

最近の判例から (1)－土地区画整理事業における賦課金の負担－

土地区画整理事業の施行地区内の土地について、売買当時、賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、民法 570 条にいう瑕疵があるとはいえないとされた事例

(最高判 平25・3・22 裁判所ウェブサイト) 東 真生

土地区画整理事業の施行地区内の土地を売主から売買により取得した買主らが、売買後に土地区画整理組合から賦課金を課されたため損害を被ったと主張して、売主らに対し、瑕疵担保責任に基づく賦課金相当額の損害賠償等を求めた事案において、各売買の当時、保留地の分譲はまだ開始されておらず、賦課金を課される可能性は一般的・抽象的なものにとどまっていたことは明らかであり、買主らが賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、各土地が各売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということではできず、各土地に民法570条にいう瑕疵があるということとはできないとした事例

(最高裁第二小法廷 平成25年3月22日判決 破棄自判 裁判所ウェブサイト)

1 事案の概要

(1) 買主Xら(被上告人ら)は、売主Yら(上告人ら)から、本件各土地をそれぞれ売買により取得し、その頃引渡しを受け、移転登記を経由した。具体的には、X1・X2は平成10年9月に代金2400万円で、X3～X5は平成10年3月に代金2250万円で、X6は平成9年4月に代金1415万円で、各土地をYらから購入した。

(2) 本件各売買の当時、本件各土地は、B土地区画整理組合(以下「B組合」という。)が施行する土地区画整理事業の施行地区内に

存しており、仮換地の指定を受けていた。

(3) B組合は、平成10年10月から保留地の分譲を開始したが、販売状況は芳しくなかった。そこで、B組合は、平成13年11月28日、総額24億円の賦課金を組合員に課する旨を総代会において決議し、平成14年1月、上記総代会の日における組合員を賦課対象者とする事などを内容とする賦課金徴収細則を定める旨を総代会において決議した。

(4) Xらは本件各土地を取得したことにより組合員となっていたことから、B組合は、Xらに対し、平成14年11月29日付け賦課金額通知書を送付して、最低46万円余～最高276万円余の賦課金を請求した。

(5) 原審(広島高裁)は、次のとおり判断して、Xらの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を一部認容した。

各土地について賦課金が発生する可能性は、各売買の当時、抽象的な域を超え具体性を帯びていたといえる状況にあり、それが平成13年以降に具体化したといえるのであって、賦課金が多額であることを考慮すると、各売買の当時、賦課金が発生する可能性が存在していたことをもって、各土地には瑕疵があると解するのが相当である。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原判決中Yら敗訴部分を破棄するとともに、Xらの

控訴を棄却した。

原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

- (1) B組合が組合員に賦課金を課する旨決議するに至ったのは、保留地の分譲が芳しくなかったためであるところ、本件各売買の当時は、保留地の分譲はまだ開始されていなかったものであり、B組合において賦課金を課することが具体的に予定されていたことは全くうかがわれない。そうすると、上記決議が本件各売買から数年も経過した後にはされたことも併せ考慮すると、本件各売買の当時においては、賦課金を課される可能性が具体性を帯びていたとはいえず、その可能性は飽くまで一般的・抽象的なものにとどまっていたことは明らかである。
- (2) そして、土地区画整理法の規定によれば、組合が施行する事業の施行地区内の土地について所有権を取得した者は、全て組合員とされるところ（同法25条1項）、組合は、その事業に要する経費に充てるため、組合員に賦課金を課することができることとされているのであって（同法40条1項）、買主が売買後に組合から賦課金を課される一般的・抽象的可能性は、常に存在しているものである。
- (3) したがって、本件各売買の当時、Xらが賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、本件各土地が本件各売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできず、本件各土地に民法570条という瑕疵があるということとはできない。
- (4) 第1審（広島地裁尾道支部）判決は結論において是認することができる。

3 まとめ

本件は、仲介業者は訴外であるが、組合施行の土地区画整理事業において、組合で賦課金徴収が決議される前の売買契約のタイミン

グにおける仲介業者や売主・宅建業者の調査・説明責任に関して、重要な問題提起がなされたものである。仲介業者としては、賦課金が価格等契約の締結の判断に重要な影響を及ぼす内容であることから、売主や組合に問合わせるなど調査能力の範囲内で調査して説明をすべきであり、組合員である売主・宅建業者の場合には、より重い説明責任を負うこととなろう。併せて、土地購入により組合員になる場合に生ずる権利義務についても、説明が求められる可能性があることに留意すべきであろう。

また、民法570条の瑕疵の有無の考え方については、平成22年6月1日最高裁第三小法廷判決において「当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断すべき」との基準が示されており（RETIO80-136参照）、本件では、保留地の分譲がまだ開始されておらず、賦課金を課される可能性は一般的・抽象的なものにとどまっていたことから、瑕疵があるということとはできないという判断となったものと考えられる。

なお、土地区画整理事業の賦課金に関する判例としては、本件の控訴審の瑕疵担保責任の消滅時効の起算点を賦課金通知書の到達時点と判示した広島高裁H23・4・7判決（RETIO86-74参照）、賦課金のリスクは当事者にとって認識可能であり隠れた瑕疵ではない旨判示した東京地裁H21・10・28判決、売主・宅建業者の説明責任が認定された東京地裁H21・3・2判決（RETIO78-112参照）があるので、参考とされたい。

（調査研究部長）