

最近の判例から (2)－保証協会の認証拒否－

取引対象の土地は宅地建物取引業法2条1号の「宅地」に当たらないとして保証協会の認証拒否が認容された事例

(東京地判 平24・11・26 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

公道に通じていない山林を購入した買主が、公道に至る私道の所有者から通行を拒絶されたため、購入した土地を利用できなくなったことにつき、売主及び媒介業者として取引に関わった宅地建物取引業者に対して、損害賠償請求権を有すると主張して、その業者を社員とする宅地建物取引業保証協会に対して認証を求めた事案において、取引の対象となった山林は宅地建物取引業法における「宅地」には当たらないとして、買主の請求を棄却し、保証協会の認証拒否が認容された事例（東京地裁 平成24年11月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告）は、宅地建物取引業者AからA所有の山林、及びその東側に隣接する2者（以下総称して「B」という。）所有の山林をAの媒介で、合計480万円で購入した。Xは、売買契約の際にAから本件土地（地目山林）はいずれも公道に接していないが、隣地の私道の所有者から公道に至る私道を通行する許可を得ている旨説明を受けた。

Xは売買契約の締結後、床面積5坪程度のログハウスを建てるため、キャンピングカーで乗り入れ、生活しながら造成に着手、将来はより大きな建物を建てる予定で油圧ショベル及びダンプカーを購入した。Xは本件土地の造成等を進めていたところ、前記私道のほか公道に至るために通行が必要な私道の所有者から私道を無断で通行しているとの指摘を

受け、その私道の通行を禁止された。その後、隣地の私道の所有者からも私道の通行を禁止され、Xは公道への通路を確保できず、本件土地を利用することができなくなった。

そこで、Xは、Aに対して購入した土地の利用ができないとして、Aが社員となる宅地建物取引業保証協会Y（被告）に対して、本件土地にかかるAとの取引により生じた債権を有するとして、宅地建物取引業法（以下「法」という。）64条の8第2項の認証の申出をしたところ、本件土地がいずれも法2条1号にいう「宅地」に当たらず、Yの弁済業務の対象ではないとしてYから認証拒否をされた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは整地等の作業を進め、将来的には住宅にふさわしいログハウスを建築することを予定していたと主張するが、7000m²を超える広大な土地造成を行うに必要な知識や経験を備えていたとはいえないし、Xも造成に少なくとも2年もの期間を要するものと見込み、キャンピングカーで生活を始めたのであるから、売買契約締結当時、Xに本件土地を建物の敷地に供する具体的な計画があったと認めることができない。

(2) Aの代表者CはXが整地している時に、ログハウスを建てる予定である旨を聞いたことはあるが、Xが本件土地を購入するまではXからキャンピングカーを止めて生活する土

地を探していると聞いていた旨供述。そしてXもCに対して、将来的にログハウスを建てたいという話を購入時に伝えていると思う等供述するも、曖昧なところがある。

(3) Xは、①Aに本件土地を紹介した別の業者Dが、AからXが本件土地に小屋を建てて住みたいと言っていたと聞いた旨、②Aが本件土地の売買契約で宅建協会所定の不動産売買契約書を使用し、免許番号や宅地建物取引主任者を記載した、③Aが法による報酬規制を潜脱するために自らが売主となり、Bに土地を取得させるなど複雑な取引を行ったことからAが本件土地に係る売買契約に法の適用があるものと認識していたことが裏付けられると主張する。

しかし、Xに具体的な建築計画があったとみることができないし、Xから前記①程度の発言をCが聞いたからといって、そのことが直ちにXが本件土地に建物を建築することをCが具体的に認識していたことにはならない。

また、Aが不動産の販売に当たり、法の適用の有無によって契約書の様式を区別していたことの証拠はなく、使用した契約書の書式をもって、Xの本件土地の用途に関する代表者Cの認識が反映された結果とみることができない。さらに、CはDから本件土地の紹介を受け、DがBの土地をとりまとめた経緯に照らせば、Aが本件土地の一部について自ら売主となっていることを捉えて、Aが殊更複雑な取引をし、法による報酬規制を潜脱する意図があったと認めることはできない。

(4) Xはあえて宅地としての性状を備えていない本件土地を購入したのであって、取引当事者において、本件土地を建物の敷地として利用することが共通認識になっていたと認めることはできず、そうした認識を持つべきであったとも認められないから、取引当事者の間で本件土地を建物の敷地に供する目的で売

買契約が行われたということは困難である。

(5) その他、Xが本件土地について現況が山林であるにもかかわらず、その購入代金と造成に係る費用など600万円近くを支払ったのは、本件土地の立地がよく宅地として購入したからである旨主張するが、付近の山林の取引に比して高額な代金が支払われたと認める証拠はない。

(6) 従って、本件土地が法2条1項にいう「宅地」であると認めることはできず、XとAとの間の本件土地に係る売買契約又はその媒介契約をもって、宅地建物取引業に関する取引ということとはできないから、前記債権に関し、弁済業務保証金から弁済を受けることはできず、Yにこれを認証すべき義務があるということもできない。

3 まとめ

法2条1号の「宅地」は、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」で宅地すなわち建物の敷地に供せられる土地とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとするとしている。

本判決は建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地と認めるためには、取引当事者双方が前記の目的を現に認識し、または認識すべきだったことを要し、そのためには売買契約締結時に対象の土地を建物の敷地に供することについての具体的な計画があった事実をも要するとした事例であり、宅地の判断について実務上の参考となろう。

なお、「宅地」の解釈については、昭41.10.7東京高判、昭46.12.22東京高判、昭46.12.15東京高判、昭46.11.2仙台高裁秋田支判の判例も参照願いたい。

(調査研究部調査役)