

最近の裁判例から (10) - 詐欺による契約取消し -

売主の欺罔行為により、家庭菜園目的の土地の売買契約を締結した買主の売買契約の詐欺取消しが認められた事例

(東京地判 平30・12・4 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

家庭菜園目的に売主業者の分譲地を購入したが、造成は一部しかされず、そもそも土地の造成が規制された土地であったことから、買主が売買契約の詐欺取消しを主張した事案において、売主には買主に対する欺罔行為があり、買主の売買契約の詐欺取消しは有効として、売主に売買代金及び諸費用の買主への返還を命じた事例（東京地裁 平成30年12月4日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年7月、買主X（原告:個人）は、本件土地を含む分譲地の存在を知り、家庭菜園をするために土地を購入してもよいと考え、現地を訪れ、売主Y（被告:宅建業者）から、本件売買契約を締結する際の重要事項説明において、法令に基づく制限の概要として都市計画法及び建築基準法に基づく制限について説明は受けたが、それ以外の説明は一切受けていなかった。また、本件売買契約において、本件土地を含む分譲地は土地造成前であったところ、本件土地すべてについて土地造成をした上、引き渡す旨の説明を受け、XとYとの間で、本件土地（敷地面積102.48㎡、地目は山林・畑）を代金275万円で購入する契約を締結した。

平成27年5月、XはYから本件土地の引き渡しを受けたが、一部しか造成されておらず、その理由についてもYからの説明はなかった。

そこで、Xが確認すると、本件土地は宅地

造成等規制法における宅地造成工事規制区域として土地造成が規制されており、本件土地の3分の2で実施された土地造成工事は同法に違反して行われたものであった。このため、Xは、本件売買契約時の説明は欺罔行為であり、売買契約を詐欺により取り消し、Yに支払った売買代金等の311万円はYの不当利得として、その返還請求を提訴した。

Yは、「契約締結に先立ち、Xと現地に立ち会って状況を確認している。その際、一部が土地造成未了であるが、造成せず一部山林のため隣地と比較して安価であり、完成物件として現況有姿で引き渡したもので問題はない。宅地造成等規制法に違反するとの問題は、A市役所と協議する中で生じたものであり、最初から認識していたわけでもなく、本件土地は開発許可取得済みの土地であるから、規制はされていない。」などと反論した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

（欺罔行為の有無）

本件売買契約締結に際し、現地を見た時点においては、本件土地はすべてが未造成であったものの、XはYから本件土地のすべて土地造成をした上で引渡しをする旨の説明があったこと、重要事項説明では、本件土地に都市計画法及び建築基準法上の制限があり建築物の建築ができない旨の説明があったものの、宅地造成等規制法上の制限によって土地

造成が規制されている土地である旨の説明がなく、「現況有姿の引き渡し」である旨記載されていることについても特段の説明もされなかったこと、Xは、本件土地については宅地造成等規制法上の制限はなく、土地造成をされた上で引き渡されるものと考え、契約に至ったが、実際には本件土地は3分の2しか土地造成がされず、その説明もなかったことが認められる。

よって、本件売買契約締結の際におけるYの説明は、事実に関して真実ではない内容を含み、Xを錯誤に陥らせて意思表示をさせることを意図したXに対する欺罔行為に該当するものと認められる。

Xは、Yの欺罔行為によって、本件土地には宅地造成等規制法上の制限はなく、そのすべてを土地造成された上で引き渡されるものと誤信して本件売買契約を締結したものと認められるから、Xの本件土地を買い受ける旨の意思表示には瑕疵があるというべきであり、本件売買契約に係る詐欺取消しは有効である。

(現況有姿の引渡しの有無等)

本件売買契約締結当時において、本件土地を含む分譲地は全体的に土地造成がされておらず、本件土地の引き渡し時点では本件土地は一部が土地造成されていたことから、土地を造成して引き渡すことがXとYとの間で約されていたことが合理的に推認でき、一部未造成の現況有姿で本件土地を買い受けたとするYの主張は認め難い。また、本件土地が同条件である他の分譲地と比較しても特別安価ということはできないことから、一部を未造成のままとすることで隣地より格安の値段で販売したというYの説明は、不合理かつ不自然なものである。

さらに、本件土地についての開発許可を取得済みであり、販売区画図に平成24年4月に

開発許可の取得をした旨の記載はあるが、本件土地を含む分譲地に係る開発許可申請の時期や範囲、取下げの有無等に関するXからの求釈明に一切回答せず、開発許可取得に関する証拠を提出しない。これらの状況を踏まえると、少なくとも本件売買契約締結時において、本件土地について、開発許可を取得済みであることを理由に、宅地造成等規制法上の制約にかかわらず、土地造成を行うことが可能であったとは認めるに足りない。

よって、Yの主張はいずれも採用できない。
(結論)

以上のとおり、Xの本件売買契約に係る詐欺取消しは有効であり、YがXから受領した売買代金等311万円は不当利得となり、YはXに対して返還義務を負うものと言わなければならない。

3 まとめ

本事案は、取引された土地について、法的な制限により土地造成が規制されている土地の説明がなかったなど、売主から買主に説明された内容が欺罔行為により、買主が誤信して契約を締結したとして、買主による売買契約は詐欺により取消しが認められたものである。

本判決では、たとえ重要事項説明書で「現況有姿の引き渡し」である旨記載されていても、売買契約に至る全体状況を踏まえ、売主の欺罔行為とそれによる売買契約の詐欺取消しが認められており、売主において、信義を旨とし、誠実に業務を行うことを再認識させる事例である。

(調査研究部上席主任調整役)