

産価値を毀損することにならない。

- ④ 購入後5年間の譲渡制限は、真に住宅を必要とする者に対して旧住・都公団が住宅を分譲するため設けられたものであり、後発販売価格を拘束しない。
- ⑤ 売主が値下げを検討しつつ、その事実を告げずに当面は従前価格での販売努力を行うことは市場における事業者の行動として当然であり、信義則違反にあたらない。

3 道住宅供給公社には後発購入者に対して値下げ販売を行わないという信義則上の義務はないが、マンションの居住環境形成の特質にかんがみ、暴力団関係者や不法入居者への販売を回避するための方策を講ずる付随的義務があるとされた事例

札幌地判 平成13年5月28日 判時1791-119

<事案の概要>

XらはY（道住宅供給公社）から平成4年から平成7年2月にかけて本件分譲マンションを購入した。

Yは、平成7年8月から以降の購入者を対象として、無償でのサービス工事の実施及び公社割賦払制度の導入により、実質的に値下げ販売を行った。

また、Yが販売あっせんを民間業者に委託するようになった平成8年以降、複数の暴力団関係者が本件分譲マンションを購入し、Xらは種々の生活上の不利益を被るようになった。

Xらは、本件分譲マンションの売買契約の解除による購入代金の返還、Yの債務不履行又は不法行為を原因とする損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの請求を一人200万円の限度で認容した。

YはXらに対し、後発購入者に対する値下げ販売を行わないという信義則上の義務を負うものではなく、Xらが購入したマンションの資産価値低下は不動産市況によるものであり、値下げ販売が原因ではない。よって、Yの値下げ販売を理由とするXらの請求は理由がない。

他方、マンションの居住環境が全体の入居者によって形成されるというマンションの特質にかんがみ、先行購入者との売買契約に基づく附随義務として、暴力団関係者や不良入居者への販売を回避するため必要な方策を講ずる必要がある。Yにはこの義務違反があり、Xらが受けた生活上の不利益による精神的損害を賠償する責任がある。

4 旧住・都公団の値下げ販売について、旧住・都公団の業務が民間による分譲住宅供給を主体とする市場で行われること及び当時の不動産市況に照らし、買主の期待権侵害、信義則上の義務違反にあたらないとされた事例

東京地判 平成12年8月30日 判時1721-92、判タ1039-285

東京高判 平成13年12月19日

<事案の概要>

Xらは、平成5年から平成8年にかけて、Y（旧住・都公団）との間で本件団地住宅の分譲を受けたが、平成9年以降Yは全国的に売残り住宅の分譲価格の引下げに踏み切り、

本件団地住宅については平均20.7%の値下げ販売がなされた。

これに対し、Xらは、Yが旧住・都公団法施行規則に定める分譲価格設定に関する原価主義に違反したこと、本件分譲住宅には再譲渡制限が課せられており、後発分譲物件の値下げ販売により先発分譲物件の財産価値が直接的に低下したこと、値下げ販売がXらの期待権を侵害し、信義則上の義務に違反すること等を主張し、Yに対し損害賠償を求める訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

法令に定める原価主義及び同一価格体系原則は、後段の業務執行を規律する準則に過ぎず、分譲住宅購入者の権利義務を規律するものではない。

再譲渡制限の趣旨は分譲住宅の財産価値保全とは無関係であり、再譲渡制限により値下げ販売が禁止・制限されない。

Yの業務が民間による分譲住宅供給を主体とする市場で行われること、及び、値下げ販売当時の不動産市況に照らし、値下げ販売がXらの期待権侵害、信義則違反といえない。

5 県住宅供給公社が行った値下げ販売が、先行分譲者に対する暴利行為、適正価格設定義務違反、譲渡価格維持義務違反、値下げ販売に関する虚偽説明回避義務違反に当たらないとされた事例

横浜地判 平成15年2月12日

東京高判 平成15年7月16日

<事案の概要>

Xらは、平成7年から平成9年にかけて、Y（K県住宅供給公社）が造成した団地内の住宅売買契約を締結し住宅を購入したが、平成11年9月に、Yは団地内の売残り住宅につき、値下げ販売を行ったが、Xらへの分譲価格と比較して平均44.38%の値下げ率であった。

Xらは、Yの適正価額と乖離した分譲価格を設定した暴利行為、住宅供給公社法等に規定する原価主義による価格設定義務違反、価格維持義務違反、値下げ販売に関する虚偽説明回避義務違反を理由とする損害賠償をYに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

本件譲渡物件のような不動産の時価ないし適正価格は、その時々需要と供給の相互関係や、周辺相場、経済情勢等に大きく影響されるものであって、必ずしも一律・確定的に判断しうるものでないから、譲渡価格と鑑定評価額との間に格差が存することをもって、直ちに本件譲渡価格が適正価格を著しく逸脱していたと認めることはできない。本件譲渡物権の価値と、本件譲渡価格との間に社会的相当性を著しく逸脱するといえるような対価的不均衡が生じていたとはみとめられず、Yに暴利行為があったとはいえない。

地方住宅供給公社法施行規則は、個々の買主との関係において、原価主義、譲渡価格維持等、譲渡物権の価格設定についてYに法的義務を負わせるものではない。

公共的な性格を有するYであっても、不動産市場において民間の不動産販売業者と競合して集合住宅を販売・供給していかなければならない以上、不動産市況の変化に応じて