

6 土地区画整理事業の施行区域内の土地の売買について、事業計画決定の告示前の段階では、媒介業者は買主に対し、購入する不動産につき、換地が行われ、曳家が必要となる可能性があることを告げれば足りるとされた事例

浦和地裁越谷支判 平成13年3月16日

東京高判 平成14年3月29日

<事案の概要>

Xは、K市を事業主体とする土地区画整理事業の都市計画決定がされた区域内の本件不動産を、所有者Aから宅建業者Yの媒介により平成8年5月に購入した。

翌年になってXはK市を通じて土地区画整理事業の進捗状況等の詳細を知り、また、K市から仮換地予定の通知を受けた。

Xは、本件不動産が区画整理事業の施行区域内にあり、減歩の上、換地をされ、曳家等をしなければならぬ可能性があったのに、その旨の説明を受けなかったため、そのような可能性がないものと誤信して本件不動産を購入したとして、売主A及びYに対し、購入代金の返還及び3348万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>

第1審は、Xの332万円余の限度で請求を認容した。

これに対し控訴審は、次のように述べてXの訴えを斥けた。

売買契約締結時点においては、土地区画整理事業の事業計画の決定が告示される前の段階であり、Yには、本件不動産が土地区画整理事業の施行区域の範囲内にあること及びそれによって換地や曳家が必要となる可能性があることを説明する義務が存する。

しかしながら、それを超えて、本件土地の換地が具体的にどの場所に指定されるのか、本件建物の曳家が現実に必要なのか否かなどについてまで説明する義務があったとは認められない。

Xは、土地区画整理事業の施行により、本件土地が他に換地され、本件建物を移動しなければならなくなる可能性を知って本件売買契約を締結したものと認められ、Xには本件売買契約締結につき、要素の錯誤はない。

7 震災による滅失後に再建されたマンションの管理組合が建設費の支払いのための借入金をするのは、購入代金とは別に建設費用の一部を区分所有者に負担させるものであり、売主はそのような負担の存在を購入希望者に十分説明する付随的義務を負うとされた事例

神戸地判 平成15年6月26日 RETIO58

<事案の概要>

本件マンションは、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」の適用を受けて、阪神・淡路大震災で滅失したマンションの敷地共有持分権者が、同法所定の再建組合を結成し、事業代行者Yに敷地共有持分権を一括して譲渡し、再建後のマンションの専有部分と一体化（いわゆる権利床）して、再建組合員に分譲するいわゆる全部譲渡方式で建設されたマンションである。ただし、再建組合員に分譲されなかった権利床はXら新規購入者に平成8年6月から平成9年6月に分譲された。