

最近の判例から (6)－土地区画整理事業における賦課金の負担－

土地区画整理事業における賦課金を課せられた買主等が求めた分譲業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平26・3・11 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

土地区画整理事業地内の土地を敷地とするマンションの買主等が、同事業における賦課金を課せられたため、分譲業者に対し瑕疵担保責任又は説明義務違反の不法行為責任による損害賠償を求めた事案において、分譲時に賦課金が課される可能性が具体性を帯びていたといえないことから、瑕疵担保責任・不法行為責任いずれとも理由がないとして、請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年3月11日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

デベロッパーである売主Y（被告）は土地区画整理組合（以下「本件組合」という。）が施行する土地区画整理事業地内の土地を敷地としてマンションを建築し、平成9年から10年にかけて、X（原告。以下、Yから購入した者から売買・相続で取得した者も含め「Xら」という。）に分譲した。

土地区画整理事業は、当初の事業計画では、施行期間は平成5年3月末日まで、対象面積約38万 m^2 、うち保留地予定面積は4万3430 m^2 、事業費総額81億円余はすべて保留地処分金で賄うこととされていた。

平成3年8月の第1回目の事業計画の変更では、保留地単価は1 m^2 当たり18万円余から44万円余に、事業費総額も148億円余に引き上げられたが、すべて保留地処分金で賄うことに変更はなく、平成8年3月の第2回変更事業計画でも施行期間は延長されたが、事業費総額148億円余のほぼ全額を保留地処分

金で賄うことには変更はなかった。

平成9年3月、土地区画整理事業にデベロッパーとして参加していたA（訴外）は、本件組合に対し、保留地8000坪を148億円で買い受ける旨の基本契約の解約を申入れ、平成10年12月ころ、Aと本件組合は基本契約を解消するに当たり、Aが和解金20億円を支払うことで合意した。

平成13年3月、変更の第3回事業計画では収入20億円余が発生したため、事業費総額のうち保留地処分金で賄う額が128億円余とされたが、賦課金の計上はされなかった。

平成14年3月、変更の第4回事業計画では、総事業費を約130億円に、保留地処分金も80億円に引き下げ、それ以後も事業計画の変更を行ったが、借入金利息等の支払が困難となり、平成22年7月、裁判所に特定調停の申立てを行い、平成23年3月、債権者に対し平成28年3月31日までに40億円を分割償還する内容の合意が成立した。

平成23年4月開催の第8回総会では、本件組合は、事業費不足額を約31億円と見積り、再減歩方式による再建計画を採択したが、翌年3月開催の第9回総会では、特定調停で定められた時間的制約の中で組合再建を達成するため、再減歩方式に代えて、31億円分の賦課金を導入する決議をし、平成24年10月5日付け賦課金額決定通知書により、本件組合は、Xらに対し、賦課金を請求した。

Xらは、Yには瑕疵担保責任又は売買契約締結時の説明義務違反の不法行為責任がある

として提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求をすべて棄却した。

土地区画整理組合は、法律上、その事業に要する経費に充てるため、組合員に対し、賦課金を賦課徴収することができることされており、施行地区内の土地所有者は、すべて組合員となるため、本件敷地の所有者に賦課金が課される一般的・抽象的可能性は常に存在していたものといえることができる。しかし、分譲時における本件敷地に瑕疵があったといえることができるためには、このような抽象的・一般的可能性では足りず、分譲時に、組合員である本件敷地の所有者に賦課金が課されることが具体的に予定されていたことが必要と解される（最高裁 平25・3・22 平23（受）1490号）。

Xらは、分譲時、本件敷地については賦課金が発生する具体的な可能性があった旨主張するが、Aの撤退決定後である平成13年3月の本件組合の第3回変更事業計画においても、事業費総額のほとんどを保留地処分金により賄う方針を変更しておらず、組合員の負担を求めることが具体的に総会の決議事項として取り上げられたのは、平成23年4月の第8回総会が最初であり、翌年の第9回総会において、本件賦課金の徴収に係る本件決議がされたのであり、分譲時に、本件敷地の所有者に賦課金が課される可能性が具体性を帯びていたということとはできないから、分譲時、本件区分建物に瑕疵があったということとはできず、その余の点を判断するまでもなく、瑕疵担保責任に基づくXらの請求は理由がない。

Xらが主張するYの説明義務違反による不法行為についても、分譲時、賦課金が課され

る可能性が具体性を帯びていたとは認められない以上、Yの信義則上の説明義務は、その前提を欠くものであり、その余の点について判断するまでもなく、説明義務違反の不法行為に基づく請求も理由がない。

3 まとめ

宅建業法の解釈・運用の考え方の第35条第1項関係の「2 土地区画整理法第110条の規定による清算金に関する説明について」では、換地処分後の清算金に関して重要事項説明書に記載・説明することとされている。

賦課金に関しての明文規定は見られないが、計画した事業費の確保が困難な土地区画整理事業も少なからず見受けられ、施行地区内で土地・戸建を取得後、100万円以上の賦課金支払を求められる場合もあり、説明がなかった場合に購入者が納得されないのも当然と言えよう。

本件では購入者等の請求が棄却されているが、瑕疵の有無の判断基準は、最高裁の平成25年3月22日判決「瑕疵があったといえることができるためには、抽象的・一般的可能性では足りず、本件分譲時に、組合員である本件敷地の所有者に賦課金が課されることが具体的に予定されていたことが必要と解される」とされている。

宅建業者は、施行地区内の不動産取引に関わる際、総会で賦課金の請求案が俎上にあがっていたり、再減歩が行われているような場合は、土地区画整理組合に確認し、確認日・確認内容を重説に記載し、買主等に説明しておくことが必要と言えよう。なお、最高裁平25・3・22 RETIO 90-130も参考とされた。

(調査研究部調査役)