

---

---

## 第7章 地積等をめぐる紛争

---

---

### 1 売主の担保責任

#### (1) 数量指示売買にあたるとしたもの

##### ① 代金減額請求

イ 売主が保証したもの

【07- 01】

★東京地判 昭47. 5. 22 判時682-32

買主業者Xは、昭和43年12月、売主Yから山林（8万2,955坪）を転売目的で買い受け、代金を支払った。Xは、契約に先立ち、本件山林が登記簿上の面積があるかYに問い質し、保証したので、念書に総面積の記載を受けて、契約したが、その後実測したところ、約2万3,000坪少いことが判明した。Xは、Yに対し、詐欺による損害賠償又は担保責任に基づく代金減額を請求した。

これに対して、裁判所は、Yの詐欺の事実は認められなかったが、担保責任については、『82,955坪』という総坪数は、単に本件山林を特定するだけのもの、ないしは登記簿上の面積の単なる合算に過ぎないと見ることはできず、同時に数量指示のために用いられたものと解するのが相当であり、当事者双方とも本件山林が全体として同総坪数を有することに重きを置き、特にYにおいては、少なくとも登記簿どおりの坪数はあるものとして、これを確保し、保証したものであり、Xにおいても、これを前提として代金額を定めたものと認めることができる」として、Xの代金減額請求を認めた。

ロ 坪当り単価に坪数を乗じて決定されたもの

【07- 02】

★東京地判 昭46. 11. 29 判時662-56

買主Xは、昭和44年11月媒介業者Bの媒介で、売主Yの代理人Aから山林（2町3反9畝14歩）を買い受け、代金を支払った。契約に際し、Xは、かつて買受土地の坪数不足により、不測の損害を被った経験があったため、この轍を踏まぬよう面積を問いただしたところ、Bは終始公簿面積に相当する坪数がある旨言明し、Aは別段異を述べなかつたので、弁護士の指導に従い、坪当り単価をわざわざ記載して、契約書を取り交した。しかし、実測したところ、約半分（1町2反1畝05歩）しかなかった。Xは、

Yに対し、代金の減額を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買に際して、Xは坪数を重視して登記簿表示の面積が実際に存在することを確めたところ、AはBを通じてXの要望どおり坪数が存在することを表示していたものであり、その代金額も登記簿上の坪数を基礎とし坪単価に従って算定されたもので、本件契約は数量指示売買に該当するから、Yは、Xに対し不足分に相応する代金の減額分を返還する義務があるとした。

【07- 03】

★横浜地判 昭50. 7. 30 判タ332-296

買主Xは、昭和43年7月、売主Yから土地565.28㎡を坪当り7万6,000円として、129万9,600円で買い受け、登記を移転した。Yは、その後北側部分49㎡をAに売り渡した。Xは、実測したところ149.93㎡の不足があるとして、Yに対し、代金減額請求等を求めた。

これに対して、裁判所は、本件契約は坪当り単価に坪数を乗じて代金が決定された数量指示売買であるとした上で、YのAへの売却部分49㎡については、Aが登記をし、対抗要件を具備しているから、不足面積といえないとし、これを控除した100.93㎡に坪当り単価7万6,000円を乗じて得た232万280円を支払えと、Yに命じた。

② 値上り利益の賠償請求

【07- 04】

★最高判 昭57. 1. 21 民集36-1-71, 判時1030-34, 判タ462-68

★千葉地判 昭53. 2. 28 民集36-1-75, 金商642-10

★東京高判 昭54. 8. 28 民集36-1-83, 判時940-41, 判タ398-90

買主Xは、昭和38年、売主Yから土地を買い受けた。本件契約にあたり、Xは、現地で境界について指示を受け、本件土地の面積は実測図記載のとおり(171坪)であるから、坪当り2万円として、売買代金を342万円と定めた。しかし、その後昭和49年に実測したところ、7.11坪不足することが判明した。Xは、昭和50年、Yに対し、数量不足を理由に損害賠償を求めた。

原審は、本件売買は数量指示売買であるとして、Yに対し、数量不足分についてXが過払いした14万円の賠償を命じた。Xは、地価の値上り分の損害があるとして、上告した。

上告審は、「土地の売買契約において、売買の対象である土地の面積が表示された場合でも、その表示が代金額決定の基礎としてされたにとどまり、売買契約の目的を達成する上で特段の意味を有するものでないときは、売主は、当該土地が表示どおりの面積を有していたとすれば買主が得たであろう利益について、その損害を賠償すべき責めを

負わない」ところ、本件の場合、Xにおいて特段の意味を有するものであることについて主張、立証がないとして、Xの上告を棄却した。

### ③ 媒介業者に過失はないとしたもの

【07- 05】

★東京地判 平 5. 8. 30 判時1505-84

買主Xは、平成4年6月媒介業者Y2の媒介で、売主Y1から借地権付建物（借地権面積83.60㎡）を増築目的で、4,930万円で買い受けた。本件物件は、平成元年11月Y1が業者Aから購入したもので、その際Y1はAから本件敷地の正確な実測求積平面図の交付を受けていたが、本件契約に際して、XがY1に確認を求めたところ、Y1は正味83.60㎡であり、増築可能と答えた。また、Y2の作成した重要事項説明書には借地面積83.60㎡と記載され、建ぺい率制限及び容積率制限も敷地面積83.60を基礎として算定されていた。しかし、その後本件土地は私道部分面積24.48㎡を含み、敷地面積は59.12㎡であることが判明した。Xは、Y1に対して数量指示売買であるとして代金の減額を、また、Y2に対して損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① Y1については、「必ずしも1㎡当り何円という代金算定方法をとっていない場合でも、売主が一定の面積のあることを保証し、これが代金算定の重要な基礎となっているときは、数量指示売買に該当する」とした上で、本件売買契約においては、Y1が本件敷地について一定の面積があることを保証し、これが代金算定の重要な要素となっているから、数量指示売買に該当するとして、Xの代金の減額請求を認めたが、② Y2については、Xに対し敷地面積について誤った説明をしたが、Xが面積不足について知ることなく本件売買契約を締結するに至ったのは、Y1が、Aから購入の際に本件私道部分について記載された書面等を受領しているのに、これを確認することなく、面積について安易に保証したこと起因するものであり、Y2はY1及び賃貸人B社の担当者に直接問い合せたり、賃貸借契約書を確認したりした上で説明したものであるから、Y2には不法行為を構成するほどの過失があるということではできないとして、その責任を否定した。

### ④ 権利の行使

#### イ 消滅時効の成立

【07- 06】

★大阪高判 昭55. 11. 11 判時1000-96

買主Xは、昭和38年10月、売主業者Yから土地を実測面積124.14坪、坪当り単価1万3,000円、代金161万3,820円で買い受けた。しかし、その後昭和

51年4月にXが測量した結果、114.03坪しかないことが判明した。Xは、Yに対し、代金の減額を請求した。Yは、現地案内をして売買したのであるから数量指示売買ではなく、また、消滅時効が成立している、と主張した。

これに対して、裁判所は、本件売買は数量指示売買にあたるとしたが、その減額請求権の行使は、消滅時効の規定により、Xが目的物の引渡しを受けた時から起算して、本件のような商行為にあっては5年間に限られ、消滅時効が成立しているとして、Xの主張を斥けた。

ロ 権利の濫用

【07- 07】

★東京地判 昭62.12.22 判時1287-92

買主Xは、昭和58年11月媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地(482.64㎡)を買い受けた。しかし、その後Xが業者Bに当該土地を転売したところ、面積が足りないと指摘され、調査の結果、国の所有に属する二線引(無番地)畦畔(48.79㎡)が存在することが判明した。Xは、Yに対し、代金の減額を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買は、契約書上482.64㎡の実測面積を有することが明示され、これを基礎として売買代金が決定されたものであるから、数量指示売買であり、本件土地内には本件畦畔があるから数量に不足があるとしたが、本件畦畔は登記簿に外畦畔として明示され、一般に民有地として理解されており、国有地であるとしても取得時効を援用すればその所有権を取得することができ、また、XはAから追奪担保責任を問われていないのであるから、Xが時効を援用することなく、Yに対し減額請求権を行使することは、権利の濫用にあたるとして、Xの請求を斥けた。

ハ 除斥期間の始期

【07- 08】

★最高判 昭48.7.12 民集27-7-785, 判時714-174, 判タ299-291

★名古屋地判 昭45.3.28 民集27-7-790

★名古屋高判 昭47.11.30 民集27-7-795

買主Xは、昭和35年7月媒介業者Bの媒介で、売主Aと契約して山林(2万4,429㎡)を142万円(坪当たり190円)で買い受けたが、その後昭和42年4月に測量をしたところ、約三分の一(8,039㎡)しかないことが判明し、Xは、Aを相手として代金減額訴訟を提起した。しかし、同契約は、Aから買い受けたYが税金対策上自己が売主であることを秘匿して行ったものであったので、Xは、同訴訟で敗訴した。Xは、Yに対し、代金の減額を求めた。Yは、除斥期間を経過していると主張した。

原審は、Xが勝訴した。

上告審も、本件売買は数量指示売買であるとし、「本訴は、本件山林の買主であるXがその坪数不足を知った時から一年を経過した後に提起されているが、本訴の提起が遅れたのは、Yが、売主の自己であることを秘匿し、本件山林の前主であるBより預っていた印章を用いてB名義の売買契約書を作成し、これをBの権利証とともにAを介しXに交付してBを売主の如く装っていたため、XがBを売主と誤信してBを相手どって代金減額請求訴訟を提起していたからで」あり、「民法565条によって準用される同法564条所定の除斥期間は、買主が数量不足については既に知っているものの、その責に帰すべきでない事由により売主の誰であるかを知り得なかったときは、買主が売主を知った時から起算すべき」であり、本訴は適法であるとして、Xの代金減額の請求を認め、上告を棄却した。

## (2) 数量指示売買にあたらなかつたもの

### ① 面積の記載のないもの

【07- 09】

★東京地判 昭40.10.30 判時440-41

買主Xは、昭和37年2月、売主業者Yから新築分譲マンション1室を買い受け、内金及び中間金を支払った。Xは、契約にあたり、Yから面積は約12坪でその他に4.5尺のベランダがつくと聞いていたので、建物46㎡、ベランダ6㎡あると思っていたが、完成してみると、約18㎡不足したとして、Yに対し、代金の減額を請求するとともに、建物の引渡し及び所有権移転登記手続を求めた。Yは、本件売買契約は建物面積を明示しておらず、また、当初の建物及びベランダ面積は39.08㎡であったと、主張した。

これに対して、裁判所は、契約の際、面積は正確には明示されず、契約書にも記載されてなく、XはYから交付を受けた図面に基づき計算して46㎡あると思ったものであり、売買代金は建物面積に単価を乗じて算出されたものとは認められないから、数量指示売買にはあたらなかつたとして、代金減額の請求を斥け、Xの残代金の支払いと引換えに、建物の引渡し及び所有権移転登記手続をYに命じた。

### ② 目的物件特定の趣旨

【07- 10】

★東京高判 昭50.4.23 判時780-47, 判タ328-260

買主業者Xは、昭和42年6月売主共有林組合Yから、山林を公簿面積で買い受けたが、実測したところ面積が少ないので、数量指示売買であったとして、損害賠償を請求した。

これに対して、裁判所は、Yは契約当時実測面積を把握していなかったから、登記簿記載の面積が実存することを確言した趣旨の表示とは考え難いこと、他方、Xは、買受の目的が投機売買であり、公簿面積と実測面積を特に問題とした形跡がないこと、反当り単価と反別面積を基礎として価額が算定されているが、これだけで地積が公簿面積どおり実存することを前提としているとはいえないことを考えれば、「本件売買契約においては、売買目的物件が一定の実面積を有すべきことを現す趣旨において売主がその面積を表示し、かつ、この面積を基礎とし、これに応じて売買代金が合意、決定されたものとは認められず、売買契約書に目的物件各筆につき登記簿の記載どおりの地積が表示されたのは、各物件の地番、地目等の表示とあいまって、目的物件を特定する趣旨から出たものと認めざるを得ず、民法第565条にいう数量指示の売買にあたらぬ」として、請求を斥けた。

【07- 11】

★東京地判 昭39. 12. 17 判時406-58, 判タ172-207

買主Xは、昭和38年2月、売主業者Yから土地付住宅を買い受け、手付金を支払った。契約書では、土地40. 21坪(含私道5坪)、建物18. 25坪と表示されていたが、その後実測したところ、西側私道の他北側私道もあり、有効面積は27. 47坪しかないことが判明した。Xは、契約の解除を求めた。

これに対して、裁判所は、Xは3回現地を見分してその範囲を十分知っていること、売買価格は坪あたり単価を基準として坪数を乗じて計算したものではなく、土地建物を一括して記載されていること、「土地建物は現状のままの契約による」との特約があることからすれば、土地建物の坪数の表示は、その同一性を示すための標識たる意義を有するに過ぎない、とした。

なお、本件は、建ぺい率不告知の隠れたる瑕疵があるとされた(【12-62】参照)。

【07- 12】

★最高判 昭43. 8. 20 民集22-8-1692, 判時531-27, 判タ227-133

★長崎地判 昭39. 6. 30 民集22-8-1698

★福岡高判 昭41. 4. 13 民集22-8-1701, 判時448-43, 判タ191-175

買主Xは、昭和35年7月、売主Yから土地(93. 45坪)及び建物を145万円で購入受けた。しかし、その後土地は76. 08坪しかないことが判明した。Xは、数量指示売買だとして、代金の減額を求めた。Yは、慣例に従い土地家屋を一括売買したものだとして主張した。

第一審は、Xが敗訴した。

控訴審は、Xが勝訴した。Yが、上告した。

上告審は、「民法565条にいう『数量ヲ指示シテ売買』とは、当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容積、重量又は尺度あること

を売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められた売買を指称するものである。ところで、土地の売買において目的物を特定表示するのに、登記簿に記載してある字地番地目及び坪数は必ずしも実測の坪数と一致するものではないから、売買契約において目的たる土地を登記簿記載の坪数をもって表示したとしても、これでもって直ちに売主がその坪数のあることを表示したものであるというべきではない」として、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

### ③ 土地建物一括価格

#### 【07- 13】

##### ★松山地判 昭40. 9. 14 判時431-42

買主Xは、昭和37年2月、売主Yから土地32.5坪及び建物を代金135万円で買い受けたが、その後7.23坪少ないことが判明した。Xは、本件売買は数量指示売買であるとして、代金の減額を請求した。

これに対して、裁判所は、Xは現地で本件土地を検分の上納得して契約を締結したものであり、かつ、代金額は土地建物の一括価格として取り決められ、代金の中には建物の価格も含まれており、土地だけの価格はもとより、その坪当り単価の取決めもなされていないから、数量指示売買とはいえないとして、Xの請求を斥けた。

#### 【07- 14】

##### ★東京地判 昭36. 6. 23 判時266-30

買主Xは、売主Yから土地建物を121万円で買い受けた。契約書では、公簿面積どおり「土地55.45坪」とされていたが、Xは、その後契約坪数より不足しているとして、Yに対し、代金の減額を請求した。

これに対して、裁判所は、Yが公簿上の坪数を表示したのは本件土地の特定表示のためであり、土地建物一括して代金を定められたものであるから、数量指示売買ではないとして、Xの請求を斥けた。

### ④ 特約条項

#### 【07- 15】

##### ★札幌高判 昭52. 7. 20 判タ360-179

買主業者Xは、昭和47年8月媒介業者Aの媒介で、売主Yから山林を宅地造成の目的で買い受けた。現地見分の際面積8万坪との説明であり、登記簿上も8万坪であったので、坪当り単価1,400円を少し割り引いて総額1億1,000万円で売買することとし、契約書上は税務署対策上3,600万円とし、また、「本件売買物件は公簿地積の商取引につき、実測量地積に増減あるも当事者売主買主は苦情等言及せざることとす」

とする特約を入れた。しかし、その後当該面積は約1万坪少いことが判明した。Xは、Yに対し、代金の減額を請求した。Yは、数量指示売買ではない、と主張した。

これに対して、裁判所は、本件の場合、目的物件の面積が登記簿記載どおり実存する趣旨で表示したものとは考え難く、Xにおいても、実測面積の表示の記載をせず、特約条項に異議をとどめていないことからして、数量指示売買にはあたらないとして、Xの請求を斥けた。

⑤ 取決めのないもの

【07- 16】

★浦和地判 昭57. 11. 24 判タ491-79

買主Xは、昭和48年5月媒介業者Aの媒介で、売主Yから土地285㎡を買い受けた。しかし、その後Xが盛土をして、Bに売却を依頼したところ、本件土地は約3割、84.44㎡不足することが判明した。Xは、Yに対し、代金の減額を求めた。なお、売買契約書は作成されず、面積が不足した場合について何らの取決めもなかった。

これに対して、裁判所は、「民法第565条にいう数量指示売買とは、土地売買についていうならば、面積の表示が売買の目的を達成する上で特段の意味を有し、かつ、同地積が代金算定の基礎とされた場合と解するを相当とする」ところ、本件の場合、過不足の存した場合について何らの取決めもせず、所有権移転登記をしながらその面積を実測せずに経過し、売買契約締結後8年も経過して初めて不足している事実を知ったのであるから、本件面積の表示は、売買契約の目的を達する上で特段の意味を有したものと認めることができず、数量指示売買とは認められないとして、Xの請求を斥けた。

⑥ 使用目的の確認

【07- 17】

★最高判 昭43. 11. 5 判時543-61

買主Xは、売主Yから旅館建築のため土地(196.2坪)を買い受けた。仮契約書、公正証書に同坪数が表示されたが、実際には同面積より少ないことが判明した。Xは、Yに対し、不当利得の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、「本件売買は、Xが旅館建築に適当な敷地として約200坪の土地を物色し、XY双方が交渉して成立したものであり、その際、XY双方は、本件土地の実情をつぶさに調査し、正確な図面をも参酌して締結したものであって、Xがその坪数を重視したのは、代金算出の基礎とする趣旨でなく、買受後の使用目的である旅館建築に相当かどうかの点であった」から、本件売買は数量を指示してされたものとはいえないとして、Xの請求を斥けた。

## ⑦ 共有者の人数対応

【07- 18】

★東京高判 昭56. 3. 13 判タ444-89

買主業者Xは、昭和47年2月、売主Yら（40人）から山林52,801㎡（登記簿面積）を代金1,620万円で買い受けた。しかし、その後昭和52年の国土調査の結果、13,551㎡不足することが判明し、Xは、Yらに対し、471万円の損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件契約は、「その面積に増減ありたるときは、末尾の物件表示によるものとする」との条項があるが、市販の契約書用紙をそのまま使用し、当事者間では意識的にその地積を保証したのではなく、目的物件の不動産を特定する意味しかなかったものであり、また、売買代金1,620万円と定められたのも、反当りの単価を基準に登記簿上の地積に応じて算出されたものではなく、本件土地の現況に基づき共有者一人当たり40万円と定め、雑費20万円を加算して、1,620万円と定められたものであるから、数量指示売買であったと認めることはできないとして、Xの請求を斥けた。

## ⑧ 契約後の数量不足

【07- 19】

★岡山地判 昭45. 2. 23 判時614-87

買主Xは、昭和41年12月、売主Yから土地を買い受け、手付金を支払った。しかし、同地区は、土地区画整理事業実施の動きがあり、同事業が実施されると、27%減歩されるとして、Xが残代金を支払わなかったため、Yは、契約を解除した。Xは、Yに対し、代金の減額請求と移転登記を求めた。

これに対して、裁判所は、「Xが数量に不足があるというのは、要するに、本件土地の地積に現に不足があるというのではなく、目下設立準備の進められている土地区画整理組合が県知事の認可を得て発足し、区画整理が実施されたあかつきには、仮換地指定により本件土地中約27%に相当する部分の使用収益を制限され、最終的には換地によりこれを失うはずであるということ」であり、「民法565条に数量を指示して売買した物に不足があるというのは、契約の当時既に目的物の数量が不足している場合のことを指すのであるから」、本件の場合、これにあたらぬことは明白であり、本件売買契約はXの債務不履行により解除されたとして、Xの請求を斥けた。

## 2 競売物件の場合

### (1) 数量指示売買にあたらなかったもの

#### ① 業者が現地を見分した場合

##### 【07- 20】

★最高判 昭62. 11. 12 金法1194-28

★大阪高判 昭62. 6. 4 判時1251-107, 判タ647-175

業者Xは、昭和58年11月、競売手続（最低売却価額3,807万円）で、債務者Aの所有する土地建物を4,230万円で競落した。入札公告では土地面積511.29㎡（登記簿面積）とされていたが、実測したところ439.98㎡で、約14%不足していた。Xは、債権者Yに対し、数量指示売買であるとして、代金の減額を求めた。

原審は、入札手続の評価書の作成は、記載内容に公信力を与えたものとまではいえず、また、登記簿面積は往々正確な現況と異なるものがあることは公知の事実であるから、土地売買で登記簿面積を記載しても、特段の事情がない限り、実際の土地の面積を確保するためのものではないとした上で、本件土地は全体としてほぼL字型をした一体の画地で、その外延がほぼ明らかな形状であり、他方、Xは不動産取引業者として18年の経験があり、アパート建築目的のため、現地を見分して入札したものであるから、数量指示売買とはいえないとして、Xの請求を斥けた。

上告審は、原審の認定判断に違法はないとして、上告を棄却した。

##### 【07- 21】

★東京地判 平 3. 10. 14 判タ789-189

業者Xは、平成2年2月、競売手続（最低売却価額2億9,052万円）で、債務者Yの所有する土地建物を5億222万円で競落した。入札公告では土地面積266.54㎡（登記簿面積）とされていたが、実測したところ252.04㎡で、14.5㎡不足していた。Xは、Yに対し、数量指示売買であるとして、代金の減額を求めた。

これに対して、裁判所は、評価書の作成及び公開は、記載内容に公信力を与えたものとまではいえず、地積測量図についても、記載面積を保証する趣旨で添付されているのではないとした上で、本件土地は一体をなした画地であり、その境界は現地において明確であって、他方、Xは不動産取引業者で、現地を見分した上で、最低売却価額の約1.7倍の代金で落札したものであるから、Xは本件土地を全体として独自に評価して買い受けたものであり、数量指示売買に該当しないとして、Xの請求を斥けた。

(2) 競売許可決定が争われたもの

① 実測面積が少ない場合

イ 取り消されたもの

a 23%減

【07- 22】

★東京高決 昭56.10.28 判時1024-64

Xは、競売手続において、土地を競落した。本件競売手続においては、本件土地を公簿面積154.57㎡として、公告されたが、実測面積は23.3%減の118.51㎡であった。Xが、抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件においては、実測面積が公簿面積より著しく少なく、公簿面積のみを掲載して実測面積を掲載しなかった本件公告は、違法であるとして、原決定を取り消した。

b 22%減

【07- 23】

★高知地決 昭60.5.21 判時1171-129, 判タ562-152

Xは、昭和59年12月、競売手続（最低売却価額1,025万円）において、本件土地建物を1,028万円で競落した。同最低売却価額は、本件土地の実測面積が公簿面積161.05㎡とほぼ一致することを前提として評価されたものであったが、入札後、実測の結果、125.77㎡であることが判明した。Xは、売却許可決定取消の申立をした。

これに対して、裁判所は、本件土地は、最低売却価額決定の前提となった面積の約78%しかなく、価格が約22%低落しているのであるから、その損傷は軽微ではなく、かつ、Xはこの事実を知らずに買受けの申出をしたのであるから、民事執行法75条1項の適用があるとして、原決定を取り消した。

c 18%減

【07- 24】

★東京高決 昭55. 8. 6 判時975-44, 判タ426-109

Xは、競売手続において、土地建物を競落した。本件競売手続においては、本件土地を公簿面積674.97㎡として、最低競売価額が定められ、公告されたが、実測面積は約18%減の553.47㎡であった。Xが、抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件においては、公簿面積と実測面積に著しい相違があるから、本件競売公告は、競売法29条1項、民事訴訟法658条1号の要件を具備せず、原決定は失当であるとして、取り消した。

② 実測面積が多い場合

イ 取り消されたもの

a 74%増

【07- 25】

★東京高決 昭60.10.21 判時1171-76

Aは、競売手続（最低売却価額4,696万円）において、本件土地建物を6,300万円で競落した。同最低売却価額は、土地の公簿面積40.42㎡を基礎として土地建物の評価がなされたものであったが、実際には少なくとも70.51㎡あった。X（債務者）が、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件土地の地積の誤差に起因する評価額の差異が大きいことにかんがみれば、本件最低売却価額の決定には重大な誤りがあり、売却不許可事由があるとして、原決定を取り消した。

b 52%増

【07- 26】

★大阪高決 昭38. 7. 9 金法352-6

Aは、競売手続（最低競売価額238万8,200円）において、本件建物を競落した。同最低競売価額は、本件建物の登記簿表示182.27坪を基礎として評価されたものであったが、本件建物の現実の建坪は276.68坪であった。X（債務者）が、即時抗告をした。

これに対して、裁判所は、鑑定人の評価額は坪当り評価額が妥当としても、総額が著しく低きに失するから、これを基礎として最低競売価額を定めたことは、正当な最低競

売価額の記載がないことに帰し、違法であるとして、原決定を取り消した。

c 49%増

【07- 27】

★大阪高決 昭37.10.16 判タ139-116

債権者A相互銀行は、昭和37年1月、競売手続（最低競売価額21万3,570円）において、本件建物を23万円で競落した。同最低競売価額は、本件建物の登記簿表示49.3坪を基礎として評価されたものであったが、本件建物の現実の建坪は73.6坪であった。X（債務者）が、即時抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件建物は公簿上の表示坪数と現況坪数が著しく相違し、その表示がないのと同視すべきであるから、最低競売価額価額も適正なものとはいえず、原決定は失当であるとして、取り消した。

d 35%増

【07- 28】

★仙台高決 昭63.7.26 判時1288-97, 判タ678-209

Aは、競売手続（最低売却価額1,446万円）において、本件土地建物を2,501万円で競落した。同最低売却価額は、本件土地の実測面積が公簿面積235.86㎡とほぼ一致していることを前提として評価されたものであったが、入札後、実測の結果、318.59㎡であることが判明した。X（共有者兼連帯保証人）が、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、Aの入札申出額は実測面積を基礎にした評価額を上回っているが、公簿面積に基づく評価額と実測面積に基づく評価額との間には著しい相違（約500万円）があるから、本件最低売却価額の決定に重大な手続上の誤りがあり、民事執行法71条6号該当の事由があるとして、原決定を取り消した。

e 31%増

【07- 29】

★東京高決 昭59.1.12 東民35-1~3-1

Aは、競売手続（最低売却価額1億1,011万円）において、本件土地を競落した。同最低売却価額は、本件土地の公簿面積3,142㎡を基礎として評価されたものであったが、売却許可決定後国土調査の修正作業としての測量により本件土地の実測面積は4,115㎡で、更正登記がなされていることが判明した。X（債務者）が、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、更正前の地積を前提とし、972.94㎡不足する本件土

地の評価額及び本件最低売却価額の決定には重大な誤りがあり、売却不許可事由にあたるとして、原決定を取り消した。

f 16.5%増

【07- 30】

★東京高決 昭57.12. 1 判時1065-143

Aは、競売手続（最低売却価額890万円）において、本件土地建物を競落した。同最低売却価額は、本件土地の実測面積が公簿面積1064.45㎡とほぼ一致していることを前提として評価されたものであったが、入札後、実測の結果、1240㎡であることが判明した。X（債務者）が、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件競売不動産の最低売却価額は、本件土地面積を实际よりも約175㎡過少に誤認して決定されたものであり、同決定については重大な誤りがあるから、民事執行法188条で準用する同法71条6号の不許可事由があるとして、原決定を取り消した。

ロ 違法ではないとされたもの

a 16.5%増

【07- 31】

★福岡高決 昭48.12. 5 判時743-65

Xは、競売手続において、A所有の本件土地を競落した。同手続の最低競売価額は、公簿面積40.69坪を基礎として評価されたものであったが、Aが実測坪数は68.18坪であるとして、異議を申し立て、原審は、競落不許可の決定をした。Xは、実測坪数は47.42坪で、6.73坪の縄延びに過ぎないと、抗告をした。

これに対して、裁判所は、Xの主張を認め、この程度の面積の相違をもっては、未だ競売手続を不適法ならしめる瑕疵とはならないとして、原決定を取り消し、原審に差し戻した。

b 4%増

【07- 32】

★福岡高決 昭48. 3.29 判時724-47, 判タ297-247

債務者X所有の土地に対する競売手続（最低競売価額261万4,000円）において、Aが競落した。本件競売手続においては、本件土地を公簿面積643㎡として、公告されたが、実測面積は669.1㎡であった。Xが、抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件公告において、競売不動産の表示はその特定に欠ける  
ところはなく、公告記載面積と実測面積の相違も著しいものではなく、従って評価額の  
相違も著しいとはいえないから、本件公告の不動産の表示は違法ではないとして、抗告  
を棄却した。

### ③ 仮換地の場合

#### イ 従前地のみの表示

##### 【07- 33】

##### ★東京高決 昭63.10.12 判時1298-119, 判タ705-256

Xは、競売手続において、本件土地を競落し、売却許可決定を得た。本件土地は、仮  
換地の指定がなされており、41㎡に過ぎなかったが、物件明細書及び期間入札の公告  
には従前の土地のみを表示して仮換地の表示をせず、閲覧に供された旧評価書には  
186㎡と記載されていた。Xが、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件においては、売却対象土地に仮換地の指定があつて、  
その減歩率が約27%に及んでいるのに、物件明細書及び期間入札の公告には従前の土  
地のみを表示し、かつ、仮換地の地積41㎡を186㎡と誤認させるような表示をした  
まま売却を行った違法があるから、民事執行法71条6号及び7号の不許可事由がある  
として、原決定を取り消した。

#### ロ 合併仮換地の記載のないもの

##### 【07- 34】

##### ★広島高裁岡山支決 昭49. 5. 27 判時772-64, 判タ320-180

X所有の土地（甲地）について、競売の申立てがなされ、Aが競落した。競売公告で  
は、土地の表示として「仮換地186.04㎡」と付記されていたが、同仮換地面積は  
甲地と乙地の合併仮換地として指定されたものであった。Xは、本件競売公告は民事訴  
訟法658条1号の不動産の表示がないとして、競落許可決定の取消しを求めて、抗告  
した。

これに対して、裁判所は、競売の目的たる土地の表示は、登記簿上の表示のみならず、  
地目、坪数が相違するときはその実況及び実測坪数を、また、区画整理中で仮換地の指  
定があつたものは、仮換地の場所、坪数、合併仮換地のときはその旨をも併記すべきで  
あるが、本件においては、合併仮換地の記載がないから、競売法に準用される民事訴訟  
法658条1号の表示を欠く違法があるとして、原決定を取り消した。

### 3 その他

#### (1) 要素の錯誤

##### ① 認めたもの

【07- 35】

★東京地判 昭50. 5. 14 判時798-59

買主Xは、昭和47年10月、売主業者Yから2つの山林（3町8反7畝、2町）を買い受けた。代金は、両土地とも一町歩あたり100万円とされたが、実測面積と多少の増減があっても不服を申し述べないこととされていた。しかし、実測したところ、両土地とも約四分の一に過ぎないことが判明し、Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買は、面積を一応の標準とし、一町歩あたり単価を乗じて算出する方法がとられたが、Yが一定の面積のあることを契約上表示したとまではすることができないから、数量指示売買とはいえないが、Xにおいて実際にあるものと信じ、かつ、代金算定の標準とした面積に比して、実測面積は約四分の一に過ぎなかったのであるから、動機の錯誤があり、要素の錯誤にあたるとして、Yに対し、受領済の代金の返還を命じた。

##### ② 重過失があるとしたもの

イ 一人合点

【07- 36】

★広島地判 昭50. 5. 14 判タ327-245

売主Xは、昭和44年1月、買主Yに山林を代金20万円で売り渡した。契約書では、売買物件の表示は「829番の2山林234.3㎡」と記載されていたが、同物件は約10倍の面積のものであった。しかし、Xは、本件土地の地積は約70坪と思い込んで契約し、また、Yは、Xの山番Aから現地で本件土地の全部について案内を受け、234.3㎡については、現地でも、また、図面でも指示されたことはなかった。昭和46年YがBに転売したところ、Xは、本件契約は無効であるとして、損害賠償を求めた。Yは、Xに重大な過失があると主張した。

これに対して、裁判所は、Xは本件土地の地積がその10分の1であると考えて売買契約を締結したのであるから、要素に錯誤があり、無効であるとしたが、Xは、売る土地の範囲につき、Aから現地で指示されながら注意を怠り、Yに売買の承諾の返事をした際も説明をよく聞かず、司法書士に地積を問い合わせた際も地積の記載がよく読めないといっており、山林の地積は平方メートル未満の表示はない筈なのに、勝手に一人合点

してそれ以上確めもせずに取り引きをしたものであり、売主として重大な過失があるから、無効を主張することができないとして、Xの請求を斥けた。

ロ 換算誤り

【07- 37】

★東京高判 昭38. 7.19 東民14-7-214

売主Xは、買主Yに土地を25万円で売り渡し、登記を移転した。本件契約においては、地積の表示は反別で表示され、5反17歩であった。Xは、契約後、坪数換算にあたり、換算を誤って、1,517坪となるべきを1,000坪と錯誤し、25万円（坪当たり250円）と定めたものであり、要素の錯誤により無効であると主張した。

これに対して、裁判所は、X主張の錯誤があるとしても、一般人が普通になすべき注意を著しく怠ったものであり、Xに重大な過失があるとして、Xの請求を斥けた。

## (2) 地積更正登記

### ① 実地調査

イ 「額縁分筆」

【07- 38】

★甲府地判 昭53. 5.31 訟月24-8-1609

Xは、昭和46年8月、業者Aから河口湖の本件土地（分筆後の2,382番）を買い受け、昭和48年6月、Y法務局登記官に対し、地積1,738㎡を14,748㎡に更正するよう、地積更正登記の申請をした。本件土地は、もとBの所有で、隣地（2,384番）所有者Cと境界紛争があったが、Bは、本件土地の譲渡にあたり、2,384番との間に2,382番3の土地を分筆して、これをa（Aの代表者）に譲渡していた。Yは、Aの分筆はCの承諾がとれないための「額縁分筆」であるとして、aの承諾はあったが、実地調査を行い、隣地との境界が一部確認できないとの理由で、Xの申請を却下した。Xは、Yに対し、同却下決定の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、地積更正登記申請に隣地所有者の承諾書が添付されていても、登記官は、自らの合理的判断において実地調査をして同申請の当否を判断でき、Yの処分には違法はないとして、Xの請求を棄却した。

② 承諾請求

イ 隣地所有者

【07- 39】

★金沢地判 昭36. 9. 15 下民12-9-2302

Xは、昭和22年8月Aから土地を買い受け、昭和33年3月登記を移転した。本件土地は実測18.35坪であるところ、登記簿上は1坪と表示されていた。Xは、隣地所有者Yに対し、地積更正登記手続の承諾を求めた。

これに対して、裁判所は、Xは登記の更正を求めることができるが、不動産の表示に関する更正登記は、権利自体に関する記載の更正登記と異り、その申請にあたり、登記上利害関係ある第三者の承諾書又はこれに対抗し得べき裁判の謄本の添付を要せず、Yに対して更正登記の承諾を求めることは失当であるとして、Xの請求を斥けた。

ロ 土地区画整理事業施行者

【07- 40】

★最高判 昭46. 2. 23 判時625-51, 判タ260-208

★東京高判 昭45. 7. 13 判時605-65

Y土地区画整理組合の施行地区内のXの所有地は、公簿上107坪であったが、実測は185坪であった。Yの定款によると、① 換地計画において換地を定めるに必要な従前地の地積は、昭和33年11月1日現在の土地台帳地積に測量増を按分して加えた地積によること、② 土地台帳地積が実測地積と著しく相違するときは、昭和40年5月17日までに申告すれば、Yの査定地積をもって従前の地積とみなすこと、と定められていた。Xは、昭和40年5月までに申告をしなかったが、昭和42年、Yに対し、地積更正登記の承諾請求をした。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、地積更正登記は土地の表示に関する登記であって、権利に関する登記ではないから、不動産登記法66条、56条の適用はなく、本件土地については既に仮換地が指定され、本件土地の登記簿上の地積が更正されても、事業の施行には影響がないから、Xの請求は理由がないとして、上告を棄却した。

## ③ 境界確定判決に基づく更正登記申請

【07- 41】

★高知地判 昭51. 12. 6 訟月22-12-2763

Xは、昭和49年隣地所有者Aに対し境界確定訴訟を提起し、昭和50年1月判決が確定したので、同判決に基づき、Y法務局登記官に対し、地積更正登記の申請をしたところ、Yは、申請に係る筆界が本件土地の境界と認定できないとして、却下した。Xは、Yに対し、同却下処分取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、境界確定の判決が確定すると、同判決で定められた境界線について形成力を生じ、第三者において同境界線を争うことはできず、登記官庁も同確定判決に従って登記簿の記載を更正する必要があるとして、Yの却下処分を取り消した。

## ④ 更正登記の取消請求訴訟

【07- 42】

★大阪高判 昭55. 7. 18 行集31-7-1523

★大阪地判 昭54. 11. 12 行集30-11-1852

Xは、Y法務局登記官が昭和49年3月行った隣接地の地積更正登記により、X所有地を侵奪されたとして、Yに対し、更正登記の取消しを求めた。

第一審は、「地積更正登記は、登記簿の表題部に記載された地積が、客観的に定まっている当該土地の地積と合致しない場合にこれを訂正するものであり、地積更正登記により当該土地の権利関係、形状、範囲等が変更されるものではなく、また、隣接地との境界、隣接地の範囲等に変更が生じるものでもないから、当該土地の所有者はもとより隣接地の所有者の権利義務に何らの影響を与えるものではない。従って、地積更正登記は抗告訴訟の対象となる処分に該当しない」として、Xの訴を却下した。

控訴審は、出訴期間を徒過しているとして、控訴を棄却した。

【07- 43】

★最高判 昭54. 3. 15 判時926-39, 判タ397-65

★千葉地判 昭52. 12. 21 訟月23-13-2317

Xは、Y法務局登記官が昭和43年12月A所有地の地積表示を4,286㎡から9,290㎡に更正する地積更正登記を行ったことにより、X所有地を2,181㎡侵奪されたとして、Yに対し、更正登記の取消しを求めた。

原審は、地積更正登記により、当該土地の権利関係や客観的範囲・区画等を変更したり、確定したりするものではなく、また、隣接地との境界に影響を及ぼしたり、これを変更したりするものではないとして、Xの訴を却下した。

上告審は、「Xが本件更正登記の取消を求める法律上の利益を有するものではなく、

本件訴は不適法であるとした原審の判断は、正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない」として、Xの上告を棄却した。

⑤ 職権による再度の地積更正登記

【07- 44】

★福島地判 昭54.12.17 訟月26-3-482

Y法務局登記官は、昭和48年3月、Xの申請に基づき、X所有地を、172万1,495㎡から2,931万7,726㎡に更正登記したが、隣接地所有者B営林局長の申立てにより、同年6月職権を發動して、再度172万1,495㎡に更正登記した。Xは、Yに対し、更正登記の取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、「本件地積の更正登記自体は、何ら本件土地の所有権の範囲に消長を来すものではなく、仮に更正後の地積の表示が事実と齟齬する場合には、裁判所における取消しを待たずに、証拠を挙げて更正後の地積の表示を覆すことができ、また、更正前の地積の朱抹は本件更正登記に伴い、不動産登記法81条の9第1項の規定によりなされた付随的な事務に過ぎないから、行訴法にいう行政処分にあらず、抗告訴訟の対象とならない」として、Xの訴えを却下した。

(3) 地積調査

① 損害賠償請求

イ 認めたもの

a 公簿面積の誤記

【07- 45】

★福岡高裁宮崎支判 平 1. 3. 27 判タ713-106

★宮崎地判 昭62.11.30 判時1276-119, 判タ670-181

Xは、昭和60年6月、競売手続（最低売却価額1,760万円）において、本件土地建物を3,100万円で競落した。本件土地については、昭和46年Y1町が国土調査法に基づく地積調査を実施したが、その際Y1町の担当職員が413.32㎡と記載すべきところを、誤って613.32㎡と記載し、異議の申立がなかったため、昭和48年10月613.32㎡と変更登記された。本件競売の最低売却価額は、この登記簿上の地積613.32㎡を基礎として算定されたものであったが、入札後、この事実が判

明し、昭和61年1月地積更正登記がなされた。Xは、Y1及び国Y2に対し、損害賠償を求めた。

第一審は、Xが敗訴した。

控訴審は、① Y1については、Y1の担当職員の過失により公簿面積が誤記されたため、Xは、不要な買受代金の支出を余儀なくされて、損害を被り、かつ、国土調査の実施された土地についてXが現状確認しなくても相当因果関係がないとはいえないとして、減少面積分149万円の支払いを命じたが、② Y2については、Xは民事執行法に定める救済手続をとらなかったとして、斥けた。

b 所有者に対する通知のないもの

【07-46】

★旭川地判 平 5. 3. 30 判時1487-125

Y市は、昭和56年国土調査（地籍調査）を行い、同調査の成果に基づき、昭和58年表示登記の地積訂正が行われた。調査区域内の土地所有者Xが、Yの担当者がXの住所の調査を怠り、Xへの通知がなされないまま、同調査が行われ、Xの地積の表示が大幅に少なく訂正されたとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、地籍調査の成果は土地所有者の権利関係に実体上直接の影響を及ぼすものではないが、事実上の影響があり、事実上の不利益を被らせる可能性があるから、Xには地籍調査実施の過程において手続参画権が保証されているところ、Yの担当者の過失により、Xは手続参画の利益を失ったとして、Yに対し、慰謝料13万円の支払いを命じた。

ロ 認めなかったもの

【07-47】

★広島地裁呉支判 平 7. 4. 26 判自148-83

Y1町は、昭和41年国土調査（地籍調査）を行い、同調査の成果に基づき、昭和44年表示登記の地積訂正が行われた。調査区域内の土地所有者Xが、昭和62年になって、同調査はXの立会いのないまま行われ、Xの私設水路を公共用水路と認定したとして、隣地所有者Y3らに対し所有権確認及び境界確定を、また、国Y2及びY1に対し損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、① 所有権確認及び境界確定については、Xの請求をほぼ認めたが、② 損害賠償請求については、Y1は法令の定めに従って適正な処理を行い、一筆地調査にはXの兄が立ち会い、Y1の事後措置に適切とはいえない点があるとしても、違法とはいえないとして、Y1及びY2に対するXの請求を棄却した。

② 成果等無効確認請求

【07- 48】

★前橋地判 昭60. 1. 29 訟月31-8-1973

Y 1 町は、昭和47年地籍調査を実施し、その成果として地籍簿及び地籍図を作成した。Y 2 知事はこれを認証し、国Y 3 は表示登記を変更し、地籍図の写しを登記所に備え付けた。X は、同調査は国土調査前の公図を使用しなかった違法があるとして、これらの処分の無効確認ないし取消しを求めた。

これに対して、裁判所は、① 地籍調査は、土地の現況を調査記録するという単純な事実行為に過ぎず、地籍簿や地籍図も行政庁の内部資料に止まり、② 成果の認証、登記簿の変更及び地図の備付けも、国民の法律上の地位ないし具体的な権利義務関係に直接影響を及ぼすものではなく、抗告訴訟の対象となる処分にならないとして、X の訴えを却下した。

【07- 49】

★岡山地判 昭59. 3. 21 判タ534-210

X は、Y 町が行った国土調査法に基づく地籍簿及び地籍図の作成表示が無効であるとして、Y に対し、その確認を求めた。

これに対して、裁判所は、地籍調査は、土地の現況を調査し、その結果を記録するという単純な事実行為に止まり、調査の成果である地籍簿及び地籍図も行政庁の内部資料でしかなく、その作成表示行為により国民の権利利益が侵害される余地は全く存しないとして、X の訴えを却下した。

③ 更正申立拒否無効確認請求

【07- 50】

★最高判 平 3. 3. 19 判時1401-40 , 判タ770-156 , 金商882-14

★神戸地判 平 2. 3. 28 金商882-21

★大阪高判 平 2. 8. 30 金商882-20

X は、国土調査により作成された地籍図に、X 所有地の筆界線が誤って表示されているとして、Y 市長に対し、地図と簿冊の更正の申立てをしたところ、Y は、同申立てを入れたい旨回答した。X は、Y に対し、同回答の無効確認を求めた。

原審は、同回答は抗告訴訟の対象となる行政処分には当たらないとして、訴えを却下した。

上告審は、国土調査法17条2項に基づく申出は、国土調査を行った者に対し、地図及び簿冊に測量若しくは調査上の誤り又は所定の誤差があることを指摘し、地図及び簿冊を修正するように職権の発動を促すものに過ぎず、国土調査を行った者は、同申出を

した者に対し何らかの応答をする法令上の義務を負うものではなく、Yの回答は抗告訴訟の対象となる行政処分に当たらないとして、上告を棄却した。

#### (4) その他

##### ① 請負人の担保責任

【07- 51】

★東京高判 昭44. 2. 10 判時555-50

買主Xは、昭和38年売主業者Yから、マンションの一室を建築完成前に購入し、代金の一部を支払った。しかし、その後設計変更により面積が減少したとして、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買は数量指示売買にあたらないが、「Yの建築する分譲住宅用ビルディングについて建築完成前に特定の一区画を売買の目的物としてなされたものであるから、いわゆる製作物供給契約に該当し、その後完成した建物に瑕疵があるときは、Yは請負に関する民法第634条の瑕疵担保責任を負い、その瑕疵には売買契約の際予定していた部屋の形状、床面積等がその後予期しない設計変更により変更され、利用価値が相当程度減少することとなった場合を含む」とした上で、本件の場合、非常階段の設置により2.1㎡減少したほか、出入口側が窮屈となり、Xにとって無視し難い利用価値の減少があったとして、減少面積に関する代金相当額について、YはXに損害を賠償する義務があるとした。

##### ② 販売用パンフレットの記載ミス

###### イ 公簿面積と壁芯面積

【07- 52】

★名古屋地判 平 6. 3. 25 判例集未登載

買主Xは、平成4年3月28日媒介業者Yの媒介で、売主Aから中古マンション（築3年）の一室を4,500万円で購入した。本件物件の販売用パンフレットには、公簿面積74.03㎡となっていたが、同記載は壁芯面積の誤りで、公簿面積は69.55㎡であった。重要事項説明においては、公簿面積69.55㎡、壁芯面積74.03㎡と説明されたが、Xは、その後Yが適切な重要事項の説明義務を怠ったとして、Yに対し、302万円の損害賠償を求めた。Yは、Xに対し、媒介手数料の残金の支払いを求める反訴を提起した。

## 第7章 地積等をめぐる紛争

これに対して、裁判所は、「不動産取引の媒介業者に重要事項の説明が義務付けられているのは、取引を成立させる前に、当事者に取引の内容及び条件について確認する機会を与えて、取引に関する紛争を未然に防止するため」であるが、本件においては適切な方法で行われており、Xの主張は失当であるとして、これを斥け、Xに対し、媒介手数料の残金の支払いを命じた。