

最近の判例から

建築請負業者の調査、説明義務

(大津地判 平成八・一〇・一五 判時一五九一—一九四) 辺見 博

建築請負業者が一般消費者を注文者として建物建築請負契約を締結する場合、自主的な建築制限協定でも、その違反が建築工事中止になる危険性があるときは、調査・説明義務があるとし、損害賠償責任を認めた事例(大津地判平成八年一〇月一五日、判例時報一九一号九四頁 控訴)。

一 事案の概要

Xは、草津市の住宅団地に昭和六〇年戸建住宅を建築して居住していたが、手狭になったので増改築することとし、平成七年六月、建築請負業者Yと、旧建物を取り壊して二世帯用プレハブ住宅を新築する旨、工事請負契約を締結した。

本団地内には、開発時に所有者等で自主的合意により締結され、その後自治会に引き継がれた協定があり、同協定では、隣地境界線

までの距離について、北側一・五m以上空けることとされていた。

本件設計は、Xの希望を入れたため、北側の協定距離に七cm食い込む案となっており、Xが本件協定の拘束力について質したところ、Yは、実質的に隣地所有者との円満な話し合いがあれば問題にならないと答えた。

ところが、Yが旧建物を取り壊し、七月一五日に地鎮祭を行ったところ、隣家のAから本件協定違反であるとの抗議を受けた。Xは、Aと交渉したが、決裂し、結局本件請負契約は合意解除となった。

Xは、Yに対し、Yが協定違反のクレームについて本件工事中止の危険性があることを的確に調査し、Xに適切に説明しなかったとして、旧建物の取壊しによる損害賠償と慰謝料の支払いを求めた。

Yは、Aの了解をとるのはXの責任であつ

て、Yに債務不履行はない等と主張した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は、

(1) 建設業者が一般消費者と建物建築請負契約を締結する場合、相手方が意思決定をするにつき重要な意義をもつ事項について、適切な調査、説明、告知、説明義務を負い、故意または過失により、これに反するよう不適切な告知、説明を行い、相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償すべき責任があるとした上で、

(2) Xは、旧建物を取り壊して新建物を建築しようとしたのであるから、本件協定に違反する建物を建築する場合に隣家からのクレームにより工事中止の危険性があるか否かは、重要な事項であり、Yとしては、遅くとも旧建物の取壊しまでの間に、適切に調査、説明して、その危険性があることを告知、教示すべき義務があったのに、過失によりこれを怠り、告知、教示しなかったため、Xに損害を与えたとし、

(3) Aの了解をXの責任でとる取決めであったか否かは明確でないが、仮にXの責任であったとしても、Yの告知、教示義務がなくなるものではなく、Yは、Xに対し、契

約締結のための準備的段階における信義則違反により、損害賠償責任があるとし、

- (4) 旧建物の取壊し時の時価相当額七九〇万円と、慰謝料二〇〇万円があるとし、
- (5) Yに対し、Xに九九〇万円の支払いを命じた。

三 まとめ

本件は、自主的な建築制限協定についても、調査説明義務があるとされた事例である。建築基準法の建築協定ではなく、自主的な建築制限協定について調査説明義務を認めただ点、厳しい判決といえるが、最近では、専門家の高度の注意義務を認める傾向にある。宅建業者も、留意する必要がある。本件は、Xにも過失があると思われるが、Yが主張していないためか、過失相殺の判断はない。

なお、本件は控訴されている。

最近の判例から

都市計画法違反建築物の競売

(東京高決 平八・七・一九 判時一五九〇一七四) 菊地 眞二

本件は、不動産競売事件における土地建物の買受人が、本件建物は都市計画法違反の物件で、増改築等ができないのに、その事実を知らないまま買受けの申出をしたとして、民事執行法七五条一項に基づき売却許可決定の取消しを求めた事案において、同条の類推適用を認め、同決定を取消した事例である(東京高決平八年七月一九日、判時一五九〇号七四頁、確定)。

一 事案の概要

Xは、本件土地建物の不動産競売事件で、平成七年一二月九日売却許可決定を受けた。

本件物件は、昭和五〇年一〇月Aが都市計画法三四条一〇号口該当(農家の分家宅地)として、同法二九条の開発許可を取り、同年一二月建築確認を受けたものであったが、Aは、翌昭和五十一年二月B(本件不動産強制競

売事件の執行債務者)に売り渡して登記を移転し、同時に本件建物新築の表示登記および所有権保存登記がなされたものであった。

したがって、本件建物は、開発許可を受けたA以外のBが新築したものであり、都市計画法に違反する物件であった。

しかし、本件物件の評価書および物件説明書には、公法上の規制として市街化調整区域に所在する旨の記載があるだけで、本件建物が都市計画法違反物件のため増改築および新築ができないのに、これを前提とした評価がなされておらず、また、Xも、これらの事情を全く知らないまま、本件買受けの申出をした。

Xは、売却許可決定後このことに気付き、民事執行法七五条一項に基づき同決定の取消しの申立てをした。

原審(浦和地裁川越支部平八・二・二七決