

今回のケース

元宅建事業者の買主Xは、個人である売主Y1との間で、Y2を仲介事業者として、土地(本件土地)および建物(本件建物)の売買契約(本契約)を以下のとおり締結しました。

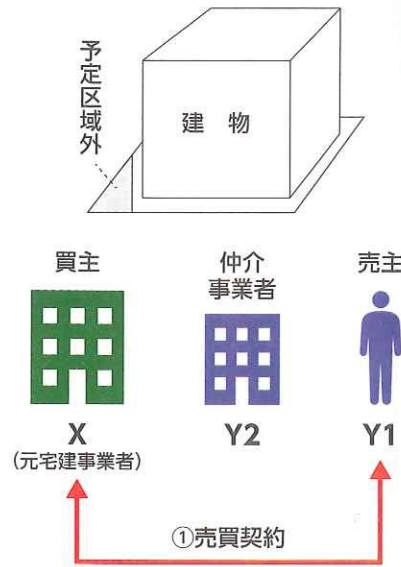
- 売買契約日：平成31年2月8日
- 売買代金：1億3,400万円
- 手付金：670万円

本件土地の一部には、都市計画道路予定地が含まれており、本件建物が所在する区域においては、都市計画法53条1項の許可取扱基準として、建築物が下記ア～オに掲げる全ての要件に該当し、かつ容易に移転、または除去することができるものであることが定められていました。

- ア. 市街地開発事業(区画整理、再開発など)の支障にならないこと
- イ. 階数が3以下で、かつ地階を有しないこと
- ウ. 高さが10m以下であること
- エ. 建築基準法2条5号に規定する主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
- オ. 都市計画道路区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること(分離設計配慮)

Y2は、本契約の締結の際、Xに対する重要事項説明の中で、前記規制のA～エまでは説明はしましたが、オの規制については説明をしていませんでした。

Xは、Y2が重要事項説明に際し、前記規制オの説明をしなかったことは、重要事項説明義務違反となるため、本契約を解除する、あるいは錯誤により無効であると主張し、Y1およびY2に対して支払済みの手付金、仲介手数料等の返還を求める訴訟を提起しました。



- ② Y2は重要事項説明の際に分離設計配慮の必要を伝えず
- ③ Xは「説明義務違反のため契約を解除する」等として、Y1とY2に支払済み手付金や仲介手数料等の返還を求める

都市計画道路予定地の規制について
一部説明がなかったことを理由とする
買主の契約解除等の請求が棄却された事例

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を全て棄却しました。

(1) 重要事項説明義務違反の有無と解除の可否について

本件契約の重要事項説明書には本件土地の一部が都市計画道路予定区域内に位置していることが明示され、Xも本件契約締結前や重要事項説明時にこの点について説明を受け、事業決定がされれば予定区域内に存在する建物の取去の必要が生じることは認識していたのであるから、本件土地と同予定区域の位置関係や制約等の有無および内容について関心を抱いてしかるべきである。

Xの業務が不動産の取得、所有、処分等であることや本件契約の3カ月ほど前までは宅地建物取引業免許を有していたことからすれば、Xにおいても同予定区域の存在やその内容は極めて容易に把握できるところであり、リスク調査や質問等を行うことが十分可能であった。

また、Xは本件契約締結前に現地確認等を行わず、契約締結時までに本件建物の解体や再築について言及していないことから、Y1、Y2らとしては、Xが当面は本件建物を解体せず利用

する前提での契約と想定していたと言わざるを得ない。

その上で、本件土地のうち都市計画道路予定区域外の部分は、わずか16・66㎡(約5坪)で、地形も三角状であるから、この土地に建物を建築することは事実上困難であると考えられる。現実には同予定区域外の部分に建物を残存させることが客観的に困難である場合は、分離設計配慮の規制について説明する実質的な意味が乏しいと言わざるを得ない。

以上より、本契約締結に当たって、本件規制の説明を受けることがXにおいて重要事項であったとまでは認めがた



イラスト…おのひろゆき

く、また、Yらが本件規制についての説明を行わなかったことが重要事項説明義務に違反したとは認めることはできない。

従って、重要事項説明義務違反があることを前提とする本件契約の解除に係るXの主張は理由がない。また、同義務違反を理由とする債務不履行または不法行為に基づく損害賠償請求も理由がない。

(2) 錯誤の成否について

Xは本件契約締結前に本件土地の一部が都市計画道路予定区域内に位置することは認識しており、仮にXに何らかの錯誤があるとしても動機に錯誤があるというほかに、重要事項説明書の記載から本件規制の存在や内容は容易に知ることができ、Y2に何ら建物の再築の可否等について尋ねていない点も勘案すれば、Xの動機が契約内容としてY1に表示されていたと認めることができず、他にこれを認める客観的証拠もない。

よって、Xの請求はいずれも理由がないため、これを棄却する(東京地裁令和2年11月19日判決)。

【総評】

都市計画道路予定地における建築制限は、買主の建築計画に大きな影響

を与えることから、仲介事業者においては重要事項として説明する必要がある。

本件では、重要事項説明において仲介事業者は建築制限等の説明をしているものの、規制の一部(分離設計配慮)について説明をしていませんでした。

仲介事業者は、買主の情報判断に重要な影響を及ぼす重要な事項については、重要事項説明を行う必要がありますが、本件仲介事業者は、買主が既存建物の建替えを予定せず、既存建物を利用することが前提であること、分離設計は不可能であることから、その説明を行わなかったと思われる。

本判決は、仲介事業者が説明をしなかった事項が、買主が売買契約を締結するかどうかの判断において、重要な事項には当たらないとした点、目的を明示しなければ買主は錯誤を主張することはできない点で、参考になると思われます。

本事案では、仲介事業者は重要事項説明義務違反には問われませんが、実務においては、法的な規制等については可能な範囲の調査を行った上で、重要事項説明書等で買主に説明することを業務の基本として再度ご認識されることをおすすめします。

参考法令

●都市計画法53条1項 (建築の許可)

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 政令で定める軽易な行為
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 第十一条第三項後段の規定により離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であつて、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの
- 五 第十二条の十一に規定する道路(都市計画施設であるものに限る。)の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域内において行う行為であつて、当該道路を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定めるもの

今回のご相談

当社でお付き合いのあるAさんは、親の遺産である宅地(1筆)について、十数年前に兄弟であるBさん、Cさんと3人で遺産分割を行い、各3分の1の割合で共有することになりました。その際、3人で話し合い、以降宅地は月極駐車場として利用されてきました。

その後、Aさんは、宅地の所有権を取得した上で自宅建物を建てたいと考えるようになり、BさんとCさんに各共有持分を譲り渡してもらえないかと相談しま

した。しかし、Bさんは考えが異なるため話し合いがまとまらず、Cさんは連絡しても返事がなく、話し合いすらできていません。

Aさんがこの宅地の所有権を取得する方法はあるのでしょうか。



共有する不動産を分割する際の手続き

【回答】

Aさんが、裁判所に共有物分割請求訴訟を提起することで、宅地の共有状態を解消し、所有権を取得できる可能性があります。ただし、Aさんが希望する全面的価額賠償(後述)で共有物の分割が行われるかどうかは裁判所の裁量によるため、留意が必要です。

1 共有不動産の主な分割方法

共有不動産の分割方法には、大きく

分けて、次の3つの方法があります。

① 現物分割(民法258条2項1号)

共有不動産を共有持分の割合に応じて物理的に分割する方法です。例えば、1筆の宅地を3筆に分筆し、Aさん、Bさん、Cさんが分筆後の宅地につき1筆ずつ所有権を持つというものです。

② 全面的価額賠償(代償分割)(民法258条2項2号)

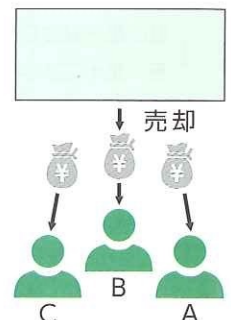
一部の共有者が共有不動産を取得し、他の共有者の持分に相当する金額を賠償して分割する方法です。例えば、宅地をAさんが単独で所有する代わりに、BさんとCさんの共有持分に相当する金額を、AさんがBさんおよびCさんに支払うというものです。

③ 換価分割(民法258条3項)

共有不動産を共同で競売することによって第三者に売却し、その売却代金を分割する方法です。例えば、Aさん、

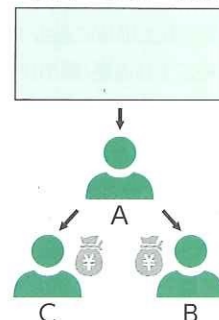
③ 換価分割

共有不動産を共同で競売により売却し、その売却代金を分割する方法



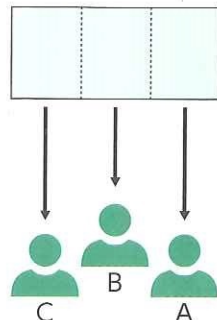
② 全面的価額賠償

一部の共有者が共有不動産を取得し、他の共有者の持分に相当する金額を賠償して分割する方法



① 現物分割

共有不動産を共有持分の割合に応じて物理的に分割する方法



Bさん、Cさんが共同で宅地を競売により売却し、その代金を共有持分の割合で(3分の1ずつ)分け合うというものです。

なお、①現物分割で共有不動産を分割した場合に、Aさんの得る不動産が共有持分に比べて高額となり、BさんとCさんの得る不動産が共有持分に比べて低額となることがあります。その場合、AさんからBさんおよびCさんに金銭を支払うことで調整する方法(部分的価額賠償)もあります(民法

258条4項)。

2 共有物分割請求訴訟を提起するには

(1) 提訴するための条件

共有物分割請求訴訟を提起するためには、次の4つの条件を満たす必要があります。

① 遺産共有ではないこと(民法258条の2第1項)

遺産共有とは、遺産分割を行う前の遺産を共同相続人が共有している状態です。この状態で共有不動産(遺産)を分割するには遺産分割協議または家庭裁判所の審判によるべきであるため、共有物分割請求訴訟によることはできません。

② 分割禁止の合意がないこと

共有者は、5年を超えない期間内で共有物を分割しないという合意をすることができ(民法256条1項ただし書)。この合意がある場合にも、共有物分割請求訴訟によることはできません。

③ 共有者の全員を当事者(原告または被告)とすること

共有物の分割方法に関する裁判所の判断は、全ての共有者に対して同じ内容であるべきです。そのため、共有物分割請求訴訟を提起するためには、共有

者全員を訴訟の当事者(原告または被告)とする必要があります。

④ 協議不調・協議不能であること(民法258条1項)

共有者間で協議が整うのであれば訴訟による必要はありません。そのため、現実には協議をしても不調に終わったこと、または協議を行うことができないこと(例・協議に応じる意思がないこと、共有者の一部が特定できない・所在不明であること)が要件となります。

なお、これらの他にも、共有状態の属性に鑑みて共有物分割が認められない物(境界標、マンションの共用部分等)や、共有物分割請求が権利の濫用として認められないケースもあります。

(2) 裁判所の判断手法

共有物分割請求訴訟では、裁判所は、まず現物分割または(全面的・部分的)価額賠償の採否を検討し、これらが不適切である場合や分割によって不動産の価値が著しく減少するおそれがある場合に換価分割を採用します(民法258条2項、3項)。

現物分割と価額賠償のどちらを採用するかは、共有不動産に関する諸事情(共有不動産の性質・形状、共有関係の発生原因、共有者の数・持分割合、共有不動産の利用状況、分割された場合の経済的価値、分割方法に関する共有者

の希望・合理性等)を総合的に考慮して判断されます。そして、全面的価額賠償が認められるためには、①これらの事情を総合考慮した上で共有者のうち特定の者が共有不動産を取得することが相当であること、②共有者間の実質的公平を害しないこと(a)共有不動産の価格が適正に評価されていることおよび(b)取得者に支払能力があること)という要件を満たす必要があるとされています(最高裁 平成8年10月31日判決)。

裁判所が現物分割や価額賠償を採用できないとして換価分割を採用した場合、共有不動産の競売が命じられることとなります。競売手続が進行すると、買受人が納付した代金が共有割合に応じて割り付けられ、共有者に配当されます。

なお、共有者が現物分割または全面的価額賠償のみを希望して共有物分割請求訴訟を申し立てた場合でも、裁判所は、最も適切な分割方法が換価分割であると判断すれば、換価分割を命じることができます。

3 まとめ

Aさんが宅地の所有権を取得するには、共有物分割請求訴訟を提起し、全面的価額賠償による共有物分割を命じた判決を得る必要があります。ただし、全面的価額賠償が認められるためには各要件を満たす必要があるほか、全面的価額賠償が採用されない場合には裁判所の裁量によって換価分割を命じられる可能性もありますので、こうした点に留意が必要です。

補足

● 共有不動産・共有者が多数の場合の分割方法

本稿でご紹介した分割方法以外にも、次のような分割方法が可能とされています。

● 複数の共有不動産の一括分割

共有不動産が複数存在する場合には、1筆ずつ・1棟ずつではなく、一括して分割の対象とすることができます。

● 一部の共有者との分割

例えば共有者がD、E、F、G、Hの5名である場合に、Dの持分のみ現物分割を行いE～Hの4名の共有状態をそのまま残す方法や、D・E・Fの3名につき共有状態を残してG・Hの持分を現物分割する方法も可能とされています。