

最近の判例から (12)

土地の実測面積が売買契約時に示された面積よりも少ないとしてなされた損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平21・1・15 ウェストロー・ジャパン) 新井 勇次

土地建物を購入した買主が、売主に対して、契約締結時に示された土地の面積より実際の面積が小さいとして、数量不足、瑕疵担保責任及び債務不履行に基づく損害賠償を請求した事案において、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成21年1月15日判決 棄却 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主Xは、平成19年3月30日、売主Y（Y1及びY2）との間で、物件目録記載の土地建物（以下、同目録1記載の土地を「本件土地」と、同目録2記載の建物を「本件建物」といい、これらを併せて「本件土地建物」という。）を代金1億2千万円で購入する売買契約を締結し（以下「本件売買契約」という。）、Y1とY2各々に対し、手付金として6百万円を交付した。

Yらの仲介業者であるA社は、平成19年3月、Xに対し、「平成18年12月16日の現況実測では、本件土地の面積は81.86㎡である」と説明した。

Xは、本件土地の面積が81.86㎡あることを前提に、本件土地上に採算可能な10階建の分譲マンションを建築するプラン（以下「本件建築プラン」という。）を作成し、Yらに本件売買契約の目的として本件建築プランの内容を説明するとともに、本件建築プランの実現が可能な物件として本件土地を購入することとした。

しかし、Xが平成19年5月24日に本件土地の確定測量をしたところ、その実測面積は77㎡で、南側の間口は4.8mであった（以下「本件確定測量」という。）。

Xは本件確定測量を前提に再検討したが、本件土地の面積が減少するため、建築基準法の基準を満たさないことが判明、結局、本件建築プランは実現不可能となった。

そこで、XはYらに対し、平成19年7月、数量不足であること、本件土地の面積に瑕疵があること及び面積の瑕疵による債務不履行を理由として、本件売買契約を解除し手付金及び違約金各600万円の支払いを要求した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 数量指示売買について

数量指示売買とは、目的物の実際に有する数量を確保するため、一定の面積、容積、重量、員数又は尺度があることを売主が契約において表示し、この数量を基礎として代金額が定められた売買をいうので、このような内容の契約であったかを検討するに、各証拠、各証言、並びに弁論の全趣旨を総合すれば、次の事実が認められる。

Yらが平成18年12月16日にB測量事務所に依頼して本件土地建物の仮測量を行ったところ、本件土地の面積は81.86㎡であった。

A社は、同年12月17日、「価格1億2千万

円／土地面積76.95㎡／3.3㎡単価515.5万円／面積測定方式 公簿」としてレイNZ登録をした。

A社は、翌19年3月12日、レイNZの情報を「価格1億2千万円／土地面積81.86㎡／3.3㎡単価484.6万円／面積測定方式 実測」と変更した。

Xは、同年3月23日までの間、A社と本件売買契約締結に関する打ち合わせをして、Yらに対し、同年3月20日付で次の内容の買付証明書を差し入れた。

1. 買付金額 金1億2千万円也

1. 売買方法 実測売買とする

1. 土壌汚染の瑕疵担保は売主負担とする

Xは、同年3月23日、Yら及びS不動産販売と本件売買契約締結の打ち合わせをし、Xは、遅くともこの打ち合わせの時点で、本件土地の登記簿上の面積が76.95㎡であることを認識していた。

X及びYらは、同年3月30日、本件売買契約を締結、その際、「土地の売買対象面積」は「実測面積による」こと、「実測面積」が「確定測量図による実測面積」であることを確認した。そして、X及びYらは、本件売買契約締結に際し、「本物件の売買代金は、有効宅地面積（清算基準面積）を推定81.86㎡とし、実測の結果、実測面積との間に1㎡以上の差異が生じた場合、1㎡当り金1,465,917円の実測清算とします。」との合意をした。

Xは、本件土地の実測面積が81.86㎡であることを前提として、本件建築プランを作成し、Yらに本件土地を購入する目的が本件土地上に10階建てワンルームマンションを建設し販売することにある旨を説明したと述べているが、本件建築プランがYらに提示ないし説明されたことを裏付けるに足る証拠はない。

また、Xは、面積に変動が生じることを予

想すらしていなかったと述べているが、現況実測図が仮測量に基づくものであって、後日確定測量が行われ、面積の増減につき清算をすることは本件売買契約書に規定するところである。

したがって、X及びYらにおいて、本件売買契約当時、本件土地について、81.86㎡の面積（数量）を確保するため、同数量を基礎として売買をしようとする認識ないし合意があったとは認められず、本件売買契約が数量指示売買であるとはいえない。

(2) 瑕疵担保責任について

瑕疵とは、物理的瑕疵の場合には物が通常有すべき品質・性能を欠いていることをいうのであり、数量（面積）の不足という事実については通常有すべき数量という観念がおよそ成立しない以上、これをもって瑕疵と評価することはできない。

(3) 債務不履行について

本件土地は特定物であるから、Yらは、本件売買契約に基づく債務の履行として、当該特定物である本件土地を引き渡せば足りるのであって、債務不履行の問題は生じない。

3 まとめ

本判決は、買主が不動産業者であり、売買契約書に「実測売買であり、実測清算をする」と規定されていたことが明らかであり、建築プランに関する主張も証拠がないとして、買主の主張を否認したものであり、妥当な判決と言える。

不動産売買に携わる宅建業者としては、公募売買か実測売買かは、基本的な契約事項であり、十分な認識をもって取引に当たることが望まれる。