

最近の裁判例から (3) – 売主の説明義務 –

建築中建物の建築確認処分が取消され、引渡しを受けられなかった買主による売主に対する逸失利益等の賠償請求が棄却された事例

(東京高判 令3・11・17 判例集未登載) 葉山 隆

分譲マンションの売買契約が締結された後、建築確認処分が取消されて建築工事が中止され、引渡しができなくなったことを受けて、売主業者が解決金を支払って契約を解除したことから、買主が売主業者に対して、引渡義務を怠った、建築確認処分取消の審査状況の詳細な説明を怠った等として、逸失利益等の賠償を求め、棄却された事例（東京高裁令和3年11月17日判決 判例集未登載）

1 事案の概要

平成24年7月、Y（被告・宅建業者）は、民間確認検査機関から東京都a区内の新築分譲マンション（本件建物）の建築確認（本件確認）を取得し、その後建築工事に着手したが、本件確認に対しては、本件建物の近隣住民等から建築審査会にその取消しを求める審査請求（本件審査請求）がなされた。

平成26年3月、a区の都市計画決定により、以後本件建物の所在地で本件建物と同じ高さの建物の建築はできないことになった。

平成26年9月頃、本件審査請求の結論が出ていない状況で、Yは本件建物の分譲販売を開始し、同年12月、本件建物の1室（本物件）について、X（原告・個人）との間で売買契約（本契約）を締結した。

その販売にあたってYは、①本件審査請求がなされていること、②本件審査請求により本件確認が取消された場合には引渡予定日に引渡しができなくなること、③その場合に売主は売買代金の2割の解決金（本件解決金）

を支払って売買契約を解除できること（本件条項）、を記載した案内文を全ての登録申込者に配布した。また、Xをはじめとする全ての買主に対して同様の主旨を重要事項説明書に記載、説明したうえで、売買契約書にも同様の主旨の条項を付して本契約を締結した。

平成27年11月、建築審査会は本件確認には法令に抵触する部分があるとして、これを取消す裁決をした。これを受けてYは、本件条項に基づき本契約を解除する旨の通知をXに行うとともに、X指定の預金口座に本件解決金を振込んだ。

平成31年1月、Xは、本件建物が建築できなくなり、本物件が引渡されなかったことは、Yの責めに帰すべき事由又は過失によるものである、もしくは、Yは本件確認が取消される具体的な可能性についての説明を怠った等として、逸失利益（想定価格上昇分）、引渡しがされる前提で支出した費用の支払いをYに求めて提訴した。

令和3年3月、Xの請求を棄却する第一審判決が言い渡されたところ、これを不服とするXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(本件条項に基づく清算の成否について)

本契約が締結された当時、①本件審査請求が係属しており、その結果によっては本件建物の建築ができなくなること、②本件確認が

取消された場合、本件建物と同規模の建物は建築できなくなること、③その結果、本契約に定められた引渡予定日に本物件の引渡しができなくなること、が判明しており、その場合にXは、売買代金の2割の解決金を支払うことで、解決したいとの意図があったといえる。この意図は、申込時・重要事項説明時・売買契約締結時に、Xをはじめとする全ての買主にこれが記載された書面が交付され、口頭で説明もされていることから、XはYの責めに帰すべき事由や過失の有無を問わず、係るYの意図を認識したうえで本契約が締結されたものといえる。

そして、Yは、現にその解決金を支払っていることからすれば、YがXに本物件を引渡せなくなったことに関して、Yに債務不履行や不法行為が認められるとしても、それに基づく損害賠償責任は全て清算されたということができ、XのYに対する損害賠償請求権が発生していたとしても、これは本件解決金の支払いによって消滅したといえる。

またXは、本件審査請求の具体的な内容がYから開示されなかったことにより、合理的な意思の形成に支障をきたしたから、本件条項による清算は認められないと主張する。しかし、前記の通り、本件条項については本契約締結に先立ち何度も説明されていたことからすれば、係る主張は採用できない。

(Yの説明義務違反の有無について)

契約を締結するかどうかの判断の基礎となる情報は契約の各当事者がそれぞれの責任で取得すべきである。ただし、契約当事者の一方が、相手方が契約を締結するか否かの判断に影響を与える事項であると認識できる情報を入手している場合には、当該契約当事者は、契約締結に先立ち、相手方にその情報を提供して説明する信義則上の義務があるといえるべきである。

本件においては、前記の通り本契約締結当時、本件審査請求が係属しており、a区の都市計画決定により同規模の建物を建築できなくなっていたことからすれば、本件確認が取消された場合にYは、Xに対して本物件の引渡しができなくなることを説明すべき信義則上の義務を負っていたといえるが、前記の通りその説明はなされていたといえ、Yに説明義務違反があったとも認められない。

Xは、本件審査請求に関して、建築審査会において、多数の法令違反と疑義の指摘がなされていたことについてもYに説明義務があったとも主張するが、本件審査請求の具体的な争点や当事者の主張内容の説明がなかったことが、Xが本契約を締結するか否かの意思決定に影響が生じたとも言い難い。

3 まとめ

本件は、建築確認が取消されたことにより、売主が契約を解除したことで建物の引渡しが受けられなくなった買主による、売主に対する逸失利益等の損害賠償請求が棄却された事例である。

本事例は、売主業者は、申込時・重説時・契約時において、十分な説明を行っていたとして買主の請求が棄却されたものだが、新築分譲マンションの販売において、同様に説明義務が果たされているとして、買主による逸失利益の賠償が棄却された事例（東京地判平31・2・20 ウエストロー・ジャパン）はほかにも見られる。

(調査研究部主任研究員)