

本件団地住宅については平均20.7%の値下げ販売がなされた。

これに対し、Xらは、Yが旧住・都公団法施行規則に定める分譲価格設定に関する原価主義に違反したこと、本件分譲住宅には再譲渡制限が課せられており、後発分譲物件の値下げ販売により先発分譲物件の財産価値が直接的に低下したこと、値下げ販売がXらの期待権を侵害し、信義則上の義務に違反すること等を主張し、Yに対し損害賠償を求める訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

法令に定める原価主義及び同一価格体系原則は、後段の業務執行を規律する準則に過ぎず、分譲住宅購入者の権利義務を規律するものではない。

再譲渡制限の趣旨は分譲住宅の財産価値保全とは無関係であり、再譲渡制限により値下げ販売が禁止・制限されない。

Y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、値下げ販売当時の不動産市況に照らし、値下げ販売がXらの期待権侵害、信義則違反といえない。

5 県住宅供給公社が行った値下げ販売が、先行分譲者に対する暴利行為、適正価格設定義務違反、譲渡価格維持義務違反、値下げ販売に関する虚偽説明回避義務違反に当たらないとされた事例

横浜地判 平成15年2月12日

東京高判 平成15年7月16日

<事案の概要>

Xらは、平成7年から平成9年にかけて、Y（K県住宅供給公社）が造成した団地内の住宅売買契約を締結し住宅を購入したが、平成11年9月に、Yは団地内の売残り住宅につき、値下げ販売を行ったが、Xらへの分譲価格と比較して平均44.38%の値下げ率であった。

Xらは、Yの適正価額と乖離した分譲価格を設定した暴利行為、住宅供給公社法等に規定する原価主義による価格設定義務違反、価格維持義務違反、値下げ販売に関する虚偽説明回避義務違反を理由とする損害賠償をYに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。

本件譲渡物件のような不動産の時価ないし適正価格は、その時々需要と供給の相互関係や、周辺相場、経済情勢等に大きく影響されるものであって、必ずしも一律・確定的に判断しうるものでないから、譲渡価格と鑑定評価額との間に格差が存することをもって、直ちに本件譲渡価格が適正価格を著しく逸脱していたと認めることはできない。本件譲渡物権の価値と、本件譲渡価格との間に社会的相当性を著しく逸脱するといえるような対価的不均衡が生じていたとはみとめられず、Yに暴利行為があったとはいえない。

地方住宅供給公社法施行規則は、個々の買主との関係において、原価主義、譲渡価格維持等、譲渡物権の価格設定についてYに法的義務を負わせるものではない。

公共的な性格を有するYであっても、不動産市場において民間の不動産販売業者と競合して集合住宅を販売・供給していかなければならない以上、不動産市況の変化に応じて

譲渡価格を定めざるを得ず、売残り物件を長期間放置すると管理上、経営上の問題が生ずることから、売残りの状況次第によっては値下げ販売を行う必要性が生ずることは明らかである。

YがXらと住宅売買契約を締結した時点で、将来値下げ販売を行うことが確定していたとはいえ、公共的な性格を有するYであっても、民間の不動産販売業者と市場において競合する以上、売残りや申込みのキャンセルの状況及び値下げ販売の状況を殊更明らかにすることなく、当初価格で販売活動を行うことはやむを得ないことであり、Yに虚偽説明回避義務違反は認められない。

- 6 旧住・都公団の建替事業において、あっせん分譲価格では一般公募が困難であり、直ちに一般公募を行う意思がないことを旧住・都公団が戻り入居者に説明せず、戻り入居が十分な検討を行う機会を喪失したことによる精神的損害の賠償請求が認められた事例
東京地判 平成15年2月3日 判時1813-43
東京高判 平成15年12月18日
最一小判 平成16年11月18日 民集58-8-2225、裁時1376-6、判時1883-62、
判タ1172-135、金商1216-71、RETI062

<事案の概要>

Xらは、Y（旧住・都公団）による賃貸住宅建替事業の対象となったA団地及びB団地の賃借人であり、建替後のA団地及びB団地の分譲住宅を購入するいわゆる「戻り入居」を選択して区分所有者となった者である。建替後のA団地のXらへの分譲は平成7年10月、B団地のXらへの分譲は平成6年12月に行われた。

XらがYとの従来の賃貸借契約を一時使用賃貸借契約に切り替え、借家権を放棄する際にXらとYとの間で契約された覚書によれば、「旧住・都公団は、建替住宅への入居が可能となった場合には、従前賃借人に対して、公募に先立ち、優先して住宅をあっせんする。」旨の優先入居条項が定められていた。

しかしながら、A団地、B団地につきXらへの分譲後に一般公募は行われず、平成10年7月に至って、Xらに対する分譲価格から20%を超える値下げをして一般公募に踏み切った。

これに対し、Xらが、覚書の優先入居条項違反、売主の説明義務違反を理由として、Xらに対する分譲価格と値下げ後の一般分譲価格の差額の損害賠償をYに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、Yの説明義務違反によるXらの精神的損害の賠償請求のみを1人あたり150万円の限度で認容し、それ以外のXの請求を斥けた。

優先入居条項によって、Xらに対するあっせん後の経済状況にいかなる変動があったとしても、一般公募の販売価格がXらに対する販売価格を下回ってはならないとの合意があったとまでは言えない。

他方、XはXらとの建替後の住宅売買契約締結時に、Xらに対する譲渡価格が高額に過ぎ、仮にその価格で未分譲住宅につき分譲を行っても買手がつかないことを認識しており、