

旧住宅・都市整備公団が分譲住宅を値下げ販売した場合に先行購入者による損害賠償の請求が認められた事例

(東京地裁平成一五年二月三日判決、東京地裁平一一(ワ)二一九三号、損害賠償請求事件、一部認容、一部棄却【控訴】、判例時報一八一三号四三頁)

石 松 勉

〔事 実〕

原告Xらは、従前から、旧住宅・都市整備公団(のちに、被告Y都市基盤整備公団が権利義務を承継。現在は、地域振興整備公団と合併して都市再生機構へ移行)が設営する団地(旧光ヶ丘団地および旧日吉団地)の住戸を賃借して居住していたが、平成二年から開始された公団による両団地の建替事業にともない、新団地(グリーンタウン光ヶ丘およびサンヴァリエ日

吉)の分譲住宅を購入した者である。購入の際、Xらは、Yとの間で、旧光ヶ丘団地については平成四年九月三〇日までに、旧日吉団地については平成四年三月三十一日までに、従前の賃貸借契約の合意解除に応じて一時使用賃貸借契約に切り替え、または、住宅を明け渡して建替事業に協力する態度を示し、建替後の分譲住宅へ戻り入居することを選択した者に対しては、Yは一般公募に先立つ優先入居、入居する住宅が完成するまでの

仮住居の確保、移転費用相当額の支払い、家賃等の一部填補相当額として金一〇〇万円の支払いなどを条件とする覚書を締結していた。

その後、Xらは、旧光ヶ丘団地については平成七年一〇月三十一日に、旧日吉団地については平成六年一二月一〇日および平成七年一〇月三十一日に、新団地の分譲住宅を購入したが、Yは、Xらの入居後、平成一〇年七月に至るまで、一般公募をおこなわなかった。そして、Yは、平成一〇年七月二十五日、ついに入居住戸を値下げしたうえで一般公募に踏み切った。旧光ヶ丘団地の分譲住宅については平均値下げ率二五・五パーセント、平均値下げ額八五四万八〇〇〇円、旧日吉団地の分譲住宅については平均値下げ率二九・一パーセント、平均値下げ額一六三一万四〇〇〇円であった。

そこで、Xらが以下の四点を主張して、主位的には債務不履行ないし不法行為による損害賠償に基づき、予備的には売買契約の錯誤無効による不当利得の返還に基づき、Xらに対する分譲価格と値下げ価格との差額相当額に慰謝料、弁護士費用を加えた額を各原告の被った損害として請求したのが、本件訴訟である。

Xらの主張内容は、次のとおりである。
まず第一に、本件覚書は、一時使用賃貸借契約によって、X

らが所有していた住宅についての借家権を喪失することを前提に、その条件として、仮移転住宅のあっせん、移転費用の支払い、建替後住宅への優先入居などについて合意されたものであり、Xらの借家権の喪失と公団の提示した諸条件の履行とは対価関係にある。かかる対価性の観点からは、優先入居と借家権の喪失とは釣り合いのとれたものでなければならず、したがって、「優先入居」とは、少なくとも一般公募よりも価格の面で不利益に取り扱われることはないという意味を含んでいるものと解される。Yは、Xらに対して、本件覚書から派生する個別契約たる分譲住宅売買契約の締結に際して、その時点での一般公募に耐えられる価格（Xらへの売買と同時に公団が一般公募を実施したとした場合に、民間との比較において販売可能と考えられる合理的な価格）を分譲価格として設定する契約上の債務を負っているのに、Xらとの間で分譲住宅売買契約を締結するに際して、その時点で公募を実施した場合に設定すべき合理的な価格を大きく超えて、公募に耐えられない高額の分譲価格を設定したと認められるから、右契約上の債務不履行がある。

第二に、Xらは、本件各売買契約に際し、譲渡価格はXらの従前の借家権と公団提示諸条件の履行の総体との対価性、等価性を損なうことのない相当な価格であると認識していたが、実際には分譲価格は、前記対価性、等価性を著しく損なうもので

あり、相当な公募価格に比して不合理に高額な価格になってい
た。したがって、Xらには本件売買の時点で売買代金の相当性
につき重大な誤信があったものであり、これは要素の錯誤にあ
たり無効である。

第三に、単一の売買契約ではなく、建替事業の一環としての
「従前居住者に対する戻り入居先の提供」という本質を有する
本件各売買契約においては、Yは、信義則上、Xらに対し、分
譲住宅の価格を適正に設定して提供する義務を負っているとこ
ろ、Yが設定した本件各分譲住宅の分譲価格は、適正さを欠く
ものである。

第四に、Yは、本件建替事業の事業主体として、かつ本件建
替後分譲住宅の販売主体として、従前賃貸借契約の賃借人であ
り、本件建替後分譲住宅の購入者であるXらに対し、Xらが本
件建替事業に協力し、さらに建替後分譲住宅を購入することに
よって損害を被らないようにするため信義則上の説明義務を
負っているところ、Yは、建替後分譲住宅の売買契約締結に際
して、Xらの多数からYの設定した価格が高すぎるのではない
かとの質問を受けたのに対し、法定の基準にしたがって売買対
価を算出しているので減額できないし、今後もし値下げはしない
と誤った説明をしたため、Xらは本件各売買契約締結時の価格
が将来的にも変更できない性質のものであると誤信した。

以上に対して、Yは、Xらの主張につき、①本件覚書にいう
「優先入居」とは、希望すれば「一般公募に先立って分譲住宅
のあっせんを受けることができる」旨を意味しているだけで
あって、分譲価格が一般公募に比較して同等ないし有利である
ことまでを含むものではない。建替後分譲住宅の譲渡契約は、
公団が改めて提示した譲渡価格や契約条件をXらが承諾したこ
とによりなされたものであり、覚書の締結（従前賃貸借契約の
合意解約）とは別個のものであるから、Xらが従前の借家権を
喪失したと覚書において約束された条件との間には対価関
係はない、②「優先入居」の意義が、公募に先立って分譲住宅
のあっせんを受けることができる旨を意味しているだけで、「分
譲住宅の価格」についてまでXらの主張するような意味を有し
てはいない以上、Xらが、本件売買価格が「相当な公募価格と
同等であり、それより高額でない価格である」ことを従前賃貸
住宅の合意解約や分譲住宅の譲渡契約締結の不可欠の条件とし
て認識していたとの主張に基づく錯誤の主張は、それ自体理由
がない、③Xらは、従前賃貸借契約を任意に解約し、かつ建替
後分譲住宅に関し、公団が提示した譲渡価格を了承して譲渡契
約を締結したのであるから、遡って、譲渡価格が適正であつた
かどうかを問題にする主張自体失当である、④公団が分譲住宅
について将来にわたって絶対に値下げをしない旨述べた事実

なく、また公団が値下げしない旨を述べたとしても、それはその時点での方針として述べたものにすぎない、などと主張して争った。

〔判 旨〕 一部認容、一部棄却。

まず第一の争点、本件覚書の優先入居条項違反による債務不履行の有無については、「優先入居条項は、一般公募がXらに對するあつせんに引き続いて直ちに行われることを前提としたうえで、単に時期的にXらに對するあつせんが一般公募に先行するだけではなく、販売価格の点においても一般公募と同等ないしXらにとって不利とならないことを規定しているものといふべきである。しかし、他方、一般公募がXらに對するあつせん後相当長期間が経過した後に行われる場合の公募価格についての制約までは規定していないといふべきである。」「本件覚書は、Xらへのあつせんと一般公募とがほぼ同時に行われない場合の公募価格についての制約までは規定していないといふべきであるから、本件の場合、公団が、Xらに對し、公募価格をXらに對する販売価格より低く設定してはならないとの義務を負うとまでは認められないし、一般公募において、Xらへの販売価格より大幅に減額した価格で販売したからといって、それが本件覚書の優先入居条項に反するといふことはできない。』

第二の争点、錯誤の有無については、公団が提示した諸条件の総体としての価値と、借家権を喪失することによってXらの被る損害とがほぼ等価であると認識していたのに、実際には公団が提示した条件の価値が著しく低かった点、および、本件各売買契約における代金額が、相当な公募価格に比べて、同等かそれ以下であると認識していたから購入を決意したのに、実際には相当な公募価格に比して著しく高額な価格であった点は、効果意思の形成過程における錯誤であるから、そのような認識が表示されている必要があるが、「優先入居条項が、Xらに對する売買代金額について、一般公募の時期の如何（一般公募がXらへのあつせんとほぼ同時に行われるか、あるいは数年以上経過後に行われるか）にかかわらず、常にこれより低額であることを約したものは解し得ないから、優先入居条項が明示されているからといって、Xらに對する売買代金が、実際に行われた一般公募での販売価格と同等かそれ以下であるという動機が表示されていたとはいえない。』

ついで第三の争点、適正価格設定義務違反の有無については、「一般に、公団は、公法人として分譲業務を行う際、販売価格の決定について、適切な価格を決定し、居住性能および居住環境に優れた分譲住宅を供給するという公益目的があるといえるが、売主である公団と個々の分譲住宅の買主との関係は、

私法上の契約関係である。本件各売買契約の法的性質は、通常
の売買契約と異なるものではなく、売主と買主の間には、売
買契約締結前には、当該売買契約に関し、何らかの権利義務関
係も存在せず、また、買主は、売買契約を締結するか否かを自
由に決定できるのであるから、特段の事情がない限り、売主は、
買主に対して、信義則上の適正価格設定義務を負うことはない
というべきである。」

そして、第四の争点の説明義務違反の有無については、「公
団は、本件各売買契約時点で、Xらへの譲渡価格がやや高額に
過ぎ、仮にその価格で一般公募を行っても買い手がつかないこ
とを認識しており、そのため、一般公募をXに対するあつせん
に引き続いて直ちに行う意思を有していなかったものと認めら
れる。これに対し、Xらは公団の本件建替事業に協力し、優先
入居条項を含む本件覚書を締結しているところ、……優先入居
条項には、一般公募がXらの入居に引き続いて直ちに行われた
場合には価格の面でも同等の条件で販売するという内容を含ん
でいるうえ、一般公募を当面行わないということは通常予測で
きる状況ではないから、Xらにおいては、本件各売買契約締結
当時、一般公募がXらの入居後直ちに行われ、価格の面でも同
等の条件で販売されるものと認識していたものと認められる。
そして、優先入居条項においては、一般公募がXらの入居後直

ちに行わないという事態を想定していたものではないうえ、そ
のような特別な事態に至ったのは、経済情勢を別にすれば、買
手のつかないような価格設定を行った公団に原因があること
は明らかであるから、このような場合は、公団は、信義則上、
Xらに対し、本件各売買契約を締結するに際し、現時点で一般
公募を行うことを考えていないことを説明する義務があるとい
うべきである。しかるに、公団は、Xらに対し、何らこのよう
な説明をしておらず、適切な説明を欠いたのであるから、前記
説明義務違反を理由とする損害賠償義務を負うというべきであ
る」と、それぞれ判示。

そして最後に、Xらの損害について、「本件において、Xら
の主張する優先入居条項は、一般公募がXらに対するあつせん
後相当長期間（数年以上）が経過した後に行われる場合の公募
価格についての制約までは規定していないこと、また、……X
ら主張の適正価格設定義務が認められないこと、さらに、当初
の分譲からの経過年数、その後の経済状況の変動可能性等に照
らして、単純に実際に行われた一般公募の販売価格をもって本
件各売買契約時において設定すべき適正価格ともいえないこと
を総合考慮すると、平成一〇年七月に行われた一般公募におけ
る販売価格（値下価格）をもって、Xらの財産的な損害の算定
根拠とすることはできない。したがって、本件各売買契約にお

けるXらへの販売価格と値下げ後の販売価格との差額がXらの損害であると認めることはできない（もつとも、……Xらへの販売価格の設定はやや高額に過ぎたことも事実であり、この点を全く無視するのは相当ではないから、このことをXらの被った精神的損害において考慮すべき事情の一つとすることとする。……公団の不法行為の内容は、……Xらへあつせんに引き続き直ちに一般公募が行われることがないことにつき適切な説明を欠いたというものであり、その結果、Xらは、最終的に本件各売買契約を締結するか否か、あるいは公団の賃貸住宅や民間住宅への移転を図るか否か等について、的確な判断をする機会を得られなかったというべきである」と判示したうえで、「本件における全事情を勘案すると、Xらの被った精神的苦痛を慰謝するには、各住戸当たり一五〇万円（各原告は各住戸についての持分に応じた額）が相当と認められる」として、Xらの請求を一部認容したのである。

〔研 究〕

一 はじめに

バブル経済の崩壊、それにもなう不動産不況のあおりから、不動産販売業者は当初の販売価格では買い手がつかない

して値引き販売をせざるをえなくなったが、公団の分譲する住宅やマンションの販売も事情は同じであった。しかし、値下げ販売前の公団住宅・公団マンションの購入者（以下、「先行購入者」という）らにとつては、ほぼ同じ分譲住宅や分譲マンションが自己の購入価格よりも大幅に値下げして販売されることに対しては、不満・不公平感を禁じえない一方、公団も、住宅やマンションを早期に分譲・販売し、それまでにかかった土地の取得費や造成費、維持費、住宅やマンションの管理費や販売事務費といった諸経費を長期にわたって抱え続けることのないよう事業展開をしなければならぬ点においては、民間業者と事情は変わらない。このようななかで、自己の購入価格の不当性を主張して値下げ販売価格との差額を返還するよう求めて起こされたのが、一連の値下げ販売訴訟であった。

本判決は、以下にみるように、公団の値下げ販売をめぐる訴訟のうち、はじめて先行購入者の請求を認容したものである。本判決については、すでに平成一五年一二月一八日（判例集未登載）にこれを支持する第二審判決がでているが、先行購入者の請求を認容した最初の裁判例ということから、本研究では、これを検討の対象とした。

二 裁判例の概観

本判決では、優先入居条項違反、錯誤無効、適正価格設定義務違反、そして説明義務違反が争われているが、一連の値下げ販売訴訟においては、さらに、暴利行為性、値下げしない旨の合意違反、詐欺取消、余後効的義務違反、不法行為などに基づいて損害賠償が請求されており、争点は多岐にわたっている。以下、関連裁判例とともに、これらの争点もあわせて検討していくことにしたい。

その前に、ここではまず、値下げ販売をめぐる裁判例について概観する。その際、民間業者による値下げ販売事例についても、あわせて掲げておく。紹介は、判決年月日順に、公団による値下げ販売事例、民間業者による値下げ販売事例の順にした。また、判決番号の頭につけた○印は原告の請求認容、×印は請求棄却を表す。事実関係の詳細は省略し、平均値下げ率（平均値下げ額）、先行購入者との契約締結後（または入居後）値下げ販売がおこなわれるまでの期間、そして、値下げ販売に対する事前説明の有無を特に摘示しておいた。

ちなみに、平成九年七月二九日の閣議後の記者会見で、当時の建設大臣が公団総裁に対して分譲住宅の価格の引き下げを含めて販売に努力するよう指示したと応えていたことも、ここに

付記しておく。

1 公団（公社）による値下げ販売事例

×[1] 札幌地判平成一年一月二二日（判例タイムズ一〇三九号一五一頁）〔北海道住宅供給公社〕

↓本件では、一〇〇〇万円相当のサービス（実質的な値下げ販売）を一律に提供すべき義務の存否が問題となった。原告は、不動産仲介業者の従業員からこのサービスの存在を説明されていなかった。

×[2] 東京地判平成二年八月三〇日（判例時報一七二二号九二頁、判例タイムズ一〇三九号二八五頁）

↓平均値下げ率は二〇・四パーセント。先行購入者らは平成五年二月から平成八年二月にかけて公団分譲住宅を取得。公団は平成九年八月二日より値下げ販売を実施（最後の分譲から約一年六か月後）。公団は、値下げ販売実施の前日である平成九年八月一日に翌日から値下げ販売をする旨の通知を管理組合理事長宛に送付（当時の建設大臣の閣議後の記者会見の直後）。

×[3] 福岡地判平成一三年一月二九日（判例時報一七四三号一一二頁）

↓平均値下げ率は二二・五パーセント、平均値下げ額約

八八〇万円。先行購入者らは平成四年一月から平成九年四月にかけて公団分譲マンションを取得。公団は、平成九年八月一日に首都圏、愛知県および福岡県内の団地式マンションの売れ残り住宅を、従来の分譲価格より平均一九・三パーセント値下げして販売することを発表し、本件マンションの管理組合に対して事前の説明、連絡をおこなうことなく、翌日より、したがって、最後の分譲から約四か月後に値下げ販売を実施（前掲【2】同様、やはり当時の建設大臣の閣議後の記者会見の直後）。

×【4】 東京地判平成一三年三月二二日（判例時報一七七三号 八二頁）

↓平均値下げ率は、団地によって異なるが、一六・四パーセントから二九・八パーセント。公団は平成九年八月から平成一〇年三月にかけて、したがって、売買契約締結時から最も長い者で約四年後、最も短い者にとっては約一か月後に値下げ販売が実施された（前掲【2】・【3】同様、当時の建設大臣の閣議後の記者会見直後の実施である）。

×【5】 東京高判平成一三年二月九日（http://courtdomino2.courts.go.jp/kshantei.nsf/webview/9775937B2D118EF249256B5A000ACE74?OpenDocument→【2】の控訴審）

×【6】 横浜地判平成一五年二月二日（判例集未登載）

×【7】 東京高判平成一五年二月五日（判例集未登載→【4】の控訴審）

○【8】 東京高判平成一五年二月八日（判例集未登載→本判決の控訴審）

×【9】 東京高判平成一五年二月一九日（判例集未登載）

2 民間業者による値下げ販売事例

×【1】 大阪地決平成五年四月二二日（判例時報一四九二号一 一八頁）⁽³⁾

↓本件は、平成元年一〇月から平成二年一〇月までの間に債務者（西松建設）の代理人（西松住建）を通して分譲住宅を購入した先行購入者（債権者Ⅱ譲渡禁止仮処分申立事件の申立人）らが、債務者が平成三年三月と同一年一〇月の二度にわたり値下げ販売広告を出し、平成三年一〇月には債権者らの購入価格の五九・三パーセントの価格で値下げ販売広告を出したことに對して、譲渡禁止の仮処分を申し立てたという事案。値下げ販売広告後の平成三年六月、買主で組織する合同委員会と債務者の代理人との間で団体交渉の場がもたれている。

×【2】 東京地判平成五年四月二六日（判例タイムズ八二七号⁽⁴⁾）

一九一頁）

↓マンションの購入者（不動産売買および不動産取引の仲介を業とする会社）が、平成二年六月に購入したマンションが平成五年二月の売却時に取得価格より三一〇〇万円も下回って売却しなければならなかったとして、その差額の賠償をマンション分譲業者に対して請求したというケース。

×【3】 東京地判平成八年二月五日（判例タイムズ九〇七号一八八頁）

↓原告らは平成二年九月から平成三年五月にかけてマンションを購入（平成三年三月末から入居を開始）。被告は平成三年一〇月以降に、すなわち原告らの入居から約半年後に、先行販売から約一年後に値引き率一割から一割五分で値引き販売を開始。

○【4】 大阪高判平成八年九月二五日（判例時報一五九四号七頁）

↓本件マンションを買い取れば三ヶ月以内に高額で転売益を得られるとのセールスマンの申し入れに応じて平成二年三月ころマンションを購入した原告（長年にわたり美容院を営んで事業を営むほか、不動産取引にもある程度の知識・経験があった）が、平成四年一二月に転売

した際には一一〇〇万円も下回る価格で転売せざるをえなかったとして、セールスマンの使用者である不動産会社に対して、不法行為責任（使用者責任）を追及し、認められたケース（七割の過失相殺）。

×【5】 大阪高判平成九年二月二七日（判例集未登載）

↓本件は、平成三年三月に被告らの販売代理業者から本件分譲住宅を購入した原告らが、平成四年一〇月に三割の値下げ販売がおこなわれたとして、被告らに対し、その差額の返還を請求したというケース。

×【6】 大阪地判平成一〇年三月一九日（判例時報一六五七号八五頁）

↓原告らは平成二年五月から平成三年六月にかけて本件分譲住宅を購入。被告らは平成四年一〇月に四割以上値下げして販売（一坪当たりの販売価格としては、最も高い平成三年四月ころには一二五万余円、平成四年一〇月の時点では七二万余円）。

×【7】 大阪地判平成一〇年一月三〇日（判例集未登載）

×【8】 大阪高判平成一一年八月六日（判例集未登載）

控訴審）
以上のとおり、値下げ販売をめぐる訴訟の数は、決して多くはないが、その圧倒的多数の裁判例が先行購入者側の請求を退

けており、この種の事件での訴訟の難しさを示しているといえよう。その意味からも、他の一連の値下げ販売訴訟とは異なる事実関係を含んでいる本判決には、いったいどのような意義があるのか、検討してみる価値がありそうである。

三 裁判例の検討

値下げ販売訴訟において問題となった争点は、多岐にわたる。それらを、以下、検討することにした。

1 値下げしない旨の契約上、慣習上、信義則上の義務

この点について、民間判決【2】は、本件契約を締結したころは、バブル経済の時期にあたり、マンションを含め不動産の価格が急騰していた時期であり、本件契約の締結時点では本件建物の価格が値下がりするようなことは予想できない時期であったと認められるから、本件契約の際に値引きして売り出すことをしない旨の黙示の合意が成立していたとはいえないし、また、そのような慣習が存在していたとも認められないとした。そのうえで、「物件の価格というものは、需要と供給の関係から決定されるものであるから、物件が売れ残るといふ需要の減少に伴い、価格を低下せしめてこれを販売することは、分譲業者の当然の行動で、分譲業者である被告から本件建物部分を先行して購入していた原告らとしても、本件建物の他の部分

が売れ残るといふ事態になれば、被告がその価格を下げることは当然に予測できたといふべき」で「ものであると、被告に原告の主張するような信義則上の義務があるとは到底いえない。原告の本件建物部分の購入後にその価格が下がったとしても、……それは不動産市況の変化によるものであり、それにより不動産売買及び不動産取引の仲介を業とする会社である原告が損害を被ったとしても、それは原告代表者自身認めているとおり、不動産業者としての原告が不動産市況に対して見込み違いをしたにすぎず、その損失を他に転嫁することはできない筋合いのものであると評価せざるをえない」として、いずれの義務の存在も否定している。

土地・建物も市場性のある商品である以上、その価格が需要と供給の関係で不動産市況の変化にともない決定されるのは当然であり、判旨のいうとおりである。しかし、そうだととしても、このような場面で、さらに消費者保護的な視点からの修正が必要であるかが問題となりそうであるが、この場面では、先行購入者に対する自己決定原則・自己責任原則の適用を排除し、その責任を販売業者側に転嫁してまで先行購入者を法的に保護すべき特殊事情が存在していたとは到底いえない。したがって、販売業者に値下げ販売をしないという慣習上、信義則上の義務の存在を認めなかった民間判決【2】は、極めて妥当

な判断をおこなったものと評しえよう。⁽⁷⁾

2 暴利行為性（公序良俗違反）

この点が争われた裁判例は、民間判決【6】と公団判決【3】である。民間判決【6】は、「そもそも、住宅地の売買の場合であっても、その販売価格は、自由経済、市場経済の中で、原則として当事者の合意によって形成されるもので、右価格につきどのような合意に達するかは、需要と供給の相互の関係や、契約時の経済事情等に大きく影響されるものなのであり、実際の販売価格が適正なものであるかどうかは、住宅地の原価のみから判断し得るものではない」とし、また、公団判決【3】も、「分譲住宅の販売価格が適正なものであるかどうかは、その取得原価との関係で一律に判断し得るものではない」と判示したうえで、両判決はともに、本件土地周辺の住宅地の販売価格と比較して本件住宅地や本件マンションの販売価格が著しく高額であったとはいえず、暴利行為を基礎づける程度の対価的不均衡が生じていたとは認められないとし、また、被告が本件売買契約にあたり自己の給付に比べて著しく不当な財産的利益を反対給付として受け、弱者的地位にある原告らの窮迫、軽率、無経験等に乗じ、その自由な意思決定を不当に妨げ、本件各物件を購入させたものとは認められないとしている。

両判決とも、契約の他方当事者が、自己の給付に比して著しく均衡を失する過大な財産的給付を受けることにより、社会的妥当性を著しく逸脱するような行為をおこない、しかも、それが一方当事者の窮迫、軽率、無経験に乗じてなされたような場合に、公序良俗違反が問題となると考えているようである。そうだとすると、販売価格の適正・相当性の問題だけでは公序良俗違反とは判断されにくいことをうかがわせると同時に、販売価格の不当性が肯定されても、販売業者側の主観的容態によつては、なお公序良俗違反が認められない場合のありうることを否定してはいないように見受けられる。この場面では、そもそも先行購入者には、自己のライフスタイルに合った居住空間を取得するという明確な購入動機があり、しかも、それに対する判断能力も十分に持ち合わせていたと考えられるうえに、分譲地や分譲住宅の売買契約自体は、先行購入者の自由な意思決定を妨げるような形でおこなわれたわけではなく、購入目的物自体にも公序良俗を問題としうるような瑕疵は見当たらないのであるから、公序良俗性が否定されてもやむをえなかったといふべきであろう。⁽⁸⁾

3 錯誤無効

これは、本判決において問題となった争点である。「優先入

居条項」などの存在により従前借家権の喪失と公団の提示した諸条件の履行とが対価関係に立ち、分譲価格が相当な公募価格より高額でない価格であると認識して本件分譲住宅を購入したような場合は、効果意思の形成過程における錯誤、すなわち動機の錯誤にあたるから、それが表示されていることが必要であるが、本判決は、そのような動機が表示されていたとはいえないとして、錯誤無効の主張を退けている。これは、動機が表示され意思表示の内容となった場合には、動機の錯誤も法律行為の要素の錯誤になりうるとする従来の判例の考え方にしたがったものである（大判大正三年一月五日民録二〇輯一一〇一頁等参照）。しかし、もし、本件各売買契約における販売価格が相当な公募価格に比べて同等かまたはそれ以下であると認識し、これを表示しながら購入を希望したような場合において、その後、結果的に相当な公募価格に比して著しく高額な販売価格になってしまったとしても、そのような認識の表示だけでは錯誤無効は認められないのではなからうか。というのは、本判決も判示するとおり、販売価格は自由経済、市場経済のなかで原則として当事者の合意により形成され、また、販売価格についてどのような合意に達するかは、需要と供給の関係や契約時の経済事情などに大きく影響されるものであるから、先の認識の表示にもかかわらず相当な公募価格に比して著しく高額

な販売価格になってしまったという事情だけではなお不充分といわざるをえないのではなからうか。さらに、相手方たる公団が悪意または重大な過失によってそのような販売価格を売買契約の締結段階で計画ないし予測していたのでもない限り、この局面で錯誤無効が認められることは難しかったといえよう。

4 詐欺取消

これは、民間判決【6】で争われた点である。詐欺と認められるような証拠はないとの理由で否定されている。前述したように、消費者保護的視点を持ち込むことも難しい値下げ販売事例においては、値下げ販売それだけでは公序良俗に違反するほどの暴利行為があったとは容易に認められなかったが、詐欺に関しても、同様の理由から、これを肯定することは非常に難しいといふべきであろう。

5 五年間の再譲渡制限条項の存在は隠れた瑕疵にあたるか
公団判決【2】において、原告らは、再譲渡制限条項の存在につき、説明義務違反による債務不履行および瑕疵担保責任を主張して争った。しかし、公団判決【2】は、「原告らに配付された募集パンフレットに、本件譲渡契約には再譲渡制限条項があり、止むを得ない事情がある場合に再譲渡が承諾される旨

の記載があり、また、契約締結に先立ち、原告らに送付された本件譲渡契約書(案)にも再譲渡制限条項が存在する旨の記載があり、原告らにおいて、再譲渡制限及びその運用の詳細について知ろうと思えば知ることができた」から、「公団が、本件譲渡契約において、信義則上、再譲渡制限について、それ以上の説明義務を負っていたとまでは認められない」としたうえで、「原告らは、再譲渡制限条項の存在を知った上で、本件譲渡契約を締結したのであるから、再譲渡制限が隠れた瑕疵であるとはいえず、原告らの右主張は理由がない」と判示している。この点に関する判旨も、正当なものとして是認することができる。

6 「同一団地同一価格体系の原則」に基づく譲渡対価設定

義務・清算義務の有無

公団判決【2】・【4】において問題となった争点である。両判決とも、「同一団地同一価格体系の原則」の存在それ自体を否定し、公団がそれに基づく譲渡対価の設定義務や清算義務などを負うものではないとしている。公団判決【4】は、次のように判示しているが、注目すべき判示を含んでいる。すなわち、「一般に、分譲住宅を含む不動産の価格は、物価その他の経済事情の変動等を背景に変化する需要と供給との関係で定まるものであって、不動産市況の変化によってその譲渡対価も変

動することは自明の理である。」「……資産価値が変動する分譲住宅を、どの時点で、いくらで購入するかは、購入者が自由な意思に基づき決定するものである。そして、分譲住宅購入後、不動産市況の好転等に伴い、購入価格にふさわしい資産価値を維持できるか、はたまた市況の悪化に伴い、その資産価値が下落し、購入価格との乖離が進むのかについても、購入者がそのリスクを負うこともまた自明の理なのである」としたうえで、「確かに……、公募時期が異なる購入者間で同一タイプの分譲住宅の取得価格に差異が生じた場合、相互に不公平感が生まれることは否めない。しかし、このことと、マンションの管理運営を適正に実施し、健全なコミュニティを育てることができるか否かは直ちに結びつくものではない。不動産の資産価値ないし譲渡価格が不動産市況によって左右されるものであることを、世の常として一定の諦観をもって受け入れることができれば、後に区分所有者として加わった者との円満な関係を構築することはさして困難ではない。むしろ、マンションの管理運営を適正に行うといった観点からは、同一団地内に売れ残りの分譲住宅が長期にわたって多数存在していることの方が余程深刻な問題なのであって（……）、値下げ販売をしてでも、早期にその解消を目指すなければならぬ必要性があるともいえるのである」（傍点―筆者）と。

同趣旨の指摘は、公団判決【7】においてもみられるが、平成一五年七月二八日と平成一六年四月一七日の二度にわたり、東京都住宅供給公社が多摩ニュータウン（「コープタウン見附橋」と「ノナ由木坂」）において、六割引から七割引で売れ残りマンションを再販売する際にも、その前段階として、管理組合との間で話し合いを重ね、その結果、空き室が多いのは防犯上不用心であり、早く完売して新しい入居者とともに良好なコミュニティを築いていくことのほうが重要であるとの認識ではほぼ一致をみていく過程が、マスコミでも報道されている⁽⁹⁾。これは、のちに検討する再交渉義務の問題とも関連する重要な流れとして理解することができよう。確かに、このような流れは、値下げ販売事例における先行購入者の不満・不公平感そのものを払拭しうるものでは決してないが、反面、完売にもなう新入居者との良好なコミュニティの構築によってもたらされるものは計り知れないものがあることもまた事実であろう。

7 適正価格設定義務

この点は、公団判決【3】、そして本判決において問題となった。両判決とも、公団の高度の公共性・公益性は認めつつも、公団と購入者との間における売買契約の法的性質については、通常の不動産売買契約と異なるところはない。したがって、公

団の公共的な性質という側面からのみ、公団の締結する売買契約における法的義務としての適正価格設定義務を導き出すことはできないとしている。

つまり、この場面でも、基本的には対等・平等な私人間の契約関係において妥当する「契約自由の原則」が当てはまると考えられているわけである。したがって、資本主義経済社会においては、契約の相手方の信頼を著しく損ねるような方法で販売価格を不当に高額に設定したと認められるような特別な事情でもない限り、適正価格設定義務違反というがごとき法的義務の違反を承認することは困難といべきであろう。なお、私見では、このような場合に、適正価格設定義務なる法的義務を定立したうえでこのような義務の違反という理論構成を試みるよりもむしろ、直截に信義則違反や公序良俗違反の問題として処理することのほうが妥当なように思われる。というのも、同様の法的効果を導き出すために、あえてこのような法的義務を一般的に定立する実益があるのかどうか疑問に思われるからである。

8 余後効的義務（価値減少防止義務）

余後効については、公団判決【3】・【4】、民間判決【1】・【2】・【3】において問題となった。余後効理論は、契約当事

者の一方が契約終了後に他方当事者の信頼を裏切るような矛盾
的容態をとった場合において、それに対する一方当事者の法的
責任を根拠づけるため信義則上承認された法理論である⁽¹⁰⁾とい
うことができるが、その特徴は、契約上の売主が買主の利益を直
接侵害ないし悪化させている点にある。たとえば、民間判決
【1】は、「この契約の余後効的義務は信義則上の義務と観念
されるところであり、これをわが民法において承認するとして
も、その価値が市況により変動することが予定されている市場
性のある商品の売買契約において、その余後効的義務の内容と
して当該商品の売買契約締結後（契約終了後）に、他の同種同
等の商品をそれ以下の代金で売買することにより間接的にその
財産的価値を減少させることのないようにすべき義務まで包含
するものと解することは到底できない」と判示している。この
ようにみえてくると、経済状況の悪化という当事者の予測しえな
い事情のもとで市場性のある商品につき値下げ販売に踏み切ら
ざるをえなかったという販売業者の事情をとらえて、公団や民
間販売業者の余後効的義務（財産価値減少防止義務）の違反が
あったとするには無理があったといわなければならない⁽¹¹⁾。
もつとも、経済的な要因にともなう値下げ販売の域を超えて
不当な値引き販売がなされた場合には、事情によっては余後効
的義務の違反を問題にしうるであろう⁽¹²⁾。しかし、その場合にも、

どの程度の値下げ販売であれば、経済的な要因にともなう値下
げ販売の域を超えて不当な値引き販売がなされたといえるの
か、その判断は必ずしも容易ではないように思われる。
なお、余後効の問題が、販売価格を下回る価格では分譲しな
いと不作為義務の存否、みだりに値下げ販売をしないとの契
約上、慣習上、信義則上の義務の存否とも関連していることは
いうまでもない。

9 説明義務

公団による分譲マンションや分譲地の値下げ販売をめぐる訴
訟においては、説明義務の問題も争われている。しかし、説明
義務違反を理由に損害賠償責任を肯定した裁判例は、本判決を
のぞき、ほかにはみられない。しかも、本判決には、公団と先
行購入者との間に特殊事情があり、その点が特に考慮されて説
明義務違反が肯定されたものといえる。そうだとすれば、公団
による値下げ販売事例は、説明義務違反を理由に公団の損害賠
償責任を追及していくうえでは不向きなケースであったといえ
るかもしれない。以下、その点について検討してみることにし
よう。

まず、公団判決【2】は、再譲渡制限条項に対する説明義務
について、原告らに配付された募集パンフレットや本件譲渡契

約書(案)には再譲渡制限条項が存在し、原告らがその内容や運用の詳細について知ろうと思えば知ることのできる状態にあったとして、公団には、信義則上、再譲渡制限についてそれ以上の説明義務を負っていたとまではいえないとする。専門性のある不動産の売買取引とはいえ、自己居住目的で購入するマンションの特性やそれをめぐる取引条件などに関して、購入者側にも情報を収集し、その内容を十分に理解するよう努力する必要があるということであろう。極めて妥当な判断ということができる。

つぎに、公団判決【4】は、公団には値下げ販売の可能性を明らかにして販売すべき信義則上の義務はなかったとする。そして、その理由は、経済情勢の変動等を背景とする需要と供給との関係で価格が定まる不動産の契約交渉過程において、このような説明義務を一般的に承認することはできないという点に求められている。商品が市場性のあるものである以上、それに関する重要な事実を告げなかったり、虚偽の事実を告げたり、あるいはまた、購入希望者の勘違いを知らながらそれを積極的を利用して販売したと評価できるような悪質な勧誘行為・販売行為でもない限り、やはり高度の説明義務を公団側に負わせるべきでないということになる。

他方、民間判決【6】も、「確かに宅建業者である被告らに

おいて、宅地建物取引業法に規定する重要事項の説明義務を負うものであることはいうまでもないことであるが、それ以上に不動産売買契約において売主側に信義則上の保護義務というものが観念されるとしても、不動産の価格が近い将来急激に下落することが確実で、そのことを専門の不動産業者である売主側のみが認識し、現に大幅な値下げ販売を予定しているのに、買主側には右事実を一切説明しないか、あるいはことさらに虚偽の事実を申し向けて不動産を高値で販売したというような事情があるのであればともかく、このような事情がないのに、売主において売買契約締結以後の地価の動向や将来の値下げ販売の可能性等につき、当然に買主に説明すべき法的義務があるとは考えられず(不動産の価格が必要と供給の関係や経済情勢等により変動するものであるだけに尚更である)、右説明をなさなかつたとしても、説明義務違反等の責任を負うものとは解し難い」と判示して、不動産販売の専門業者が一般消費者たる購入希望者に対し値下げ販売の可能性等についての一般的な説明義務を負うものではないとしている。

また、地価が高騰を続けている状況下で契約交渉が進められている段階で営業マンが楽観的な価格動向の見通しを述べたことは売買契約の誘引としてセールストークの域を出ないとする裁判例すら存在している。民間判決【1】がそれである。その

一方で、民間判決【4】は、不動産会社の従業員が転売の可能性・転売益取得の可能性をマンションの購入契約の際に説明して勧誘したという行為が不法行為にあたるとして、使用者責任を肯定している。

以上を要するに、不動産という専門性のある商品に関してはいえ、私法上対等・平等の当事者が自己責任の原則のもとに交渉を重ね、契約締結に至るという意味においては、消費者取引の場面でのきに要請される、情報量・交渉力の格差にともなう弱者保護といった視点は、原則としてこの場面ではみられないということになる。不動産もまた、不動産市況の変化等により需要と供給との関係で価格決定される商品である以上、公団がその価格形成に対する確実な予測可能性や市場に対する相当の支配可能性でも有しない限り、これに関する一般的な説明義務を公団は負うべきではないというべきであろう。そして、ここでの先行購入者の人物像は、自己責任の原則・自己決定の原則が妥当する、対等・平等で合理的な判断のつく人物が基本的には想定されているということができよう。

四 研 究

以上の検討をふまえて、本判決の検討に入りたい。本判決は、優先入居条項違反、錯誤無効、適正価格設定義務違反の点に関

しては、その主張をことごとく退けている。その理由は、他の値下げ販売訴訟判決とほとんど変わらない。本判決において特徴的な点は、公団の説明義務違反を認めて先行購入者らの精神的苦痛に対する慰謝料の支払いを命じたところにある。これは、公団が、先行購入者らに対する公団住宅の売買契約の交渉過程において、当時の経済情勢からすると先行購入者らに対する販売価格がやや高額に過ぎ、その後買い手がつきにくいことを予想できながら、先行購入者らに対する優先入居のあっせんに引き続き直ちに一般公募がおこなわれるとの誤った情報を提供していた点に、説明義務違反があると認められたことによる。つまり、売買契約締結時点で、一般公募をおこなうことが当面困難であることを認識していたと推認される場合には、一般公募をおこなうことは考えていないと説明すべき義務を負っていたことになるが、公団はこれを怠っていたというわけである。

そうすると、本判決は、値下げ販売そのものや、先行購入者への売却価格の高めの設定それ自体を特に問題としているわけではないということになる。このことは、前述したように、大幅な値下げ率・値下げ額で販売されているにもかかわらず、一連の裁判例が値下げ率や値下げ額だけで先行購入者側の請求の当否を判断してはいないことも一致している。一連の値下げ

販売訴訟判決は、市場性のある商品が対象である以上、売買にともなう生じるリスクの負担問題を基本的に買主の自己決定・自己責任の問題として扱っているわけである。本判決も含め、非常に妥当な判断だったといえるべきであろう。

しかしながら、先に入居して生活を始めている先行購入者らに対して、値下げ販売の意向をまったく伝えることもなく、突如として値下げ販売に踏み切っている公団の容態にはまったく問題はないのだろうか。そのような値下げ販売が一般的となっていない状況下で一方的に値下げ販売をするということ、しかも、当時の建設大臣による、公団総裁に対し分譲住宅の価格の引き下げを含めて販売に努力するよう指示したとの閣議後の記者会見の直後になされた値下げ販売は、先行購入者と公団との間で構築されたはずの信頼関係を著しく踏みにじる行為であつたとはいえないだろうか。

この点に関連して、学説上においては、事情変更の原則に基づく再交渉義務の存在が議論されている⁽¹³⁾。論者の多くは、適切な情報開示に基づいて誠実に再交渉をすべき義務があつたと論じている。そして、その法的効果については、再交渉義務に違反すること自体によって損害賠償責任が生じるとする見解⁽¹⁴⁾、再交渉によって合意に至らなかった場合には、当事者の申立により裁判所が契約の解除または契約内容の改訂を命じることがで

きるとする見解⁽¹⁵⁾、さらには、裁判所による契約内容の改訂に不満のある相手方には契約解除権が与えられるとする見解⁽¹⁶⁾などが主張されている。

以上のように、事情変更の原則に基づく再交渉義務をめぐっては、論者により、要件についてはもちろん、効果についても意見の相違がみられる。このような理論的混迷のなかにあつて、公団マンションの値下げ販売事例において再交渉義務の問題をいかに考えるべきであろうか。私見では、学説上いまだ一般化しておらず、なお混迷の状況にある事情変更の原則に基づく再交渉義務という特殊な法概念に基づいてこの局面を理論構成するよりも、むしろ、その根底にある信義則にいま一度立ち返って検討してみることのほうが妥当なように思われる。すなわち、この局面では基本的に自己決定の原則、自己責任の原則が妥当すると解したうえで、公団による値下げ販売が先行購入者と公団との間で構築されたはずの信頼関係を著しく踏みにじる行為であつたと認められるか否かを、個々の事例の具体的な諸事情に即して検討し、それに基づいて先行購入者の請求の当否を判断すれば足りるものと考ええる。

そもそも値下げ販売が問題となっている場面では、公団マンションや公団分譲地の売買契約は公団・先行購入者間ではすでに履行済みであり、事情変更の原則が措定している履行終了前

における事情の変更が問題となっているわけではない。そうすると、この場合にも事情変更の原則に基づく再交渉義務を論じようとするためには、再交渉義務そのものに、より一般的な位置づけを与えるための理論的基礎づけが必要となつてこよう。しかし、それは、結局のところ、信義則というほかないのではなからうか。

翻つて、再交渉義務違反の効果については、契約調整（契約内容の改訂）、契約の解消、そして損害賠償責任が論じられている。しかし、公団マンションの値下げ販売事例に即していえば、第一に、両当事者が契約の解消の方向で契約調整を図るということは、よほどの特殊事情でもない限り、考えにくい。もしかりに公団側がそのような趣旨の再交渉義務があつてこれに応じようとしないとすれば、それは公団の先行購入者に対する信頼や期待にもとる振る舞いと評することができ、あえて再交渉義務違反といわなくても、信義則違反と構成すれば足りる問題ではなからうか。

また、第二に、もしこのような場合に、契約の調整を希望している先行購入者に公団側の対応によつては契約の解消を認めべきであるとはいっても、果たして公団が再交渉に応じなかつたというただそれだけを理由に契約の解消まで認められると解するのは妥当であらうか。

公団マンションや公団分譲地の購入者は、自己のライフスタイルにあつた物件を定住目的で検討・判断して購入しているわけであり、このような場合にも先行購入者に契約の解消を認めるとすると、果たしてどれだけのメリットがあるのかも疑問である。

そうだとすると、第三に、この場面では、結局のところ、公団側の対応いかんによつて、それが当初の購入価格と値下げ販売の価格との差額を指すかどうかは別として、先行購入者側が公団に対してどれだけの損害賠償を請求しうるかという損害賠償責任の問題に収斂されていくものと考えられる。

以上を要するに、値下げ販売事例に関しては、再交渉義務という新たな法概念を持ち出すまでもなく、信義則に基づいて充分に対処できるものと考えられる。そうすると、どのような特殊事情が存在する場合に信義則違反によつて損害賠償が認められるかという問題が最も重要となつてこよう。かくして、本判決は、はじめてそのような特殊事情を考慮に入れて損害賠償の請求を認めた、極めて意義深い判決であつたということができよう。今後は、値下げ販売にとり先行購入者と公団との間における信頼関係、とりわけ長期間にわたり多数の空き住戸が残ることによる先行購入者の平穏な住環境の維持という視点から、公団が誠実な対応をしているかどうか、適切な情報を開示しなが

ら充分な話し合いがもたれているかどうかを検討されてしかるべきであろう。本判決は、そのきっかけをつくった判決と評することができるように。

- (1) 今中秀雄「判例解説」判例タイムズ一〇六五号(二〇〇一年)一一六―一七頁。
- (2) 内田勝一「判例批評」法律時報別冊「私法判例リマックス」二六号(二〇〇三年へ上)二二〇三年)六二頁以下。
- (3) 高橋徹「判例解説」判例タイムズ八八二号(一九九五年)二七六―二七七頁、丸山英氣「判例解説」森島昭夫・伊藤進編『消費者取引判例百選(別冊ジュリスト一三五号)』(一九九五年)五六―五七頁、木村晋介・本田純一・千葉肇『新消費者取引判例ガイド』(有斐閣、二〇〇〇年)二八五―二八七頁。
- (4) 久保宏之「不動産売買契約終了後の不動産業者による値引き販売」京産大論集二五巻四号(一九九五年)特に一二頁以下に、この判決の詳細な紹介、検討がある。
- (5) 木村ほか『前掲書』二八七―二八八頁参照。
- (6) 北山修悟「判例批評」法律時報別冊「私法判例リマックス」二〇号(二〇〇〇年へ上)二二〇〇年)四六頁以下。
- (7) 潮見佳男「相場の変動と契約」法学教室二二二号(一九九九年)四九頁参照。ただし、久保「前掲論文」一四―一五頁は、売主による明示または黙示の約束が場合によっては心裡留保や契約締結上の過失理論によって法的に問題になることはありうるとされる。
- (8) 潮見「前掲論文」四九頁、久保「前掲論文」二四頁以下参照。

- (9) 朝日新聞平成二五年(二〇〇三年)七月二十八日夕刊、同平成一六年(二〇〇四年)四月一七日夕刊参照。
- (10) 熊田裕之「ドイツ法における契約終了後の過失責任」法学新報九七巻一・二号(一九九〇年)三六九頁以下、高島英弘「契約の効力の時間的延長に関する一考察(一)、(二・完)」産大法学二四巻三・四号三六七頁以下、同二五巻一頁以下(いずれも、一九九一年)、本田純一「不動産取引終了後における信義則上の義務とその違反(上)」長尾治助・中坊公平編『セミナー生活者と民法』(悠々社、一九九五年)一〇九頁以下、同「契約規範の成立と範囲」(一粒社、一九九九年)二五六頁以下等参照。
- (11) 本田「前掲論文」一一五―一一六頁。
- (12) 久保「前掲論文」一七頁。久保教授は、契約締結後の客観的経済変動の問題であるとする、事情変更の原則の適用が問題となりうるとされたいうで、しかし、事情変更の原則は履行完了までの事情変更の場面に限定して適用されるべきであり、値下げ販売事例のように履行完了後における事情の変更の場面にまで拡張して適用すべきではないとされる(久保「前掲論文」一七―二〇頁)。
- (13) 潮見「前掲論文」五一頁、内田勝一「前掲判例批評」六五頁、北山「前掲判例批評」四九頁等。なお、谷口知平・五十嵐清編『新版注釈民法』(3)債権(4)(有斐閣、一九九六年)六三頁以下(五十嵐執筆)、五十嵐清「事情変更・契約調整・再交渉義務」札大企業法務二二号(一九九七年)四七頁以下のほか、山本顯治「再交渉義務について(一)」法政研究六三巻一号(一九九六年)一頁以下、石川博康「再交渉義務」論の構造とその理論的基礎(1)、(2・完)」法学協会雑誌一一八巻二二三四頁以下、同四号五二〇頁以下(いずれも二〇〇一年)等参照。
- (14) 北山「前掲判例批評」四九頁。

旧住宅・都市整備公団が分譲住宅を値下げ販売した場合に
先行購入者による損害賠償の請求が認められた事例（石松）

(15) 久保宏之「事情変更の原則覚書」産大法学二二巻一〇二合併号（一九八七年）一二〇頁、内田貴「契約プロセスと法」山之内靖ほか編『岩波講座 社会科学の方法VI・社会変動のなかの法』（岩波書店、一九九三年）一四七頁以下。

(16) 能見善久「履行障害」別冊NBL五一号『債権法改正の課題と方向』（商事法務研究会、一九九八年）一三六頁以下。なお、五十嵐「前掲論文」札大企業法務二号六七頁以下も参照。

〔附記〕 校正の段階で、石黒清子「判例解説」判例タイムズ一一五四号五六頁に接した。