

最近の判例から (2)－瑕疵担保責任（賦課金）－

土地区画整理事業対象地の賦課金発生の可能性が瑕疵に当たり、損害賠償請求権の時効起算点は賦課金通知書到達時とされた事例

(広島高判 平23・4・7 ウエストロージャパン) 新井 勇次

土地区画整理事業地内の土地の売買において、買主が、売主業者は賦課金の発生可能性についての説明を怠った、などと主張して損害賠償請求を行った事案において、賦課金発生の可能性が瑕疵に当たり、消滅時効の起算点は引渡し時ではなく賦課金通知書が到達した時点であるとして、賦課金相当額が損害賠償として認められた事例（広島高裁 平成23年4月7日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件は、控訴人（買主）（以下、X 1、X 2、X 3、X 4、X 5、X 6といい、併せて「Xら」という。）が、被控訴人（売主）（以下、Y 1、Y 2、Y 3、Y 4といい、併せて「Yら」という。）に対し、平成9年ないし平成10年にそれぞれ購入・引渡しを受けた土地について、Xらは、土地区画整理事業の対象地であるのに、Yらが賦課金発生可能性についての説明を怠ったなどと主張して、①債務不履行に基づく損害賠償、②不当利得に基づく利得金返還、ないしは、③瑕疵担保による損害賠償として賦課金相当額の各支払い求めたが、原審においては、瑕疵担保による損害賠償請求権は認めたものの、時効（引渡しから10年）により棄却されたため、控訴したものである。

2 判決の要旨

裁判所は、瑕疵担保による損害賠償責任の消滅時効は成立していないと判示して、Xらの請求を認容した。

(1) 説明義務違反及び錯誤の有無について

Yらにおいて説明義務違反はなく、Xらの錯誤の主張も理由がない。その理由は、一部付加するほかは原判決に説示のとおりである。

(2) 隠れた瑕疵の有無について

賦課金発生の可能性は、隠れた瑕疵にあたると判断する。その理由は、一部付加訂正するほかは、原判決に説示のとおりである。

(3) 瑕疵担保による損害賠償請求権の消滅時効の成否について

① 消滅時効について

消滅時効の起算点については、単にその権利の行使について法律上の障害がないというだけでなく、さらに、権利の性質上、その権利行使が現実に期待できるものといえることが必要である。そして、瑕疵担保による損害賠償請求権の権利行使をするについては、具体的な瑕疵の内容とそれに基づく損害賠償請求権を認識し、請求する損害額の算定根拠を把握できることが前提となる。

この観点から本件につき検討するに、賦課金は、保留地の処分が奏効せず、その処分によっては、組合が負う事業経費の負担を賄う

ことができないという状況を踏まえた総会ないし総代会の決議により具体的な義務が発生するものであるところ、認定事実のとおり、甲土地区画整理組合（甲組合）は、保留地の処分を進めながらも、金融機関との協議に資金繰りの活路を求め、その交渉が思うに任せなかった結果、賦課金徴収の方針を決め、総代会決議に至ったものである。その過程には、甲組合の理事のほか、総代会を構成する各総代の状況判断、先行きの見通しに対する思惑といった不確定要素があったものと推認され、このことは、甲組合の総代会において、平成13年1月に賦課金徴収の決議がされたものの、同年10月には賦課金総額34億円の議案が否決され、その後、同年11月に同24億円の決議がなされたこと、そして、平成14年4月の金融機関との特定調停を経て本件各賦課金の請求に至ったことから裏付けられる。

そうすると、甲組合における賦課金発生の可能性及びその額等については、不確定要素が多く介在していたとみるべきであるが、Xらに対しては、その状況が随時、的確に伝えられてはいなかったものであり、本件各賦課金が売買目的物の土地の瑕疵といえるかについては、通常人にとって容易に判断し難い法律問題を含んでもいたのであるから、Xらにおいて、その権利行使が現実には可能ないし期待できることになったのは、早くても、本件各通知書が到達した平成14年11月というべきである。

Xらが本件訴訟を提起したのは本件各通知書受領から10年以内の平成21年11月であるから、Yらの消滅時効の主張は理由がないというべきである。

② Yらの主張について

争いのない事実並びに証拠によれば、甲組合が保留地の売却を開始したのは平成10年10月であるのに対し、Xらが本件各土地の引渡

しを受けたのは、平成9年8月ころから平成10年11月ころであり、この時期の点のみをみても、Xらが本件各土地の引渡しを受けたからといって、直ちに保留地の処分が奏効しなかったことによる賦課金の具体的発生可能性を認識し、Yらに対し担保責任を行使することを現実的に期待することはできないから、Yらの主張は理由がない（瑕疵担保による損害賠償請求権の消滅時効についての最高裁平成10年（オ）第773号、平成13年11月27日第三小法廷判決は、瑕疵の認識可能性の点において、本件と事案を異にするというべきである。）。

(4) Yらの支払うべき金額について

Xらの損害は賦課金相当額というべきであり、その額は、X 1 が276万余円、X 2 が118万余円、X 3 が233万余円、X 4 が186万余円、X 5 が46万余円、X 6 が261万余円である。

さらに、民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求めるものについては理由があるから、その限りで認容すべきである。

3 まとめ

本件は、土地区画整理事業地内の土地の売買において、賦課金の発生可能性が隠れた瑕疵に当たるとされ、その損害賠償請求権の消滅時効の起算点は賦課金通知書が到達した時点とされたものである。瑕疵担保請求権は最高裁判例（RETIO52-018）により、一般的には、引渡し後10年で消滅するとされているが、本件は、瑕疵の認識可能性の点において、最高裁判例とは異なる事案として判断しており、時効の起算点をめぐる事例判決として参考となる。

（調査研究部主任調査役）