

●最近の判例から

用途地域の誤った説明を信じて行った
売買契約の錯誤無効等が認められた事例

岡村 登志男

中古戸建住宅の売買で、その媒介をした業者の調査不十分から、第一種住居専用地域の土地建物を、建ぺい率、容積率の異なる住居

地域のものであると誤った説明をしてしまい、この説明を信じて行った売買契約の錯誤無効を認めた事例であり、また、誤った広告や重要事項説明をした媒介業者に不法行為責任を認め、かつ、その取締役に第三者に対する損害賠償責任を認めた事例である。(東京高裁判平成六年七月十八日判決 上告 判例時報一五八号一九頁)

なお、本件事例と同様に土地の性状に関して、錯誤無効を認めた判例として、東京高判昭六十一年八月六日、当機構刊「宅地・建物取引の判例—昭和六十—六十二年—」八六頁及び判例時報一二〇六号三〇頁、東京地判平成二年六月十四日、当機構刊「宅地・建物取引の判例(4)」一〇三頁及び判例時報一三七五

号七九頁等がある。

また、媒介業者の調査説明義務違反による不法行為責任を認めた判例として、東京地判平成三年二月二十八日、判例時報一四〇五号六〇頁がある。

一 事例の概要

Xは、平成二年三月三日、媒介業者Y3(代表者Y4)の媒介で、売主Y1及びY2から土地建物(二階建店舗併用住宅)を代金八、三〇〇万円で購入受け、同年八月二日に現金決済をした。

本件土地は第一種住居専用地域の建ぺい率五〇%、容積率八〇%の物件であり、Y1及びY2は、Y3の従業員Aにその旨を告げていたが、Aは知り合いの不動産業者に問い合わせたところ、住居地域であろうとの回答を得たので、本件物件は、住居地域内、建ぺい率六〇%、

容積率二〇%として新聞折り込み広告及び重要事項説明を行った。

Xは、契約の際、差し迫って必要とする用途があった訳ではなかったが、Xの長男が経営する接骨院兼長男の家族の居宅に用いるなり、あるいはワンルームマンションを建築することを考えており、将来は自分達も長男の家族と同居することを考えていた。

しかし、その後用途地域が違っている事実が判明し、Xは、平成三年四月、本訴を提起し、①Y1及びY2に対しては、錯誤があった等として、支払済の金銭の返還を求め、②Y3に対しては、不法行為による損害賠償として媒介手数料と諸費用相当額の支払いを求め、③Y4に対しては、有限会社法三〇条の三(取締役の第三者に対する連帯責任)の規定により、Y3と同額の損害賠償を求めた。

Y1及びY2は、本件錯誤は動機の錯誤であり、この場合、動機が相手方に表示されたことが必要であるところ、その表示はなかったと主張した。

また、Y3及びY4は、賠償責任を否定し、売買契約も有効であると主張した。

二 判決の要旨

これに対して、判決は、用途地域の法的制

限については、「売買契約の目的物の性状についての錯誤であるから、これが表示され契約の内容となつていると認められ、かつ、その錯誤がなければ本件売買契約をしなかつたであろうと認められる場合には、本件売買契約には要素の錯誤があるということが出来る」として、①「宅地の取引において都市計画法上の用途地域が重要な事柄であつて、それゆゑに宅地建物取引業者にこれらの事項の概要についての説明義務が課されていることも考慮すると、本件土地の用途地域が住居専用地域(住居地域の誤りか)であり、建ぺい率六〇%、容積率二〇〇%の建築制限であることは表示されていたもので、本件売買契約の内容になつているものと解するのが相当である」とし、②「市街地における住宅用の土地の建築制限がどの程度であるかは、土地の利用価値に大きな影響を与えるものであつて、…建築可能な延床面積の違いは、その格差が二・五倍という数値的な差だけではなく、現在の住宅の水準に照らせば、賃貸アパートの建築、営業用の店舗と併用した住宅の建築やいわゆる三世代住宅の建築の可否などにかかわる違いであつて、購入者の土地利用にとつて極めて重大であるといわなければならない。したがつて、購入者において相当長期間にわ

たつて自用の小規模の住宅に利用する以外の利用目的がないなどの特段の事情がない限り、用途地域の種別とこれに伴う建築制限の程度は、契約の重要な内容となるものであつて、この点の錯誤は、要素の錯誤であるといふべきである」として、③本件売買契約は、要素の錯誤により無効であり、Y1及びY2は受領済の金銭を返還する義務があるとし、④Y3については、Aが調査義務を怠つた等として、民法七一五条の損害賠償義務を認め、⑤Y4については、A等の「業務を具体的に監督すべき義務があるところ、Aが調査不十分のまま誤つた内容の折り込み広告を作成頒布するのを見逃し、取引主任者の責任において作成すべき重要事項説明書を資格がないAが勝手に作成するの任せ、…これをXに交付して誤つた内容の説明をさせて、誤信したXに本件売買契約を締結させたもので」あり、代表取締役としての重大な過失があつたとして有限会社法三〇条の三の損害賠償義務を認められた。

なお、本判決は、原判決が過失相殺をしていたため、この部分を変更している。

三 検討

要素の錯誤については、判例は、動機の錯

誤があり、それが相手方に表示されていることを要するとするのが通説である(最判昭二八年五月二十七日民集七七一五―五一〇等)。しかし、二学説の中には、動機の錯誤と意思表示の錯誤を区別する理由はないとする見解も近時有力である。本判決は、従来の判例理論とは異なり、用途地域の建築制限については、契約の重要な内容をなすものであるから、動機の表示がなくても、用途地域の建築制限に関する錯誤は、特段の事情のない限り、要素の錯誤になるとした。用途地域の建築制限については、通常は瑕疵担保責任として構成するものが多いが、本件事例は除斥期間が経過していたことをも考慮して、要素の錯誤を認めたとであろう。注目すべき判決である。

なお、本件は上告されている。

(企画調整部調整第一課長)