

② しかしながら、未分譲建物については、

Xの合意のもと、内装未施工のまま国際競技会の選手村として使用させていた等の事実があり、また、この間当該敷地は、他の敷地とフェンス等により明確に区分されてYが管理しており、Xは管理および費用負担をしていなかった等の事実が認められる。

そうすると、分譲建物としての工事完了から分譲までに必要な合理的期間内においては、分譲者に組合費等の負担義務はないと解され、当該期間において、Yは、未分譲建物についての組合費等の支払義務を負うことはない。  
よって、Xの請求を棄却する。

### 三 まとめ

本判決では、公団に宅建業法が適用されないこともあり、駐車場料金の決定権限、駐車場の長期修繕計画の策定を含む管理業務を行う権限と責任は管理組合にあるとして、Yに説明義務違反はないとされた。

しかし、宅建業法の運用に当たっては、マンション分譲業者は、分譲時に、マンションの実態に即した長期修繕計画の策定、適切な修繕積立金の積立及び適時の劣化診断の実施

の必要性について、管理組合に対する周知に努める必要があるとされていること(平四・一二・二五建設省建設経済局長・住宅局長通達)に留意する必要があると考えられる。

なお、マンション分譲業者は、未分譲部分について区分所有権を所有する以上は、共用部分の管理費等の支払義務があるとする判例

の方が多く(東京地判平二・一〇・二六等)、本判決では、未分譲建物がユニバーシアード福岡大会の選手村として活用されたという特別な条件のもとで判断されたことを考慮する必要がある。

(調査研究部調査役)

#### 最近の判例から

(11)

### 旧住都公団の売残り住宅の 値下げ販売に対する損害賠償請求

(福岡地判 平一三・一二九 判時一七四三―一二二) 森末 一巳

旧住宅・都市整備公団(以下 旧公団という。)からマンションの分譲を受けた買主が、

その後、旧公団が売れ残り住戸を値下げ販売をしたことにより損害又は損失を被ったとして提起した損害賠償請求について、値下げ率は社会通念上見過ごし得ないほどの不当性があるとはいえない等として棄却された事例

(福岡地裁 平成一三年一月二十九日判決 棄却)

(控訴) 判例時報 一七四三号一二二頁)

#### 一 事案の概要

旧公団は、福岡市内にある本区分所有建物(総戸数二六六戸。以下「本物件」という。)を平成四年九月以降、棟別に順次分譲し、Xら七〇名は、同年一月から九年四月までの間にそれぞれ旧公団との間で本物件の各住戸につき売買契約を締結した。

本物件は、平成八年一二月の時点において、

本物件の一号棟ないし七号棟のうち、三七戸が未分譲のまま、一戸が買戻住宅として、計三八戸が空室となっていた。

旧公団は、平成九年八月一日、首都圏、愛知県及び福岡県内の団地式マンションの売残り住宅計一、〇二九戸を、従来の分譲価格より平均一九・三％値下げして販売することを発表し、Xら及び本物件の各区分所有者を組合員とする本物件住宅管理組合に対して事前に何らの説明、連絡を行うことなく、本物件の二号棟、五号棟の計一五戸を値下げ販売(平均値下げ価格約八八〇万円、平均値下げ率約二二・五％、以下「本件値下げ販売行為」という。)の対象とし、翌二日より値下げ分譲を開始した。

Xら七〇名は、旧公団が平成九年八月から価格を平均二二・五％値下げ販売したことから、より損害又は損失を被ったと主張し、平成一年一〇月に旧公団の一切の権利義務を継承した都市基盤整備公団(以下「Y」という。)に対し、総額四億円を超える金銭の支払を求め、訴訟を提起した。Xらの請求原因は、要約すると、①旧公団には、一般民間分譲業者とは異なり、分譲住宅の譲渡対価について、適正な価格を決定すべき法律上の義務があり、その義務に違反した、②旧公団の値下げ販売

そのものが、Xらの所有する区分所有物の資産価値を不当に減少させる行為として、違法なものである。③旧公団は売買契約の余効効である価値減少防止義務に違反した、④Xらとの売買契約は暴利行為により一部無効であった、⑤旧公団側の言辭が値下げ販売と相まって不法行為を構成するというものである。これに対しYは、不法行為、契約違反ないし不当利得の成立を争った。

## 二 判決の要旨

これに対し裁判所は、①旧公団のXらに対する法的義務としての適正価格決定義務は認められず、さらに、本件売買契約は、法律的に見れば対等な旧公団とXら間の私法上の契約であり、本件売買契約の各譲渡対価が適正さを欠いていたとは認められないこと。②本件値下げ販売行為は、募集開始からおおむね四年を経過し、かつ、Xらの契約締結年月日より少なくとも三か月以上経過した後に行われたものであり、その値下げ率も平均約二二・五パーセントであって、社会通念上看過し得ないほどの不当性を有するものとはいえず、本件値引き販売行為がXらの所有する各区分所有物の資産価値を不当に減少させる違法な行為とは認められない。③旧公団がXらの分

譲住宅の財産的価値を減少せしめてはならない信義則(民法一条二項)上の義務の存在を肯定するには至らない。④分譲住宅の販売価格が適正なものであるかどうかは、その取得原価との関係で一律に判断し得るものではなく、さらに、本件売買契約当時、本件土地付近の地区の他の分譲住宅の譲渡対価に比して譲渡対価が著しく高額であった等の事情もなく、したがって、本件マンションとその譲渡対価との間に、暴利行為を基礎づける程度の対価的不均衡が生じていたと認められない。⑤旧公団の担当者が値引き販売をしないとの発言内容は、当該売買契約ないしこれに伴う特約の内容となっていたとは認められず、旧公団が永久的に値下げをしないことを約束する趣旨まで含むとは言えない。さらに、旧公団が経済事情の変動及び相当量の売残り物件解消のため、いつの日か統一の方針として値下げに踏み切ることもあり得ることも社会通念上予見でき、違法不当な勧誘であるとは認められないとして、Xらの主張をいずれも排斥し請求を棄却した。

## 三 まとめ

バブルの崩壊以降、民間業者及び旧公団が、売残りマンションの値下げ販売を行ったため、

これを不満とする既購入者との間に紛争が起り、損害賠償訴訟に発展するケースは多い。旧公団関係の訴訟としては、既に東京地判平一二・八・三〇（RETIIO No.四八・八四頁）があり、本判決はこれに次ぎ、既購入者の請求を棄却したものである。また、民間業者の

値下げ販売の当否が争われたものとしては、①値下げ販売が暴利行為ではないとしたもの大阪地判平一〇・一一・三〇（不動産取引の紛争と裁判例（増補版）六六八頁）、②差額金返還の合意はないとしたもの大阪高判平九・二・二七（不動産取引の紛争と裁判例（増補

### 最近の判例から

(12)

## 海外不動産投資商品を販売した業者の不法行為責任

（東京地判 平一二・八・二九 判タ一〇五五—一九三） 森澤 達也

海外不動産に対する投資商品に投資し損害を被ったとして、出資者がこの商品への投資を勧誘した会社に対し説明義務違反等があるとして求めた損害賠償請求が棄却された事例（東京地裁 平成二二年八月二十九日判決 棄却控訴 判例タイムズ一〇五五号一九三頁）

### 一 事案の概要

Xら（計五社。いずれも一定規模を有する株式会社又は有限会社であり、業種は不動産関係、機械工業関係等）は、平成二年三月な

いし同年五月頃にかけて、総合商社Y<sub>1</sub>からアメリカ合衆国ニューヨーク市に所在する不動産に対する、パートナーシップ（米国において複数の者が不動産投資を行う際に通常設立されるもの。本件では、ニューヨーク州法に基づいて設定されたリミテッド・パートナーシップに対して別のパートナーシップを通じて出資するという仕組みによる海外不動産投資）を通じて投資の勧誘を受けた。Xらは、銀行Y<sub>2</sub>（本件訴訟では補助参加人）の顧客であり、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>間で締結していたファ

版）六六七頁）などがある。本件は、バブル崩壊による経済変化が履行を完了した売買契約に及ぼす影響を扱った事例として参考になると思われる。

（企画調整部調整第二課長）

イナンシャル・アドバイザリー契約（Y<sub>2</sub>が、本件投資について投資家の勧誘に成功した場合にY<sub>1</sub>が成功報酬を支払うこと等を内容とするもの）に基づき、Y<sub>2</sub>からY<sub>1</sub>に紹介されたものであった。

XらはY<sub>1</sub>の勧誘に応じて、平成二年五月、本件投資の申込を行い、同年六月に契約（出資申込契約の他、金銭消費貸借契約等も含む）を締結した。契約に基づきXらは、各三三二万米ドル余を本件パートナーシップに出資し、本件パートナーシップの持分割合として各八・三二〇五パーセントを取得した。

本件投資の主たる目的は、節税効果を得、将来の不動産市況によってパートナーシップの持分の売却時にキャピタルゲインを得るというものであったが、平成二一年三月末、本件パートナーシップは、その保有する持分を売却したところ、Xらは損失を被る結果となった。