

最近の判例から (8) - がけ条例の説明義務 -

がけ条例が存在することの説明を受けなかったとして
 売買契約の解除は認められたが、道路造成工事の
 請負契約の解除は否定された事例

(東京地判 平23・4・20 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

宅建業者である売主から買主らが、崖条例の存在につき重要事項説明書で説明を受けなかったことから、民法570条の隠れた瑕疵に当たるなどとして、売主に対し、売主との間の売買契約の解除ないし損害賠償の支払を求め、請負業者に対し請負契約は上記売買契約と不可分一体であるなどとして、同請負契約の解除等を求めた事案において、売主の説明義務違反、瑕疵担保責任を認めて売買契約の解除は認められたが、請負契約の効力は失われず、原告の請求を一部認容した事例（東京地裁 平成23年4月20日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 買主Xらは、平成19年1月5日、売主Y1から、5442万4000円及び1996万4000円で本件土地を購入する本件売買契約を締結した。
- (2) Xらは平成19年6月11日、請負業者Y2に対し、1004万5098円で本件土地に関する道路造成工事を内容とする本件請負契約を発注した。
- (3) Xは、Y1との間で、本件土地上に居住用建物を建築することを目的として打合せをし、設計図及び見積書が完了した時点で本件請負契約に移行させる旨仮契約をした。
- (4) 千葉県建築基準法施行条例4条は、以下のとおり規定している（以下「本件崖条例」

という。）。(以下抜粋)

「がけ（地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外の土地で高さ2mを超えるものをいう。）の上にあってはがけの下端から当該がけの高さの1.5倍、がけの下にあってはがけの上端から当該がけの高さの2倍に相当する距離以内の場所に居室を有する建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りではない。
 二 建築物を建築する場合において、建築物の位置ががけから相当の距離にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。」

(5) 本件土地の山側にある崖は、本件崖条例の定義する「がけ」に該当する。

しかし、本件売買契約に際して宅建業者であるYが作成した重要事項説明書には、本件崖条例の記載はなかった。

(6) Xは、「1回目確認申請敷地」上の建物の建築計画について、建築基準法6条1項の規定による確認を申請したところ、平成20年3月28日、崖が計画建築物まで相当の距離があり、崖下に崩落表土が堆積できる窪地があることから、建築物は崖の崩壊に対して安全であると認められるため、本件崖条例4条1項2号に該当するものとして、建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けた。

(7) そこで、Xと請負業者Y2は、平成20年4月、(3)の仮契約を合意解除した。

(8) Xらは、建築物の建築に関する制限があったとして、Y1に対し、土地売買契約の解除に基づく原状回復又は錯誤無効に基づく不当利得及び不法行為に基づく損害賠償を求め、また、請負業者Y2に対し、上記売買契約と不可分一体であるとする請負契約の解除等に基づく原状回復を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件売買契約の効力について

Y1は、Xらに対し、本件売買契約締結以前において、本件崖条例の内容及び適用範囲についての説明をしなかったと認めるほかない。

本件崖条例の規制は、本件各土地の相当範囲において、原則として建物の建築を禁ずるものであり、例外的に建物を建築できる場合であっても、崖部分への壁の設置や建物の擁壁の設置等を要することにつながるから、買主において売買契約を締結するか否かの判断に通常影響を及ぼすべき事項であるといえる。

Y1は、宅建業者であり、本件売買契約の締結過程において、本件崖条例の内容及び適用範囲について説明すべき売買契約上の付随義務があるのにこれを怠ったものであり、本件土地には、本件崖条例に基づく法律上の制限があり、民法570条の隠れた瑕疵に当たる。

したがって、XらのY1に対する本件売買契約に付随する説明義務違反及び瑕疵担保責任に基づく解除の意思表示は有効であり、本件売買契約の効力は失われたものである。

(2) 本件請負契約の効力について

Xらが、本件土地上に居住用建物を建築することを前提に、本件土地に接道させることを目的として本件請負契約を締結したことが

認められる。しかし、本件請負契約は、本件売買契約と同時に締結されたものではないし、Y2とY1とは別個の法人であるから、本件売買契約における債務不履行が、直ちに本件請負契約の債務不履行をも構成し、当該債務不履行が本件請負契約の解除事由となるとは解されない。

また、本件全証拠によるも、XらとY2との間で、本件売買契約が効力を失うことが、本件請負契約の解除事由となるとの黙示の合意があったと認めるに足りない。

前記認定のとおり、本件土地上の建物の建築計画について建築確認がされており、本件土地上に建物を建築することが不可能であるまでは認められないから、Xらにおいて、本件土地上に居住用建物を建築することができる点について錯誤があり、本件売買契約の効力が失われることについて錯誤があったとは認められない。

したがって、本件請負契約の効力は失われない。

3 まとめ

本判決は、売主は宅建業者であり、本件売買契約の締結過程において、本件崖条例の内容及び適用範囲について説明すべき売買契約上の付随義務があるのにこれを怠ったもので、本件土地には崖条例に基づく法律上の制限があり、民法570条の隠れた瑕疵に当たるとして、売主業者に対し、売買契約の解除又は不法行為に基づく損害賠償と原状回復すべき損害額を、総額一億円超とした事例である。宅建業者は、依頼者の取引目的が達成できるよう、不動産取引の専門家として、必要な調査・説明・助言をしなければならず、特に法令制限については、高度の注意義務を負う必要があり、本事例のように怠れば破格な賠償を背負うこともあろう。