

(注) 以下の部分は，広島地方裁判所尾道支部平成２１年（ワ）第３０９号事件の判決（原判決）です。

なお，当事者名等の仮名処理による文字数のずれを調整するため，空白を「×」印で表示しています。

おって，別紙物件目録は省略しています。

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

×

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 1 被告G××××は、原告A×××に対し、金276万7501円及びこれに対する平成14年11月29日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 被告G××××は、原告B×××に対し、金118万6071円及びこれに対する平成14年11月29日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 3 被告H×××、被告I×××及び被告J××××は、原告C×××に対し、連帯して金233万2181円及びこれに対する平成14年11月29日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 4 被告H×××、被告I×××及び被告J××××は、原告D×××に対し、連帯して金186万5744円及びこれに対する平成14年11月29日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 5 被告H×××、被告I×××及び被告J××××は、原告E×××に対し、連帯して金46万6436円及びこれに対する平成14年11月29日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 6 被告H×××、被告I×××及び被告J××××は、原告F×××に対し、連帯して金261万2246円及びこれに対する平成14年11月29日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、原告らが、被告らから購入した土地について、被告らは、土地区画

整理事業の対象地であるのに、賦課金の発生可能性についての説明を怠ったなどと主張して、①債務不履行に基づく損害賠償請求、②不当利得に基づく利得金返還請求、又は③瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として、㊦原告A×××は被告G××××に対して276万7501円、㊧原告B×××は被告G××××に対して118万6071円、㊨原告C×××は被告H×××、被告I×××及び被告J××××に対して連帯して233万2181円、㊩原告D×××は被告H×××、被告I×××及び被告J××××に対して連帯して186万5744円、㊪原告E×××は被告H×××、被告I×××及び被告J××××に対して連帯して46万6436円、㊫原告F××は被告H×××、被告I×××及び被告J××××に対して連帯して261万2246円（附帯請求としていずれも土地区画整理組合の賦課金請求の日である平成14年11月29日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金）の支払を求めた事案である。

1 前提事実（争いがないか、後掲の証拠等により認められる。）

(1) 売買契約の成立

ア 原告A×××及び原告B×××は、被告G××××から、平成10年9月27日、別紙物件目録記載1の土地を2400万円で購入した。

（甲6，7，8の1，8の2）

イ 原告C×××、原告D×××及び原告E×××は、被告H×××、被告I×××及び被告J××××から、平成10年3月15日、別紙物件目録記載2の各土地を2250万円で購入した。

（甲9，10の1，10の2，弁論の全趣旨）

ウ 原告F××は、被告H×××、被告I×××及び被告J××××から、平成9年4月27日、別紙物件目録記載3の土地（以下、その余の原告らが購入した土地と併せて「本件各土地」という。）を1415万円で購入した（以下、その余の原告らの売買と併せて「本件各売買」という。）。

(甲 1 1, 1 2 の 1, 1 2 の 2)

(2) 賦課金の徴収に至る概略

ア 本件各土地は、平成 5 年 2 月に設立認可された甲××××土地区画整理組合（以下「甲×組合」という。）の土地区画整理事業の対象地であった。

(争いがない。)

イ 甲×組合は、その設立時から、定款において、以下のとおり賦課金について定めている（以下は、原文のままである。）。

記

(収入金)

第 6 条 この組合の事業に要する費用は、次の各号に掲げる収入金をもってこれに充てる。

(1) 略

(2) 次条の規定による賦課金

(3)～(5) 略

(賦課金)

第 7 条 前条第 2 号の賦課金は、予算の定めるところにより、賦課することができる。

2 前項の賦課金の額及び賦課金徴収の方法等は、総代会の議決に基づき定める。

(甲 1 7, 2 4)

ウ 甲×組合は、平成 1 3 年 1 月、総代会において、組合員に対して賦課金を徴収する旨を決議したものの、賦課金額、納付時期、納付方法については決議しなかった。

(甲 2 1)

エ 甲×組合は、平成 1 3 年 1 1 月 2 8 日、総代会において、組合員に対して賦課金 2 4 億円を徴収する旨を決議した。

(甲 2 1, 弁論の全趣旨)

オ 甲×組合は、平成 1 4 年 1 月、上記エの総代会の日に組合員である者を賦課対象者として、総代会において、賦課金徴収に関する取扱いを定めた賦課金徴収細則を決議した。

(甲 1 9, 2 1)

(3) 賦課金の請求

甲×組合は、原告らに対し、平成 1 4 年 1 1 月 2 9 日付け賦課金額通知書を発送して、原告 A×××につき賦課金 2 7 6 万 7 5 0 1 円、原告 B×××につき賦課金 1 1 8 万 6 0 7 1 円、原告 C×××につき賦課金 2 3 3 万 2 1 8 1 円、原告 D×××につき賦課金 1 8 6 万 5 7 4 4 円、原告 E×××につき賦課金 4 6 万 6 4 3 6 円及び原告 F××につき賦課金 2 6 1 万 2 2 4 6 円(以下、併せて「本件各賦課金」という。)を請求した。

(甲 2 0 の 3 ~ 2 0 の 8, 甲 2 1)

2 当事者の主張

(原告らの主張)

(1) 債務不履行(説明義務違反)

ア 原告らは、賦課金の発生可能性を認識していたならば、本件各売買を締結しなかったか、又は、賦課金発生リスクを考慮して売買代金額の大幅な減額を申し出ていたはずである。

イ 被告らは、本件各売買の際、原告らに対し、賦課金の発生可能性について何ら説明をしていない。当時、被告らは、甲×組合の組合員であったのであり、定款記載の賦課金の発生可能性については、認識することができたにもかかわらず、この説明を怠った。

ウ 原告らは、被告らの説明義務違反により、本件各賦課金の支払債務を負い、これと同額の損害を被った。

(2) 錯誤無効

ア 原告らは、数百万円規模の賦課金の発生する可能性のある土地であることの認識を有していたのであれば、本件各売買を締結しなかったのであるから、本件各売買は錯誤により無効というべきである。

イ 契約当事者は、通常は目的物の品質その他目的物の性状に着目して売買価格を決定し、契約を締結するのであるから、賦課金等が発生しないと思って買ったのに高額な賦課金が課せられた場合には、買主が予想外の損失を被るから、賦課金のように客観的に価格に影響するものであれば契約の重要部分であるといえる。このように、賦課金は、意思表示の内容の重要な部分であり、この点について錯誤がなかったら、買主は意思表示をしなかったはずであり、かつ、意思表示をしないことが一般取引の通念に照らして正当と認められるから、要素の錯誤に当たる。

ウ もっとも、本件各売買を全部錯誤とした場合、原状回復義務の履行として、現に居住している原告らの建物を収去して、土地を明け渡すという非現実的な解決にならざるを得ないことからすると、錯誤の法律効果としては、本件各賦課金相当額についての一部錯誤無効とし、被告らが不当利得返還義務を負うと考えるべきである。

(3) 瑕疵担保責任

ア 本件各土地は、賦課金の発生する可能性があり、法律上の制限があるものとして隠れた瑕疵があるといえる。原告らは、本件各土地を建物建築の目的で購入しているのであり、多額の賦課金が発生したために通常予想される以上の特別の支出を余儀なくされるに至るのであるから、瑕疵は存在するといえるべきである。また、多額の賦課金の発生する可能性のある土地であれば、交換価値は著しく減少するのが通常であり、本件各売買当時、原告らが賦課金発生の可能性を知らないことについて過失は存在しない。

イ 原告A×××及び原告B×××は、平成15年4月ころ、被告G××××に対し、賦課金の支払を請求する書面を郵送した。

ウ 原告C×××，原告D×××及び原告E×××は，平成15年4月ころ，被告H×××，被告I×××及び被告J××××に対し，賦課金の支払を請求する書面を郵送した。

エ 原告F××は，賦課金額決定通知の到達後，間もない時期に，パナホーム備後を通じて，被告H×××，被告I×××及び被告J××××に対し，賦課金の支払を請求した。

オ 上記イからエまでは，瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の行使に当たるから，被告G××××は，原告A×××及び原告B×××に対し，被告H×××，被告I×××及び被告J××××は，原告C×××，原告D×××，原告E×××及び原告F××に対し，瑕疵担保責任に基づく損害賠償債務として，本件各賦課金と同額の損害賠償債務を負う。

(被告らの主張)

(1) 原告らの主張に対する認否

原告らの主張(1)及び(2)はいずれも否認する。同(3)ア及びオはいずれも否認する。

(2) 債務不履行（説明義務違反）について

ア 仮換地の売買は，法的には従前地の売買による所有権の移転とそれに伴う仮換地の使用収益権原の移転である。仮換地売買後の買主は，従前地の所有者として，土地区画整理事業による権利制限や負担（例えば賦課金）を受ける。これは，仮換地段階で売買取得した買主の公法上のリスクにすぎず，売買契約の効果ではない。特約等契約上の合意があるならばいざ知らず，そのような合意すらない本件では，仮換地売買後の土地区画整理法上の権利制限や負担は，買主のリスクに属する事柄であるから，売買契約上の説明義務は存しない。

イ 私的自治の原則からすれば，契約締結に当たっての情報収集は各人の責任において行うべきであるというのが大原則であり，例外的に情報格差が

認められる場合には、信義則上一方当事者に情報提供義務が認められるべき場合がある。しかし、情報格差が存しない場合には、私的自治の原則に基づき、当事者は原則として自ら進んで相手方に情報を提供する義務はない。例外的に、一方当事者が相手方に虚偽情報を提供したり、情報を故意に秘匿した場合には義務違反が認められる。本件では、原告らと被告らはともに不動産業者ではない上、双方仲介業者を立てていたことから、情報格差は存しないし、被告らから原告らに対して虚偽情報の提供を行ったり、故意の秘匿をしたような事情も存しないのであり、被告らに説明義務違反はない。

(3) 錯誤無効について

本件各売買当時、賦課金が課せられる一般的な可能性はあったものの、具体的な可能性はなく、実際賦課金は課せられていなかった。そうすると、原告らは、売買の目的物として賦課金の発生していない土地を意図し、実際に賦課金の発生していない土地を購入したのであるから、本件各売買において錯誤は存在しないことになる。

仮に、本件が性質の錯誤に当たるとしても、目的物の性質に関する錯誤は動機の錯誤にすぎず（特定物の取引は、「この物」の取引を内容とするものであって、効果意思の内容は「この物の引渡し」に尽きるのであり、物の性質は効果意思を構成しない。）、原告らが錯誤無効を主張するに当たっては、動機が表示され効果意思の内容となっていたことが必要である。しかし、本件において、かかる事情は認められない。

(4) 瑕疵担保責任について

ア 瑕疵とは、目的物が有すべき品質・性能を欠いていることをいい、物質的な欠点のみならず、都市計画法上の用途制限や建築基準法上の建築制限といった法令上の制限も含まれる。しかしながら、賦課金は、本件各土地の所有権に何ら制限を加えるものではなく、賦課金の発生する可能性は瑕

疵に当たらない。また、土地区画整理法における賦課金とは、土地区画整理組合がその施行する土地区画整理事業に要する経費に充てるため組合員に対して賦課する金銭をいう（同法40条1項）。つまり、賦課金は、組合の経費に充てるために、土地ではなく、あくまで組合員に対して課されるものであって、その額の算出に当たり、地積等が参照されるにすぎないのであるから、本件各土地自体に瑕疵は存しない。

イ 瑕疵の存否の判断に当たり、売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべきである。本件各売買当時においては、保留地の売却すら開始されておらず、組合の財源確保がうまくいかないと予想・認識し得る事情は存在しなかったことから、売買当事者間において、本件各土地に関し、賦課金が発生しないことが予定されていたものとみることはできないのであって、後日保留地販売不振のため、賦課金が課せられることになっても瑕疵には当たらない。

ウ 原告らは、本件各土地が土地区画整理法に基づく事業計画施行地区内の宅地であることは十分認識していた。施行地区内の宅地所有者は必ず組合員となり（同法25条1項）、組合は経費捻出のために賦課金を組合員に課することができる（同法40条）ということは、いずれも法定の事項である。原告らは、本件各売買当時、甲×組合から賦課金を課される一般的・抽象的可能性があるということを容易に認識可能であった（原告らは仲介業者を依頼していたことから特にそういえる。）ことから、原告らには過失が認められる。

(5) 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効（抗弁）

ア 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行する。

イ 本件各土地の所有権移転登記は、①被告G××××から原告A×××及

び原告B×××に対して平成10年12月17日、②被告H×××、被告I×××及び被告J××××から原告C×××、原告D×××及び原告E×××に対して同年9月25日、③被告H×××、被告I×××及び被告J××××から原告F×××に対して平成9年8月1日に行われ、いずれもそのころまでに現実の引渡しがされ、各引渡し時点から10年が経過した。

ウ 被告らは、原告らに対し、平成22年2月23日の本件口頭弁論期日において、上記消滅時効を援用する旨の意思表示をした。

(原告らの反論)

(1) 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効について

ア 被告らの主張(5)アは否認する。

イ 民法570条・566条3項の1年の期間制限は、除斥期間を規定したものと解すべきであり、損害賠償請求権を保存するには、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り、裁判上の権利行使をするまでの必要はないのであるから、原告らの主張(3)イからエまでの請求をもって、損害賠償請求権は保全されており、消滅時効にはかからないというべきである。

ウ また、裁判外の行使により保存された権利は、請求権、形成権のいかんにかかわらず、裁判外の権利行使時を起算点として、新たな時効を進行すると解すべきである。すなわち、①仮に、解除や代金減額請求のような形成権の行使の場合には、裁判外の権利行使によって解除に基づく原状回復請求権等の新たな権利が発生し、その権利の発生時を消滅時効の起算点とすると考えられるところ、同一の法文で、(解除を伴わない)瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権という請求権を裁判外で権利行使して保存したときの時効の起算点が当初の引渡しから10年間のままであると区別する合理的理由がないこと、②仮に、請求権と形成権で時効の起算点を区別するのであれば、多くの場合、形成権の行使をすることを余儀なくされ、買

主保護の要請に反する結果となりかねないこと、③瑕疵担保責任は元来買主を保護する制度であるから、買主が裁判外の行使による権利の保存行為をしている以上、引渡しを起算点とする民法総則の消滅時効の適用に優先されるべきであること、④売主からみても買主からの裁判外の損害賠償請求権の行使に応じなければいずれ訴訟になるという覚悟はできているはずであり、保護の必要性が高いとはいえないことなどの理由から、裁判外の権利行使時を起算点として、新たな時効の進行をすると解すべきである。

(2) 消滅時効の援用が権利濫用であること（再抗弁）

本件では、原告ら買主に賦課金決定通知書が送付されるまでの間、組合員として扱われたことはなく、組合総代の選任選挙に関与する機会も与えられておらず、組合日より等も配布されていないほか、組合員全員に課されるはずの供託金も課されておらず、明らかに他の組合員とは異なった扱いを受けてきたのであるから、自らが組合員であるという認識すら有しておらず、ましてや賦課金が課せられる土地であるという認識を持つことは著しく困難であったこと、上記通知書が送付されて間もなく、被告らに対して賦課金債務者変更願いを送付したこと、土地の価格の高騰による利益を享受するのは被告（売主）らであるから賦課金を負担すべきなのは売主とすることが公平であることなどの事情を考慮すれば、買主の救済を図る必要性が高く、時効の援用が権利の濫用として許されない場合に当たるといふべきである。

（被告らの再反論－権利濫用について）

本件各売買当時、保留地の販売すら開始されておらず、将来的に保留地の販売が振るわず賦課金発生に至るなど誰も予想し得なかったものであって、被告らには瑕疵についての悪意・重過失は認められない。また、甲×組合が原告らを組合員として扱っていたかどうかは、甲×組合の都合・事情であって、被告らの事情ではない。さらに、土地区画整理組合が強制加入の団体であること及び賦課金については法定事項であって、原告らは、本件各売買当時、甲×組合

から賦課金を課される一般的・抽象的可能性があるということを容易に認識可能であったことから、原告らには落ち度が存する。

3 争点

したがって、本件の争点は、次のとおりである。

- (1) 本件各売買についての説明義務違反の有無
- (2) 本件各売買についての錯誤の有無
- (3) 本件各土地についての隠れた瑕疵の有無
- (4) 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効の成否
- (5) 消滅時効の援用についての権利濫用の有無

第3 当裁判所の判断

1 説明義務違反の有無（争点(1)）について

- (1) 後掲の証拠等によれば、以下の各事実がそれぞれ認められ、これを覆すに足りる証拠はない。

ア 甲×組合は、平成8年4月、仮換地を指定し、平成10年10月、保留地について第1期分譲（158区画）を開始したものの、販売状況は芳しくなかった。そのため、工事代金の支払が遅滞することとなり、工事業者は、平成11年12月、留置権を主張してバリケードを設置した上、甲×組合に対し、民事調停を申し立てた。その後、甲×組合は、平成12年9月、工事業者及び金融機関に対し、特定調停を申し立て、同年12月、工事業者との間で、代物弁済と現金約1億7000万円を支払うことで和解をしたものの、金融機関からは賦課金徴収の決議を求められた。

（甲21，弁論の全趣旨）

イ 甲×組合は、平成13年1月、総代会において、組合員に対して賦課金を徴収する旨を決議したものの、賦課金額，納付時期，納付方法については決議しなかった。甲×組合は、同年5月、保留地について第2期及び第3期の分譲を同時に開始するも販売状況は芳しくなく、金融機関と協議の

上、同年１０月、賦課金を３４億円とし、総代会の決議に付したものの否決された。その後、甲×組合は、同年１１月２８日、総代会において、組合員に対して賦課金２４億円を徴収する旨を決議した上、平成１４年１月、上記の総代会の日に組合員である者を賦課対象者として、総代会において、賦課金徴収に関する取扱いを定めた賦課金徴収細則を決議し、同年４月、金融機関との間で特定調停が成立した。

（甲１９，２１，弁論の全趣旨）

ウ(ア) 原告Ａ×××及び原告Ｂ×××と被告Ｇ××××との売買契約締結の際、土地区画整理法による制限について、売買契約書には特約事項として契約後は甲×組合の規約に従うものとする」と記載され、重要事項説明書には法令に基づく制限の概要及びその他法令に基づく制限として土地区画整理施工中仮換地指定済みと記載されていた。

（甲６，７）

(イ) 原告Ｃ×××，原告Ｄ×××及び原告Ｅ×××と被告Ｈ×××，被告Ｉ××××及び被告Ｊ××××との売買契約締結の際、土地区画整理法による制限について、売買契約書には特約事項として「本物件について換地処分公告後、事業施行者から換地処分公告の日の翌日における土地所有者および借地人に対して清算金の徴収または交付が行われることがあります。この清算金の負担または受領は売主に帰属するものとします。」と記載され、重要事項説明書には法令に基づく制限の概要として土地区画整理法による制限がある旨記載されていた。

（甲９，弁論の全趣旨）

(ウ) 原告Ｆ××と被告Ｈ×××，被告Ｉ××××及び被告Ｊ××××との売買契約締結の際、土地区画整理法による制限について、売買契約書にはその旨の記載はされていなかった。

（甲１１）

(エ) 本件各売買はいずれも不動産業者が仲介したものであった。

(甲 6, 9, 11)

(2) 以上に基づいて、説明義務違反の有無について検討する。

原告らは、被告らが、本件各売買の際、原告らに対し、賦課金の発生可能性について何ら説明をしていない旨主張し、当時、被告らは、甲×組合の組合員であったのであり、定款記載の賦課金の発生可能性については、認識することができたにもかかわらず、この説明を怠った旨主張する。

確かに、甲×組合は、その設立時から、定款において、賦課金について定めている（前提事実(2)イ）。しかしながら、一般に、土地区画整理事業においては、保留地の処分代金のほか、都市計画道路、公共施設等の整備費を事業資金としている上、甲×組合が賦課金を徴収するには、賦課金の額だけでなく徴収方法等を含めて総代会の決議が必要である（前提事実(2)イ、土地区画整理法 31 条）のであって、定款に賦課金について定めているだけでは、賦課金の発生についての抽象的な可能性があるにすぎないというべきである。また、本件各売買は、仮換地指定から甲×組合が保留地について第 1 期分譲を開始するまでの間に行われ（前提事実(1)、上記(1)ア）、その後、甲×組合は、保留地の販売が芳しくなかったため、金融機関から賦課金徴収を求められ（上記(1)ア）、平成 13 年 11 月に至って賦課金額の決議をした（上記(1)イ）のであるから、本件各売買の時点において、賦課金発生の可能性は不動産市況の低迷等によって内在していたといえるものの、被告らが賦課金の発生を具体的に予見できたとは認められないし（不動産業者が仲介した本件各売買の契約書等にも賦課金についての記載はない〔上記(1)ウ〕。）、その他これを認めるに足りる証拠はない。

このように、たとえ甲×組合の定款において賦課金についての定めがあったとしても、説明義務違反の前提である賦課金の発生について、被告らが具体的に予見できたとは認められないから、原告らの説明義務違反についての

主張は理由がない。

(3) したがって、その余について判断するまでもなく、原告らの債務不履行に基づく損害賠償請求は理由がない。

2 錯誤の有無（争点(2)）について

原告らは、数百万円規模の賦課金の発生する可能性のある土地であることの認識を有していたのであれば、本件各売買を締結しなかったのであるから、賦課金は意思表示の内容の重要な部分であるなどとして、要素の錯誤がある旨主張する。

しかしながら、本件各売買の時点において、賦課金発生の可能性は、不動産市況の低迷等によって内在していたといえるものの、具体化しておらず（前記1(2)）、これについて錯誤があったとしても、物の性状についての錯誤というべきであって（その意味では瑕疵担保責任は別途問題となり得る。）、他方で、動機として賦課金発生の有無が表示されたなどの事情は認められないから、要素の錯誤であるということはできない。

そうすると、原告らの錯誤の主張は理由がない。

したがって、その余について判断するまでもなく、原告らの不当利得に基づく利得金返還請求は理由がない。

3 隠れた瑕疵の有無（争点(3)）について

(1) 原告らは、本件各土地は、賦課金の発生する可能性があり、法律上の制限があるものとして、隠れた瑕疵があるといえるなどと主張する。

そこで、まず賦課金発生の可能性が瑕疵に当たるかについて検討するに、確かに、本件各土地については、本件売買当時には、具体化していなかったとはいえ賦課金が発生する可能性があり（前記1(2)）、それが平成13年以降に具体化したといえる（前記1(1)イ）のであって、本件各賦課金の額が多額であること（前提事実(3)）を考慮すると、賦課金発生の可能性は本件各土地の瑕疵に当たると解するのが相当である。

(2) これに対し、被告らは、賦課金は、本件各土地の所有権に何ら制限を加えるものではなく、賦課金の発生する可能性は瑕疵に当たらない旨に加え、賦課金は、組合の経費に充てるために、土地ではなく、あくまで組合員に対して課されるものであって、その額の算出に当たり、地積等が参照されるにすぎないのであるから、本件各土地自体に瑕疵は存しない旨主張する。

確かに、賦課金は、本件各土地の所有権の制限ではなく、組合の経費に充てるために組合員に対して課されるものである（前提事実(2)イ、前記1(1)イ、土地区画整理法40条1項）。しかしながら、土地区画整理法25条1項は、組合が施行する土地区画整理事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とすると規定し、同法40条1項は、組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができると規定し、同条2項は、賦課金の額は、組合員が施行地区内に有する宅地又は借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならないと規定する。このように、施行地区内の宅地所有者はすべて組合員とされ、賦課金は組合員に対して徴収するものの、宅地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならないのであって、賦課金は、組合員に課されるものであっても宅地所有についての負担と変わりがないというべきであるから、被告らの主張は採用できない。

(3) また、売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念をしんしゃくして判断すべきである（最高裁平成21年(受)第17号同22年6月1日第三小法廷判決・裁判所時報1508号2頁参照）。

この点、被告らは、本件各売買当時においては、保留地の売却すら開始されておらず、組合の財源確保がうまくいかないと予想・認識し得る事情は存在しなかったことから、売買当事者間において、本件各土地に関し、賦課金が発生しないことが予定されていたものとみることはできない旨主張する。

確かに、本件各売買当時においては保留地の売却は開始されておらず（前提事実(1), 前記 1 (1) ア）, 本件各売買の契約書等に照らしても、具体的な賦課金の発生について売買当事者双方は認識していなかったものと認められる（前記 1 (1) ウ）。しかしながら、原告らは、甲×組合から本件各土地の購入価格の 1 割を超える本件各賦課金を課されている（前提事実(1) 及び(3)）のであって、本件各売買当時の取引観念としても、また契約当事者の意思解釈としても、このような負担が課されることは予定されていなかったと認めるのが相当であるから、被告らの主張は採用できない。

(4) さらに、賦課金発生の可能性が本件各土地の隠れた瑕疵であったかについて検討するに、本件各売買当時においては保留地の売却は開始されておらず、その後の保留地の販売不振によって、甲×組合が組合員に対して賦課金を課すに至った（前提事実(1), 前記 1 (1) ア及びイ）のであるから、賦課金発生の可能性については、通常人が普通の注意を用いても発見できない瑕疵であり、本件各土地の隠れた瑕疵であったというべきである。

この点、被告らは、土地区画整理法に基づく事業計画施行地区内の宅地所有者は必ず組合員となり（同法 25 条 1 項）、組合は経費捻出のために賦課金を組合員に課することができる（同法 40 条）ということは、いずれも法定の事項であって、原告らは、本件各売買当時、甲×組合から賦課金を課される一般的・抽象的可能性があるということを容易に認識可能であった旨主張する。

確かに、土地区画整理法 25 条 1 項、40 条 1 項の規定が存在し（規定内容は上記(2) 参照）、甲×組合の定款には賦課金についての定めがあったこと（前提事実(2) イ）に照らすと、原告らは、本件各売買当時、賦課金発生の可能性について抽象的には認識可能であったということができる。しかしながら、このような抽象的な認識可能性をもって、瑕疵の発見が可能であったとは評価できない上、本件においては、甲×組合の役員等を除いて、実際に賦

課金発生の可能性が認識可能といえるのは、工事業者が留置権を主張してバリケードを設置した平成11年12月以降（前記1(1)ア）であったと解されるのであるから、被告らの主張は採用できない。

(5) したがって、本件各土地には隠れた瑕疵があったと認められ、その損害は本件各賦課金相当額と解されるから、原告らの瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求は理由がある（遅延損害金の起算点については、抗弁及び再抗弁を判断した後に必要がある場合に判断する。）。

4 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効の成否（争点(4)）について

(1) まず、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権は、これが民法167条1項にいう「債権」に当たることは明らかであって、消滅時効の規定の適用があり、この消滅時効は、買主が売買の目的物の引渡しを受けた時から進行すると解するのが相当である（最高裁平成10年(オ)第773号同13年11月27日第三小法廷判決・民集55巻6号1311頁参照）。

以上に基づいて検討するに、証拠（甲6，9，11）及び弁論の全趣旨によれば、本件各売買において、原告A×××及び原告B×××と被告G××××は平成10年11月10日、原告C×××，原告D×××及び原告E×××と被告H×××，被告I×××及び被告J××××は同年7月31日、原告F××と被告H×××，被告I×××及び被告J××××は平成9年8月1日をそれぞれ引渡日と定め、そのころ本件各土地の引渡しをそれぞれ受けたことが認められ、他方で、本件は平成21年11月16日に提起されたことは当裁判所に顕著な事実である。

そうすると、原告らは、本件各土地の引渡しを受けた時から10年以上を経過した後に本件を提起したことが明らかであって、被告らが、原告らに対し、平成22年2月23日の本件口頭弁論期日において、上記消滅時効を援用する旨の意思表示をしたことは当裁判所に顕著な事実である。

したがって、被告らの消滅時効の抗弁は理由がある。

(2) これに対し、原告らは、民法570条・566条3項の1年の期間制限は、除斥期間を規定したものと解すべきであり、損害賠償請求権を保存するには、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り、裁判上の権利行使をするまでの必要はないのであるから、原告らの主張(3)イからエまでの請求をもって、損害賠償請求権は保全されており、消滅時効にはかからないというべきである旨主張する。

しかしながら、原告らの裁判外の権利行使が、民法570条・566条3項の定める1年の除斥期間との関係において、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権を保存するに足るものであったとしても、これだけでは消滅時効について中断の効力を生じるものではないから、新たな時効が進行すると解することはできない。

(3) また、原告らは、裁判外の行使により保存された権利は、請求権、形成権のいかんにかかわらず、裁判外の権利行使時を起算点として、新たな時効を進行すると解すべきである旨主張する。

確かに、買主が瑕疵担保責任に基づく解除権を行使した場合、その効果である原状回復請求権等の消滅時効は解除の時から進行すると解される（なお、解除権は、10年の消滅時効の適用があり、目的物の引渡しを受けた時から進行すると解される。）。しかしながら、解除が原状回復請求権等を発生させるという法律効果を持つ以上、この結論はやむを得ないというべきであって、これをもって瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権の消滅時効を裁判外の行使時から進行させる理由にはならないというべきである。

加えて、原告らは、瑕疵担保責任は元来買主を保護する制度であることなどを上記の主張の根拠とする。しかしながら、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権については、買主が売買の目的物の引渡しを受けた後であれば、遅くとも通常の時効期間の満了までの間に瑕疵を発見して損害賠償請求権を行使することを買主に期待しても不合理でないと解されるのであるから、

消滅時効の起算点を買主が売買の目的物の引渡しを受けた時と解するのが相当であるというべきである。

5 消滅時効の援用についての権利濫用の有無（争点(5)）について

原告らは、①賦課金決定通知書が送付されるまでの間、組合員として扱われたことはなく、賦課金が課せられる土地であるという認識を持つことは著しく困難であったこと、②上記通知書が送付されて間もなく、被告らに対して賦課金債務者変更願いを送付したこと、③土地の価格の高騰による利益を享受するのは被告（売主）らであるから賦課金を負担すべきなのは売主とすることが公平であることなどの事情を考慮すれば、買主の救済を図る必要性が高く、時効の援用が権利の濫用として許されない場合に当たるといふべきである旨主張する。

しかしながら、①は甲×組合の事情というべきであって、被告らの権利濫用の事情であるとはいえない。また、②については、たとえそうであったとしても、その後原告らは訴えを提起するなどして消滅時効を中断させる時間的余裕は十分あったのであり、他方で、被告らが原告らの権利行使を妨げたなどの事情は見当たらないから、被告らの権利濫用の事情であるとはいえない。さらに、③については、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を除外して考えると、土地区画整理によって土地所有者に土地価格の上昇の利益があったとしても、最終的な賦課金の負担については契約内容の問題であって、この定めがないならば、土地区画整理法、土地区画整理組合の定款及び総代会の決議に従って、組合員が賦課金を負担せざるを得ないのであるから、一義的に売主が賦課金を負担すべきとする根拠は見いだせない。この点、被告らが消滅時効によって本件各賦課金相当額の利益を得ることを問題とするのであれば、消滅時効の効果であるからやむを得ないものであって、これのみでは直ちに被告らの権利濫用の事情であるとはいえない。そして、その他本件に現れた事情を併せてしんしゃくしても被告らの消滅時効援用が権利濫用に当たるとはいえない。

したがって、原告らの権利濫用の再抗弁は理由がない。

6 結論

よって、原告らの請求は、理由がないからいずれも棄却し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法61条、65条1項本文を適用して、主文のとおり判決する。

広島地方裁判所尾道支部

裁判官 小川雅敏