

最高裁主要判例解説 【売買に関する判例—瑕疵（土地・建物・権利・制限・他）】

## 土地区画整理事業の賦課金の可能性と瑕疵

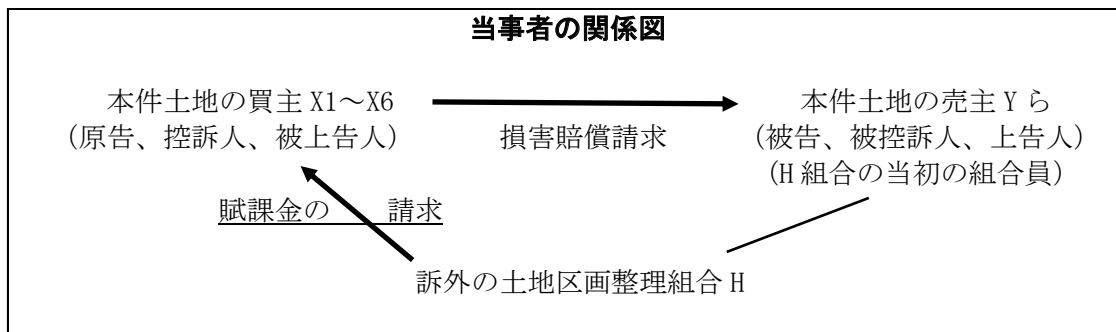
（平成25年3月22日最高裁第二小法廷判決）

明海大学不動産学部教授 周藤 利一

### 判決のポイント

土地区画整理事業の施行地区内の土地を購入した買主が売買後に土地区画整理組合から賦課金を課された場合、売買当時に買主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、当該土地に民法570条にいう瑕疵があるとはいえないとされたこと<sup>1</sup>。

### 当事者の関係図



### 1. 事案の概要

- ① 上告人 Y らは、当初、H 土地区画整理組合（以下「H 組合」という。）が施行する土地区画整理事業の施行地区内の各土地（以下、各土地を併せて「本件各土地」という。）の所有者であり、本件各土地は仮換地の指定を受けていた。
- ② 被上告人 X 1～X 6 は、Y らから、以下の通り、本件各土地をそれぞれ売買により取得し、その引渡しを受け、移転登記を経由した（以下、各売買を併せて「本件各売買」という。）。  
ア X 1 及び X 2 は、平成10年9月27日、Y らから、代金2,400万円で購入した。  
イ X 3、X 4 及び X 5 は、平成10年3月15日、訴外 A 及び Y らから、代金2,250万円で購入した。  
ウ X 6 は、平成9年4月27日、A 及び Y らから、代金1,415万円で購入した。
- ③ H 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、H 組合は、平成13年11月28日、事業に要する経費に充てるため、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、さらに、平成14年1月、上記総代会の日において H 組合の組合員である者を賦課対象者とするなど内容を定め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 1～X 6 は、本件各土地を取得したことにより H 組合の組合員となっていたことから、H

組合はX 1～X 5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、次のとおり賦課金を請求した。

X 1	276万7,501円
X 2	118万6,071円
X 3	233万2,181円
X 4	186万5,744円
X 5	46万6,436円
X 6	261万2,246円

- ⑤ そこで、X 1～X 6は、本件各土地は土地区画整理事業の対象地であるのに、Yらは、賦課金（土地区画整理法40条）の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（附帯金はいずれも遅延損害金）の各支払を求めた。

## 2. 第一審判決・第二審判決

### (1) 第一審判決

第一審は、本件各売買ときに賦課金が発生する可能性が存在していたことをもって瑕疵に当たると判断したものの、引渡し時から10年を経過したことにより消滅時効が完成したと判示し、X 1～X 6の請求を棄却した（平成22年8月17日広島地裁尾道支部判決）。

### (2) 第二審判決

X 1～X 6が控訴したところ、控訴審は、賦課金発生の可能性は、隠れた瑕疵に当たると判示した。その理由は、以下のとおりである。

- ① 本件各売買当時、賦課金発生の可能性は、抽象的な域（一般抽象的なレベルにとどまる限りは瑕疵とは評しがたい。）を超え具体性を帯びていたといえる状況にあった。
- ② 賦課金の額及び賦課徴収方法は、総会（総代会が設けられたときは総代会〈土地区画整理法36条3号〉）の決議事項とされており、当該決議がなされたときは、組合員について賦課金の具体的支払義務が発生する。
- ③ しかしながら、土地区画整理事業においては、一般に、事業に要する費用は、公共施設管理者負担金や補助金等を除いて保留地の売却収入により回収するものとされており、清算金と異なり、賦課金の発生可能性が高いともいえず、このような実情は、本件各売買において清算金の帰属について特約が結ばれているのに対し、賦課金については何らの定めもされていないこと、X 1～X 6に交付された重要事項説明書には不動文字による清算金の記載欄はあるが賦課金のものはないことから明らかである。これに対し、X 1～X 6には、H組合から本件各土地の購入価格の1割を超える本件各賦課金が課されたものである。したがって、本件各契約締結当時の当事者の意思表示としても、本件各土地にこのような負担が課されることは想定されていなかったというべきである。
- ④ 本件各売買の契約書には、不動文字で、不動産に課される公租公課及び各種負担金については、売買代金支払、所有権移転登記が完了した日を境として、それ以後は買主の負担する旨

の記載があるが、他方で、これらは、A県宅地建物取引業協会がその会員用に作成した不動産売買一般に通用する書式であることがそれぞれ認められ、そうすると、これは一般的な不動産売買を前提とするものであって、賦課金を予定して記載されたものとはいえない。

- ⑤ そして、土地区画整理事業は、施行地区内の土地について<sup>2</sup>、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業を行うものであり、当該事業によって、施行地区内の公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進が図られ、施行地区内の宅地や借地権についてはその価値が増加するものであり、その利益は、施行地区内に従前地を所有ないし借地してきた者に属するから、その事業の経費の負担についても、これらの者に帰属させるのが合理的である。さらに、仮換地にかかる土地の売買契約の当事者においては、特段の事情がない限りは、もっぱら仮換地自体の位置、地目、面積に着目し、売買代金も仮換地の面積と不動産市況に照らした単位面積当たりの価格によって定められるものであって、このような場合、売却価額を決定するに当たり考慮されなかった賦課金については、その性質が上記のとおり売主にとっての取得費ともいえるものであることからして、売主の負担とするのが、売買契約の当事者の意思に合致するというべきである。Yらが平成12年に締結した別の仮換地の売買契約において、賦課金を売主の負担とする合意をしたことは、かかる意思の存在を裏付けるものである。そうすると、本件各売買の契約当事者の合理的意思として、賦課金の存在及び負担を予定して上記書式に則って売買契約を締結したともいえない。

次に、買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、時効により消滅したとのYらの抗弁に対し、次のように述べて、消滅時効の抗弁を排斥した。

- ① 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。裁判外の権利行使においても、こうした請求根拠を示すことが求められる。
- ② 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、H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、H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、H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（ただし、具体的な賦課金額、納付時期等の決議はなかった。）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。この間、平成11年12月に工業者が留置権を主張してバリケードを設置したが、H組合は、仮換地の譲受人であるX1～X6に対して、土地区画整理事業やH組合の状況について、以上のような情報を随時、的確に周知してはいなかったものと認められる。

- ③ そうすると、H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、X1～X6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、X1～X6において、その権利行使が現実に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。
- ④ そして、X1～X5は平成15年4月ころ、X6は賦課金額通知書の到達後間もなく、Yらに対し、上記損害賠償を請求した旨主張し、Yらは、このことを明らかに争わない。そうすると、Yらは、上記通知書到達から1年以内に損害賠償を請求したものであり、X1～X6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16日であることは当裁判所に顕著であるから、Yらの消滅時効の主張は理由がない。

以上のように判示して、X1～X6の請求を一部認容した（平成23年4月7日広島高裁判決、裁判所ウェブサイト、ウェストロージャパン）。

### 3. 最高裁判決

Yらが上告したところ、最高裁は次のように判示して、原判決を破棄し、X1～X6の請求を棄却した（平成25年3月22日最高裁二小判決、裁判集民243号83頁、裁判所時報1576号7頁、裁判所ウェブサイト、判例タイムズ1389号91頁、判例時報2184号33頁、金融法務事情1976号80頁）。

- ① H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、H組合において組合員に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、賦課金の決議が本件各売買から数年も経過した後に行わ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 土地区画整理法の規定によれば、土地区画整理組合が施行する土地区画整理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、全てその組合の組合員とされるところ（同法25条1項）、土地区画整理組合は、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）、施行地区内の土地の売買においては、買主が売買後に土地区画整理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、X1～X6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とはできず、本件各土地に民法570条にいう瑕疵があるということとはできない。

### 4. 解 説

#### (1) 土地区画整理事業の費用負担

土地区画整理法に基づく土地区画整理事業における負担の仕組みは、他の不動産開発と大きく

異なるが、概略、以下の通りである。

① 土地負担と金銭負担

土地区画整理事業の最大の特徴が減歩という土地負担である。土地区画整理事業においては、道路、公園等の公共施設用地の新設・拡大、保留地の設定、土地の区画の整形化が行われるので、従前地と同じ面積を指定することは困難であり、通常、従前地の面積より換地の面積が減少する。この現象を減歩と称する。減歩には、公共施設用地の新設・拡大のための土地を創出することを目的とする公共減歩と、保留地を創出することを目的とする保留地減歩がある。

そして、公共施設用地の新設・拡大や土地の区画の整形化のための調査・測量・設計・工事に要する費用が発生するが、そうした金銭的費用の負担が必要である。

以上の負担のうち、土地負担については土地所有者（借地権者を含む。）が負担者であり、金銭負担については施行者が負担者となる（土地区画整理法118条1項）。ただし、金銭負担の具体的ないし最終的な負担者については、事業方式によって複雑であり、以下に述べる。

② 事業計画

土地区画整理法6条2項は事業計画について規定しているが、その記載内容のうち金銭負担、すなわち、資金計画に関する部分の例は、次のとおりである<sup>3</sup>。

第5 資金計画書

1. 収入

(単位：千円)

区 分		金 額	摘 要
通常費	国庫補助金		
	県 費		
	市 分 担 金		
緊急地 整備費	交 付 金		
	県 費		
	市 分 担 金		
費整特道地 備定路方	県 費		
	市 分 担 金		
保留地処分金			〇〇㎡×〇〇円/㎡
寄付金・その他			
市 助 成 金			
公共施設管理者負担金			国道〇〇号線工事
合 計			

2. 支出事業費

(単位：千円)

事項			単 位	事業量	事業費	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹線道路	m		
			区画道路	m		
			特殊道路	m		
		河 川 水 路 築 造 費	水 路	m		
			調 整 池	㎡		
		公園・緑地施設費		㎡		
	小 計					
	移 転	建築物等移転費	戸			
		工作物移転費	件			
		小 計				
	移 設	電柱等移設費	本			
		上水道移設費	m			
		小 計				
	合 計					

法第2条第2項 該当事業費	上水道	m			
	下水道	m			
	ガス	m			
	計				
整地費	式				
工事雑費	式				
調査設計費	式				
工事費計					
損失補償費	式				
計					
借入金利子	式				
計					
事務費	式				
合計					

③ 土地区画整理事業の財源

土地区画整理事業は、多様な主体が施行者になることができる点も、他の不動産開発事業と大いに異なる特徴である。

こうした多様な施行者別の土地区画整理事業の財源構成を成立すると、次の表のとおりである。

なお、同表に記載していないが、公共施設管理者負担金は、全ての事業において財源となり得る。

④ 賦課金

下記の表に示すように、土地区画整理事業の財源のうち、組合に固有の財源が賦課金である。

組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる（土地区画整理法40条1項）<sup>11</sup>。

賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならない（土地区画整理法40条2項）。

賦課金の額及び賦課徴収方法は、総会（総代会が設けられたときは総代会〈土地区画整理法36条3号〉）の決議事項とされており、当該決議がなされたときは、組合員について賦課金の具体的支払義務が発生する。

（表－1）施行者別の土地区画整理事業の財源構成

施行者	保留地 処分金	賦課金	国費・ 地方費	負担金	分担金	補助金	受益者 負担金	補助金
個人 <sup>4</sup>	○	—	—	—	—	—	—	—
組合 <sup>5</sup>	○	○	—	○	○	○	—	○
株式会 社 <sup>6</sup>	○	—	—	—	—	○	—	○
都道府 県・市 町村 <sup>7</sup>	○	—	○	—	○	○	○	—
国 <sup>8</sup>	○	—	○	—	○	—	—	—
UR <sup>9</sup>	○	—	—	—	—	○	—	—
公社 <sup>10</sup>	○	—	—	—	—	○	—	—

⑤ 清算金

土地区画整理法94条は、換地又は換地について不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地及び換地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとし、換地計画においてその額を定めなければならない旨を規定する。

賦課金が、組合施行の土地区画整理事業における財源であるのに対し、清算金は、個々の換地についての不均衡を調整するための仕組みであり、組合施行をはじめ全ての事業方式に適用される。

また、清算金は、事業収支の結果により、施行者が所有者から徴収する場合と、施行者が所有者に交付する場合とがある。

(2) 仮換地の売買

土地区画整理法98条は、施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定できると規定する。

仮換地の指定の効果は、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができない（土地区画整理法99条）。

土地区画整理事業の規模が大きい場合、工区を分けて公共施設整備や区画の工事を段階的に行うことが合理的である。仮換地の制度は、このような場合に対応する仕組みである。

そこで、仮換地の段階で土地が売買されることがある。この仮換地の売買とは、厳密に言えば、上記の条文の通り、土地所有権を完全かつ確定的に取得するものではなく、仮換地の使用収益権を取得し、将来、換地処分がされたときには、換地を取得するために、仮換地に対応する従前地について所有権移転登記手続をすることを約する契約である。

(3) 賦課金の瑕疵該当性

本件の原告らは、本件各土地は、賦課金の発生する可能性があり、法律上の制限があるものとして隠れた瑕疵があると主張した。

賦課金は、土地区画整理組合に所属している組合員という地位（資格）に課される負担（徴収金）であって、売買の目的物たる仮換地という土地自体が通常有する品質・性能が欠けているわけではないとして、民法570条を適用することに否定的な見解がある<sup>12</sup>。確かに、組合員に対する賦課金が既に発生している場合には、それは固定資産税等と同様、目的物である土地に課された負担であり、本来目的物自体が通常有する品質・性能の問題ではないと言える。

しかしながら、契約の目的物の瑕疵（契約不適合）とは、物理的なものに限定されず、法令上、環境上、心理的なものも含まれる幅広い概念である。

すなわち、契約当時の一般的な取引通念に照らし、目的物が通常有する品質又は性能を欠いており、そのことが目的物の価額に影響を及ぼすような場合、その欠けた要素を瑕疵（契約不適合）と評価するのである。

古い判例であるが、耕地整理組合の組合員から換地処分地を買い受けた者が、売主が組合から課されていた清算徴収金の滞納金を支払わされたことから、瑕疵担保責任を請求した事案において、大審院は民法570条を類推適用して売主の責任を認めた（大判昭和17年12月1日民集21巻1142頁）。組合員に対する負担金が瑕疵に該当する場合があることを認めた先例として評価できる。

#### (4) 賦課金の可能性と瑕疵

本件では、土地区画整理事業の施行中に仮換地が売買された後に、賦課金が買主に対し課された。この賦課金が売買対象である仮換地の瑕疵に該当するか否かが争点である。

この点については、それまで裁判例がなく、学説では、民法565条の類推適用により、買主が売主に対し賦課金相当額の代金減額請求をすることができるとの指摘があるのみであった<sup>13</sup>。

本件の原告らは、本件各土地は、賦課金の発生する可能性があり、法律上の制限があるものとして隠れた瑕疵があると主張した。

売買金額が賦課金を考慮しないで決定されたにもかかわらず、実際には売買時点において賦課金が課される具体的可能性が発生しており、その結果として買主が賦課金を負担したような場合、前述のとおり、当該賦課金は法令上の瑕疵に該当する<sup>14</sup>。

ところで、瑕疵は、売買の時点において存在していることが必要であるから、本件のように、代金支払、引渡し、移転登記の全てが完了した後に賦課金の決議がされた場合には、賦課金の負担それ自体を瑕疵と解することはできない。

そこで、第一審は、売買当時に賦課金が発生する可能性が存在しており、その後具体化したとして、この賦課金発生の可能性をもって瑕疵と認定した。

原審は、本件各売買当時、賦課金発生の可能性は、抽象的な域（一般抽象的なレベルにとどまる限りは瑕疵とは評しがたい。）を超え具体性を帯びていたといえる状況にあったと判示した。

これに対し、最高裁は、H組合が賦課金を課するに至ったのは、本件各売買後に開始された保留地の分譲が芳しくなかったためであり、本件各売買の当時、H組合において組合員に賦課金を課することが具体的に予定されていたとは全くうかがわれないことや、賦課金を課する旨のH組合の決議がされたのは、本件各売買から数年も経過した後のことであったことといった事情を挙げて、本件各売買の当時においては、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とした。

第一審は、一般的・抽象的な可能性をもって瑕疵の存在を認定したのに対し、原審は「一般抽象的なレベルにとどまる限りは瑕疵とは評しがたい」として、この可能性が具体化していたと認定した。前述のように、売買時点において賦課金が課される具体的可能性が発生していなければ、法令上の瑕疵が存していたと解することは困難であるから<sup>15</sup>、原審と最高裁はこの理解において共通している。

しかし、原審は、売買時点において賦課金が発生する可能性が具体性を帯びていたことの根拠



について何ら説示していないので、瑕疵の存在を認定したことは首肯できず、最高裁の判断が妥当であると考えられる。

#### (5) 清算金の問題

土地区画整理事業における固有の金銭負担であり、かつ、事業当初においては、その負担の有無が具体化していないという点で賦課金と共通するのが清算金である。清算金は、前述したように賦課金とは異なる性格を持つものであるが、最高裁判決が既に出されており、不動産取引の実務上大いに参考になると考えられるので、ここで紹介しておきたい。問題の所在は、土地区画整理法は清算金の処分の相手方について直接これを定めた規定が存しないことから、事業の施行中に売買があった場合、施行者は売主、買主のいずれを処分の相手方とすべきかが争われる点である<sup>16</sup>。

##### ① 換地処分前の売買と清算金

仮換地の売買があった後、施行者が買主に対し清算金の徴収処分をしたことに対し、清算金の徴収は当該土地の売主に対してすべきであるとして争われた事案において、換地処分前の所有権移転の場合、清算金に関する権利義務は、当事者間においてのみ売主に帰属し、施行者に対する関係では買主に帰属すると解するのが相当であると判示した（昭和56年9月30日福岡高裁判決、行集32巻9号1731頁、ウェストロージャパン）<sup>17</sup>。

##### ② 換地処分後の売買と清算金

換地処分の確定後、換地につき売買による所有権の移転があった場合、買主の取得した清算交付金請求権は、売買当事者間において、その帰属について特段の合意がされない限り、売買の当事者間における関係のみならず、施行者に対する関係でも、買主に移転しないものとするのが相当であると判示した（昭和48年12月21日最高裁二小判決、民集27巻11号1649頁、判例タイムズ304号164頁、判例時報733号51頁、金融法務事情717号42頁）。

## 5. 本件判決の意義

### ① 最高裁としての初めての判断

仮換地の売買当時は賦課金が発生しておらず、売買後に買主が賦課金納付義務を負うこととなった場合において、売主が瑕疵担保責任を負うか否かという問題について最高裁が初めて判断を下したという点で意義がある。

そして、売買当時に瑕疵が存在していたというためには、賦課金を課される可能性が法律上はあり得るといった一般的・抽象的な可能性では足りず、何らかの根拠に基づく具体的な可能性が必要であると判示したことは、理論的に首肯できるものであり、また、実務の立場からも合理的であると評価できよう。

### ② 清算金との相違

清算金は、全ての土地区画整理事業に適用される不均衡是正調整金といえるものであり<sup>18</sup>、徴収される場合もあれば、交付される場合もある。下級審判決では、「一般に仮換地の売買において、清算金の徴収額を勘案せずに売買価格が定められている場合、すなわち売買価格が仮換地自体の価値によって決定されている場合の徴収清算金については、当事者間においては、公平の見地か

ら、売主がこれを負担すると解すべきである」とするものがある<sup>19</sup>。

これに対し、賦課金は、組合施行の土地区画整理事業において、保留地の処分が計画通りに進まず、想定外の事業収支の悪化が発生した場合に、組合員に対し、事業費の不足分の負担を求めらるるものであり、施行者である組合の構成員として立場に基づく、いわば自己責任負担金であると解される。このような理解は、土地区画整理法118条1項が土地区画整理事業に要する費用は、施行者が負担する旨を規定することとも整合的である。

したがって、賦課金は、売買の有無にかかわらず、あくまでも組合員が負担すべき性質のものである。

### ③ 本件判決の射程：その1

本件判決は、仮換地の売買当時は賦課金が発生しておらず、かつ、賦課される可能性が一般的・抽象的な可能性にとどまっていた場合における瑕疵に関する判断を示したものである。

それでは、換地処分後の売買についてはどうであろうか。瑕疵の存否に関する判断基準は、あくまでも売買の時点で具体的な賦課金の可能性が存在していたか否かであるから、売買の対象物が仮換地であるか換地であるかによって、最高裁の判断基準を異にする必然性も合理的な理由も見当たらないから、換地処分後の売買に対しても、本件判決の判断枠組みは適用されると解される。

### ④ 本件判決の射程：その2

売買対象の土地が売買において予定されていた品質・性能を欠いていたと評価できるほどの賦課金の可能性とは、どのようなものか。

本件判決は直接判示していないが、例えば、売買当時、賦課金徴収について決議するための総代会が招集されており、かつ、当時の状況に照らして当該決議が可決されることが確実であったという場合や、売買当時、既に保留地が全て滅失していたため、賦課金が課されることが確実であった場合が、賦課金発生の可能性が具体性を帯びている例として挙げられている<sup>20</sup>。

いずれにせよ、この点は今後の事例の蓄積を俟つこととなる。

### ⑤ 宅建業者としての留意点

本件各売買は、いずれも宅建業者が仲介していた。土地区画整理事業の施行中の売買においては、買主は区画整理事業の対象地の所有者としての制約を受けたり、負担に任ずることになる。特に、事業が組合施行方式の場合、買主は、当初の組合員である売主の特定承継人として組合員たる地位を承継することになる。この点は、土地区画整理組合が施行する土地区画整理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、全てその組合の組合員とされるところからも明らかである（同法25条1項）。

したがって、仲介を行う宅建業者は、この点を買主にきちんと説明する必要がある。

また、各団体で作成している重要事項説明書の標準様式には、清算金については記載があるものの、賦課金についてまで記載しているものは見当たらない。

そして、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方には、清算金について、「重要事項説明書に記載の上説明することとする」と示しているものの、賦課金については触れていない。

しかしながら、保留地の売却が円滑に進んだ時代と異なり、地価下落に伴い事業の採算が悪化することの多い今日の状況下では、本件のような事案は決してレアケースではない。

したがって、前記に例示したような賦課金発生の可能性が具体性を帯びているか否か、調査した上で、もし具体的な事情を認識した場合には、重要事項説明時に買主に対し、きちんと説明することが宅建業者に求められる。

## 6. 本件判決に関する評釈

- ・田中宏治『ジュリスト臨時増刊』1466号81頁（平成25年重要判例解説）
- ・丸山昌一『NBL』1005号56頁
- ・松井和彦『民商法雑誌』148巻3号348頁
- ・中谷崇『法律のひろば』67巻3号67頁
- ・渡辺晋『不動産鑑定』55巻8号28頁
- ・野口大作『法律時報』86巻11号117頁
- ・山本豊『私法判例リマックス』49号30頁
- ・柳景子『法学セミナー増刊（新判例解説Watch）』14号95頁
- ・中央大学真法会『受験新報』753号60頁
- ・中川敏宏『法学セミナー』716号116頁

- 
- 1 民法（債権法）改正により「瑕疵」の語が「契約不適合」に改められたが、本件判決の意義は変わらない。
  - 2 判決文は「施工地区」と「施行地区」の表記が混在しているが、「施行地区」に統一した。
  - 3 岐阜市都市整備協会HP。
  - 4 宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者をいう（土地区画整理法3条3項1号）。
  - 5 宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合（土地区画整理法3条3項2号）。
  - 6 宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする株式会社で次に掲げる要件のすべてに該当するものは、当該所有権又は借地権の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる（土地区画整理法3条3項3号）。
    - 一 土地区画整理事業の施行を主たる目的とするものであること。
    - 二 会社2条5号に規定する公開会社でないこと。
    - 三 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。
  - 7 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる（土地区画整理法3条4項）。
  - 8 国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で災害の発生その他特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるもの又は都道府県若しくは市町村が施行することが著しく困難若しくは不適當であると認められるものについては自ら施行し、その他のものについては都道府県又は市町村に施行すべきことを指示することができる（土地区画整理法3条5項）。
  - 9 独立行政法人都市再生機構は、国土交通大臣が一体的かつ総合的な住宅市街地その他の市街地の整備改善を促進すべき相当規模の地区の計画的な整備改善を図るため必要な土地区画整理事業を施行する必要があると認める場合においては、施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができる（土地区画整理法3条の2第1項）。
  - 10 地方住宅供給公社は、国土交通大臣（市のみが設立した地方住宅供給公社にあっては、都道府県知事）が地方住宅供給公社の行う住宅の用に供する宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を施行しなければ当該宅地を居住環境の良好な集団住宅の用に供する宅地として造成することが著しく困難であると認める場合においては、

施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができる（土地区画整理法3条の3）。

11 参加組合員は、別途、負担金及び分担金を支払わなければならない（土地区画整理法40条の2）。

12 本件判決を評釈する山本豊『私法判例リマックス』49号32頁は、「本来は一般債務履行法に位置づけられるべき問題が瑕疵担保法に仮託して提起されて」いるとする。また、野口大作『法律時報』86巻11号120頁は、「売主の賦課金が全く課されないとの言明があるなど特殊な場合以外は、やはり民法570条の瑕疵には該当しないと考えるべきである（ただし、私見では、本来570条を適用する場面ではなく、売主の言明があった場合は、保証合意違反の債務不履行で処理すべきものと考えている）」とする。

13 大場民男『新版縦横土地区画整理法（下）』一粒社、156頁。

14 法令上の瑕疵の例としては、都市計画制限やがけ条例による建築規制がある。

15 一般的・抽象的な可能性をもって瑕疵を認定するならば、仮換地の売買は全て法令上の瑕疵があることになり、明らかに不合理である。

16 仮換地の売買契約書には、「清算金の徴収があるときは、売主が負担する」旨の特約があることが多いので、実務上問題になる。施行者は現所有者に対してのみ強制徴収を行うことができるので、売主が第三者納付又は重畳的債務引受をしてくれるのが現実的な解決方策である。

17 昭和51年8月30日最高裁二小判決も、換地清算金は当事者間においては売主に帰属する旨判示するが、施行者との関係については触れていない。

18 大場民男『条解・判例土地区画整理法』日本加除出版、508頁。

19 昭和55年11月27日熊本地裁判決、ウェストロージャパン、判例検索β。

20 本件判決に対する評釈の解説文、判例時報2184号35頁。