

2 その他の法令制限

(1) 土地区画整理法

① 換地予定地の指定通知のある場合

イ 使用収益できない部分の明示

【13- 15】

★東京地判 昭35. 9. 7 下民11-9-1848

買主Xは、昭和29年7月媒介業者Aの媒介で、売主Yから宅地（51坪）及び建物を買い受けた。Xは、Yが本件土地は51坪に相違ないというので、使用収益できる坪数が51坪であると考えていたが、同土地は、昭和27年4月21日旧特別都市計画法に基づく区画整理により38.38坪を換地予定地として指定通知を受けており、同指定部分以外は使用収益できないものであった。その後、この事実が判明したので、Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、換地予定地の指定通知のある宅地の売買の場合、Yは、Xに対して、「本件土地の所有権は51坪全部についてなおYにあるが、換地予定地指定の結果使用収益できない部分のあることを具体的に明示するのが、信義則にかなった行為である」ところ、Yは、反対に、区画整理が終了し、換地処分の結果51坪となったと思わせるような言い方をしたのであるから、「かかる所為は積極的な欺罔行為と同視すべき違法行為といわなければならない」として、Yに対し、損害賠償の支払いを命じた。

② 建物収去時期の説明

イ 契約内容になっていないとしたもの

【13- 16】

★大阪地判 昭47. 3. 28 判タ278-327

買主Xは、昭和44年10月15日、売主Yから建物を美容院経営目的で買い受け、手付金を支払い、残金は10月17日支払うこととした。本件契約は、Xの懇請により、Yが既にAに売却することとし、手付金を受け取っていたものをわざわざ解約して、行われたものであった。なお、本件建物の敷地は、土地区画整理事業の対象地で、昭和25年4月仮換地指定がなされており、本件建物は借地権がないので、早晚収去されるものであった。Xは、このことを承知していたが、他に買主もいるから、しばらくは大丈夫であろうと考えて買うこととしたもので、契約の際、Yに収去時期を質ねたところ、

「9年位は大丈夫だ」といわれた。Xは、決済日の17日、市役所で調べたところ、「後2年位」といわれたので、買受目的を達することができないとして、契約の解除を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買契約締結の際、建物収去の時期が9年先であることが真実Xの動機であり、表示されておれば、瑕疵があったといえるが、Xが契約を締結したのは、建物の収去時期はそう遠くはないが、代金を回収し、利益を上げ得る期間は経営できるとのX自らの見込みによったものであり、9年先は契約内容となっていなかったとし、また、仮に契約内容になっていたとしても、XはYの発言の真否について調査すべきであったのに、調査をしなかったのであるから、Xに過失があり、隠れたる瑕疵にあたらぬとして、Xの請求を斥けた。

③ 換地処分の瑕疵

イ 代金支払義務はあるとしたもの

【13- 17】

★最高判 昭55. 3. 6 判時967-60, 判タ417-98

買主Yは、売主X県から土地区画整理事業施行中の土地（甲地）を買い受けた。同土地については、仮換地として乙地が指定されており、本件売買は乙地をYに取得させる予定でなされ、その後予定どおり換地された。XがYに対し代金の支払いを求めたが、Yは、換地処分及び換地計画に重大明白な瑕疵があり、無効であるから、売買代金支払義務はないと主張した。

原審は、YはY主張の瑕疵事由の存在を了知の上買い受けたのであるから、売買の意思表示に瑕疵があったとは認められないとして、Xの請求を認容した。

上告審は、土地区画整理事業施行地区内の特定の土地について別の特定の土地に換地されることを前提として従前地を目的土地とする売買契約が締結された場合、当初予定されていた換地がされないことに確定するまでは、従前の土地につき締結された売買契約は有効なものとして存続し、当事者は同契約に基づく権利を有し、債務を負担するが、換地処分等に無効の瑕疵があるとしても、そのことだけから当然に予定されていた換地がされないことに確定したとはいえないから、Yは売買代金支払義務を免れることはできないとして、上告を棄却した。

3 清算金等をめぐる紛争

(1) 換地清算金

① 仮換地の売買

イ 清算交付金

a 買主の不当利得返還請求を認めなかったもの

【22- 60】

★最高判 昭37. 12. 26 民集16-12-2544, 判時328-23

★山口地裁宇部支判 昭34. 3. 31 民集16-12-2552

★広島高判 昭35. 3. 15 民集16-12-2555

買主業者Xは、昭和27年8月、売主Yから土地を買受けた。本件土地は、区画整理中の土地で、Yの所有する宅地の換地予定地として指定されていたものを、現場で特定して、契約したもので、契約の際、XYとも換地清算金の交付は全く予期しておらず、何の定めもしていなかった。その後、清算金がYに交付された。Xは、Yが不当利得をしたとして、その返還を求めた。

第一審、控訴審ともに、Xが敗訴した。

上告審は、「XとYとの間において本件売買契約を締結するに際し、当時すでに本件換地予定地が指定されており、かつ、従前の土地は道路となっていたので、換地予定地を売買の目的となし、現場に臨み、時価を坪当たり約4,000円と見積り、同予定地の面積78坪余を約80坪と解して代金32万円と定めたものであり、当事者双方とも換地清算交付金についてはなんらの特約もなすことなく、しかも同換地予定地はその変更なく予定どおり換地として認可されたというべきである。このような場合には、本件売買の当事者間における関係では、買主たるXは、売買の目的物となっていた換地後の土地所有権を取得するのみにて足り、本件清算交付金は売主たるYに帰属すべきものと解するのが至当である」として、Xの上告を斥けた。

b 売主の交付金返還請求を認めたもの

【22- 61】

★名古屋高判 昭54. 11. 28 判タ413-128

売主Xは、昭和22年土地区画整理事業施行中の仮使用地をAに売り渡した。同土地は昭和29年仮換地指定がなされ、昭和39年買主YがAから買い受けた。昭和41年換地処分がなされ、Yに清算交付金211万円が交付された。Xは、Yに対し、同交付

金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、仮使用地の指定は仮換地の指定と同視すべきものであるとした上で、仮換地指定後換地処分までの間に仮換地に関する権利移転の目的で従前地の売買がなされた場合において、当事者間において清算金交付請求権について合意がなく、仮換地の価額によって売買代金が決定されたときは、清算金交付請求権は売主に帰属するとして、Xの請求を認めた。

【22- 62】

★神戸地裁伊丹支判 昭58. 12. 27 判時1110-116, 判タ521-188

売主Xは、土地区画整理事業施行中の仮換地を、昭和27年12月Aに売り渡し、Aは昭和33年2月同土地を買主Yに売り渡して、Yに登記が移転された。同土地は、昭和57年9月換地処分がなされ、清算交付金536万円が交付されることとなった。Xは、Yに対し、同交付金の譲渡を求めた。

これに対して、裁判所は、「土地区画整理中の土地の売買契約において、当事者が換地予定地を売買の目的として代金を定め、同土地につきその後予定どおり換地がなされた場合、これに関する清算交付金は、これが買主に帰属するとの特約がない以上、売主に帰属する」として、Xの請求を認めた。

【22- 63】

★神戸地判 平 2. 1. 26 判時1367-80

売主Xは、昭和26年7月、Aに本件仮換地を売り渡し、その後順次転売されて、昭和43年5月、買主Yが買い受け、登記を移転した。同土地は、昭和59年9月換地処分がなされ、清算交付金52万円がYに交付された。Xは、Yに対し、同交付金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、仮換地指定後換地処分までの間に従前地が売却された場合の清算交付金請求権については、当事者間に特段の合意がなく、かつ、売買価額決定の際に清算交付金の額が土地の価額に加算されていないときは、売主に帰属するとして、Xの請求を認めた。

ロ 清算徴収金

a 売主負担としたもの

【22- 64】

★札幌高判 昭43. 2. 15 判時511-52, 判タ216-139

買主Xは、昭和39年12月、売主Yから仮換地（73.84坪）を、坪当たり1万8,000円、代金132万9,120円で買い受け、登記を移転した。昭和41年

2月換地処分がなされ、同仮換地はそのまま換地として指定され、Xは、清算金18万円を賦課徴収された。Xは、Yに対し、清算金相当額を不当利得したとして、その返還を求めた。

これに対して、裁判所は、本件売買は仮換地そのものの時価に基づいて売買代金が決定され、Yは既に仮換地の価格に相当する代金を受領しているのであるから、その後予定どおりの換地処分がなされ、かつ、清算金が徴収されることになれば、同清算金はYが負担すべきものであるとして、Xの請求を認めた。

【22- 65】

★東京高判 昭63. 6. 23 東民39-5~8-34

「土地区画整理事業における仮換地指定処分後換地処分がされるまでの間に、仮換地を目的とした売買がなされた場合において、清算金の支払義務や換地清算金交付請求権の帰属に関する合意がなされず、仮換地自体の価値によって売買価格が決定されたときには、同支払義務や請求権は、売主に帰属すべきものであり、従って、買主が換地清算金を徴収されたときは、買主は、その額に相当する損害を被ったものである反面、売主は、本来負担すべき清算金の支出を免れる結果となり、これと同額の利益を得たものというべきであるから、買主は、売主に対し、不当利得としてこれと同額の金員の返還を求めることができる」ものと解すべきであって、売買時から清算評価基準時までに17年経過し、徴収清算金額が大幅に高額になっても、やむを得ないところである。

② 仮換地の売買—対施行者

イ 土地区画整理法129条の適用

【22- 66】

★福岡高判 昭56. 9. 30 行集32-9-1731

★熊本地判 昭55. 11. 27 行集31-11-2540

買主Xは、昭和26年4月、売主Aから土地区画整理事業施行地区内の仮換地指定後の土地を買い受けた。施行者Y市長は、昭和45年12月、Xに対し、本件土地を換地処分後の土地とし、徴収清算金額を14万円とする旨の換地処分をした。Xは、Yに対し、清算金の徴収は売主Aに対してすべきだとして、処分の取消しを求めた。

第一審は、Xが勝訴し、Yが控訴した。

控訴審は、「土地区画整理法129条は、土地区画整理事業の開始から換地処分の確定までの土地区画整理の法律関係の承継を規定したものであり、換地処分確定前の仮換地の売買による所有権の移転の場合には、同条の適用があるところ、清算金に関する権利義務は、……、土地区画整理事業施行者に対する関係においては、事業の円滑な運営のために買主に承継される」として、控訴を棄却した。

③ 換地処分後の売買

イ 清算金交付請求権

a 買主に移転しないとしたもの

【22- 67】

★最高判 昭48. 12. 21 民集27-11-1649, 判時733-51

★大分地判 昭44. 9. 8 高民23-3-493

★福岡高判 昭45. 8. 27 高民23-3-486

売主Xは、土地区画整理事業による換地処分により取得した換地を、昭和41年3月、買主Aに売り渡し、登記を移転した。同換地処分により、44万円の清算交付金が11回分割払いで交付されることになり、Xは、Y市から2回交付を受けたが、その後の交付はAになされた。Xは、Yに対し、清算金の交付を求めた。

第一審及び控訴審は、Xが勝訴した。Yが上告した。

上告審は、Xの取得した清算金交付請求権は、当事者間においてその帰属について特段の合意がなされない限り、売買当事者間だけでなく、施行者に対する関係でも、買主たるAに移転しないとして、上告を棄却した。

【22- 68】

★東京高判 昭48. 12. 24 判時735-54

★東京地判 昭47. 11. 27 判時689-64

Xは、昭和41年9月換地処分に伴い、施行者Y知事から清算金67万円の6回分割交付の通知を受け、第3回分までの支払いを受けた。しかし、Xが昭和44年7月同土地をAに売り渡し、登記を移転したところ、Yは、清算金交付請求権は土地区画整理法129条によりAに承継されたとして、残余の清算金をAに交付した。Xは、Yに対し、その支払いを求めた。

第一審は、土地区画整理法129条の適用はないとして、Xが勝訴した。

控訴審は、清算金に関する権利義務は換地処分公告の日の翌日において換地所有者に属する権利義務として確定し、その後に換地の所有権が譲渡されても、同清算金に関する権利義務は当然に換地の譲受人に承継されるものではないとして、控訴を棄却した。