

最近の判例から

(4)

土地の競売が数量指示売買に該当しないとされた事例

(東京地判 平二・四・一八 金法一六三一—一〇四) 伊藤 隆之

不動産競売により土地・建物を買い受け、代金納付を完了した買主が、土地の実測面積が登記簿の表示より六九・一八㎡不足する二九・五五㎡しかなかったとして、数量指示売買による瑕疵担保責任に基づき配当を受けた共同債権買取機構に対し売買代金の一部の返還を求めた事案において、本件買受けはいわゆる数量指示売買に該当しないとされた事例(東京地裁平成二二年四月一八日 確定 金融 法務事情一六三二号一〇四頁)

一 事案の概要

買主Xは、平成二一年二月、競売物件である本件土地・建物を代金七・八三八万円で買受ける旨の申出をし、同年三月、売却許可決定を得て、同年四月までに代金納付をした。Y(共同債権買取機構)は、平成二一年五月、金七、八三八万円の配当(競売手続費用金二三

九万余を含む。)を受けた。本件土地は登記簿上の面積によって表示され、物件明細書には、土地の現況として「公簿上の記載とほぼ同一」と記載され、また評価書には、更地価格を一㎡当たり三四万五、〇〇〇円としたうえ、これに表示された地積三六四・七三㎡を乗じた方法により土地価格が算出されており、「現況も概ね公簿上の地積に合致するものと思料される」との記載があった。

Xが代金納付後測量したところ、本件土地は合計二九五・五五㎡で、前記表示面積に比べ六九・一八㎡不足していた。前所有者兼債務者である訴外A社は、平成九年七月事実上倒産し、無資力で、右売買代金の一部返還の支払は不能であった。そこでXは、Yに対し、平成二一年六月、本件土地建物代金の一部返還として、金一、二二五万余円を返還するよう訴を提起した。

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) 本件競売物件においては、本件土地の面積は公簿上の表記により表示され、これを前提に評価もされているがごくではあるものの、評価書や物件明細書の記載には、本件土地の正確な面積を断定しておらず、本件土地の実際に有する数量を確保したものとはいえない。
- (2) 本件土地評価は、本件土地建物を一体として評価した過程において前記表示面積が参考にされたにとどまり、この数量のみを基礎として最低売却価格が定められたとはいえない。
- (3) 本件競売物件においては本件土地建物が一括して売却されているところ、本件建物の価格は全体価格の約七五%を占め、本件土地の価格割合は低いものとどまる。
- (4) 本件土地の実測面積は表示された面積の約八一%はあり、土地としての同一性が欠けるとまではいえず、本件土地の買受けは、数量指示売買とは認められない。
- (5) 本件競売物件における表示面積は、いわゆる土地の特定のための一要素にすぎず、

右面積を確保するため表示し売買価格の基礎となったものとはいえず、したがって本件土地の買受けは、いわゆる数量指示売買とは認められない。

(6) 以上により、本訴請求は理由がない。

三 まとめ

本件は競売物件の買受けにあたり、数量指示売買に該当するかを争った事案である。民法五六五条にいういわゆる数量指示売買は、「当事者において目的物の實際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容量、重量、員数または尺度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指称するもの」とされる（最判昭四三・八・二判時五三一―二七）。数量指示売買か否かの判断は、同判例の趣旨を踏えたうえ、事案の内容を総合的に判断して決するほかないが、本判決も一つの具体的事案の判断として、実務上参考になると考えられる。

（企画調整部調整第二課長）

