

最近の判例から

公道に至る道路と要素の錯誤

(大阪高裁 平成八・三・二七 判時一五八五―三五) 松尾 光章

買主業者が、公道に至る一般通行可能ないわゆる「開拓道路」が確保されていると誤信して売買契約を締結したところ、その道路の一部が郵政省の管理通路であり、自動車による通行ができなかったため、錯誤により無効である旨主張した事案について、第一審は錯誤があるとはいえないとしたが、控訴審は要素の錯誤があり、買主業者に重過失はないとした事例(大阪高裁平成八年三月二十七日 乙事件変更認容、甲事件控訴棄却(上告)判例時報 一五八五号三五頁)。

一 事案の概要

買主業者X(農業を兼業)は、平成二年四月一日、A(土地家屋調査士兼行政書士)の媒介で、売主Yから、明石市内の市街化調整区域内の農地を、一部保有一部分将来転売目的で、代金は契約書上二億八、〇五〇万円(坪

単価九万八、〇〇〇円)、別途三、〇〇〇万円支払う約定で買い受けた。

本件土地は、Yが前年の平成元年五月に坪当たり六万五、〇〇〇円で取得したもので、Yは、同年九月頃Aに坪当たり一一万円で売却の媒介を依頼し、Aが知人のXに紹介したものであった。

本件契約に先立ち、Xは、現地でAから説明を受け、また、契約の際物件説明書の交付を受けた。本件土地には、公道(市道)に至る道路として、いわゆる「開拓道路」があり、説明書に「道路南側に開拓道路(幅員三・五メートル)あり」と記載されていたので、Xは、この説明等により一般通行可能な開拓道路があるものと信じて契約した。

しかし、契約直後の四月一三日、本件土地への取付け道路である「開拓道路」の入口、出口付近に郵政省が「構内に許可無き者は立

入禁止」と記載した立看板を設置し、木杭とロープにより出入りを規制した。Xが調べたところ、「開拓道路」の一部は郵政省が管理しており、一般通行ができないこと及び同管理通路以外の開拓道路を利用して自動車により本件土地に至ることは不可能ないし著しく困難であることが判明した。

そこで、Xは、Yに対し、平成二年六月要素の錯誤により本件契約は無効であるとして、支払済の金員六、〇二万三、七二五円の返還を求め訴えを提起した。

これに対し、Yは、Xの残代金不払いにより契約を解除したと争った。

二 判決の要旨

第一審判決(神戸地裁明石支判平成六年二月一八日 判時一五八五号四〇頁)は、①Xは、本件土地の近く(約二キロメートル)に居住して、土地取引に関与してきており、また、本人も現地を訪れており、②かつ、本件通路は農業通行者の通行は黙認されており、別途開拓道路についてもさほどの費用をかけないで車両を通行することができるから、③Aの説明に誤りはあったが、Xが取引価格(坪単価)を誤ったとは考えられないとして、Xの錯誤無効の主張を斥けた。④しかし、本件

契約は、Xの平成二年六月の意思表示により手付解除されたとして、⑤Yに対し、別途代金三、〇二万三、七二五円をXに返金するよう命じた。X、Yとも控訴した。

これに対し、控訴審判決（大阪高判平成八年三月二十七日）は、

- (1) 本件通路が一般通行できないこと及び郵政省管理通路以外の開拓道路を利用して自動車により本件土地に至ることは不可能ないし著しく困難であることを認定した上で、
- ①Xは、本件契約の締結にあたり、郵政省管理通路の一部でありながらも、公道から本件土地に至る道路として一般的に通行可能な開拓道路が確保されていると信じており、②動機の錯誤があったが、同動機は契約締結の際表示されており、③「本件土地に至る道路の存否ないし状態は、売買物件の性状として価格形成や土地の利用方法等につき重大な影響を及ぼすもの」であり、本件契約の重要な部分に当たると、④Xの売買契約の意思表示は、その要素に錯誤があったとし、
- (2) Xは、本件道路について疑問を抱くべき特段の事情があったとは認められないから、Xが宅地建物取引業者であるとしても、調査確認をしなかったことについて、重大な

過失があるとはいえず、

- (3) 本件契約は要素の錯誤により無効であるとして、

- (4) Xの請求を認容し、Yに対し、Xに六、〇二万三、七二五円の返還を命じた。

三 まとめ

公道に至る道路について、当初の説明と異なり利用可能な出入路のない場合、隠れたる瑕疵にあたるとし、瑕疵担保責任（民法五七〇条等）の問題として取り上げた判例があるが（東京高判昭和五三年九月二十一日 判時九一四 六六頁）、本件は、錯誤（同九五条）の問題とされ、要素の錯誤にあたるか否か争われた事案である。

大阪高判は、取付け道路の存否は物件の性状にかかわるもので要素の錯誤であると認めしたが、Xが疑問を抱くべき特段の事情があったとはいえないとして、重過失を認めなかった。

しかし、本件の場合、市街化調整区域内の農地の売買であり、また、開拓道路は建築基準法上の道路には直ちに該当せず、他方、郵政省管理通路も農業従事者の通行は黙認している等の事情があり、微妙な判断のように思える。

なお、本訴は上告されている。

（調査研究部調査役）