

主 文

- 1 原判決中，上告人ら敗訴部分を破棄する。
- 2 前項の部分につき，被上告人らの控訴を棄却する。
- 3 控訴費用及び上告費用は被上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人井上正信，同岡林幸雄の上告受理申立て理由第3について

1 本件は，土地区画整理事業の施行地区内の土地を上告人らから売買により取得した被上告人らが，売買後に土地区画整理組合から賦課金を課されたため損害を被ったと主張して，上告人らに対し，瑕疵担保責任に基づく賦課金相当額の損害賠償等を求める事案である。上記売買の当時，被上告人ら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，上記土地に民法570条にいう瑕疵があるといえるか否かが争われている。

2 原審の適法に確定した事実関係の概要等は，次のとおりである。

(1) 被上告人らは，上告人らから，次のとおり，第1審判決別紙物件目録記載1ないし3の土地をそれぞれ売買により取得し，その頃，その引渡しを受け，移転登記を経由した（以下，上記各土地を併せて「本件各土地」といい，上記各売買を併せて「本件各売買」という。）。

ア 被上告人X₁及び同X₂は，平成10年9月27日，上告人Y₁から，上記物件目録記載1の土地を代金2400万円で購入した。

イ 被上告人X₃、同X₄及び同X₅は、平成10年3月15日、A、上告人Y₂及び同Y₃から、上記物件目録記載2の土地を代金2250万円で購入した。

ウ 被上告人X₆は、平成9年4月27日、A、上告人Y₂及び同Y₃から、上記物件目録記載3の土地を代金1415万円で購入した。

(2) 本件各売買の当時、本件各土地は、B土地区画整理組合（以下「B組合」という。）が施行する土地区画整理事業の施行地区内に存しており、仮換地の指定を受けていた。

(3) B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、B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B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旨を総代会において決議した。

(4) 被上告人らは本件各土地を取得したことによりB組合の組合員となっていたことから、B組合は、被上告人らに対し、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。

被上告人X₁ 276万7501円

同X₂ 118万6071円

同X₃ 233万2181円

同X₄ 186万5744円

同X₅ 46万6436円

同X₆ 261万2246円

3 原審は、上記事実関係の下において、次のとおり判断して、被上告人らの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を一部認容した。

本件各土地について賦課金が発生する可能性は、本件各売買の当時、抽象的な域を超え具体性を帯びていたといえる状況にあり、それが平成13年以降に具体化したといえるのであって、賦課金が多額であることを考慮すると、本件各売買の当時、賦課金が発生する可能性が存在していたことをもって、本件各土地には瑕疵があると解するのが相当である。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

前記事実関係によれば、B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のであり、B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、上記決議が本件各売買から数年も経過した後にさ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。

そして、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（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（同法40条1項）、上記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。

したがって、本件各売買の当時、被上告人ら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はできない。

5 これと異なる原審の上記判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨は上記の趣旨をいうものとして理由があり、原判決中、上告人ら敗訴部分は破棄を免れない。そして、被上告人らの請求は理由がなく、これを棄却した第1審判決は結論において是認することができるから、上記部分に関する被上告人らの控訴を棄却すべきである。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 千葉勝美 裁判官 竹内行夫 裁判官 小貫芳信 裁判官 鬼丸かおる)