

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第309回）検討報告〉

建築安全条例により敷地内駐車場が使用不能だったことについて、 売主業者及び媒介業者への慰謝料請求が認められた事例

＜損害賠償等請求事件＞

◎東京地裁 平成30年7月11日判決
平29（ワ）160号（一部認容・確定）
ウエストロー・ジャパン
RETIO112-108

調査研究部

（調査研究部主任研究員：葉山 隆）

はじめに

第309回の委員会では、購入した賃貸アパートの広告では駐車場とされていた部分が、条例で定める窓先空地であり、賃貸できなかったとして、買主が売主業者及び媒介業者に対し、損害賠償等を請求した事案において、慰謝料等66万円の支払いが認められた事例（東京地裁 平成30年7月11日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

本件は、個人買主が、媒介業者作成の「駐車場2台付き賃貸収益物件」との広告を見て、売主業者から東京都a区内の新築賃貸アパートを購入したところ、駐車場とされていた部分の一部は、東京都建築安全条例に基づく窓先空地であり、1台分しか駐車場として利用できなかったことから、売主業者及び媒介業者に対して、虚偽の広告により当該物件を販売したものであるとして、不法行為に基づき、想定駐車場賃料から算出した物件価格減価分（409万円余）の損害賠償と、慰謝料（200万円）等の支払いを求めた事案である。

裁判所は、買主に経済的損失があったと認めるに足る的確な証拠がないとして、損害賠

償請求は棄却したものの、売主業者及び媒介業者には、買主が正確な情報に基づき投資判断を行う機会を失わせた不法行為があるとして、両者に対して慰謝料60万円と弁護士費用6万円の支払いを命じた。

委員会では、媒介業者の調査説明義務や契約責任の観点からの責任追及等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（94頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）では、本事例等を踏まえ、収益物件の市場での評価の考え方や、実務における調査説明の範囲や内容等について報告がなされたので、一部紹介する。

＜ワーキング意見＞

○収益物件の市場での評価について

- ・本事例においては、「収益物件として売買されたとしても、不動産の評価は収益のみではなく、周辺の取引事例等の要素も考慮して判断されること等から経済的損害を認めることはできない。」と判示されているが、収益物件（賃貸物件）の市場での評価

は、収益（還元）価格がかなりのウエイトを占め、収益価格でしか判断しない購入検討者もあるくらいで、売主業者と媒介業者の責任を認めつつ、慰謝料のみの認容とした本件判断には、実務面からはやや違和感がある。

○物件調査について

- ・重要事項説明書については、建築確認申請図面をはじめ所有者から提供された各種資料や、役所調査の内容も踏まえて作成している。所有者が建築確認済証や申請図面等を紛失等している場合には、行政庁で証明書等を取得して、作成するようにしている。
- ・広告等の作成については、物件情報を入手した相手先によって対応が異なる。個人所有者から売却依頼を受けた場合は、対外的に紹介する前にできるだけ資料を入手し、ある程度調査した上で紹介資料を作成する。一方、売主が宅建業者の場合や他業者から入手した物件情報については、入手資料のみで紹介用資料を作成することが多い。特に、紹介に迅速さを求められるような局面では、現地確認をしないケースもある。売主や元付業者に対する追加資料の提供依頼は、購入検討者が現れ、要請があった際に行うことが一般的である。

○確認申請図面等による検証について

- ・媒介にあたり、建築確認申請図面を入手して確認するのは、既存建物の検査済証取得後の増改築の有無が中心で、新築建物について、建築確認申請通りの建物になっているかまでの確認を行うことはほぼない。
- ・本事例の場合、建築確認申請図面の「パーキング①」部分に「窓先空地」との記載があることから、図面を見れば、そこが窓先空地部分であると判るだろうが、現地確認のみでこれを見抜くことは極めて困難だろう。経験の浅い担当者であれば、そもそも

窓先空地についての認識がない可能性もある。

- ・建築士作成の図面について、宅建業者がその問題点を探知することは困難と思われるが、本件のような媒介業者にも責任を認める判断となった背景には、「耐震偽装事件」の影響もあるのかもしれない。
- 改築済建物や収益物件の売買の媒介に際してのトラブル事例について
 - ・建物改築に関しては、売主が防火扉を撤去していたものや、防火区画を変更していたことが契約締結時点で分からず、トラブルになったものがある。なお、防火区画の変更があったのは、買主が建築士だったケースだが、買主も契約時点ではこれを察知できず、その買主からは宅建業者がこれに気付くのは無理だろうとも言われた。
 - ・収益物件については、①期間満了により普通借家契約になっていた定期借家契約を単に「定期借家契約」と説明した、②賃借人への同居承諾の告知もれ（事務所）、③過去に長期延滞があったことの告知もれ、④賃借人が売主に伝えていなかった雨漏りの発覚、⑤管理会社から売主への賃料延滞の報告もれによる買主への告知もれ、といったものがある。

<事務局意見>

本事例で問題となった「窓先空地」の規制は、東京都等一部の地方公共団体で行われているものであるが、いわゆる崖地条例と同じく、建築基準法第40条に基づく規制であり、宅建業法第35条に基づき政省令で列記されている説明すべき重要事項には含まれていない。

しかしながら、当該規制は買主の判断に重要な影響を及ぼす可能性が高く、少なくとも民事上、買主の判断に重要な影響を及ぼすこ

とが分かっている場合には、本判決が判示するように、売主業者・媒介業者に説明義務があると言えよう。なお、崖地条例の説明義務があるとされた裁判例としては、例えば、東京地裁平成24年5月31日判決（○頁参照）がある。

加えて、宅建業法では、第47第1号で、宅建業者が、「買主の判断に重要な影響を及ぼす事項等を、故意に告げず、又は不実のことを告げることを禁止しており、また、第65条第1項第2号で、宅建業者が「業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき又は損害を与えるおそれが大であるとき」は、処分対象としている。

このようなことから、たとえ建築基準法第40条に基づく条例の規制であったとしても、買主の判断に重要な影響を与えるものについては、売主業者・媒介業者は、一般的に、当該条例の規制について調査・説明する必要があると考え、実務対応することが重要と言えよう。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告]

X：個人 買主

[被告]

Y1：法人 媒介業者

Y2：法人 売主業者

<判決の内容>

[主文]

- 1 被告らは、原告に対し、連帯して66万円及びこれに対する平成27年12月28日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求をいずれも棄却する。

3 訴訟費用は、これを10分し、その1を被告らの負担とし、その余を原告の負担とする。

4 この判決は、第1項に限り、仮に執行することができる。

[請求]

被告らは、原告に対し、連帯して670万4808円及びこれに対する平成27年12月28日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

[裁判所の判断]

1 認定事実

前記前提事実（略）及び証拠並びに弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

(1) Xは、大学卒業後、百貨店に入社し、現在も百貨店に勤務しながら、賃貸物件を購入して第三者に賃貸するという不動産投資をしている。

Xは、一棟の建物を購入して賃貸すること（いわゆる一棟買い）をしたいとの気持ちを持っていた。

(2) Y2は、平成27年7月、第三者から本件各土地を購入し、本件建物の建築を設計した上で、同年12月頃、本件建物を建築した。

2級建築士であるY2の代表取締役が平成27年6月30日に作成した本件建物の1階平面図（別紙図面1と同じもの）には、別紙図面1のとおり「窓先空地」との記載があり、同記載はパーキング①付近にある。

(3) Y2は、本件土地建物を販売するに当たり、「駐車場P1」・「駐車場P2」との記載や車を2台駐車している図の記載がある平面図（本件平面図）を掲載したY2販売広告を作成した。

Y2販売広告には、ワンルーム4室、駐車場2台、バイク置場4台の想定賃料が記

載され、同想定賃料の合計額を前提として、満室想定利回り6.33%との記載がある。

- (4) Y 1 は、平成27年12月24日、Y 2 から、Y 2 販売広告をFAXにて受信し、Y 1 販売広告を作成し、本件土地建物を紹介するメールマガジンを作成して、Y 1 販売広告を添付してXに送信した。
- (5) Xは、平成27年12月26日、Y 1 の従業員の立会いの下、本件土地建物を見学した。
- (6) Xは、平成27年12月28日、Y 1 の媒介により、Y 2 との間で本件土地建物を代金5680万円で売買する契約を締結した（本件売買。）。

- (7)ア Xは、平成28年8月11日、ジムニーの所有者である第三者との間で、パーキング①を月額1万6200円で賃貸するとの契約を締結した。

イ Xは、平成28年9月3日、第三者との間で、別紙図面2のパーキング②と記載された部分（以下「パーキング②」という。）を1万6200円で賃貸するとの契約を締結した。

同月9日、現地を確認した警察担当者から、パーキング②が車両の大きさと比較して面積が不足していることを理由に車庫証明を発行することができないとの説明がされ、パーキング①について窓先空地であるので車両を置くことができないとの説明がされた。

ウ Xは、同年10月頃、上記パーキング②にかかる賃貸契約を解除し、同年12月頃、パーキング①の契約者(ジムニー所有者)との間で、車両の駐車位置をパーキング①からパーキング②に変更する合意をしてパーキング②をジムニーの駐車場とし、パーキング①に駐車禁止の表示をした。

- (8) 本件建物は、ワンルーム4室（1階2室、

2階2室）の1棟アパートであり、〇〇駅から徒歩4分の場所に所在している。

- 2 争点(1)(被告らに不法行為が成立するか)について

- (1)ア 前記1(8)のとおり、本件建物は、4室のアパートで賃料収入を得ることを目的とするものであり、本件各土地が本件建物と一体として本件売買の目的物とされていることや、Y 2 販売広告にはアパート4室の想定賃料の他に駐車場2台分及びバイク置場4台分の想定賃料や想定賃料の合計による満室想定利回りが記載されていることからすると、本件土地建物は一体として収益物件として売買の目的とされたというべきである。そうすると、本件売買におけるパーキング①にかかる内容は、単に物理的に車両を置くことができる広さの場所であることではなく、駐車場として賃貸することに法令上の制約がない場所であることと解するのが相当である。

そして、本件売買契約時、パーキング①は窓先空地又は避難経路として駐車場として賃貸することができなかったのだから、パーキング①を駐車場と表現することは、収益物件としての売買目的物である本件土地建物の販売広告としては不正確な情報を記載したものであり、誤認を生じさせるものであったといわざるを得ない。

イ Y 2 は、本件建物を設計・建築し、パーキング①が窓先空地又は避難経路であると認識していた又は認識し得た（Y 2 作成の図面にはパーキング①の付近に窓先空地との記載がある。）にもかかわらず、不正確なY 2 販売広告を作成して、Y 1 に提供し、Y 1 が本件平面図を転載してY 1 販売広告を作成して、Xに本件

土地建物の購入を勧誘していることからすると、Y2が不正確な情報を記載したY2販売広告を作成してY1に提供したことは、買主であるXとの間で不法行為が成立するといふべきである。

ウ また、本件建物が4室のアパートであること、Y2販売広告の記載内容からすると、Y1においても本件土地建物は収益物件として売買を媒介する物件であることを認識していたと認められる。そして、Y1が宅地建物取引業者であることに照らすと、本件土地建物を収益物件として売買するに際して、本件土地建物にかかる法令上の制限について、誤解を生じさせる記載がある広告を使用しないようにする注意義務があると解するべきであり、収益物件として駐車場付きの物件である旨の記載のあるY1販売広告を使用する前提として、パーキング①を賃貸用の駐車場として使用できるか否かについて調査する義務があったといふべきである。そして、Y1は同調査をすることなく、漫然とY2から提供された本件平面図を使用して広告を作成し、さらに、駐車場2台分付きの記載を強調しており、上記義務違反として不法行為の成立を免れないといふべきである。

(2)ア Y2は、窓の追加等によって窓先空地を設ける必要はなくなり、パーキング①を駐車場として使用することに問題は生じないこととなる旨の主張をする。しかし、Y2がY2販売広告を作成した時点では、パーキング①を駐車場として使用することができなかつたのであり、また、現時点でも窓の追加等はされておらず(弁論の全趣旨)、窓の追加等がされればパーキング①を駐車場として使用することができるかは必ずしも明らかではない

ことからすると、同主張は採用することができない。

イ Y1は、窓先空地の規制は窓の位置その他の条件により相対的に決まるものであるから、一義的に該当性を判断するのは困難である旨の主張をする。しかし、駐車場も含めて賃貸物件として仲介していることからすると、図面及び現地を確認して、道路と建物の位置関係や窓の位置を確認すれば法令の規定により窓先空地として車両を置くことができるかどうかを確認することが困難とまではいえない(最終的な判断を行政等がするとしても規制が問題となり得るのであれば駐車場との記載をしないことは可能である。)ことからすると、過度の負担を強いるとまではいえない。

また、建築士が設計していることから、Y1が作成した図面に疑念を差し挟むべき事情はなかつた旨の主張をする。しかし、建築士が設計していても法令に適合していない場合もあり得るのであるから、建築士が設計したことは調査・確認義務を免除する理由とはならない。

さらに、Xが駐車することができないことを認識しつつ、駐車場として賃貸しているからパーキング①を駐車場として使用できると主張する。しかし、前記1(7)で認定した経緯からすると、Xは駐車場として使用することができないことを認識した後、速やかにパーキング①に車両を駐車しない措置をとっており、Y1の上記主張は採用することができない。

(3) 以上から、Y2及びY1には、それぞれ不法行為が成立するといふべきである(なお、Yらの不法行為責任は不真正連帯債務の関係に立つと解するのが相当である。)

3 争点(2)(原告の損害の発生の有無及び額)について

(1) Xは、Yらが広告に記載した各室、駐車場、駐輪場の想定賃料に基づき、売買代金に占めるパーキング①の駐車場としての経済的価値を算出し、同額の経済的損害を被った旨の主張をする。

しかし、本件土地建物が収益物件として売買されたとしても、不動産の評価は収益のみではなく、周辺の取引事例等の要素(本件土地建物は〇〇駅から徒歩4分の場所に所在しており同立地条件も取引事例等を収集する際の考慮要素となる。)も考慮して判断されることやパーキング①は本件建物の敷地としての価値があることからすると、駐車場としての想定賃料からパーキング①の経済的価値を算出することはできないといわざるを得ない。その他に、パーキング①を駐車場として使用することができないことにより、Xが経済的損害を被ったと認めるに足りる的確な証拠はない(なお、Xは、鑑定申立てをしたが、後に取り下げた)。

よって、経済的損害を認めることはできない。

(2) Xは、Yらが作成した各広告により、実際には2台分の駐車場収入を得ることができない物件であったのに2台分の駐車場収入を得る可能性がある物件であることを前提に本件売買に関する意思決定(投資判断)をすることとなっており、正確な情報に基づき投資判断をする機会を失ったことについて、Yらの不法行為により精神的苦痛を被ったというべきである(賃貸においては、現実に賃借人が存在するか、賃料の多寡について不確定な要素があるとはいえるが、同不確定要素があることと、全く賃貸することができないこととは、投資判断をする

場面において次元が異なるものであるというべきである。)。また、仮に、本件建物に窓を設置するなどの工事をするることによって、パーキング①を駐車場として使用することができる可能性があるとすると同工事に要する工事費用を経済的損害であるとみることでもできること、Yら作成の各広告に本件売買の目的物との関係で不正確な情報が記載されたものであることに照らすと、上記意思決定(投資判断)は財産的利益に関するものではあるものの、Yらの行為からXに慰謝料請求権が発生したと認めるのが相当である。そして、本件売買が代金額5000万円を超える投資判断であること、本件売買契約に至る経緯等の諸般の事情を考慮すると、慰謝料額を60万円と認めるのが相当である。

(3) 弁護士費用 6万円

上記認容額のほか、本件事案の内容、審理経過、その他本件に現れた一切の事情を考慮すると、Yらの不法行為と相当因果関係のある弁護士費用として6万円を認めるのが相当である。

(4) 合計 66万円

4 結論

以上によれば、原告の請求は主文の限度で理由があるからその限度で認容し、その余は理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○媒介業者の責任について

・本判決は、一般論として、媒介業者は、窓先空地について認識しなければいけないとか、建築確認申請図面を確認しなければいけないとか言っているわけではなく、媒介業者が駐車場部分として表示して販売活動を行うのであるなら、自ら問題がないかき

ちんと確認すべきであり、それをせず、売主から提供された資料を信頼して販売活動を行ったのなら、媒介業者に不法行為責任があると言っているのであろう。

- ・確かに、媒介業者は、自ら建築確認申請を行った売主業者との関係で言えば、同情の余地はあろうが、買主との関係で言えば、媒介業者の責任は免れないだろう。
- ・建築の素人である警察官でも、駐車場とされていた部分が実際は窓先空地であり、駐車場として使用できないことを認識できたことも、媒介業者の責任を認める方向に働いたのではないか。

○契約責任の観点からの責任追及等について

- ・本事案は、契約責任の観点から、売主に対する責任追及もあり得たであろう。ただし、売主と媒介業者に共通した責任追及となれば、不法行為責任となるし、また、理論上は、契約責任の方が立証負担は軽いとの議論があるものの、不法行為責任については、弁護士費用が基本的に損害として認められる、慰謝料も認められやすい、といったメリットがある。
- ・駐車場が契約の目的になっているのに、駐車場として使えなかった場合は、原始的不能であり、改正民法では、原始的不能であっても、債務不履行として履行利益まで損害賠償請求ができることになる。ただ、具体的な損害額については、基本的には、駐車可能な土地・建物の評価額と駐車不可能な土地・建物の評価額の差額を損害額と考えるのかも知れないが、そもそもおおよそ不可能なことを根拠に損害額が出せるのかといった議論はあろう。
- ・いずれにしても、損害額については、契約内容の解釈や、相当因果関係の範囲の立証の問題になってくると考えられるが、少なくとも、本事案の不法行為責任の損害額に

ついては、裁判官はあまり認めたくなかったであろう。

○慰謝料の認容について

- ・かつては、慰謝料は、財産損害につき認められるものではないとの議論もあったが、最近の裁判例の流れとしては、①投資・取引に当たっての説明義務違反として、または、②自己決定権の侵害として、慰謝料が認容されることがしばしばある。
- ・最近の裁判例の流れや立証の容易さから、慰謝料請求の主張が多くなされるようになってきているが、認容される金額は小さいものである。

○情報の訂正について

- ・媒介業者が、当初、誤った情報を提供していたことを気づいて、重要事項説明時等に、相手方に明示的に訂正した場合には、基本的に免責されようが、当初、間違っていた資料を渡していたような場合には、いくら後の重要事項説明書類で正しいことが書かれていたとしても、相手方から当初の資料を信じていたとの反論が出てくれば、免責となるのは厳しいのではないか。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

I. 参考法令等

1 建築基準法(抜粋)

第二章 建築物の敷地、構造及び建築設備
第40条 (地方公共団体の条例による制限の附加)

地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章の規定又はこれに基く命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を充分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造

又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。

2 東京都建築安全条例（抜粋）

第1条（趣旨）

建築基準法（以下「法」という。）第40条（法第88条第1項において準用する場合を含む。以下同じ。）による建築物の敷地、構造及び建築設備並びに工作物に関する制限の付加、法第四十三条第三項による建築物の敷地及び建築物と道路との関係についての制限の付加、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第128条の3第6項による地下街に関する令と異なる定め並びに令第144条の4第2項による道に関する令と異なる基準については、この条例の定めるところによる。

第17条（共同住宅等の主要な出入口と道路）

共同住宅等の主要な出入口は、道路に面して設けなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 その出入口の前面に、共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室（以下「住戸等」という。）の床面積の合計に応じて、次の表に定める幅員以上の通路等で、道路に20メートル以内で避難上有効に通ずるものを設けた場合

住戸等の床面積の合計	幅員
100 m ² 以下のもの	1.5m
100 m ² を超え、300 m ² 以下のもの	2 m
300 m ² を超えるもの	3 m
この表において、住戸等の床面積の合計の欄の数値は、耐火建築物にあっては、この表に定める数値の2倍とする。	

- 二 その出入口の前面に、幅員が4 m以上（長さが35mを超える場合は、6 m以上）の通路等で、道路に避難上有効に通ずるものを

設けた場合

- 三 その出入口の前面に公園、広場その他これらに類するものがある場合で、これらに避難上有効に通ずると知事が認めるとき。

第19条（共同住宅等の居室）

共同住宅の住戸若しくは住室の居住の用に供する居室のうち一以上、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 床面積（下宿については、附室の部分を除く。）を7 m²以上とすること。
- 二 次のイ又はロの窓を設けること。
 - イ 道路に直接面する窓
 - ロ 窓先空地（通路その他の避難上有効な空地又は特別避難階段若しくは地上に通ずる幅員90cm以上の専用の屋外階段（次項において「専用屋外階段」という。）に避難上有効に連絡する下階の屋上部分で、住戸等の床面積の合計に応じて、次の表に定める幅員以上のものをいう。次項において同じ。）に直接面する窓

住戸等の床面積の合計	幅員
100 m ² 以下のもの	1.5m
100 m ² を超え、300 m ² 以下のもの	2 m
300 m ² を超え、500 m ² 以下のもの	3 m
500 m ² を超えるもの	4 m
この表において、住戸等の床面積の合計の欄の数値は、耐火建築物にあっては、この表の数値の2倍とする。	

- 三 避難階以外の階には、避難上有効なバルコニー又は器具等を設けること。

II. 参考裁判例

1. 東京地裁 H29.11.27 RETIO113-138

○東京都文教地区建築条例により、契約目的の「飲食店」営業が行えず、「喫茶店」しか営業できなかったため、賃借人が、契約

締結にあたり、その条例の説明を行わなかった媒介業者・賃貸人に対して、無駄になった内装工事費用の一部等の損害賠償を求めた事案において、媒介業者に調査・説明義務違反は認められるが、これによる損害が認められないとして、請求を棄却した事例。

2. 東京地裁 H28.11.18 RETIO107-100

○中古住宅の媒介にあたり、その建物が東京都建築安全条例（崖地条例）に違反する状態であることの説明を怠ったとして、買主が媒介業者に対し、擁壁の再築造工事費用等の支払いを求めた事案において、媒介業者の説明義務違反を認め、その費用相当額の賠償を命じた事例。

3. 東京地裁 H27.1.14 ウエストロー・ジャパン

○東京都建築安全条例により、予定していたワンルームマンションが建築できない土地であることが判ったため売買契約を白紙解除したとして、買主が決済日に残代金を支払わなかったことから、売主が契約解除に伴う違約金の支払いを買主に求めた事案において、買主は契約締結前にワンルームマンションの建築ができないことを認識していたうえ、その目的が売主に明示されていたとは認められないとして、買主に違約金の支払いが命じられた事例。

4. 東京地裁 H25.4.17 RETIO93-164

○保育所等施設の経営を使用目的として賃貸借契約を締結した賃借人が、賃貸人に対して、その建物が東京都建築安全条例によって保育所等施設として使用することが不可能であることが判明したため、本件契約は実現可能性を欠き、あるいは錯誤により、

無効であるとして、不当利得返還請求権に基づき、保証金及び支払済賃料の返還を求めた事案において、賃借人には本件建物が保育所として使用可能であると信じたことに重大な過失があるとして、請求を棄却した事例。

5. 東京地裁 H25.2.5 RETIO94-40

○購入した土地に東京都建築安全条例第6条（崖地条例）の適用があり、予定した建物が建築できないことは瑕疵であるとして、売主の瑕疵担保責任に基づく契約解除による売買代金の返還、および損害賠償等を、買主が売主業者に求めた事案において、同条例による規制を受けることは隠れたる瑕疵にあたるが、契約の目的が達せられないとは言えない等として、請求が棄却された事例。

なお、控訴審において、売買代金の90%程度の金額で売主が実質的に買戻す内容で両者の和解が成立した。

6. 東京地裁 H24.5.31 RETIO89-70

○購入した土地に東京都建築安全条例第6条（崖地条例）の適用可能性があることは説明したが、その対応には相応の費用を要することの説明を怠ったとして、買主が媒介業者および売主業者に対し、追加工事費用等の支払いを求めた事案において、買主の請求が一部認められた事例。

なお、控訴審において、売買契約を合意解除するとともに、売主業者と媒介業者が買主に解決金を支払う内容で両者の和解が成立した。

7. 東京地裁 H23.4.20 RETIO85-94

○千葉県建築基準法施行条例（崖地条例）により、建物建築にあたり擁壁等の設置が必

要となることの説明を怠り、これは隠れたる瑕疵にあたる等として、買主が、売主業者に対して、売買契約の解除ないし損害賠償の支払いを、請負業者に対しては、請負契約は上記売買契約と不可分一体である等としてその解除等を求めた事案において、売主の説明義務違反及び瑕疵担保責任による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として同契約の解除は否定した事例。

[時系列]

年月日	内容
平成 27 年 12 月 18 日	・ Y 2 は、本件建物の建築確認申請上では窓先空地とされていた本件土地の北西部分を駐車場（「パーキング①」）と表記し、当該部分を駐車場として賃貸することを前提とした合計想定賃料と、これに基づいて計算した利回り（6.33%）を記載した販売広告を作成した。
平成 27 年 12 月 24 日	・ Y 1 は、Y 2 から前記の本件物件の販売広告を入手し、これを若干変更して X に Y 1 の販売広告として、翌日にこれを送信した。
平成 27 年 12 月 26 日	・ X は、Y 1 従業員と本件物件を見学し、その後 Y 2 に買受申込書を提出した。 ・ 夕刻、Y 1 従業員は X に対して、①売主によれば他にも購入検討者がいる、②売主は年内の契約締結を希望している、③現時点では売主に価格引下げに応じる意向はない、等と記載したメールを送信した。
平成 27 年 12 月 28 日	・ X と Y 2 は、Y 1 の媒介により売買価格を Y 2 の希望価格である 5,680 万円とする本件物件の売買契約を締結し、手付金 270 万円が授受された。 ・ 売買契約締結に先立って、Y 1 から X に重要事項説明がなされた。添付資料として、建築確認済証は添付されたが、パーキング①が窓先空地部分である旨の説明はなされなかった模様。確認申請図面が添付されたかどうかは不明。
平成 28 年 2 月 25 日	・ 本件物件売買契約の決済がなされ、引渡しと所有権移転登記がなされた。
平成 28 年 8 月 11 日	・ X は、軽自動車所有者とパーキング①の賃貸借契約（月額賃料：16,200 円）を締結した。
平成 28 年 9 月 3 日	・ X は、小型乗用車所有者と本件土地の南西部分（「パーキング②」）の賃貸借契約（月額賃料：16,200円）を締結した。 ・ その後、パーキング②の借借人が所轄警察署に車庫証明書の発行を申請した。
平成 28 年 9 月 9 日	・ 前記申請を受け、所轄警察署の担当者が本件物件の現地確認に訪れた。 ・ 警察官から立会った管理会社社員に対して、「パーキング②は申請車両に比して面積が狭小であり、車庫証明を発行できない。パーキング①は窓先空地部分であり、車両駐車は不可である。」との説明がなされた。
平成 28 年 10 月頃	・ X は、パーキング②の駐車場賃貸借契約を解除した。
平成 28 年 10 月 20 日	・ X の代理人弁護士は、Y 1 に対して、駐車場 2 台分に相当する損害の賠償として、819 万円余の支払いを求める通知書（内容証明郵便）を出状した。
平成 28 年 11 月 21 日	・ 上記請求について、Y 1 の代理人弁護士は X の代理人弁護士に対し、その請求を拒否する回答書を送付した。
平成 28 年 12 月頃	・ X は、パーキング①の借借人と駐車位置をパーキング②に変更する旨の合意をして車両を移動させ、パーキング①に駐車禁止の標識を設置した。
平成 29 年 1 月 5 日	・ X は、Y 1 及び Y 2 に対して、駐車場 1 台分の損害賠償（409 万円余）と弁護士費用（40 万円余）として、450 万円余の支払いを求めて本訴を提起した。
平成 30 年 4 月 10 日	・ 裁判所は、Y 1 が 30 万円、Y 2 が 120 万円を各々 X に支払う旨の調停に代わる決定を行ったが、これを不服とする X は、異議を申立てるとともに、慰謝料（200 万円）等についての請求の追加を行い、請求額を 670 万円余に変更した。
平成 30 年 7 月 11 日	・ 東京地裁において判決言渡しがなされ、その後確定した。