

最近の判例から (2)

宅建業者間売買において、売主に建物の実際の用途における建築基準法適合性についての調査説明義務まではないとした事例

(東京地判 平21・5・15 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

双方が宅建業者である売主・買主が行った相当の部分がキャバレー・バー等へ賃貸されている事務所店舗ビルの売買において、キャバレー・バー等への賃貸につき建物に建築基準法施行令違反が存していたことは瑕疵であるとして、買主が売主に求めた瑕疵担保責任に基づく損害賠償が棄却された事例（東京地裁 平21年5月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件建物は、昭和41年に10階建事務所店舗として建築確認済証の交付を受け、建築基準法令に適合する建物として確認されたものであったが、本件売買当時、本件建物の相当部分がキャバレー、バー等として第三者に賃貸されていた。

買主X（宅建業者）は本物件を訴外A及びBの仲介により、売主Y（宅建業者）より2億8千万円で購入し、平成18年12月に本物件の引渡しを受けるとともに本件建物の賃借人との賃貸借契約をYより引き継いだ。

ところが平成20年2月、行政当局より、本件建物には各階からの避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段がないため、建築基準法施行令121条3号規定によりキャバレー、バー等としての使用は建築基準法違反になるとの指摘を受けた。買主は本件建物について指

摘された工事を行い違反を是正した。

XはYに対し、「Xの購入目的で本件建物を使用するには、建築基準法施行令により本件建物につき各階からの避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段が必要であるのに、これがないのは建築基準法に違反するものであり本件建物の隠れたる瑕疵に当たる。XとYとの間では、本件建物をキャバレー、バー等への賃貸できることが本件売買契約の前提であったところ、同用途に賃貸することができない本件建物には主観的瑕疵がある。」として、Xが建築基準法違反を是正するため負った損害1億643万円余のうち、損害金5千万円及び遅延損害金を売主瑕疵担保責任による損害賠償として求めた

これに対しYは、「本件建物は建築確認済証の交付を受けて建築されたものであって建築基準法違反の建物ではない。直通階段の存否は外形から容易にわかるものであり、法的規制の不知をもって権利保護理由とはならない。Xは不動産業務に関する専門家であり、調査すれば容易に分かることを調査しなかったものであるからXには過失がある。」等と当該責任を否認した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、XのYに対する請求を棄却した。

(1) 本件違反事実が瑕疵に当たるか

Xは、建築基準法施行令121条3号に規定する2以上の直通階段を本件建物が欠くため、キャバレー、バー等として使用すると建築基準法違反となることを売買の目的物の瑕疵であると主張する。

しかし、Xが本件売買契約の際に本件建物をキャバレー、バー等に使用すると購入目的を表示した形跡がないことから、本件売買契約は事務所店舗という本件不動産の所有権を移転することを目的として締結されたものというべきであり、本件建物は事務所店舗として建築基準法に適合するものであることから本件建物に瑕疵があるとはいえない。

また、キャバレー、バー等の用途に供する場合には建築基準法に違反するとしても、本件建物について上記利用の制限があるということとどまり、これをもって本件建物自体の瑕疵ということとはできない。

(2) 売主の実際の用途における建築基準法適合性の情報提供義務について

本件建物に2以上の直通階段がないことはその外観から明らかであること、Xは自らが不動産の売買、賃貸業務を業とする会社であること、X側にも仲介業者が関与していること、などの事情を総合勘案すると、Yに本件建物の実際の用途における建築基準法適合性について情報を提供すべき義務があるとは認められず、情報提供しなかったことが本件建物の隠れた瑕疵であるとはいえない。

(3) 主観的瑕疵の有無について

Xは、Xが本件建物をキャバレー、バー等へ賃貸することを目的としていること、そしてYもXの目的を知りこれを前提として売買契約を締結したのであるから、本件建物がXの目的を達成できない状態であることは瑕疵であると主張する。

しかし、本件売買契約書には本件建物でキ

ャバレー、バー等への賃貸に供することを目的とする旨の記載はなく、建物賃貸借契約の承継条項はあるものの当該規定をもって本件建物でキャバレー、バー等へ賃貸できることのYの保証があったとはいえない。従って、X及びY双方が本件建物をキャバレー、バー等への賃貸を前提に本件売買契約を締結したと認める証拠はないことから、現状のままでキャバレー、バー等へ賃貸できないことが本件建物の瑕疵ということとはできない。

(4) 結論

以上によりXの請求は失当であるからこれを棄却する。

3 まとめ

宅建業者間売買において、売主に建物の実際の用途における建築基準法適合性についての調査義務まではないとされた事例であるが、本件において買主が不動産業者以外であった場合には、宅建業者売主・仲介業者の調査説明責任がより重要視され異なった結論が出るのではと思われる。

関係諸法令等の調査説明責任が問われた事例として、宅建業者間売買では、「宅建業者売主および仲介業者には河川拡張計画に基づく行政指導の調査説明義務があるが、宅建業者買主にも注意をつくさなかった過失があるとされた事例（東京地裁 平成3・2・28判決 本誌21号18頁、東京高裁 平成2・1・25判決 本誌23号44頁）」、買主が不動産業者以外の場合では、「実現不明な道路買収計画について買主への説明義務があるとされた事例（東京高裁 平成21・5・14判決 本誌76号(2)）」、「仲介業者に建物消防法違反に関して積極的調査義務はないとされた事例（大阪地裁 平成22・3・3判決 本誌78号(1)）」を紹介しているので、あわせて対比参考としていただきたい。（調査研究部調査役）