

一 審裁判官の混乱

売買代金のC号地相当分の計算

[水道負担金込販売予定価格] - [造成費+報酬合計] = [売買代金総額] のはずですが。

判決文では、売買代金のC号地相当分を [売買代金総額] × [C号地の水道負担金込販売予定価格] ÷ [水道負担金込販売予定価格] という計算で求めようとしています。

最初の式に従って [売買代金総額] を {[水道負担金込販売予定価格] - [造成費+報酬合計]} と置き換えると判決文の計算は、

{ [水道負担金込販売予定価格] - [造成費+報酬合計] } × [C号地の水道負担金込販売予定価格] ÷ [水道負担金込販売予定価格] となります。

この式を整理すると

[C号地の水道負担金込販売予定価格] - [造成費+報酬合計] × 0.16721 となります。なお、[C号地の水道負担金込販売予定価格] ÷ [水道負担金込販売予定価格] は 0.16721 です。

結局、判決文の計算によれば、[C号地の水道負担金込販売予定価格] から既に負担済みで支払の必要のない造成費分を再び差し引いてしまっています。よって、売買代金のC号地相当分がその分だけ少額になるのは当然で、完全な間違いです。この種の頭の中の混乱のひどさが目立ちます。

造成工事代金の超過分の返還要求の妥当性

【裁判官の見解のまま】

被告は、本件土地に係る立替金及び造成工事代として 1654 万 6024 円を支

出した。この点、仲介業者は、増加した立替金及び造成工事代を埋め合わせてもらいたいという趣旨で、原告及び選定者らと被告との間を仲介した手数料 234 万円を放棄していて、工事代金等の増加により原告及び選定者らが損をする状況はなくなっており、増加分を含めて控除することを不当とする理由は全くない

【情報を増やすために原告が意図】

被告は覚書に定められた金額よりも 504 万 6000 円余分に造成工事業者に支出した。仲介業者は自分の手数料 190 万円余を被告に預けていたが、このお金を増加した造成工事代等の埋め合わせにしてほしいと手数料受取りの権利を放棄して受取らないことにした。よって、工事代金等の増加で原告が損をする状況はなくなっており、土地売却代金から 504 万 6000 円を含めて控除することを不当とする理由は全くない。（234 万円と 190 万円の差は売れ残っている 1 区画分です）

【異論 1】

原告が損をする状況でなくなるためには、土地売却代金から天引きされている 504 万 6000 円を支払ってもらわなければいけません、その一部は支払ってもらっていません。仲介業者からの埋め合わせの後には全く支払われていません。よって、仲介業者からの埋め合わせは被告の懐をいくぶん暖かくしただけです。仲介業者から埋め合わせされても、被告が未払い額を原告に支払わなかったら、原告の損がなくなることは疑う余地はありません。

裁判官の思考の飛躍の原因を特定するのは困難ですが、この種の頭の中の混乱のひどさが目立ちます。

【異論 2】

仲介業者が放棄した190万円(234万円)は本来は原告のもののはずです。仲介業者は手数料を受け取る権利を全面的に放棄すると原告に書面を出しました(甲第2号証)。この放棄により当該権利自体が消滅したので、190万円(234万円)は仲介業者に権利を与えていた原告に帰属するはずでは

工事費増加に関する原告の主張を認める旨意思表示しているのに

判決文には「平成19年7月18日ごろ、山裾部分の未刊用地などを除いて新たな販売価格を設定し、そのため原告らの手取りが減額になることを文書で連絡し・・・」と原告の主張を懸命に否定しようとしています。

しかし、当該書面は「・・・工事費が著しく見込み違いで誠に申し訳なく思っております。山裾部分の未利用地などを除き新たな宅地の販売価格を設定いたしました。価格を高くする訳にまいりませんので、工事費増額分程度が皆さんにとって減額となります。ご了承下さい。」のように工事費が増加したことに関連したものです。

被告側は、概略「被告は予定をこえる工事費代金を要したが原告は覚書にある金額しか認めない。しかし、被告はこれを争っていない。」とギブアップしていて、裁判官が力んでみてもしょうがない筈ですが。どうなっているのでしょうか。