

最近の判例から (8) - 数量指示売買 -

公簿面積どおりの実測面積がなかったとして、数量指示売買における担保責任を根拠に契約解除等を主張したが、棄却された事例

(東京地判 平24・4・18 ウエストロージャパン) 石原 賢太郎

被告仲介業者の媒介により土地を買受けた買主が、公簿面積どおりの実測面積がなかったとして、売主に対し、数量指示売買における担保責任を根拠に契約を解除し、売買代金返還及び慰謝料を求め、予備的に、代金減額、被告及び仲介業者に対し説明義務違反を理由に損害賠償を求めた事案において、売買契約は実測面積と異なる可能性の予定されている公簿売買であることなどからすると、数量指示売買とはいえ、仲介業者に説明義務違反があるとする主張も採用できないとして請求を棄却した事例（東京地裁 平成24年4月18日判決 請求棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

- (1) 被告Y1は、借地していた土地を平成10年8月に購入した。土地の南側の塀及び境界杭4カ所は、当時から存在し、土地面積は、68.56㎡であると信じ、固定資産税や都市計画税も68.56㎡を前提として支払っていた。
- (2) 平成22年6月頃、Y1は、被告仲介業者Y2に売買仲介を依頼し、測量をしないかわりに近隣相場より安く売買することにした。
- (3) 一方、原告Xは、90㎡から100㎡の建物が建てられる土地を探していた。
- (4) 平成22年11月7日、Xは、チラシを見て本件土地を知った。チラシを見て、相場より安い感じを受けた。チラシの図には奥行長さ約10.39メートルと記載されていた。

(5) 平成22年11月13日、Xは家族を連れてY2に行き、代表取締役Aから、物件状況確認書、地積測量図及びチラシを提示され説明を受けた。Xは、寸法も地積測量図のとおりと考え、土地の購入意思が高まった。

(6) 平成22年11月23日、Y2にX及びY1が集まり、Aから、物件状況確認書、重要事項説明書、土地売買契約書の説明を受け、売買契約書に署名し、手付金300万円を支払った。なお、売買契約は、いわゆる現状有姿の公簿面積売買であり、面積差異が生じても異議を申立てず、代金増減の請求をしないものであった。重要事項説明書にも、登記簿面積68.56㎡は記載されていたが、実測面積は空欄であった。

(7) 平成23年1月17日、Xは残額の支払いと所有権移転登記手続を行った。

(8) 平成23年4月9日、Xは、公簿面積と実測面積の間に差異があることから、Y1ら及び隣地のBに集合してもらい協議した。

(9) Xは、予定していたマイホームが違法建築となるため、建築を断念し、Y1らに対し、重要事項説明義務違反による土地売買解約書と題する書面を郵送した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を棄却した。

(1) 数量指示売買について

① 民法565条のいわゆる数量指示売買とは、当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容積、重量、員数又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いう。

② 確かに、Xは、90平方メートルから100平方メートルの建物が建てられる土地を探していたこと、地積測量図の寸法にも着目して本件売買契約を締結したことが認められるが、土地売買契約書には、第2条で「売主及び買主は本物件の対象面積を標記面積（A）とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。」、特約条項で「本契約物件は現状有姿の公簿取引とする。」と記載されていること、重要事項説明書には「登記簿面積合計68.56㎡」と記載され、「実測面積合計」は空欄であったことからすると、売買契約は実測面積と異なる可能性が予定されている公簿売買であるといえること、Y1は、Y2に土地の売買の仲介を依頼し、測量をしないかわりに近隣相場より低価格で売買することにし、Xも相場より安いことを認識していたこと、土地売買契約は土地面積68.56平方メートル、売買代金4600万円とする内容のものであるが、これによると1平方メートルあたり67万0945.157526円、坪単価221万9006.2711円という端数のある金額となり、面積を基礎に売買代金額が決められたとは考えられないこと、他にXとY1らとの取引の経過の中で、特に土地の実測面積や奥行きの長さを基礎に売買代金額が決定されたと認めるに足る証拠もないことからすると、売買契約は数量指示売買とはいえないものというべきである。

(2) 説明義務違反について

重要事項説明書とチラシの図には奥行長さ「約10.39メートル」と記載されており、正確な数値ではないことが窺われるのであり、重要事項説明書の奥行長さは敷地と道路との関係図に記載されたもので、土地の東側の奥行長さは10.05メートルだというのであるから、Xに重大な誤信をさせるものともいえない。また、もともと売買契約は測量を行わない代わりに相場より低い売買代金額で売り出された現況有姿の公簿売買であり、このことは売買契約書や重要事項説明書を見ても明らかであるから、土地東側奥行長さを測量せず、10.39メートルに満たないとしても不実告知に当たらないものというべきである。

3 まとめ

本事例は、土地を購入した買主が、公簿面積どおりの実測面積がなかったとして、数量指示売買における担保責任を根拠に契約解除等を求めた事案において、売買契約は実測面積と異なる可能性の予定されている公簿売買であることなどからすると、数量指示売買とはいえず、また、仲介業者に説明義務違反があると主張も採用できないとして請求を棄却した事例であり、実務上参考となる。

本事例において、仲介業者Y2の説明義務違反は認められていないものの、正確ではない奥行長さの記載なども見受けられることから、慎重な対応が必要であったとも思われる。

なお、本事例と同様に買主の請求が棄却された判例として、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、買主の損害賠償請求を棄却した事例（東京地判 H21.7.21 RETIO81）があるので、あわせて参考とされたい。