

最近の判例から

(7) - 土地面積の相違 -

公簿売買における実測面積との相違の説明義務を仲介者が果たしたとして、買主の損害請求を棄却した事例

(東京地判 平21・7・21 ウエストロー・ジャパン) 古本 隆一

公簿取引で土地を購入した買主が、実測面積が小さかったのは、仲介契約上の善管注意義務違反の債務不履行ないし不法行為に当たるとして、不足する面積分の土地代金相当額の損害賠償及び慰謝料並びに遅延損害金を請求した事案において、仲介者は本件契約がいわゆる公簿売買であることを説明し、買主もこれを了承したうえで本件契約の締結に至ったことが認められるとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平21年7月21日判決 買主請求棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年9月上旬ころ、Yは、本件土地（3筆及び共有持分1/2の土地1筆）を2380万円で売り出す旨の新聞折り込み広告を出した。

広告を見たXは、同月11日、Yの仲介で、売主から本件土地を2380万円で購入した。

Xは売主に対し、平成21年1月13日、本件契約に基づく売買代金を支払い、本件土地につきXへの所有権移転登記手続きがなされた。

	公簿	20・8・19 敷地 実測図	20・12・24 敷地 測量図
3筆	42.82㎡	47.31㎡	47.23㎡
*共有地	16.76㎡	-----	8.24㎡
合計	51.20㎡	(55.69㎡)	51.35㎡

*持分 1 / 2

〈Xの主張〉

Xは、本件契約を締結する際、Yの担当者から、本件土地は、3筆の土地…実測面積47.31㎡と、持分2分の1の土地8.38㎡（16.76㎡/2）があり、合計見込み面積が55.69㎡で、登記簿上の合計地積51.20㎡より増えている旨の説明を受け、敷地実測図や公図等を受領した。

本件契約成立後、Xがこれらの資料を点検したところ、敷地実測図と公図とで本件土地の形状及び面積が大きく異なっていることに気づき、実測面積が登記簿上の合計地積より小さくなっていることを発見した。

Yは、不動産売買の仲介に当たり善管注意義務を負うところ、公図や登記簿上の合計地積等の正確な情報を見落とし、先入観で作成した不正確な敷地実測図をもとに、Xに誤った売買情報を提供して事実を誤認させ、本件契約を締結してXに不足面積分の損害を与えたことは明らかであり、これは善管注意義務違反による債務不履行ないし不法行為に当たるとする。

Yは、本件契約が公簿売買であり実測売買でないと主張するが、登記簿は法務局が正確な情報に基づき管理しているもので、登記簿上の地積と実測面積とで大きな差が生じる土地は都会では存在しないのが一般的であるし、Yには仲介者として地積の相違等による不備を事前に発見して損害が生じないようにする注意義務があるから、Yの主張は採り得

ない。

(損害額に関するXの主張)

- ・不足する面積分の土地代金相当額
 $8.38\text{m}^2 \times 42\text{万}7366\text{円} / \text{m}^2 = 358\text{万}1327\text{円}$
- ・慰謝料30万円

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

- (1) 本件契約の締結後、本件土地につき、隣地所有者らとの境界確認に基づき測量が実施された結果、平成20年12月24日測量の敷地測量図に記載のとおり、3筆の土地の実測面積が47.23㎡、共有地の実測面積が8.24㎡であることが判明した。
- (2) 以上によれば、共有地は、登記簿上の地積が16.76㎡であるにもかかわらず、実測面積が8.24㎡に過ぎなかったことが認められるが、YがXに対し、本件契約の締結に当たり、本件契約書上の本件土地の表示が登記簿上の地積によること、3筆の土地については実測面積が明らかであるが、共有地については測量しておらず実測面積が不明であること、本件契約はそれを前提として締結されるもので、実測面積と登記簿上の地積に差異が生じても売買代金の変更等がないなど、本件契約がいわゆる公簿売買であることをそれぞれ説明し、Xもこれを了承した上で本件契約の締結に至ったことが認められる。

この点、Xは、実測面積が登記簿上の地積より大きくなるとの説明に反して、共有地の実測面積や本件土地の実測面積が登記簿上の地積より小さかったことを指摘して、Yが本件土地の面積につき誤った情報を提供したと主張するが、前記認定事実のとおり、本件契約の締結以前に測量を実施した3筆の土地については、実測面積が登記簿上の地積より大きく、本件契約の合計

実測面積について登記簿上の合計地積より大きくなる旨をYが説明をしたことはなく、共有地についても、実測面積が登記簿上の地積より大きいとか誤差の範囲内の差異に留まることをYが説明したり保証した事実は認められないから、Xの前記主張は採用できない。

- (3) そうすると、本件契約についてのYの説明には何ら誤りは認められず、Yに仲介契約上の善管注意義務違反や不法行為は認められないというべきである。

よって、その余の争点につき判断するまでもなく、Xの請求は理由がないからこれを棄却することとし、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条を適用して、訴訟費用はXの負担とする。

3 まとめ

本判決は、仲介者が公簿売買の説明義務を果たしたと認定したもので、納得できるものである。

事実経過によれば、仲介者は相当の説明を行ったようだが、買主が理解できていなかったと思われる。

登記簿面積と実測面積が異なることが普通であると認識している宅地建物取引業者と、登記簿面積に信頼を寄せる不慣れな顧客との知識ギャップが招いたトラブルといえよう。

公簿売買においては、公簿面積と実測面積が異なることがあることを、より丁寧な説明で行うとともに、場合によっては、公簿売買であっても実測を行って実測面積を併せ示すことが必要となろう。