

最近の判例から

(2)

土地の売買がいわゆる数量指示売買に

当たるとされた事例

(最高判 平一三・一一・二二 判時一七七二―四九) 山田 英夫

公簿面積を表示した売買契約により土地を購入した買主が、目的物件の実測面積が公簿面積に満たなかったとして、売主に対して売買代金の減額を求めて争った事案において、

一審は買主の請求を否認したが、控訴審及び上告審においては、本件売買契約は、民法五六五条にいういわゆる数量指示売買に当たるとして、買主の減額請求を認容した事例(最高裁判平成一三年一月二二日判決 上告棄却判例時報一七七二号四九頁)

一 事案の概要

売主Yは、平成三年八月、宅建業者Aの専属専任媒介のもと、Y所有の本件土地(公簿面積一七七㎡(五三・五四坪)、市街化区域内の更地、以下「本件土地」という。)を、坪単価六八万円で売却したい旨買主Xに申し入れたところ、Xは、住居建築用に本件土地を買

いたいと考え、Aを通じて坪単価の値下げを交渉した結果、Yは、坪単価六五万円に値下げして売ることにした。なお、XA間にも専属専任媒介契約が締結された。

AとXとの媒介契約書には、本件土地の実測面積が一七七㎡、公簿面積も同様である旨書かれていたが、重要事項説明書には、地積として「登記簿一七七㎡(五三・五四坪)」と書かれていたものの、実測面積欄は空白であった。また、XがAに対し、実測図面を要求したところ、Aは、本件土地の面積が一七七㎡である旨記載された公図の写しをXに交付した。他方、AとYとの媒介契約書及び重要事項説明書には、本件土地の公簿面積が一七七㎡である旨書かれているだけで、実測面積の記載がなかった。

平成三年一〇月、XとYの間で本件土地の売買契約が締結され、その売買契約書には、売

買物件の表示欄に「面積はすべて公簿による」旨の記載(以下「本件条項」という。)があった。Xは、平成九年秋、住居を建築するために本件土地を測量したところ、実測面積が、本件売買契約書に表示された公簿面積よりも、九・二一㎡不足することが判明した。

このため、Xは、平成一〇年二月、Yに対し、売買代金の減額を求めて訴えを起こしたが、第一審は、本件条項が存在することを主な理由に、数量指示売買とは認められないとしてXの請求を斥けた。このためXは、控訴した。

これに対し、控訴審は、代金額の値下げ折衝の経緯、XがAに実測面積を確認したこと等の事実から、本件売買契約書における公簿面積の記載は、実測面積が少なくとも公簿面積と同じだけあるとの趣旨でされたものと解釈し得るとして、第一審判決を変更してXの請求を認容した。

これに対してYは、上告した。

二 上告審判決の要旨

最高裁は、裁判官一名の反対意見を除く全員一致の意見で、以下のように判示し、Yの上告を棄却した。

(1) いわゆる数量指示売買とは、当事者にお

いて目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容積、重量、員数、又は尺度があることを売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められた売買をいう（最高裁判昭和四三年八月二〇日判決 民集二二―八一―六九二）。

(2) 本件売買契約当時、原審が認定した事実関係等によれば、X、Y双方とも本件土地の実測面積が公簿面積に等しいとの認識を有していたことが窺われ、この面積に坪単価を乗ずる方法により代金額を算定することを前提にして坪単価について折衝し、代金額の合意に至った。

(3) 他方、実測面積以外の要素に着目して本件土地の売買金額の決定に至ったと認めらるべき事情は窺われず、「すべて面積は公簿による」旨の本件条項が存在することをもつて直ちに公簿面積を基礎として売買代金が決定されたと断言することもできない。

(4) そうすると、本件売買契約においては、本件土地が公簿面積どおりの実測面積を有することが表示され、実測面積を基礎として代金額が定められたものであるから、本件売買契約は数量指示売買に当たり、Xは、Yに対し、民法五六五条及び五六三条一項に

基づいて代金減額請求ができるものといえる。よってこれと同旨の高裁の判断は是認でき、前記最高裁判例にも抵触しない。

### 三 まとめ

民法五六五条にいう数量指示売買とは、不動産取引の実務においては、実測面積を表示して、売買代金額を決定するいわゆる実測売買がそれに当たる。なお、土地の測量等には時間を要するため、売買契約締結時には公簿面積に単価を乗じて売買代金を定め、残代金清算時に実測面積と公簿面積の差を清算する取引方式も行われており、これも実測売買と解される。これに対して実測面積と公簿面積の差を清算しない取引方式は、公簿売買と称されている。

本件のような個人の住宅地については、売主、買主間の公平を期するためにも、実測売買が望ましいといえる。したがって、公簿売買の場合は、売買契約書上で「実測面積と表示の面積に差異が生じても、売主、買主は売買代金の増減の請求その他何らの異義を申し立てない」旨の趣旨を明記し、それを相手方に十分説明したとき以外は、原則としていわゆる数量指示売買（実測売買）とみなすべきであろう。宅建業者としては、媒介に際して、

あるいは契約当事者として、今後十分に注意すべきである。

（調査研究部調査役）