

9 マンションの値下げ販売

- 1 旧住・都公団が分譲住宅の後発購入者に対する値下げ販売を行ったことにつき、先行購入者からの暴利による不当利得、先行購入資産の財産価値毀損には当たらないとされた事例

福岡地判 平成13年1月29日 RETIO50

<事案の概要>

Xらは、Y（旧住宅・都市整備公団。以下「旧住・都公団」という。）から平成4年9月から平成9年4月にかけて本件分譲住宅を購入した。その後、Yは平成9年8月に分譲住宅の値下げ販売方針を公表し、本件分譲住宅についても平均22.5%の値下げ販売を行った。これに対し、Xらは購入資産の財産価値毀損に対する損害賠償、暴利による不当利得の返還等をYに請求する訴えを提起した。

これに対して裁判所は、次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

不動産の譲渡価格は契約時点の経済情勢を踏まえ、契約当事者の意思の合致により決定されるものであり、その理は旧住・都公団の分譲住宅においても妥当する。

旧住・都公団の業務の公共性をうたった旧住・都公団法の規定、譲渡価格決定に関する旧住・都公団法施行規則の定め及びXらとYとの本件分譲契約における再譲渡禁止特約に照らしても、Xらに対する譲渡価格が不当な暴利を生むものであるといえない。

Yが後発購入者に対する値下げ販売を行わないことによりXらの購入資産の財産価値を維持する法的義務をXらに負うとはいえない。

- 2 旧住・都公団が分譲住宅の後発購入者に対する値下げ販売を行ったことが、旧住・都公団法等の法令に違反せず、先行購入者の資産価値を毀損せず、先行購入者との関係で信義則違反にもあたらないとされた事例

東京地判 平成13年3月22日 判時1773-82

<事案の概要>

Y（旧住・都公団）の分譲住宅を購入したXらは、購入後の平成9年8月から、Yが同じ団地内の住宅の値下げ販売を開始したことに対し、Yの債務不履行、不法行為、又は不当利得を理由として、値下げ額相当額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らの訴えを斥けた。

- ① 分譲価格の基準を定めた旧住・都公団法、同施行規則の規定は、旧住・都公団の業務遂行の基準を定める趣旨であり、国民の具体的な権利義務を規律するものではない。
- ② 旧住・都公団は民間分譲住宅を中心とする市場の中で業務を行うものであり、その分譲価格は基本的に市場における需要と供給の関係により定まるものであり、不動産市況の変動に応じて分譲価格が変更されることがありうるのは当然であり、同法施行規則もそれを認めている。
- ③ 購入後の住宅の資産価値も市場における需要と供給のバランスにより決定されるものであり、同種の住宅の後発販売価格により左右されず、値下げ販売が先行販売商品の資

産価値を毀損することにならない。

- ④ 購入後5年間の譲渡制限は、真に住宅を必要とする者に対して旧住・都公団が住宅を分譲するため設けられたものであり、後発販売価格を拘束しない。
- ⑤ 売主が値下げを検討しつつ、その事実を告げずに当面は従前価格での販売努力を行うことは市場における事業者の行動として当然であり、信義則違反にあたらない。

3 道住宅供給公社には後発購入者に対して値下げ販売を行わないという信義則上の義務はないが、マンションの居住環境形成の特質にかんがみ、暴力団関係者や不法入居者への販売を回避するための方策を講ずる付随的義務があるとされた事例

札幌地判 平成13年5月28日 判時1791-119

<事案の概要>

XらはY（道住宅供給公社）から平成4年から平成7年2月にかけて本件分譲マンションを購入した。

Yは、平成7年8月から以降の購入者を対象として、無償でのサービス工事の実施及び公社割賦払制度の導入により、実質的に値下げ販売を行った。

また、Yが販売あっせんを民間業者に委託するようになった平成8年以降、複数の暴力団関係者が本件分譲マンションを購入し、Xらは種々の生活上の不利益を被るようになった。

Xらは、本件分譲マンションの売買契約の解除による購入代金の返還、Yの債務不履行又は不法行為を原因とする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らの請求を一人200万円の限度で認容した。

YはXらに対し、後発購入者に対する値下げ販売を行わないという信義則上の義務を負うものではなく、Xらが購入したマンションの資産価値低下は不動産市況によるものであり、値下げ販売が原因ではない。よって、Yの値下げ販売を理由とするXらの請求は理由がない。

他方、マンションの居住環境が全体の入居者によって形成されるというマンションの特質にかんがみ、先行購入者との売買契約に基づく附随義務として、暴力団関係者や不良入居者への販売を回避するため必要な方策を講ずる必要がある。Yにはこの義務違反があり、Xらが受けた生活上の不利益による精神的損害を賠償する責任がある。

4 旧住・都公団の値下げ販売について、旧住・都公団の業務が民間による分譲住宅供給を主体とする市場で行われること及び当時の不動産市況に照らし、買主の期待権侵害、信義則上の義務違反にあたらないとされた事例

東京地判 平成12年8月30日 判時1721-92、判タ1039-285

東京高判 平成13年12月19日

<事案の概要>

Xらは、平成5年から平成8年にかけて、Y（旧住・都公団）との間で本件団地住宅の分譲を受けたが、平成9年以降Yは全国的に売残り住宅の分譲価格の引下げに踏み切り、