

最近の判例から (3)

裁判所選任の鑑定人が算出した売買価格に誤りがあるとされた事例

(名古屋高判 平16・12・28 ホームページ下級裁主要判決情報)

簡易裁判所で調停中に成立した土地売買契約において、その売買代金は裁判所選任の鑑定人が算出した価格とする旨合意がなされて、鑑定価格が算出されたが、同鑑定には対象土地の現況を誤認する等の著しい瑕疵があるため、控訴審で双方申請により新たに実施された鑑定価格によって算出される金額を合意価格とし、売買代金額とするとされた事例(名古屋高裁 平成16年12月28日判決 変更ホームページ下級裁主要判決情報)

1 事案の概要

Xは、平成7年8月、その所有する土地(以下「本件土地」という。)等と隣接土地との境界に疑義があり、その所有権の範囲の確定について、隣接土地の所有者であるY、A、国、及びB町を相手としてZ簡易裁判所に民事調停の申立てをした。

本件民事調停手続中の平成9年2月17日、XとYは、紛争解決の手段として、X所有の本件土地をYに売却する(本件合意①)、本件土地の売却価格は、裁判所が選任した鑑定人が算出した価格とする(本件合意②)等の合意(以下「本件合意」といい、本件合意による本件土地の売買に関する合意を「本件売買契約」という。)をし、次いで、同年7月30日、本件合意②に係る鑑定人による価格算出の対象土地(売買対象地)の範囲と面積の確定及びXとY間の売買価格の算出方法について追加合意書を取り交わした。

Z簡易裁判所は、本件合意に基づく鑑定人として不動産鑑定士Dを選任し、D鑑定士は、売買対象地の平成9年4月7日現在での現状有姿の状態における適正な土地価格についての価格鑑定(以下「D鑑定」という。)を行い、本件土地(売買対象地)の代金額を7,915万4,432円とした。

しかし、Yは、D鑑定には鑑定方法等に基本的な誤りがあり、D鑑定による鑑定価格をもって本件合意に係る売買価格とすることは応じられないとし、売買代金額についての合意成立の見込みがないとして、同調停は不成立により終了した。

原審裁判所においては、D鑑定が売買対象地の価格鑑定の方法として採用した分集評価手法の当否等を鑑定事項として、不動産鑑定士Fに対して鑑定を命じ、その鑑定結果(以下「F原審鑑定」という)を基に、Yには第1審のD鑑定の鑑定価格を減額修正した6,583万4,187円を代金として支払う義務があるとの判断を下したが、これを不服としてX・Yの双方がそれぞれ控訴した。

2 判決の要旨

高等裁判所は、平成9年7月10日時点及び鑑定実施時点での本件土地の適正価格を鑑定事項として、F鑑定士に鑑定を命じ、その結果(以下「F当審鑑定」という。)に基づき、次のように判示して、原判決を変更した。

(1) F当審鑑定は、平成9年7月10日時点に

における本件土地の1㎡当たりの価格を11,000円とし、鑑定実施時点の平成16年3月24日における同価格を7,800円とした。

- (2) F 原審鑑定及びF 当審鑑定によれば、本件土地は、D 鑑定がされた平成9年7月当時から、頂上部分に約500㎡の平坦地があるという形状(平坦地以外は法面及び私道)であったのに、D 鑑定においては、平坦地に関して、鑑定の前提となる基本的、かつ重要な事実についての誤認があり、「現状有姿」の鑑定条件をも満たさないものである。また、売買対象地のうち法面及び私道の標準価格について、宅地見込地のための不可欠の土地としてその標準価格を定めているが、これらの土地は、宅地として利用できる土地ではないから、D 鑑定が算出した高額な標準価格を定めることは著しく合理性を欠くものであり、D 鑑定には、この点でもその手法あるいは内容に看過できない誤りがある。

したがって、D 鑑定には、著しい瑕疵あるいは欠陥があり、本件合意②にかかる価格に該当しないとされる特段の事情があるというべきであり、D 鑑定で出された売買対象地の単価をもって本件売買契約の代金額を算定することはできない。

- (3) X は、D 鑑定の鑑定価格によって本件売買契約の売買代金額が確定したとして、Y にその履行を求めたが、Y がこれを争ったため、調停が不成立で終了した。そのため、X は本件訴訟を提起したところ、D 鑑定について本件合意②に係る価格該当性が争点となって審理が行われるに至り、当審において、当事者双方の申請により、本件土地(売買対象地)についての平成9年7月当時の価格を鑑定事項としてF 鑑定士が選任され、その鑑定結果がF 当審鑑定となったことが認められる。

- (4) F 当審鑑定による鑑定価格は、その手法及び内容について著しい瑕疵あるいは欠陥があつて、本件合意②に係る価格に該当しないとされる特段の事情がない限りは、上記鑑定価格に該当するものと解するのが相当であり、当事者双方からは何の指摘もなく、また、F 当審鑑定の鑑定書を精査しても、瑕疵あるいは欠陥があるものと認めることはできない。そして、本件売買契約は、平成9年7月30日に成立したものであるから、その売買代金の額は、特段の合意が認められない以上、その成立時における本件土地の価格と合意されたものというべきであり、F 当審鑑定中の同月10日時点での鑑定価格である1㎡当たり11,000円をもって本件追加合意に従って算出すると、5,087万2,140円となる。

- (5) したがって、X はY に対し、本件土地について平成9年7月30日売買を原因として所有権移転手続きと引換えに、5,087万2,140円の支払いを求める限度で理由がある。

3 まとめ

本件は、X が、その所有する土地の境界に疑義があるとして、隣接所有者らとの間で調停となり、解決手段として、X の土地を隣接するY に売り渡すこととなったが、裁判所選任の鑑定人が算出した売買代金額の鑑定価格に瑕疵があるとして控訴された事案である。

控訴審は、第1 審の鑑定価格を一部修正した原審の鑑定価格を更に変更し、X とY に対して、本件土地を所有権移転登記と引き換えにその代金を支払えと判示した。

土地の境界確定の紛争は多く見られるが、本判決は、売却における売買代金の鑑定価格で争った事例として実務の参考になると思われる。