

最近の判例から

(2)

都市計画道路の誤った説明

(東京地判 平一二・一一・八 判時一七四六―九七) 中澤 恭

不動産会社が、建売分譲のため取得する土地について、国道工事事務所の担当者に都市計画道路の照会をしたところ、二カ月近く前の変更前の都市計画図を示され同土地には多少かかると説明を受けたが、実際には、変更後の都市計画道路は同土地のほぼ全域にわたるものであったとして、国に対する損害賠償が認められた事例(東京地裁 平成一二年一月八日判決 控訴 判例時報一七四六号九七頁)。

一 事案の概要

不動産会社Xは、八王子市内の土地(畑八一六㎡)を建売分譲するため、平成九年四月下旬に、土地所有者から九、二〇〇万円で購入した。本件土地の購入にあたり、Xの取締役X<sub>1</sub>は四月上旬ころ国道工事事務所(建設省)Yを訪れ、担当者Aに、本件土地に都市計画

道路がかかるか否かを質問した。都市計画については二月二四日に変更されていたが、Aは変更前の都市計画図を示して、本件土地には東京八王子線の支線が多少かかると説明した。しかし、実際には都市計画の変更により、東京一六号線の支線が本件土地のほぼ全域にわたってかかるものであった。

なお、本件土地は三月下旬ころ媒介業者BからXに対して紹介されたものであり、Bの重要事項説明書には、「計画道路あり(東京八王子線)」と記載されていた。

その後、Xは、本件土地を五区画に分譲しようとしたところ、八月中旬ころ、八王子市から本件土地に都市計画道路がかかるとの指摘を受けた。そのため、Xは分譲価格を減額する取扱いをせざるを得なくなり、転売利益が減少したとして、国及び八王子市に対して、転売利益の減少額三、九九八万円

損害賠償を求めて提訴した。

Xは、都市計画道路の位置について、Yの担当者A及び八王子市の担当者が適切な説明をしなかったため、都市計画道路にかかる土地をかからないものと誤信して購入したことによる損害であると主張した。

これに対し、八王子市は、変更前後の二枚の都市計画図を示す等のXの主張のような事実はあり得ないとして、職員の過失を否定した。また、Yは、都市計画を所管する官署でなく、都市計画について法令上説明義務、回答権限・義務がなく、Aにおいて所管の八王子市に照会するように指導したので過失がないとした。さらに、Xに対する誤った説明の直後に、Bに正しい説明をしているので説明の瑕疵は治癒され、Xは本件土地のほぼ全域に都市計画道路がかかることを知悉していたので、Aの誤った説明とXの損害の間には因果関係がないと主張した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 八王子市に対する請求については、訪問した者が八王子市役所の担当部署の名称を覚えていない等により、Xの主張に沿った

証言は、信憑性に欠けるものであり、他に八王子市の職員に過失があることを認める証拠がない。

(2) Aは、X<sub>1</sub>に対し、変更前の都市計画図を示しつつ、本件土地には東京八王子線の支線が多少かかると説明したことが認められ、変更後東京一六号線の支線がほぼ全域にわたってかかることを照らすと、明らかに誤った説明をしたもので、Aには職務を行うについて過失があつたことが認められる。Yは、都市計画道路の工事及び整備の事業主体であり、都市計画の内容を知り得る立場にあるので、事実上照会に応じている現状に鑑みると、たとえその説明が法令上の根拠を欠く行政サービスであっても、誤りがあれば国家賠償法上違法であると言わざるを得ない。

(3) 損害については、元々都市計画道路がからないことを前提として転売利益を上げることができないから、転売利益の減少をもって損害とすることができず、都市計画道路が全域にかかることを前提とする価格上、二八〇万円と、Xの購入価格との差額二、九二〇万円を損害額と認められる。

(4) もっともXにも、Bの説明を轻信して自ら八王子市への照会や調査怠つたなどの過

失があるとして、七割の過失相殺をして、八七六万円の限度で請求を認容する。

よって、Yは、Xに対し、八七六万円と支払いまでの利息を支払え。

### 三 まくめ

本件土地に係る都市計画道路については、都市計画決定は東京都知事が、都市計画図等の関係図書を一般に公告縦覧するのは八王子市が、都市計画に沿って工事及び整備を行う事業は国道工事事務所Yが所管することとなつている。従つて、Yは、都市計画の内容自体については権限がなく、法令上その説明

義務があるとはいえない事例である。

しかし、本判決は、たとえ事実上の照会に応じて説明が法令上の根拠を欠く行政サービスであっても、その説明に誤りがあれば、国家賠償法上違法であるといわざるを得ないとしている。

従前、行政指導の違法をめぐる国家賠償請求事案は多数提起されているが、行政サービスをめぐつての国家賠償責任を肯定した事案は公刊物には見当たらないようである。本件は控訴されており、その結論が注目される。

(調査研究部調査役)

### 最近の判例から

(3)

## 中古マンションの老朽化についての説明義務

(福岡高判 平二二・二二八 判例集未登載) 村川 隆生

業者の媒介により中古マンションを購入した買主が、媒介業者に対して、給排水施設の老朽化についての説明を怠つたと主張して、

修理代金等の損害賠償を求めて争つた事案において、契約までの交渉過程等の事実関係の下では、媒介業者に「施設の老朽化の程度」に