

最近の判例から

(7)

民法五六三条の代金減額請求権の行使期間

(東京地判 平九・八・二六 判タ九八一―一三〇) 辺見 博

土地建物の売買において、当該土地の一部が市有地であることが、転売後、上告審において確定し、買主が転買人と和解して、一四年後に売主に代金減額請求をした事案において、代金減額請求権は、買主が売主の一部履行不能の確定の事実を知ったときから一年内に行使すればよく、一〇年の消滅時効期間の制限には服しないとされた事例(東京地裁、平成九年八月二六日判決、控訴、上告、判例タイムズ九八一号一三〇頁)。

一 事案の概要

買主Xは、昭和五六年五月一日、売主Yから、川崎市内の土地(一四〇・一九[㎡])と建物(築一三年)を、四、四五〇万円で買い受け、昭和五七年九月七日、Aに、四、五〇〇万円で売却した。

Aは、昭和五九年一月一日、B市から、

本件土地の西側の一部(二六・八三[㎡])がB市の所有である旨告げられ、同年二月一日、Xに対し、代金減額の請求をした。XがYに問い合わせたところ、Yは、同年五月二十五日、長年居住し、固定資産税を支払っており、Yの所有であることは明白であると答えた。

Aは、同年七月、Xらを相手として、代金減額請求の調停の申立てをしたが、YがB所有を否認し、調停は成立しなかった。

Xは、Yに対し、昭和六〇年一月三〇日到達の内容証明郵便で、代金減額請求をしたが、Yは、同年二月頃到達の書面で、Yの所有であると通知した。

Aは、昭和六〇年一〇月、Bを相手として、本件係争土地の所有権確認訴訟を提起し、Xらにも訴訟告知をした。

同訴訟は、平成七年二月二四日、上告審においてA敗訴の判決が確定した。

同訴訟の判決で、本件係争土地は、Bが昭和三九年県から譲り受けた用排水路用地の一部であり、Yは同年十一月撤去承諾書に押印し、昭和四二年官民境界査定が実施され、境界石が設置されたと認定された。

Xは、平成七年四月二七日、Aから連絡を受け、同年一月二七日、Yに対し、民法五六三条に基づく代金減額請求の意思表示をした。

Xは、Aから、一、〇一九万円の代金減額請求訴訟を提起され、Yに対し、訴訟告知の上、平成八年一月二二日、和解金四〇〇万円を支払う旨の訴訟上の和解をした。

Xは、Yに対し、四〇〇万円の支払いを求めた。

Yは、①土地と建物という異種の権利の一括売買については、民法五六三条の適用はなく、②Xは昭和六〇年一月三〇日に代金減額請求をしているから、一〇年の経過により、時効消滅し、③また、代金減額請求権は、売買契約締結時から一般の消滅時効期間経過後には行使できなくなる、と主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) XのYに対する代金減額請求権は、移転不能となった一部分の価額を合理的に算定することができる以上、民法五六三条の適用に支障はないとし、

(2) 民法五六四条の「事実ヲ知りタル時」とは、本件においては、上告審においてAの上告が棄却され、Yの所有権移転の一部履行不能が確定になったことを、Xが平成七年四月Aからの連絡によって知ったとき、と解すべきであり、Xは、同年一月に代金減額請求の意思表示をしているのであるから、一年の除斥期間は経過していないとし、

(3) Xの昭和六〇年一月の代金減額請求に言及している部分は、将来Aからの代金減額請求に応ずることになれば、Yに請求せざるを得ない旨を事前に警告したにすぎず、代金減額請求を直ちに行使するものではない、

(4) 本件は、現実の引渡しを受けた土地の部分にも、また、契約書に表示された面積にも、本件係争土地が含まれており、Xにおいて、本件係争土地がB所有であることを調査確認することは極めて困難で、訴訟の結果を待つより他なかったのであるから、本件の代金減額請求権は、Xが一部履行不

能の事実を知った時から一年内に行使すればたり、その他に一〇年の消滅時効期間の制限には服しないとした上で、

(5) 減額代金額は、売買代金を固定資産税評価額で按分した土地代金から、面積比により減額した六五八万円になり、和解金額四〇〇〇円は、相当であるとし、

(6) Yに対し、四〇〇万円の支払を、命じた。なお、本件は控訴され、平成一〇年九月三〇日控訴審判決が下され、Xが上告している。

三 まとめ

これまでの民法五六三条をめぐる事案は、一部他人物の所有者と直接和解をして、売主に減額請求するもので（東京地判 昭四九・一二・二〇 判時七八五―八二等）、本件のように、転売後転買人と和解をして、売主に減額請求するものは、なかったと思われる。

本件は、上告されているようであるが、上告審でどのような判断が下されるか、注目されるところである。

（調査研究部調査役）