

8 瑕疵担保責任

(1) 権利の瑕疵

1 市交付の道路建設計画書の誤記載を信頼して高層ビル用地を購入した者による、売主の瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償請求及び市に対する国家賠償請求が認められた事例

東京地裁八王子支判 平成12年5月8日 判時1728-36、判タ1058-149、判自205-53

<事案の概要>

平成2年10月、本件土地の所有者Yらは宅建業者Aに本件土地の売却の仲介を依頼した。同年12月に宅建業者Bは本件土地の買受けを希望するXへの重要事項説明書に添付するため、K市の都市計画担当窓口で本件土地と都市計画道路の位置関係を示す道路建設計画書の発行を受けた。平成3年4月にX—Y間で代金2億4600万円とする本件土地の売買契約が成立した。

ところが、K市が交付した道路建設計画書に大きな誤りがあることを判明し、本件土地の大部分が都市計画道路の区域となっており、Xの購入目的であった高層ビルの建設は到底不可能であった。

平成4年4月にXはYに対し本件土地売買契約を解除する意思表示を行った後、Yを相手取って瑕疵担保責任に基づく4億1479万円余の損害賠償、K市を相手取って国家賠償法第1条に基づく4億3479万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>

Yの瑕疵担保責任を認めてYに対する請求を4億1267万円余の限度で認容するとともに、道路建設計画書の発行のような公証行政事務上の行為も国家賠償法第1条の「公権力の行使」に該当するとして、K市に対する請求も1億900万円余の限度で認容した。

2 売買の対象となった土地の一部が他人の所有であることが判明した場合における、民法第564条の除斥期間の起算点

東京地判 平成9年12月18日

東京高判 平成11年5月26日

最一小判 平成13年2月22日 裁時1286-1、判時1745-85、判タ1058-103、金法1617-41、金商1123-6

<事案の概要>

甲地の所有者Yは、買主Xとの間で平成2年6月に甲地の売買契約を締結した。その際、YはXに隣接する乙地との境界を示し、実測面積を68.90㎡と表示した上、これを基礎として、1坪当たりの単価900万円を乗じて売買代金額を定めた。

ところが、平成3年に乙地の所有者AがYの示した境界よりも甲地側の位置にブロック塀を設置した。Yの示した境界とブロック塀にはさまれた係争地の帰属をめぐる訴訟は、平成8年3月にAの勝訴が確定した。

同年4月にXは民法第563条に基づき、A所有となった係争地の面積に見合う売買代金減額を請求する訴えを提起した。これに対してYは、売買代金減額請求権の行使に関す

る民法第564条所定の除斥期間が経過していると反論した。

第1審及び控訴審は、次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

除斥期間の起算点は、売買の目的である権利の一部が他人に属することを知っただけでなく、売主がこれを買主に移転することができないことを知った時点である。

本件係争地の帰属に関する訴訟においては、Aが係争地の所有権を主張する答弁書を提出した平成3年12月を除斥期間の起算点であると認められる。

これに対して最高裁は、次のように述べて原判決を破棄し、本件を東京高裁に差し戻した。

除斥期間の起算点は、買主が売主に対し民法第563条に基づく担保責任を追及しうる程度に確実に事実関係を知った時点である。

本件のように係争地の帰属が裁判で争われている場合には、買主はその公権的判断の確定後に行動するのが通常であると認められ、係争相手たるAがその所有権を主張する答弁書を提出した時点をもって除斥期間の起算点とすることはできない。