

準備書面(二)

平成25年11月28日

横浜地方裁判所第9民事部ろ係御中

原告 青木達喜

被告 大林不動産株式会社

原告は消滅時効等に関して以下の通り主張する

第1.従来の経過

本件における消滅時効に関する従来経過は以下の通りである。原告は平成25年6月27日付の訴状において「本件売買契約が無効になった時点で原告は契約に関する権利の行使ができるものとし、本件契約を破棄する旨を宣言する。」(15頁)と記した。

ついで9月5日の第1回口頭弁論で被告は答弁書で「仮に原告に不当利得返還請求権が認められるとしても、本件売買契約に基づく売買代金の残金の支払いがあった昭和52年10月(甲4第4条)から10年以上経過しており、消滅時効(民法167条1項)が成立している。したがって、仮に原告に不当利得返還請求権が認められるとしても、被告は消滅時効を援用する。」(7頁)と主張した。

これに対して、原告は10月31日の第2回口頭弁論時に提出した準備書面(一)で、「被告の主張は、仮定の問題として述べたものであり消滅時効の援用についてもそのことに言及しただけであり、したがって今後の具体的な主張がなさ

れた段階でそれに対応するつもりである。」と記載するにとどめた。というのは、答弁書の中の被告の最も重要な主張は別にあったからである。それは、原告が本件で取り上げた道路予定地の虚偽告知問題は、原告、被告が夫々に原告団、被告団、の一員として争った横浜地裁平成10年（ワ）416号事件（前訴）で、被告らによる虚偽告知はなかったとの判決が下されて決着したことの蒸返しであり、不適法として却下すべきであるという主張である。

被告のこの主張に対して原告は、本件は前訴の蒸返しではなく、確かな証拠をもとに新たに客観的かつ合理的に徹底した事実の検証を行い、本件土地売買契約に当たり、原告に要素の錯誤があったことを一切の反論の余地のない形で立証し、さらに原告に要素の錯誤はなかったとする被告の主張がなんら証拠の裏付けのない虚構に過ぎないことを明らかにした。

準備書面（一）ではこの問題に議論を集中したため消滅時効に関して深く議論に立ち入ることをしなかった。

ところが10月31日の口頭弁論において、裁判長が被告に対して原告の準備書面（一）に対して意見があるかと聞いたのに対して、被告がないと答え、反論のための準備書面を提出する意思も示さなかった。これは被告が原告に要素の錯誤があったとする準備書面（一）の主張を認めたものと原告は理解し、さらに裁判長の消滅時効に関する意見を述べるようにとの指示に従い、本準備書面においてこの問題を論ずることとする。

第2.消滅時効に関する原告の主張

1.原告の考え方と主張の根拠

以下、消滅時効に関して議論するに当たり、最初に原告の考え方と主張の根拠について述べることとする。それは、一つには法律は法律のためにあるのではなく、人のため、つまり国民のためにあるのであり、憲法第25条の「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」を実現するために

あるということである。二つには、民法の大家であった我妻栄博士が一般向けの本で、法律は結局は常識であると述べておられたが、これこそが法律の解釈に当たって最も大切な考え方であると原告は考える。我妻博士は、法律は国民のためにあるから、法律やその解釈は一般国民、つまり法律をよく知らない圧倒的多数の国民が成程と納得できるものでなくてはならないと言われたものと思われる。以上のことを踏まえて以下原告の主張を述べる。

2.消滅時効の起算点について

民法第166条1項には「消滅時効は、権利を行使することができる時から進行する。」と規定している。ここで「権利を行使しうる時」の解釈として、法律上の障害がない状態と事実上の障害がない状態の二つが考えられるが、判例や学説では法律上の障害がなくなった時とされ、事実上の障害は時効の進行を妨げないとされているようである。ここで判例・学説が法律上の障害がない時というのは理解できるが、事実上の障害は時効の進行を妨げないとして一律に切り捨てるのは一般社会常識からみて納得できない。というのは、法律をよく知らない圧倒的多数の国民にとって事実上の障害は極めて重要であって、常識的に考えて当然時効の進行が妨げられるべきであると判断できるケースは数多くあるはずだと思われるからである。本件もそのような場合に当たると原告は考え、この立場から起算点についての見解と主張をのべる。

1)土地売買代金支払いの時

上述した如く、消滅時効に関して被告は答弁書で、原告の不当利得返還請求権を行使しうる時は売買代金の支払いがあった昭和52年10月であるにも拘らず、以来10年以上経過しており、民法第167条1項により消滅時効が成立していると主張している。被告はこのように述べて本件の消滅時効の起算点を代金支払いのあった昭和52年10月としているが、これは一般社会常識からみて現実を無視した一方的な主張である。というのは本件土地購入にあたって、原告は本件道路予定地は一般道路用地である旨の被告の説明をその

まま信じ、絶好な環境の中に終の棲家となる土地を入手するという念願が叶って十分満足して、要素の錯誤などとは全く無縁の状態にあったのである。従って、この時をもって不当利得返還請求権など発生するはずはなく、況やその権利に関する消滅時効の起算点とするなど全く無意味であり、原告はこれを認めることはできない。

2)朝日新聞の報道の時

次に本件における消滅時効の起算点とされる可能性のあるのは、昭和62年(1987年)8月26日の朝日新聞の報道の時であり、これについて検討する。これは横浜市と被告らが原告ら住民に対して一般道路用地と説明した本件道路予定地に高速横浜環状南線が計画された旨を報道した記事であり、本件道路予定地は一般道路用地であるという被告の説明が虚偽ではないかという疑問を原告が抱くきっかけになったことは事実である。しかし訴状に述べたように、原告を含めた多くの住民は、土地購入に際して被告から予定地は一般道路用地である旨の物件説明書や予定地の立看板による説明を信じ切っていたため、当該新聞記事についてはとくに関心を示さず、人々の話題にもならなかったのである。むしろこの記事の信憑性を確かめるために当局に説明を求めるなどしてはじめてこの計画が実際進行していることを知ったのである。こうして報道が真実であることがわかり、その後は沿線各地域でこの計画に反対する運動が大きく盛り上がり、原告の居住する地域でも「湘南桂台の生活環境を守る会」が結成され、原告もその一員として当局に計画の抜本的見直しを求める運動に日々奔走することとなった。このような状況の中で要素錯誤による不当利得返還請求など全く念頭になかったのである。このように権利を行使する意思の全くない原告に対してこの時点で消滅時効は進行しはじめるとするのは常識から外れた不当な主張であり、原告はこの時点は消滅時効の起算点にはなり得ない旨を主張する。

3)損害賠償請求事件提訴の時

次に権利を行使しうる時として平成10年(1998年)2月17日の損害賠

償請求事件を原告が原告団38名の1人として横浜地裁に提訴した時が考えられるので、これについて検討する。この訴訟は、原告らが実際は高速道路用地である本件道路予定地を一般道路用地と虚偽の説明をした横浜市と大林不動産など開発業者を被告として提訴したものである。昭和62年8月に朝日新聞が被告が一般道路用地と説明した本件道路予定地に高速横浜環状南線が建設される旨を報道したのち、原告を含めた住民らが計画の抜本的見直しを求めて大々的に運動を続けたにも拘らず、平成7年4月に都市計画決定されるに至った。これにより当該道路計画は本格的に進められることが明確となり、原告をはじめ住民らの快適な住環境が大気汚染と地盤沈下などの公害地帯になる可能性が極めて高くなった。こうして本計画は住民の健康被害だけでなく、購入した土地の経済的価値を著しく減ずることが明らかとして損害賠償を請求したのである。原告も原告団の1人として訴訟に参加したが、これはあくまでも損害賠償請求権の主張であって、本件の不当利得返還請求とは無関係であり、当該請求権の行使など全く念頭になかったのである。以上の経緯により、平成10年2月の損害賠償請求事件の提訴の時を本件消滅時効の起算点とすることを原告は認めることはできない。

4)不当利得返還請求事件提訴の時

平成25年6月27日原告が(株)大林不動産を被告として横浜地裁に不当利得返還請求事件を提訴した日を本件の権利を行使しうる時、すなわち消滅時効の起算点とすべきであると原告は主張し、これが常識的にも最も妥当なものと考えられる。それは、この時点で原告は被告の虚偽の説明により要素の錯誤で瑕疵ある本件土地を購入するに至ったことをはっきり認識した上で不当利得返還請求権を行使することを決断したからである。これに対して、高速道路計画発表から20年以上経過し、この間道路予定地について被告の虚偽の説明を信じて本件土地を購入したことの認識も昭和62年8月の新聞報道以来持っていたにも拘らず、なぜいまの時期に至って本件提訴を決断したのかといわれるかもしれない。その

理由は以下の通りである。横浜環状南線計画は住宅密集地の真中を縦断して6車線の大型高速道路を建設するという、本来あってはならない無謀な計画であり、沿線住民の反対が強だけでなく、計画自体多くの欠陥を抱えているため、住民の要求による設計変更も幾度となく行われるなどして完成供用年度も当初の平成9年度から19年へ、さらに27年へ延期され、いままた33年度への延期が検討される状況にある。このため、住民はいずれこの計画は抜本的な見直しが必要とされるだろうという期待をもって運動を続けてきたのである。ところがここ2、3年の状況は大きく変わり、事業者は原告の居住する湘南桂台地区に6車線の大型トンネルを掘削する工事を計画し、近く工事着工を始めようとしていることがわかった。これまで現在地に住み続け乍ら道路反対運動をしてきた住民らの中にも、この状況に直面して公害のない良好な環境を求めて移転することを考える人達も出始めている。原告は訴状や準備書面にくり返し記したように、本件道路予定地が高速道路用地とわかっていれば決して本件土地を購入することはなかったものであり、それが今や高速道路建設工事が現実が始まろうとしており、この現実に直面して原告は公害のない良好な環境を求めて移転することを決意するに至ったのである。こうして本年6月に要素錯誤による不当利得返還請求事件を提訴したのであり、この時をもって消滅時効の起算点とすべきものと原告は主張し、これが原告のみならず、万人も納得できる常識論であると考えている。

第3. 被告の信義則違反

民法第1条2項は「権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行われなければならない。」と規定している。前述のごとく原告は本件においてこの条文に誠実に権利の行使を主張している。これに対して被告は信義に従い誠実に対応しているとは到底考えられず、以下にその理由を述べる。

まず原告の場合、良好な環境の地に終の棲家を求めて奔走した結果、昭和52年8月本件土地売買契約を締結し、望み通りの土地を購入できてその後の10年

余りは安堵と満足の日々を過ごすことができた。しかし、昭和62年8月の新聞報道で、本件道路予定地は一般道路用地という被告の説明を信じて本件土地を購入したにも拘らず、予定地は実は高速道路用地として確保されたものであり、そこに高速横浜環状南線を建設する計画があることを知り、この時をもって原告のそれまでの安穏な生活は一変することになった。すなわち、計画の抜本的見直しを求めて、地域住民とともに事業者との交渉をはじめとするいろいろの運動に参加して奔走する日々が続いた。その間、家庭を犠牲にせざるを得ないことも度々あるなど、原告にとって20年余りに上がるこの運動は人生のあり方を大きく変えるほどのものであったのである。

このような原告を含めた住民の必死の運動にも拘らず、計画は着々と進行し原告の居住する地域では、6車線の大型トンネルの掘削が始まる段階に立ち至ったため、住民の中には公害を避けて他に移転することを考える人達もおり、原告もそのことを真剣に考えた結果、被告に対して要素の錯誤による不当利得返還請求を提訴する決定をしたのである。折角、絶好の環境の中に終の棲家を得て安穏な日々を送っていた原告にとって、こうして公害から逃れて他に棲家を求めざるを得なくなるなど夢にも思わなかったことである。これは結局は本件土地購入時に道路予定地は一般道路用地であるという被告の虚偽の説明を信じたことに端を発しているが、もちろん原告はすべて信義に則して行動しており、そこに不都合な行動は一切なかったのである。

一方、被告が本件道路予定地が高速道路用地として確保されたものであることを十分認識していたことは、原告が多くの確かな証拠をもとに反論の余地の全くない形で立証したことは準備書面(一)に述べた通りである。被告自身このことを十分認識しながら、予定地は高速道路用地であると本当のことを言えば宅地販売が難しいとして、横浜市と共謀して高速道路用地でない旨の看板を立て、さらに物件説明書に予定地は一般道路用地と記載するなど住民にうその説明をして宅地販売したのである。このことによって原告をはじめ宅地を購入した多くの住

民に否応なく道路反対運動をすることを余儀なくさせ、その人生を大きく狂わせることになったのである。このように被告は自らの売買商行為によって多くの住民の人生を狂わせる大きな迷惑をかけたにも拘らず、住民に対して一切謝罪することなく今日に至っているのである。これは住民にうその情報を提供してでも企業の収益を図ろうとするもので企業倫理に反するだけでなく、民法第1条2項の信義則に大きく違反するものである。

しかも不可解なのは、このように企業倫理に反し、民法の信義則に違反して原告に多大な迷惑を齎した被告が、本件において、原告に不当利得返還請求権が認められるとしても、被告は消滅時効を援用すると主張するのはさらなる信義則違反を重ねることであり、原告として決して認めることはできない。

以上