-62) 能智 浩二

分譲住宅の売主が、買主の意思決定の上で重要な価格の適否に関する事実について説明をしなかったことが、慰謝料請求権の発生が認められるほどの違法行為とされた事例(最高裁 平成16年11月18日判決 上告棄却判例時報1883号62頁)

### 1 事案の概要

住宅・都市整備公団(現在の都市再生機構、以下「Y」という。)は、平成2年、K市所在のA団地及びM市所在のB団地の建替事業に着手した。団地内の住宅を賃借し居住するなどしていたXらに対し、建替後の分譲住宅の購入を希望し、建替事業に協力した者については、一般公募に先立つ優先購入の機会の確保、入居する住宅が完成するまでの仮住居の確保並びに移転費用相当額及び100万円の各支払を約し、Xらとの間で、覚書(以下「本件覚書」という。)を交わした。

本件覚書中には、Yは、建替後の分譲住宅への入居が可能となった場合には、Xらに対し、公募に先立ち、優先して住宅をあっせんする旨の条項(以下「本件優先購入条項」という。)が規定されていた。これは、一般公募における譲渡価格とXらに対する譲渡価格が少なくとも同等であることを前提とし、抽せんによることなくXらが確実に住宅を確保することができるものであった。そして、Xらは、Yとの間で従前の賃貸借契約を合意解約し、住宅の明渡しを行うなどして上記建

替事業に協力した。

Yは、Xらのうち43名との間で、平成7年10月、A団地の建替後の新団地であるC団地内の分譲住宅につき譲渡契約を締結し、また、Xらのうち15名との間で、平成6年12月、B団地の建替後の新団地であるD団地内の分譲住宅につき譲渡契約(以下、C・D団地内の分譲住宅の譲渡契約を併せて「本件各譲渡契約」という。)を締結した。

Xらは、本件各譲渡契約締結当時、本件覚書中の本件優先購入条項により、Xらに対するあっせん後、未分譲住宅の一般公募が直ちに行われ、その譲渡価格は少なくともXらに対する譲渡価格と同等であるものと認識していた。他方、Yは、本件各譲渡契約締結当時、Xらに対する譲渡価格が高額に過ぎ、その価格で一般公募を行っても購入希望者が現れないことを認識しており、Xらに対するあっせん後直ちに未分譲住宅の一般公募をする意思を有していなかった。それにもかかわらず、Yは、Xらに対し、Yがこのような意思であったことにつき説明をしなかった。

その後、Yは、平成10年7月に至って、C団地及びD団地の未分譲住宅について、値下げをした上で一般公募をしたが、その平均値下げ率は、前者につき25.5%、後者につき29.1%であった。

そこで、Xらは、Yは本件各譲渡契約を締結する際、Xらに対するあっせん後直ちに未分譲住宅の一般公募をする意思がないことを

説明すべき義務があったにもかかわらず、これを怠ったことから、分譲住宅の価格の適否及び契約の締結を十分に検討する機会を奪われたなどと主張し、Yに対して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、慰謝料等の支払を求めて提訴した。一審、二審ともXらの請求を一部認容したため、Yが上告した。

## 2 判決の要旨

最高裁判所は次のように判示して、Yの上告を棄却した。

- (1) Xらは、Yとの間で、団地内の住宅につき賃貸借契約を締結していたが、Yの建替事業に当たって、借家権を喪失させるなどしてこれに協力した。YとXらとの間で交わされた本件覚書中の本件優先購入条項は、Xらに対するあっせん後、未分譲住宅の一般公募が直ちに行われること及び一般公募における譲渡価格とXらに対する譲渡価格が少なくとも同等であることを前提とし、抽せんによることなくXらが確実に住宅を確保することができることを約したものである。
- (2) Yは、建替え後の分譲住宅について、当該建替え対象団地の居住者にあっせんした後、他の建替え団地の居住者に対してあっせんするものとする取扱いをしていたが、あっせんにより未分譲住宅を購入した者はなく、Yは、上記あっせんによって未分譲住宅が完売する可能性のないことを知り得た。
- (3) Yは、本件各譲渡契約締結の時点において、Xらに対する譲渡価格が高額に過ぎ、仮にその価格で未分譲住宅につき一般公募を行っても買手がつかないことを認識しており、直ちに未分譲住宅の一般公募をする意思を有していなかったにもかかわらず、Xらに対し、Xらに対するあっせん後直ちに未分譲住宅の一般公募をする意思がないことを説明しなかった。
- (4) Yは、Xらが、本件優先購入条項により未分譲住宅の一般公募が直ちに行われると認識していたことを少なくとも容易に知ることができたにもかかわらず、Xらに対し、上記一般公募を直ちにしないことを全く説明せず、これによりXらがYの設定に係る分譲住宅の価格の適否について十分に検討した上で本件各譲渡契約を締結するか否かを決定する機会を奪ったものというべきであって、Yが当該説明をしなかったことは信義誠実の原則に著しく違反するものであるといわざるを得ない。XらがYとの間で本件各譲渡契約を締結するか否かの意思決定は財産的利益に関するものではあるが、Yの上記行為は慰謝料請求権の発生を肯認し得る違法行為と評価することが相当である。

## 3 まとめ

本件では、旧住宅・都市整備公団が、賃貸住宅の建替えによる分譲住宅の優先購入者らに対して、バブル崩壊により未分譲住宅の一般公募を直に行う状況になく、その意思がないにもかかわらずこれを説明しなかったとされた。これによって、優先購入者らが、同公団の設定した分譲住宅の価格の適否について十分に検討した上で契約を締結するか否かを決定する機会を奪ったものとして、信義誠実の原則に著しく違反するとされた事例である。

(調査研究部研究員)