

最近の判例から (4)

眺望に関する説明義務違反を理由に 売買契約の解除が認められた事例

(福岡地判 平18・2・2 判タ1224-255) 亀田 昌彦

マンションの売買につき、眺望に関する説明が事実と異なるとして売買契約の解除を求めた事案において、売主業者の説明義務違反を理由に売買契約の解除が認められた事例(福岡地裁 平成18年2月2日判決 一部認容 控訴 判例タイムズ1224号255頁)

1 事案の概要

平成15年8月、マンション購入者Yは売主業者Xとの間で本事例における対象建物(以下「本件マンション」という。)の3階部分である301号室を代金2640万円、手付金100万円、違約金528万円、引渡し予定日平成16年12月下旬の約定で売り渡す契約(以下「本件売買契約」という。)を締結し、Xは同日手付金100万円を支払った。なお、本件マンション敷地の西側は南北に走る道路に接し、その西側は海であり、本件マンションと海の間には建物は存在しない。また本件マンションの販売用パンフレットには、「全室オーシャンビューのリビングが自慢です。」と記載されていた。

平成16年10月、工事の覆いをとった本件マンションを見たYは、301号室の西側ベランダの前方数メートルの位置に電柱が立っており、送電線が3本水平に走っていることに気づいた。リビングから窓を眺めると、ベランダのすぐ外に電柱及び送電線が見えることになるので、YはXに対し、本件売買契約時に電柱及び送電線の存在を告げなかったことを

理由に本件売買契約を解除した。これに対しXは、電柱の存在は重要事項にも不利益事実にも該当しないと主張して違約金を請求した。これに対しYは、Xが眺望に関し事実と異なる説明をしたと主張して消費者契約法による契約の取消し、手付金及びオプション工事代金の返還、慰謝料の反訴請求した。

2 判決の要旨

地方裁判所は以下のように判示して、Xの請求を棄却し、Yの請求を一部認容した。

- (1) 建築前にマンションを販売する場合には、購入希望者は現物を見ることができないのであるから、売主は購入希望者に対し、販売物件に関する重要な事項について可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があり、とりわけ居室からの眺望をセールスポイントとしているマンションにおいては、眺望に関する情報は重要な事項といえることができるから、可能な限り正確な情報を提供して説明する義務があるといふべきである。
- (2) これを本件についてみると、本件マンション3階部分のほかの購入者の中にも窓の外に送電線が横たわっていることに不満を訴えた者が数人いたことからすれば、301号室にとって電柱及び送電線による眺望の障害は小さくないのであるから、Xは電柱及び送電線が眺望に影響を与えることを具体的に説明すべき義務があったといふべき

であり、Xがこの説明義務を怠ったのは債務不履行にあたる。よってYは本件売買契約を解除できるというべきである。

- (3) Xは、Yが本件売買契約締結時に電柱の存在を知っていたはずであると主張するが、これを認めるに足る証拠はない。
- (4) 以上のとおり、Xの違約金請求は理由がないので棄却し、Yの請求は手付金およびオプション工事代金の範囲で理由があるからこれを認容することとする。

3 まとめ

過去の裁判例では説明義務違反をもって契約解除まで認められた事例は少ない。本件は新築マンションを竣工前に販売する場合において、眺望をセールスポイントとしていたときに、電柱等の眺望阻害の影響について説明義務違反があったとして契約解除が認められたものである。本事例においてYは、本件マンションを購入するに際し3階部分と5階部分を比較検討しており、Xの販売担当者に眺望の差異を確認したところ、差異はないと説明を受けていた。このことも説明義務違反を認定する理由の1つになっていると思われる。宅建業者の説明義務について実務上参考になるものである。