

務を負っていたと解するのは、通常の契約成立過程から見ていささか不自然と見られるであろう。

本判決は、分譲価格については不動産市況を踏まえて分譲業者が自由に決定できるという従前の裁判例の流れに従っているものと思われるが、値引き販売を巡り、値引き販売を

「しない義務」の有無が問題とされた従前の裁判例と異なり、売買契約を媒介した者により値引き分が領得されたという特殊事情があるものの、値引き販売を「する義務」の有無が問題とされている点で、値引き販売に関する新たな法的問題を包含しており、参考になると思われる。

最近の判例から

(17)

公団住宅の値下げ販売

(東京地判 平二・八・三〇 判タ一〇三九―二八五)

森澤 達也

旧住宅・都市整備公団(現都市基盤整備公

団)による公団住宅の値下げ販売について、

値下げ販売以前に購入した原告らによる、契約履行請求権、債務不履行による損害賠償請求権、不法行為による損害賠償請求権等に基づく請求がいずれも棄却された事例(東京地裁平成二二年八月三〇日判決 控訴 判例タイムズ一〇三九号二八五頁 判例時報一七二一号九二頁)。

一 事案の概要

Xら三九名は、平成五年二月から平成八年二月にかけて、住宅・都市整備公団(平成一年一〇月、都市基盤整備公団がその権利義務を承継)から横浜市都筑区所在の本件団地の分譲住宅につき譲渡を受けた。

本件団地は、三棟、計二〇三戸から成り、平成九年七月三十一日時点で一三六戸が売買され、

六七戸が売れ残っていた。そこで公団は、平成九年八月以降、公団住宅の売れ残り部分について値下げ販売することを決定し、本件団地については、平均二〇・四パーセント値下げすることを決定した。

この決定についてXらは、譲渡代金に平均値下げ率を乗じた金員相当の損害等を被ったと主張して、公団に対し、契約履行請求権、債務不履行による損害賠償請求権、不法行為による損害賠償請求権等に基づき、平成一〇年三月、訴を起こした。

Xらの主張は、主として次の通りである。

(1) 公団は、譲渡契約上、同一の団地においては同一の価格体系によって各住宅の譲渡対価を決定しなければならない原則(同一団地同一価格体系の原則)を遵守すべきであり、後に、新たな価格体系を適

用して不公平が生じたときは、その差額につき譲渡代金を精算すべき義務がある。

- (2) 公団は、住宅・都市整備公団施行規則一二条一項所定の原価主義によつて譲渡対価を定める義務があり、その対価を超えた部分については譲渡契約は一部無効となる。

- (3) 公団の公共的な性格等に照らすと、値下げ販売は、Xらの期待権を侵害し信義則に反するもので不法行為を構成する。

なお、Xらは、本件譲渡契約には、同施行規則一九条の規定に基づき再譲渡制限があり、この再譲渡制限に関して、公団の説明不足、隠れた瑕疵であること等を主張しているが、割愛する（本判決でも主張はすべて否定されている）。

二 判決の要旨

これに対し裁判所は、次のように判断した。

- (1) Xらの同一団地同一体系の原則の主張は、Xらの独自の見解であつて採用することはできない。
- (2) 施行規則一二条一項は、いわゆる行政命令（行政規則）であつて、Xらと公団との間の権利義務関係を規律する根拠とはならず、仮に同規定に違反しても、X

らと公団との間の譲渡契約の効力には影響を与えない。

また、同規定が譲渡の対価は原価を基本とし他の要素も加味して公団が主体的に決定する趣旨と解されることのほか、施行規則では、経済変動などに伴い譲渡対価を変更できること、公団の分譲事業から利益の生じることとを予定し、原価を上回る譲渡対価の設定を前提としていること等から、Xらの主張するような原価主義を認めることはできない。

- (3) 地価の下落等により民間の分譲住宅の値下げ販売がなされていた平成九年ころの経済状況の下では、公団の経営という見地から市場価格等を勘案して値下げ販売を考慮したとしても、期待権に反するとか信義則に反するとはいえない。

等と判示し、Xらの主張をいずれも棄却した。

三 まとめ

いわゆるバブル経済崩壊後の不動産市況の低迷に伴つて、マンション等について値下げ販売する例が増加し、値下げ前の購入者による損害の填補を求める訴訟等が提起されており、公団の値下げ販売に関しても、本件と同種の事件が全国で数件提起されている。

民間の分譲業者による値下げ販売に関しては、いくつかの判例が示されてきている（大阪地判平一〇・三・一九、東京地判平八・二・五等）が、本件は、公団の値下げ販売に関する初の司法判断として社会的注目を集めたもので、先例的価値があると思われる。