

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

定)は、同条の「買受けの申出をした後…: 不動産が損傷した場合」に当たらないとして、Xの申立てを棄却した。Xは、これを不服として執行抗告した。

二 決定の要旨

これに対して、裁判所は、

(1) 本件建物は都市計画法に違反する建築物であつて、Xが増改築し、または新築することができないのであるから、本件土地建物の価額を相当に減額させるものであることは明らかであり、民事執行法七五条一項にいう「不動産の損傷」があつたというべきであり、

(2) この「損傷」は、買受けの申出前に生じていたが、この損傷とその看過がXの責めに帰すことができない事由によるものであることが明らかであるから、民事執行法七五条一項を類推適用し、本件売却許可決定を取消すのが相当であるとして、

(3) 原決定を取消して、本件売却許可決定を取消した。

三 まとめ

類似の案件として、市街化調整区域内の食肉牛飼育施設従業員住宅として建築確認を受

けたのに一般住宅として新築し、是正措置命令を受けた物件を、通常の物件として評価し、買受けの申出をした事案について、同様、民事執行法七五条一項の類推適用を認めた東京高裁の決定(昭和六〇・一二・二七判タ六一〇一四四〇)がある。

違反物件であることを、事前に公表していない場合、同条の類推適用があるとするのは、当然の判断であろう。

(企画調整部調整第一課長)