

不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第327回）検討報告

建替に関する制限の説明がなかったとする建築基準法43条 1項但書道路に接する土地建物の買主による売主業者と媒介業者に対する損害賠償請求が棄却された事例

< 損害賠償等請求事件 >

東京高裁 令和4年2月22日和解

令3(ネ)633号 判例集未掲載

東京地裁 令和3年1月13日判決

平29(ワ)43802号 ウエストロー・ジャパン

調査研究部

(調査研究部調査役：吉川 文堂)

はじめに

第327回の委員会では、宅建業者から中古住宅を購入した買主が、建築基準法43条 1項但書 道路に接する土地建物の建替に関する制限の説明がなかったとして、売主業者と媒介業者に対し損害賠償請求を求めたが棄却された事例（東京地裁 令和3年1月13日判決 控訴審にて和解）を取り上げた。

建築基準法平成30年9月改正により、現43条 2項 1号、2号

< 事案の概要 >

本件は、建築基準法43条 1項但書道路に接する中古住宅とその敷地の買主が、売主業者及び媒介業者から、契約時に建物の建替えに法令上の制限があることの説明を受けておらず、建替えが可能であるとの虚偽の説明を受けた等として、売主業者・媒介業者、ならびに両社の代表者に対して、購入価格と建物建替えができない前提での評価額との差額等の支払いを求めた事案である。

第一審では、売買契約書及び重要事項説明書には、建物を建て替える場合には建築基準

法43条 1項但書所定の許可が必要となることが記載されているうえ、買主がこれに異議を述べ、詳細な説明を求めたことを伺わせる証拠がないこと、重要事項説明書に署名捺印していること等から、買主は、建築基準法上の制約について説明を受け、その存在を認識していたと認めるのが相当であるとして、買主の請求がいずれも棄却された。

これを不服とした買主が控訴したところ、控訴審において、実際は再建築不可物件であったことにより、売主業者及び媒介業者が、買主に対して140万円を支払うことで両者の和解が成立した。

委員会では、再建築不可物件において重要事項説明書に「建築物の可否 = 可」と記載し買主を誤認させたことの責任、重要事項説明書や契約書の二重作成による責任・処分、売主が再建築不可であることを認識していなかった場合の責任、隣地所有者との覚書等に定められた事項の履行義務、媒介業者において隣地所有者等との合意書等を相手側に確認する義務について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」(117頁)を参照

していただきたい。

また、委員会に先立ち、行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）でも、本事案等を踏まえ、実務上での対応状況、考え方、留意点などの報告がなされたので一部紹介する。

<ワーキング意見>

建築基準法43条但し書に伴う建築確認が必要な場合等の類似トラブル事例の紹介について

- ・そもそも取扱った実績が乏しいという参加者も少なくなかったが、以下のようなケースが聞かれた。
 - ・取引当時の役所調査で再建築可能と確認し、その旨を説明していたが、約10年後に買主から再建築不可であるとの連絡を受け、改めて役所に確認したところ、再建築可能とは回答していないという返答しか得られず、結局買い取ったという例があった。
 - ・調査の結果、再建築不可の物件であることを売主・買主に了承を得、引渡しを行なったが、その後、行政庁が包括同意により周辺を再建築可能としたことより、売主から低廉な金額での取引であったとクレームが寄せられた。
- 建築基準法43条但し書に伴う実務取引における実務での注意点について
- ・各参加者とも「建築の可否：不可」としたうえで、「第43条に基づく許可が得られた場合、建築可能になる」という記載・説明内容にしているとのことであった。
 - ・役所調査、現地調査を入念に行なっても疑問点が払拭できない場合は、上席者も交えて協議のうえ、取引を見送ることも含め、対応を決めている。
 - ・「再建築の可否」に関する役所調査にあたっては、建築士と同行する、別の者が改め

て調査する、といった対応を行っている。

- ・重説においては、再建築不可であることを明瞭に記載したうえで、調査先の部署、担当者名、調査年月日を記載することとしている。
 - ・包括同意基準自体が変更されることもあるため、注意を払っている。
 - ・同種の物件の売却についての媒介依頼は、原則として引き受けないことをしているが、大型案件の場合等で取扱うこととした場合でも、買主を宅建業者に限定して探索したうえで、説明も入念に行なうことにしている。
- 本事例類似媒介依頼を受けた場合、売主・買主への建築するためのアドバイスについて
- ・隣地の買取り交渉を行なうよう助言することはある。
 - ・売主には買主が建築を予定している建物の建築確認申請が取れることを解除条件としたうえで、売主・買主に入念に説明している。
- 隣地と締結している覚書等の確認有無、実務での注意点
- ・覚書等の確認励行を指導しているが、実際行なっているかは、正直なところ把握できていない。
 - ・想定外のトラブルに巻き込まれないように、原則隣地所有者等とは直接接せず、売主に確認してもらい、買主に伝える方法を取っている。
 - ・築古物件においては、覚書等紛失していることもあり、売主等に必ずヒアリングを行い、過去にあった事実を重説に記載している。
 - ・第三者継承文言の有無等、買主がその内容を承継するものか否かの確認に注意している。

・私道に係る覚書の存在を売主から開示されず、そのまま媒介したことでトラブルに巻き込まれそうになったことがあった。

1. 委員会資料

< 当事者 >

[原告]

X : 個人 (買主)

[被告]

Y 1 : 売主 宅建業者

Y 2 : 媒介 宅建業者

Y 3 : Y 1 代表取締役

Y 4 : Y 2 代表取締役

[関係者]

A : 個人 前所有者 B と共有

B : 個人 前所有者 A と共有

C : 個人 隣地所有者

D : 媒介会社 Y 2 担当者

< 判決の内容 >

[主文]

《 第一審 》

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

[請求]

《 第一審 》

被告らは、原告に対し、連帯して1000万円及びこれに対する平成30年1月17日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

[裁判所の判断]

1 認定事実

証拠及び弁論の全趣旨によれば、次の各事実を認めることができる。

Xは、平成29年2月又は3月頃、本件不動産等の販売広告のちらし(本件ちらし)を見て関心を持ち、Y2の担当者(D)に電話をかけて問い合わせた。

本件ちらしには、販売価格として1億2800万円(税込)と、建物について、「109㎡」_Ⓜ、「3LDK専用庭付」_Ⓜ、「自由設計」_Ⓜ、「今なら設計変更可 ご相談ください」_Ⓜと、土地について、「所有権」_Ⓜ、「138㎡」_Ⓜと、それぞれ記載されている。

なお、本件建物は、建築後に増築されており、当時の床面積は、全部事項証明書に記載のもの(合計82.8平方メートル)よりも大きかった。

Xは、その後、Dと共に現地を確認するなどして、本件不動産等の購入を決断したところ、平成29年3月25日、Dから、本件売買契約書及び本件説明書の各案文(契約当事者による署名・押印が未了である点を除き、完成後のものと同一の内容のもの)を受領した。

Xは、平成29年4月1日、Y2の事務所において、同社の仲介の下、Y1との間で、本件売買契約を締結したところ、これに係る本件売買契約書及び本件説明書には、次の各記載がある。

なお、Xは、この際、本件売買契約書、本件説明書及び本件合意書の写し(本件覚書の写しを含む。)を受け取るとともに、Y3から、本件説明書の記載内容を読み上げ、必要に応じて質問に答える方法により、本件不動産等に係る重要事項の説明を受けた上で、本件売買契約書及び本件説明書に署名・押印した。

ア 本件売買契約書

(ア)「特記事項」欄6項

本物件を再建築する際には建築基準法第43条第1項但書きの新たな許可が必要となります。

(イ)同欄8項

買主は隣地所有者【C】所有の花壇が【地番】に置いてあることを買主は

了承したものとする。以後、花壇についてトラブルになった場合、買主及び所有者【C】で解決するものとする。

イ 本件説明書

(ア)「6．敷地と道路との関係」の「接面道路」欄

a 法43条1項但書の適用 「 無
＝有」

b 接道義務（建築基準法第43条）

「建築物の敷地は、道路（建基法上）に幅員2m以上接しなければならない。但し、敷地の周囲に広い空地があるなどの特定行政庁が安全上支障がないと許可したもの（建築審査会の同意含む）については、この限りではない。」

(イ)「6．敷地と道路との関係」の「建築物の建築の可否」欄

「＝可 否 新たに建築基準法第43条1項但書きの許可が必要となります。」

(ウ)「特記事項」欄

前記アと同一の内容

(エ) 末尾部分

「宅地建物取引主任者から宅地建物取引主任者証の提示を受け、宅地建物取引業法第35条及び第35条の2の規定に基づく重要事項の説明を受けました。上記重要事項の内容については、理解し了承いたしました。」との記載があり、これに引き続く形で、「買主」欄に、原告の住所、氏名が自筆され、Xの印鑑が押捺されている。

X、Y1及びY2は、平成29年4月1日、同被告の事務所において、本件売買契約書及び本件説明書とは別に、Xが本件売買契約に係る代金を借り入れる金融機関に提出する用途のため、本件不動産

等に係る本件売買契約書及び本件説明書を作成した。

本件売買契約書及び本件説明書の各記載内容は、本件不動産等の代金を総額9000万円とした点、各「特記事項」欄の記載の一部（前記 ア、イ（ウ）の内容）を削除した点を除き、おおむね本件売買契約書及び本件説明書と同一であり、本件説明書2の「6．敷地と道路との関係」欄には、前記 イ（ア）、（イ）と同一の内容が記載されていた。

2 争点1 虚偽説明等の有無（共同不法行為の成否）について

Xは、DがXに対して本件建物を建て替える（再建築する）場合には建築基準法43条1項ただし書所定の許可が必要となることを説明しなかったとの主張を前提に、Y1の代表取締役であるY3が、本件売買契約の締結の際、本件建物の建替えが事実上困難であることを知りながら、これを秘してXに説明せず、あるいは、Cが本件建物の建替えを承諾していない事実の調査を怠り、Xが建替え可能と誤信していることを認識しながら、Xと同契約を締結した旨を主張する。

そして、Xは、本人尋問において上記と同旨の供述をし（X本人）、その陳述書にもこれに沿う内容の記載がある。

ア しかし、前記1の本件売買契約書及び本件説明書の各記載内容や、Xが本件売買契約に係る代金を借り入れる金融機関に提出する用途のために作成された、前記1の本件説明書の記載内容によれば、Y1の代表取締役であるY3は、本件売買契約の締結の際（平成29年4月1日）Xに対し、本件建物を建て替える（再建築する）場合には建築基準法43条1項ただし書所定の許可が必要となる

ことを説明したと認めるのが相当である。なお、この点に関し、Xは、本件説明書の「6.敷地と道路との関係」の「建築物の建築の可否」欄に、「＝可否新たに建築基準法第43条1項但書きの許可が必要となります。」と記載されていることについて、「否」に引き続く形で建築基準法43条1項ただし書の許可を要する旨が記載されている以上、かかる記載をもって、Y3が同項ただし書の許可を要する旨をXに説明したことを裏付けるものというべきではない旨を主張する。しかし、前記1ア(ア)同イ(ウ)のとおり、「特記事項」欄に同旨の記載がある事実を照らすと、Y3が同項ただし書の許可を要する旨をXに説明したことを裏付けるものというべきではない旨を主張する。しかし、前記1ア(ア)同イ(ウ)のとおり、「特記事項」欄に同旨の記載がある事実を照らすと、Y3が同項ただし書の許可を要する旨をXに説明したと考えるのが、自然かつ合理的であって、上記の「建築物の建築の可否」欄の記載についても、Y3がかかる説明をXにしたことを裏付けるものと評価するのが相当である。

そして、前記1のとおり、Xが、本件売買契約の締結に先立つ平成29年3月25日に、本件売買契約書及び本件説明書と同一内容の各案文を受領していたこと、それにもかかわらず、Xが、本件売買契約の締結の際、本件建物を建て替える(再建築する)場合には建築基準法43条1項ただし書所定の許可が必要となることについて、異議を述べ、あるいは質問等をして更に詳細な説明を求めたことをうかがわせる証拠がないことに照らすと、Xは、本件不動産等の購入を決断す

る前の時点で、Dから、本件建物の建替えに係る上記の建築基準法上の制約について説明を受け、かかる制約の存在を認識していた(そうであるからこそ、本件売買契約の締結時にY3から説明を受けた際、異議を述べるなどしなかった)と認めるのが相当である。

イ したがって、前記のXの主張は、その前提を欠くものという他ない。

ア また、前記のXの主張のうち、Y1の代表取締役を務めるY3が、本件売買契約の締結の際、本件建物の建替えが事実上困難であることを知っていたとする点について、更に検討すると、前記第2の1のとおり、本件不動産等の売主であるY1は、これらを取得する(仕入れる)際、AらとCが取り交わした、

ア Aらが本件覚書1項及び2項を遵守する限り、Aらが本件建物を建て替えることをCがあらかじめ承認する旨、

イ Aら及びCがそれぞれ本件不動産等又は本件隣接不動産等を第三者に譲渡する場合には、本件覚書の規定するAら及びCの義務を当該第三者に承継させる旨が定められた、本件覚書を手入するとともに、Aらとの間で、AらのCに対する権利及び義務をY1に承継することなどを内容とする本件合意書を取り交わしている。この上で、Y1は、記1のとおり、本件売買契約の締結の際、Xに対し、本件覚書の写しを含む本件合意書の写しを交付している。

そして、本件の記録上、Y1が本件不動産等をXに譲渡する際、「Cが、Aらと本件覚書を取り交わしたにもかかわらず、本件建物の建替えについて、承諾・納得していないのではないか」といった疑いを同被告に抱かせる何らかの事情が

存したことを認めるに足る証拠はない。

これらの事情によれば、Y 1（その代表取締役であるY 3を含む。）は、本件不動産等をXに譲渡するに際し、本件覚書の記載に従い、Cが本件建物の建替えを承諾しているものと認識していたと認めるのが相当である。

そのため、前記 のXの主張のうち、Y 3が、本件売買契約の締結の際、本件建物の建替えが事実上困難であることを知っていたとする点については、採用することができない。

イ さらに、前記 のXの主張のうち、Y 3ないしY 1が調査を怠ったとする点について検討すると、前記のとおり、Y 1は、本件不動産等を仕入れるに際し、その売主（仕入先）であるAから、本件建物の建替えに係るCの承諾を裏付ける本件覚書入手し、Aらとの間でY 1が本件覚書に係る権利義務を承継する旨の本件合意書を取り交わしている。そして、前記アのとおり、本件の記録上、Y 1が本件不動産等をXに譲渡する際、「Cが、Aらと本件覚書を取り交わしたにもかかわらず、本件建物の建替えについて、承諾・納得していないのではないか」といった疑いを同被告に抱かせる何らかの事情が存したことを認めるに足る証拠はない。

かかる事情によれば、Y 3ないしY 1について、本件売買契約の締結の際、Cが本件建物の建替えを承諾していない事実の調査を怠ったと評価することは困難というべきであり、前記 のXの主張のうち、Y 3ないしY 1が調査を怠ったとする点についても、採用することができない。

ア 以上の判断に対し、Xは、本件売買

契約の締結の際、そもそも本件説明書が読み上げられておらず、その特記事項の内容についても確認しなかった旨を主張する。

しかしながら、前記1 イ(ウ)(エ)同ア(ア)のとおり、本件説明書の「特記事項」欄には、「本物件を再建築する際には建築基準法第43条第1項但書きの新たな許可が必要となります。」と明記されている上、その末尾部分に、「宅地建物取引業法第35条及び第35条の2の規定に基づく重要事項の説明を受けました。上記重要事項の内容については、理解し了承いたしました。」との記載がある。Xは、これに引き続く形で、「買主」欄に、住所、氏名を自筆し、印鑑を押捺したのであるから、本件売買契約の締結に際して、本件説明書の読み上げすら行われなかったとする上記のXの主張は、重要事項の説明を受けたことを自認する上記の署名・押印の行動と矛盾するものであって、疑問である。この点については、前記1 のとおり、Xは、Y 3から、本件説明書の記載内容を読み上げ、必要に応じて質問に答える方法により、本件不動産等に係る重要事項の説明を受けたと認めるのが相当である。

イ また、Xは、前記 の主張の根拠の一つとして、建替えが事実上困難である場合における本件不動産等の価値が3640万円にとどまり、Xがこれを知っていたのであれば、本件不動産等を8500万円で買い受けることはなかった旨を主張する。

しかしながら、Xのかかる主張は、Cが本件建物の建替えを承諾していないことを前提とするものであるのに対し、前記 アのとおり、Y 1は、本件不動産等

をXに譲渡するに際し、本件覚書の記載に従い、Cが本件建物の建替えを承諾しているものと認識していたものと認められる。そのため、上記のXの主張は、前提を欠くものといわざるを得ない。

また、前記1のとおり、本件ちらしに記載の当初の本件不動産等の販売価格は1億2800万円であり、Xは、本件売買契約において、これから4300万円もの値引きを受けた8500万円にて、本件不動産等を買受けることに合意している。かかる値引きの額・幅に照らすと、Xは、Dから、本件建物を建て替える（再建築する）場合には建築基準法43条1項ただし書所定の許可が必要となる旨の説明を受け、値引き交渉をした結果、売買代金を上記の8500万円とすることに合意し、更にその後170万円余りを減額することを内容とする本件減額合意をするに至ったものと推認されるというべきである。なお、本件ちらしの記載内容に係る前記1の認定事実には照らすと、これに記載された販売価格1億2800万円は、いわゆる中古の戸建てである本件建物をリフォームした上で本件不動産等を販売する前提のものであるか、本件建物を取り壊して、本件土地上に床面積109平方メートルの建物を新築する前提のものであるか、認定・判断することが困難であるが、仮に後者の前提によるものであったとしても、上記の推認を妨げるものではない。

したがって、仮に本件建物の建替えが事実上困難である場合における本件不動産等の価値が3640万円にとどまるとしても、これを根拠として、Y1又はY3が説明義務に違反したと認めることはできず、上記のXの主張は採用することができない。

ウ なお、Xは、Y1及びY3が、本件売買契約の締結の際、本件隣接建物の一部が本件通路に越境していることについて説明しなかった旨も主張するが、前記1 ア(イ)、イ(ウ)の認定事実の内容に照らし、採用することができない。

以上のとおり、前記のXの主張を採用することはできない。

3 争点2 虚偽説明等の有無（債務不履行の成否）について

前記2のとおり、Y3が、本件売買契約の締結の際、本件建物の建替えが事実上困難であることを知りながら、これを秘してXに説明せず、あるいは、Cが本件建物の建替えを承諾していない事実の調査を怠ったとするXの主張を採用することができない以上、本件売買契約の締結に際し、仲介業者であるY2がXに対する債務の履行を怠ったとは認められない。

したがって、この点に係るXの主張を採用することはできない。

4 結論

よって、その余の点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がないからいずれも棄却することとし、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

- 再建築不可物件において重要事項説明書に「建築物の可否＝可」と記載し買主を誤認させたことの責任について
 - ・再建築不可であれば「建築物の可否＝否」と記載すべきであり、売主は「可」にしたことにより買主に誤認させたのであれば、その責任を負うことになる。
 - ・重要事項説明においては、建替えに建築基準法43条1項但書に定める許可が必要だということだけでなく、再建築ができないという

ことを説明しなければならないと考えられ、再建築不可の記載がなければ、恐らく重要事項説明義務違反になる。

○重要事項説明書や契約書の二重作成による責任・処分について

- ・売主業者や媒介業者は不法行為による責任を負うが刑事罰にはならず、二重作成により融資をさせたことで詐欺に当たるのではないか。
- ・本事例においても、売主業者や媒介業者も処分（指示処分等）の対象になると思われる。
- ・作成名義を偽ったわけでないため私文書偽造に当たらない。また、虚偽文書だとしても私文書の場合、刑事責任は負わない。
- ・金融機関担当者の申出による場合は、その担当者の背任行為となり、詐欺の教唆にもなるかと思われる。

○売主が再建築不可であることを認識していなかった場合の責任について

- ・売主が宅建業者ではないケースであれば、再建築の可否についての調査義務はないだろうが、建物の建築が契約目的であったものの、再建築不可であった場合、売主の契約不適合責任にあたるであろう。

○隣地所有者との覚書等に定められた事項の履行義務について

- ・元所有者と隣地所有者が第三者に承継させる覚書等を締結し、隣地所有者が合意内容と異なる主張をしたとしても第三者に承継させると記載していれば有効であり、第三者に承継させる義務がある。そこから譲り受けた人が承継するかは別問題となる。

○媒介業者において隣地所有者等との合意書等を相手側に確認する義務について

- ・周辺の形状から見て疑うべき事情があると思われるといったような、特段の事情がある場合は確認が必要で調査確認義務を負う

と思われる。また合意書等取り交していなくとも同様に調査をするべきである。

- ・物件の周辺（隣地）の通路、道路関係においては、当事者間の合意だけの問題とはいかないため、調査して説明する義務があり責任を負わざるを得ない場面もある。

3. 参考資料

（委員会資料より一部抜粋）

・参考法令等

1. 建築基準法43条

旧法

建築基準法四十三条一項柱書

（本件売買契約の締結当時、改正前）

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

現行法

建築基準法四十三条

（平成30年6月27日公布、改正後）

（敷地等と道路との関係）

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該

当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
- 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
- 3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第一項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。
 - 一 特殊建築物
 - 二 階数が三以上である建築物
 - 三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物
 - 四 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物
 - 五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除

く。）

2．建築基準法施行規則

（敷地と道路との関係の特例の基準）

第十条の三 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。
- 二 令第百四十四条の四第一項各号に掲げる基準に適合する道であること。
 - 2 令第百四十四条の四第二項及び第三項の規定は、前項第二号に掲げる基準について準用する。
 - 3 法第四十三条第二項第一号の国土交通省令で定める建築物の用途及び規模に関する基準は、延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅であることとする。
 - 4 法第四十三条第二項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。
 - 一 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。
 - 二 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接する建築物であること。
 - 三 その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

3．会社法

（代表者の行為についての損害賠償責任）

第三百五十条 株式会社は、代表取締役その

他の代表者がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。

・参考裁判例

《下級裁判例》

1 . H21.11.12 東京地裁 ウエストロージヤパン

○土地建物の売買における建築基準法の制限等に関する仲介業者の説明が充分でなく、これにより損害を受け、媒介業者に対し、不法行為に基づき、損害賠償を求めたが、担当者は建替の話は聞いておらず説明義務を尽くしているとし、棄却された事例。

2 . H28.1.21 東京地裁 ウエストロージャパン

○土地建物購入時、接道状況について、幅員4m私道に接道している旨の説明を受けたが、実際の幅員は4mに足りておらず、建築許可を得るために行政庁の許可が必要となることは隠れた瑕疵にあたるとして、売買契約を解除し、解除に伴う損害賠償の支払を求めたが説明があったとして棄却された事例。

おわりに

本件では、建築基準法43条2項（旧43条1項ただし書）の重要事項説明に関するトラブルに関する内容について取り上げたが、委員会の指摘事項等は実務において参考になるものと思われる。

建築基準法上の道路に接しない土地建物については、現時点において「建物の建築が可能か、可能な場合はどのような建築規制があるのか」について慎重に調査を行う必要があると思われる。また、建替え・増改築等の目的の買主に対しては、契約前に建築士等に依頼して、希望する建物の建築が可能かの確認をしておく必要があることをアドバイス・説明しておくことが重要であると思われる。

不動産取引において、今後、同様のトラブルになるケースも想定されることから、参考にされたい。

時系列

年 月 日	内 容
平成 28 年 10 月 6 日	・前所有者A及びBが本件不動産を、Cが隣接地を、それぞれ所有し、かつ、Aらが持分 2 分の 1、Cが同 2 分の 1 にて本件通路を共有し覚書を取交す。
平成 28 年 10 月 11 日	・前所有者A・BはY1 に本件不動産・通路を売却する。前所有者の隣接者に対する権利及び義務をY1 に承継するなどを内容とした合意書を取交す。
平成 29 年 2～3 月頃	・Y1 から本物件売却の媒介依頼を受けていたY2 が、販売広告チラシを（価格：1 億 2800 万円）頒布したところ、これを見たXは、Y2 に問合せをした。
平成 29 年 3 月 25 日	・XとY1 は、本件不動産の売買契約（本件契約、金額 8500 万円）を締結した。その際に、Xは、重要事項説明書の交付を受けた。 ※住宅ローンを通りやすくするため、重要事項説明書・売買契約書を金融機関用に別途作成。売買代金の変更および再建築可能と書き直していた。
平成 29 年 4 月 3 日	・XはY1 に手付金 200 万円を支払った。
平成 29 年 6 月 16 日	・XからY1 に契約に係る代金を完済した。（土地・建物・共有持分 1/2 通路）
平成 29 年 7 月	・Xが建築士に建て替えを相談し、区役所に確認したところ再建築不可という回答であった。また弁護士を通し隣地所有者に確認したところ、建替えに承諾した覚えはないという回答であった。
平成 29 年 7 月	・Dは本件土地上に建物を再建築することについて確認済証を取得していたが、共有通路と本件土地を同敷地一体として提出していた。
平成 29 年 12 月 25 日	・XはY1・Y2・Y3・Y4 に対して、本訴を提起した。
令和 3 年 1 月 13 日	・Xの請求を全て棄却する判決がされた。
令和 3 年 3 月 26 日	・Xは隣接所有者Cと和解し、境界確認書の取り交わしが完了することを条件に、本件土地のCの共有持分（本件持分）を代金 1500 万円で買い取り、Cが生活をするために本件土地に立ち入りに必要な作業を行うことを無償で認める等にした。
令和 4 年 2 月 22 日	・再建築不可物件であったため、XはY1、Y2 と和解。和解金 140 万円の支払い義務。