

最近の判例から (3)

銀行にも建築基準法の問題についての 説明義務があるとされた事例

(大阪高判 平19・9・27 判例集等未登載) 中島 修一

敷地に容積率上限に近い建物を建築した後に、その敷地の一部を売却して返済資金を調達する計画を提案した建築会社の担当者に、建築基準法に係わる問題についての説明義務違反があり、建築会社を紹介し、共同提案していた銀行の担当者にも同様の説明義務違反があるとされた事例（大阪高裁 平成19年9月27日判決 一部認容 判例集等未登載）

1 事案の概要

平成元年ころ、Xは、銀行であるY1の行員A1からハウスメーカーであるY2の担当者A2を紹介され、Xの所有地の有効利用として、自宅兼賃貸用建物の建築の提案を受けた。なお、資金計画のうち自己資金部分については、本件土地のうち北側に位置する土地（以下「本件北側土地」という。）を売却して調達することになっていた。

平成2年6月、Xは、Y2と建築請負契約を締結し、Y1は建築資金をXに貸付け、平成3年11月、本件建物は完成した。

しかし、本件建物は、本件北側土地を含む本件土地の全体を敷地として建築確認がなされていたため、本件北側土地を売却すると容積率オーバーの違法な建築物となる。また、本件北側土地に建物を建築する場合、いわゆる「敷地の二重使用」にあたり、建築確認を受けられない可能性があった。

結局、Xは本件北側土地を売却できず、返済遅滞、競売開始決定がされるに至った。

Xは、重要な情報提供を怠った説明義務違反、不法行為等を理由として、Y1およびY2に対して、融資残高から建物価格を差引いた3億3920万円の支払いを求めて提訴した。

一審地方裁判所は、Y1は違法性に気付かず融資し、Xに対する説明義務を怠ったとして、Y2は建築基準法の問題点についてXに説明しなかったとして、連帯して3000万円を支払うよう命じた。

二審高等裁判所は、敷地の二重使用の問題を考慮しても、当時、本件北側土地の売却が困難な状況であったとまで推認することはできないので、Y1及びY2に説明義務違反があったということとはできないとし、逆に、Xの請求を棄却した。

二審判決を不服としたXは上告、最高裁判所は、原判決を破棄し差戻した。

- ①敷地の二重使用の問題は、借入れ等にあたって、きわめて重要な考慮要素である。
- ②Y2には、敷地の二重使用の問題についての説明義務違反がある。
- ③一般に、返済計画については借受人が検討すべきであり、A1に本件北側土地の売却可能性について、Xに説明する義務が当然にあるとはいえない。しかし、本件においては、土地の有効利用を提案し、Y2を紹介し、事業計画書を作成し、A2とともに計画を説明するなどしているのであり、本件北側土地の売却について確実に実現させる旨述べるなど特段の事情が認められる

場合には、Y 1についても、Xに説明する義務を肯認する余地があるというべきである。原審はこの点について考慮せず、直ちに説明義務を否定しているから、原判決を破棄し、差戻すこととする。

2 判決の要旨

差戻審は、Y 1の調査説明義務も肯認した。

- (1) A 2には、敷地の二重使用の問題とこれによる本件北側土地の価格低下を説明すべき信義則上の義務があったというべきであり、Y 2には、上記説明義務違反によるXの損害を賠償すべき責任を負う。
- (2) ア Y 1の担当者A 1は、Xに対しY 2を紹介し、A 1の意向の下でA 2が企画を作成し、これを前提に投資プランが作成されたものである。そして、これによれば、本件北側土地を売却して自己資金部分を調達することが予定され、共通の認識となっていたのであり、Xは、A 1のこの投資プランの説明により、本件北側土地を売却すれば自己資金の捻出も可能と考え、Y 1から本件貸付を受けて、本件建物を建築することとしたことが認められる。

イ そして、本件北側土地の売却については、敷地の二重使用の問題が内在していたところ、A 1は、建物の規模が思っていたよりも大きいとの印象を受け、A 2に対し、北側土地の売却に問題はないかという趣旨の質問をしているのであるから、新築される本件建物が、本件土地の全体を敷地として建築されるものであることを認識、認容していた。その上で、返済資金のうちの自己資金は本件北側土地の売却により捻出するしかないというXの当該自己資金の捻出方法にまで深く関わっていたA 1には、「(建物は大きい) 問題ない」とのA 2の説明を鵜呑みにすることなく、売却可能性

を大きく左右する法規制適合性の有無等をA 2とともに十分調査してXに説明すべき、本件貸付に係る消費貸借契約に附随する信義則上の義務があるというべきである。

ウ しかるに、A 1は、上記の調査を十分にしないまま知り合いの業者に本件北側土地を抱かせて処分する意向を示し、敷地の二重使用の問題についてXに説明しないまま、本件計画を提案したものである。他の発言と相俟って、Xは本件北側土地の売却が可能なもの判断するに至ったものであるから、Y 1の担当者A 1の行為は、説明義務に違反することが明らかであり、Y 1は、Xに対し、説明義務違反によって生じた損害について賠償すべき責任を負うというべきである。

- (3) Y 1及びY 2による説明義務違反と相当因果関係のあるXの損害は、4500万円であると評価認定するのが相当である。

3 まとめ

本判決は、銀行に、建築基準法関連の問題についての説明義務違反を認めたものである。消費者(本件のXの場合、消費者というより事業者色がやや強い)に対する説明義務を重視し、より保護すべしという最近の傾向をうかがわせるものといえよう。