

超高級住宅地の販売をめぐる紛争

飯島 正

未登載。

一 事案の概要

バブル期の不動産取引をめぐって、バブル崩壊後、種々のトラブルが発生している。バブル後の売主業者の値下販売をめぐって種々の紛争があることは、既に本誌で紹介したところである(本誌二五号一一頁、三四号一八頁、四〇号三〇頁)が、最近、民間住宅だけではなく、公的住宅についても、紛争が発生している。

特に、バブル期に高額物件を購入した者にとっては、その後の値下りが大きいだけに、種々の不満がある。値下げで争わなくても、売主業者に他の債務不履行があると主張して争うことがある。

今回ご紹介するのは、平成元年に発売した千葉市の超高級住宅地について、第三者立入禁止の約束等があったのに、これを履行しなかったとして、契約の解除又は無効を主張して、争いとなったものである(東京地裁平成一〇年八月二五日判決 確定 判例集

買主Xらは、平成元年、千葉市緑区の超高級住宅地内の土地を売主業者Yから購入し、Yと建物建築請負契約を締結して、代金を完済し、引渡しを受けた(Xらの支払額は、 X_1 が八億二、八四四万円、 X_2 が七億九、一六七万円、 X_3 が六億七、〇七〇万円、 X_4 が五億九、二七五万円である)。

本件住宅地は、土地区画整理組合による土地区画整理事業の施行区域内の土地で、公園や道路は土地区画整理事業終了後の平成六年に千葉市へ移管された。

本件住宅地には、メインゲート及びサブゲートにテレビカメラが設置され、メインゲートに設置されたゲートハウスに、管理組合から委託を受けた管理会社が常駐の管理人を置

いて、定期巡回を行っている。

その後、平成九年になって、本件住宅地の隣接地に高層マンションの建設が始まった。そこで、XらはYに対し、債務不履行又は

錯誤無効を主張して、支払済の代金の一部返還を求めて、本訴を提起した。

Xらの主張は、次のとおりである。

(1) Yは、①本件住宅地内に居住者らの許可なく第三者が立ち入ることができないようにする旨の合意をしたのに履行せず、②隣接区域に二階建建物を建築する約束をしたのに履行せず、③公園、道路を居住者の共有とする約束をしたのに履行せず、④本件住宅地内に六〇戸の住宅を建設する旨の合意をしたのに、これを履行せず、Yには債務不履行があるとし、

(2) Xらは、Xらの許可なく外来者が立入ることはできないと誤信して契約を締結したのであるから、要素の錯誤がある。

しかし、本件売買契約に際して、Yから交付された「ご購入のしおり」には、①公園や道路については「私道負担に関する事項なし」、「当地区の道路、公園等公共施設は現在、土地区画整理組合にて管理されています」、「道路、公園等は、土地区画整理事業施行の間は土地区画整理組合の管理下にあり、事業終了後には千葉市に移管される予定」と記載される、②隣接区域については、「将来規制に適合する、中高層住宅、商業施設等が建設される可能性があります」と記載されていた。

Yは、Xらの主張する約束はなく、また、Xらの動機は表示されていないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判決を下した。

(1) Yの債務不履行については、

① Xら主張の本件住宅地内第三者立入禁止の合意については、「ご購入のしおり」にそのような記載は一切なく、また、本件住宅地内には当初から公共の公園及び道路の設置を予定していたことからして、その合意があったとはいえないとし、

② 隣接区域の低層住宅建設は、Xが当初

考えていたとしても、「ご購入のしおり」の記載からして、その約束があったとは認められないとし、

③ 公園、道路については、売買対象とされておらず、「ご購入のしおり」には千葉市に移管される予定と記載されており、Xら主張の合意があったとは認められないとし、

④ 六〇戸建設の合意については、Yがその計画を有していたことは争いがなが、債務の内容としてXらに約していたとは認められないとし、

(2) 錯誤については、本件契約締結に際し、Xらにおいて、第三者が居住者らの許可なく本件住宅地内に立入りできないことが意思表示の内容として表示されていたとは認められないとして、

(3) Xらの請求を棄却した。

三 おわりに

売買契約締結の際、合意があったか否かをめぐって、争いとなることが多い。また、大規模開発の場合には、その後当初の計画が変更されて、トラブルになることがある。

加えて、高額物件の場合は、買主の要求、

期待が大きくなる傾向がある。

本件の場合には、さらにマスコミで超高級住宅地と紹介され、見物客が増加した等の事情もある。

超高級住宅地を維持するために、外来者立入禁止措置の約束があったとするXらの心情は理解できないではないが、本件住宅地は土地区画整理事業の施行区域であり、公道であるから、外来者立入禁止措置をとれる筈がない。債務不履行の主張は理由がなく、また、錯誤無効も、動機の表示がないとされた。

Xらが、Yに虚偽の説明又は説明義務違反があったとして、不法行為責任を問うことも考えられるが、時効の問題があったのである。また、契約後八年を経過しての訴訟は、立証が難しかったと思われる。買主には、厳しい判決となった。

しかし、売主業者としては、契約締結の際に、後日に疑義を残さないよう、契約内容を明確にしておくことが重要であろう。

なお、本件は、Xらの控訴がなく、確定している。

また、本件住宅地をめぐる訴訟は、本件以外にはないようである。

(調査研究部長)