

最近の判例から

マンション建築制限に関する都条例の
説明義務と損害賠償

(東京地判 平八・八・三〇)

松尾 光章

バブル期転売目的で購入した土地について、契約の際マンション建築に関する都条例の説明を媒介業者が説明しなかったため損害を受けたとして賠償を求めた事案に関し、買主がマンション建設の予定を伝えていなくても、立地条件等から予測可能のときは、媒介業者の説明義務があるが、同説明義務違反により買主が損害を被ったとは認められないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成八年八月三〇日判決 確定 判例集未登載）。

一 事案の概要

買主Xは、平成元年一月一九日、業者Yらの媒介で、売主Aから、文京区の土地（公簿面積三七九・九㎡）を六億二、八一〇万円で買い受け、翌平成二年二月一日、引渡しを受けた。

本件土地は、都営地下鉄春日駅から徒歩数

分の距離にある、第一種住居専用地域内の物件で、容積率は一五〇％であった。しかし、

間口は鍵型で（一辺が四・七四m、他の一辺が二・〇五九m）、開口部は六mに満たなかった。

Yは、重要事項説明の際、本件土地の容積率を一五〇％と説明したが、都建築安全条例一〇条の三の制限（延床面積五〇〇㎡超一、〇〇〇㎡以下のマンションについて、原則として六m以上の接道義務）は説明しなかった。

Xは、転売目的で購入したため、本件契約締結時には容積率に関心がなく、また、建築業者から本件条例の制限の適用があり、容積率は一三三％になるとの指摘を受けても、一年程は異議を述べなかった。

しかし、Xは、平成三年七月頃からYの責任を追求し、平成五年Yの重要事項説明義務違反であるとして、損害賠償を求めて提訴した。

Yは、本件制限は特殊な制限であり、Xがマンション建築予定を伝えなかったから、責任はなく、仮に説明義務違反があったとしても、それによってXが損害を受けたとはいえない、と主張した。

二 判決の要旨

(1) 宅建業法三五条一項二号及び施行令三条からして、Yは、Xに対し建築基準法四三条の制限及び同条二項に基づく条例の規定である都条例一〇条三について説明義務があり、仮にXが本件売買契約締結までにマンション等の建築予定をYに伝えていなかったとしても、本件土地の立地条件や面積等に照らせば、本件土地の利用方法の一つとして、マンション等の建設は十分に予測可能であったといふべきであるから、そのような場合にまで重要な制限規定である本件条例についてYが説明義務を負わないとすることは、重要事項の説明を義務付けた宅地建物取引業法三五条の趣旨に反することに「なる」。

(2) しかし、Xは、本件売買契約の前後を通じて、本件土地の容積率についてきほどの関心を抱いていなかったうえ、本件土地の容積率についてYの説明すべき内容に照らし

てみれば、仮にYが本件売買契約の際、説明義務を尽くしたとしても、それによってXが本件売買を取り止めるとか、代金の減額を請求するなどの事態は起こらなかったものと考えられ、Yの説明義務違反によりXが損害を被ったと認めることはできない。(3) 従って、Xの請求は理由がないから、棄却する。

三 まとめ

本件判決は、結論においてはXの請求を斥けたが、その判断過程において、「Xがマンション建築予定を伝えていなくても、予測可能であったから、Yは、本件条例の説明義務がある」とした。

これまで、特殊の用途についての条例の制限は、Yの主張するように、買主が表明しなければ、説明しないのが多かったと思われるが、本判決は、予測可能のときは説明義務があるとした。

厳しい判決であるが、業者としても、今後この判決を踏まえて対応することが必要とだろう。

最近の判例から

リゾートマンションの眺望阻害

(横浜地判 平八・二・一六)

伊藤 隆之

眺望をセールスポイントにしてリゾートマンションを販売した売主業者及び販売代理業者に對して、その眺望を阻害するマンションを建設したことについて、共同不法行為を認めた事例(横浜地裁平成八年二月一六日判決判例集未登録)

一 事案の概要

買主Xは、平成元年一月一七日、売業者Y1の販売代理業者Y2から、草津のリゾートマンションの一室(八〇八号室 五三・四〇㎡)を代金三、九六六万四、七〇〇円で買収した。

本件物件は、草津の町を眺望する高台にあるマンションの最上階の物件で、Yらは、販売にあたり、その眺望の良さを強調し、売買価格も一階より二六%高かった。

本件物件は、平成三年七月完成し、引渡し

を受けたが、Y1は、平成四年本件マンションの東側数十mの所に一一階建マンションを計画し、平成六年一月二月その建築を完成させ、Y2が分譲にあたった。

Xは、Y1、Y2に対し、眺望が阻害されたとして損害賠償を求めた。

Yらは、本件契約には、「本件マンションの敷地周辺において、将来、Y1又は第三者によつて中高層建物が建築される場合があることをXが異議なく承諾する」旨の特約があると主張した。

二 判決の要旨

裁判所は、①本件契約において、Yらはパンフレット等で眺望の良さを売り物として販売し、XはYらの説明から東側に建物が建つ可能性がないことを信頼して契約を締結し、Yらもこれを知り得たと解されるから、②X