

最近の判例から (8)

仮換地の賦課金相当額の損害賠償を売主宅建業者に求め、認められた事例

(東京地判 平21・3・2 ウエストロージャパン) 古本 隆一

宅建業者売主から土地区画整理事業の施行区域内にある仮換地指定がされた土地を購入したところ、土地区画整理組合の総会決議に基づく賦課金の納付を余儀なくされたため、売主は売買契約の締結に際して説明義務を怠った等と主張して、債務不履行又は不法行為に基づき、賦課金相当額の損害賠償を求めた事案につき、売主には賦課金について具体的に説明すべき義務があったのにこれを怠った債務不履行があるなどとして、請求が一部認容された事例（東京地裁 平21年3月2日判決 一部認容 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

買主X1、X2、X3（以下「Xら」と総称する。）は、宅地建物取引業者である売主Y1、Y2（以下「Yら」と総称する。）から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にあり、仮換地指定がされた土地（以下「本件各土地」という。）を購入した。

- ・ X1…平成11年にY1から建物込で3750万円
- ・ X2…平成13年にY2から1532万円
- ・ X3…平成14年にY2から1770万円

本件各土地は、昭和62年にY1が取得し、その一部を平成13年ないし平成14年にY2がY1から仕入れたものである。

本件土地区画整理事業は、組合施行で、施行面積17.7ha、減歩率33.85%（うち保留地23.67%）である。平成元年5月に組合の設立認可公告がされたが、当初の定款には賦課

金の定めはなかった。平成11年時点ではすでに仮換地指定がされ、同年8月ころから、組合は土地売買に際し、原則として賦課金等の支払義務者を明らかにする目的で、誓約書（賦課金等の支払義務者の記載欄、売渡人と買受人の署名欄等がある。）の提出を求めるようになった。平成12年8月の組合員総会において、賦課金の規定が追加され、平成17年に組合の総会において賦課金の徴収決議がされた。Xらは平成19年までに組合に対し、下記賦課金を納付した。

- ・ X1…237万3600円
- ・ X2…257万1038円
- ・ X3…263万329円

そこでXらは、Yらは宅建業者であるから、売買契約に際し、宅建業法35条1項2号に基づき、Xらに対して賦課金についての説明をすべき義務があるのにこれを怠ったとして、賦課金相当額を支払うよう請求した。

しかし、Yらは、賦課金の説明は、宅建業法35条の説明義務に含まれていない等として賦課金相当額の支払に応じなかった。また、Y2は所属団体制定の重要事項説明書書式にも賦課金についての言及がないと主張した。

そこでXらは、Yらに対し債務不履行、不法行為又は瑕疵担保責任に基づく損害賠償と遅延損害金の支払を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は要旨次のとおり判示した。

(1) Y1のX1に対する賦課金についての説明義務違反等について

① Y1は、宅建業者として売買契約を締結したものであるところ、売買契約締結時において、自己が売却する土地について、組合から賦課金の支払義務者を記載する誓約書の提出を求められており、この誓約書（ただし支払義務者欄は空欄）にX1の署名押印を求めていることからすると、誓約書の内容に記載された賦課金についての具体的な説明をすべき売買契約上の義務が存したものである。

② Y1は、宅建業法35条1項2号が賦課金についての説明義務を課していないこと、賦課金の決定が売買契約後になされたこと等を主張するが、賦課金の支払義務者について記載することが予定された誓約書にX1の署名押印を求めていることに照らせば、一般的に義務が存するか否かにかかわらず、Y1には説明義務があるというべきである。

③ X1は、売買契約に際し、Y1の売買契約に付随する説明義務違反（債務不履行）により、賦課金負担についての検討の機会を奪われた状態で同契約の締結をせざるを得なかったところ、組合による賦課金徴収決議により、これを負担することを余儀なくされたものであるから、X1が賦課金として組合に納付した金額については、前記債務不履行と相当因果関係のある損害というべきである（慰謝料及び弁護士費用については認めず）。

(2) Y2のX2及びX3に対する賦課金についての説明義務違反等について

Y2は、宅建業者として売買契約を締結したものであるところ、組合においては賦課金についての定款を置いていなかったものの、平成11年8月ころには賦課金について具体的に問題となっており、原則として土地売買に際しては賦課金等の支払義務者を明らかにす

る目的で誓約書の提出を求める扱いとなっており、平成12年8月には組合の総会決議により定款を変更して賦課金の規定を置くことになったのであるから、宅建業者としての売主であるY2は売買契約に際し、組合に対して仮換地の売買をするに当たっての一般的な問い合わせをすれば、賦課金についての注意喚起を受けることが出来たものと認められ、これらを総合すると、Y2は売買契約に際し、賦課金についての説明義務が存したものと認められる（以下、前記(1)②③と同じ論旨）。

(3) X2及びX3のY1に対する不法行為に基づく損害賠償請求について

Y1は、X2及びX3の契約の相手方あるいは契約の仲介業者ではないこと等からすれば、Y1が不法行為責任を負うものとはいえない。

3 まとめ

近年の地価動向から、保留地の売却が予定通りの金額で進まないため、組合員に対して高額な賦課金が課せられるケースが出てきている。一方、土地区画整理事業は長期間を要するため、仮換地の指定から本換地までに所有権が移転することも一般的であるが、新たに組合員となった者は組合の事情に疎い傾向がある。

土地区画整理法40条の賦課金及び同法94条の清算金は法定重説事項ではないが、契約対象物件に関する経済的負担として説明すべき事項であることは当然である。また、故意に説明しなかったり、不実の説明をした場合には、宅建業法47条1号ニに該当し、監督処分を受けることにもなる。土地区画整理組合に問い合わせれば容易に知ることができる事項なので、説明を怠ってはならない。