

## 4 その他

- 1 市交付の道路建設計画書の誤記載を信頼して高層ビル用地を購入した者による、売主の瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償請求及び市に対する国家賠償請求が認められた事例

東京地裁八王子支判 平成12年5月8日 判時1728-36、判タ1058-149、判自205-53

<前掲 P58>

- 2 都市計画道路の位置に関する国の職員の誤った説明を誤信して損害を受けた者に対し、その説明が法令上の根拠に基づかない、いわゆる行政サービスに基づくものであっても、国が国家賠償法上の責任を免れないとされた事例

東京地判 平成12年11月8日 訟月47-11-3252、判時1746-97、判タ1095-117、判自221-99、RETI050

<事案の概要>

Xは、平成9年4月に、本件土地を所有者Aから宅建業者Bの媒介により購入したが、その際に国Y（の国道工事事務所）を訪れ、本件土地と、Yが事業主体である都市計画道路との位置関係につき照会した。それに対してYの職員は、都市計画変更前の都市計画図を示して、都市計画道路の支線の一部が本件土地に掛かるかも知れないと回答した。しかしながら、実際には、変更後の都市計画によれば、本件土地のほぼ全域に都市計画道路の支線が掛かることが購入後に判明した。Xは、Yの職員の誤った説明により本件土地を購入し損害を受けたとして、国家賠償法に基づく3998万円余の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を876万円の限度で認容した。

Yは本件都市計画決定権者でなく、Yの職員の説明が法令上の根拠に基づかない、いわゆる行政サービスに基づくものであっても、

- ① Yが本件都市計画道路の事業主体として都市計画変更の正確な内容につき知りうる立場にあり、現に知っていたこと。
- ② Yの職員が事実上、土地が都市計画道路に掛かるか否かの照会に対し説明をしている現状があること。

に照らし、Yは国家賠償法上の責任を免れない。

- 3 仮換地が指定され、換地処分がなされる前に土地が売買された場合の換地精算金請求権が売主に帰属するとされた事例

松江地判 平成12年11月27日 判時1748-155、判タ1110-179

<事案の概要>

Xが所有する本件土地は、M市が昭和49年に作成した土地区画整理事業計画の施行地区内の土地であり、昭和52年に仮換地が指定された。

Xは昭和63年に本件仮換地をAに代金7990万円で売却し、平成元年にAはこれをYに

転売し、所有権移転登記を経由した。

M市は、平成10年にYに対し換地処分の通知を行い、精算金を交付した。XはYに対し、不当利得に基づく本件精算金の返還を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

精算金請求権が換地処分に由来するものであり、換地処分が従前の宅地の登記名義人を名宛人とするものであることから、仮換地が売買された場合、保証金請求権につき当事者間の特約がない限り、精算金請求権は従前の宅地の所有者である売主に帰属する。

4 賃料に係る供託物取戻請求権の消滅時効の起算点は、権利者不確知を理由とする供託の場合を含め、弁済期の翌日から消滅時効期間である5年が経過し、供託による免責を受ける必要がなくなった時点であるとされた事例

東京地判 平成9年2月19日

東京高判 平成9年8月25日 金商1041-25

最三小判 平成13年11月27日 民集55-6-1334、訟月49-4-1320、裁時1304-10、判時1769-12、判タ1079-155、金法1633-68、金商1136-15、RETI052

<事案の概要>

XはAから本件建物を月額賃料14万円で賃借していたが、昭和52年10月にAが死亡した後、Aの相続人Bら及びAから本件建物を譲り受けたと称するCから賃料支払いを要求されたため、債権者不確知を理由として、昭和52年11月分以降昭和60年8月分までの賃料を供託官Yに供託した。

賃貸人の地位をめぐる紛争が当事者間で裁判上の和解により解決した後、平成7年8月にXは供託物の取戻しを請求したが、Yは供託物取戻請求権は供託の時から10年の経過をもって時効により消滅したとして、取戻不許可処分を行った。

XがYの不許可処分取消を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べ、Xの請求を一部認容した。

弁済供託制度の趣旨に照らし、供託物取戻請求権の債務時効の起算点は、過失なくして債権者を確知することができないことを原因とする弁済供託の場合を含め、供託の基礎となった債務について消滅時効が完成するなど、供託者が免責の効果を受ける必要が消滅した時と解すべきである。

したがって、本件においては、賃料債務の弁済期の翌日から民法第169条（定期給付債権の短期消滅時効）所定の5年の時効期間が経過した時が供託物取戻請求権の消滅時効の起算点である。

したがって、平成7年8月→10年→5年＝昭和55年8月以降に弁済期を迎える賃料債務に係る供託物についてはXが取戻しを請求した時点で取戻請求権の消滅時効は完成しておらず、それを不許可としたYの処分は違法である。