

最近の判例から

市街化調整区域内の土地の説明義務

(津地裁四日市支判 平九・六・二五 判例集未登載) 一木 卓馬

市街化調整区域内の土地について、媒介業者は建築不可であることを明確に説明すべき注意義務を負っているにもかかわらず、これを怠り、いかにも建築できるかのように誤信させたとして、一、三〇〇万円の支払いを命じた事例(津地裁四日市支部 平成九年六月二五日判決 控訴〈和解〉 判例集未登載)。

一 事案の概要

買主Xは、平成二年五月一日、客付業者Y₂及び元付業者Y₃の媒介で、売主Y₁から、将来息子の住宅を建てる目的で、市街化調整区域内の土地(六六一坪)を、代金二六六〇〇万円、契約交渉金二〇〇万円で買い受けた。

本件契約を締結するにあたり、Xは、将来の建築目的をY₂に告げていたが、Y₂はY₁にその旨を告げなかった。

Y₁は、Y₃に対し、本件土地は市街化調整区

域内のため建物が建築できない旨契約書に明記を求めたが、Y₃は、第七条(特約)として、「①地目が山林の為建築の場合開発許可等を要する、②調整区域のため売主は建物について責任をとらない、③①については買主負担とする」と記載した。

また、Y₃が作成した重要事項説明書では、「市街化調整区域」、「建築許可等を要す」と記載されていたので、Xは、建物が建築できるものと信じて、契約を締結した。

平成六年六月になって、Xがローン負担軽減のため本件土地の半分を売却しようと考え、相談したところ、現時点では建物の建築ができないことが判明した。

Xは、Y₁に対し、錯誤無効を理由に代金の返還を、また、Y₂及びY₃に対し、媒介業者の説明義務違反を理由に損害賠償を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Y₁については、Xの購入動機が伝えられておらず、要素の錯誤があったとは認められないとしたが、

(2) Y₂及びY₃については、①本件土地は市街化調整区域内にあるので原則として建物は建築不可であることを明確に説明すべき注意義務を負っているにもかかわらず、これを怠り、いかにも建築ができるかのように誤信させたとして、②Xが支払った二、七〇〇万円のうち現在の時価一、四〇〇万円を差し引いた一、三〇〇万円について、連帯してXに支払うよう、命じた。

三 まとめ

本件は、控訴後、控訴審において、Y₂及びY₃が本件土地を半分ずつ、それぞれ一、二〇〇万円で買い受けることで、和解が成立した。

市街化調整区域内の土地をめぐる紛争は、多い。既存宅地であるとか(千葉地裁佐倉支判 平九・四・一六 判例集未登載 本誌三八一三二)、既存権利を取得している等(浦和地判 平八・三・二八 判例集未登載)裁判

例「二一〇五」、虚偽の説明をすることがある。これらは、いずれも損害賠償を命ぜられている。

本件は、虚偽の説明をしたとまではいえな
いが、いかにも建築できるかのように誤信さ
せた場合である。この場合も、建築不可であ
る旨を明確に説明すべき義務があるとされた。
当然の判決であろう。

(調査研究部研究員)

最近の判例から

連棟式建物の売買の説明義務

(東京地判 平九・一・二八 判時一六一九一九三) 二木 卓馬

建替目的で連棟式住宅の売買契約を締結し
た買主が、宅地細分化防止指導要綱の説明が
なかったとして、債務不履行を理由に売買契
約を解除し、売主に手付金の返還及び違約金
の支払いを、また、媒介業者に手数料相当額
の損害賠償を求めた事例(東京地裁 平成九
年一月二八日判決 控訴へ和解) 判例時報
一六一九号九三頁)。

一 事案の概要
買主Xは、平成七年六月二九日、媒介業者
Y₂の媒介で、売主Y₁から、中古の土地建物(築
一四年。土地三八・三五㎡、建物四七・五五
㎡)を、二、二〇〇万円で買い受ける旨売買契
約を締結し、手付金三〇〇万円を支払った。
本件契約にあたり、Xは、Y₂に建替えは大

丈夫か尋ねたところ、Y₂は、自由にできると
説明した。

しかし、本件建物は、棟割式の三戸連棟の
建物の一つで、昭和五七年三戸連棟の建物と
して建築確認を得たものであり、本件建物を
一戸の建物として建て替えるには、建築敷地
を分割する必要があるが、同分割について
は、区の「宅地の細分化防止に関する指導要
綱」により、区との事前協議が必要となるこ
ろ、同要綱では六〇㎡未満の敷地を認めていな
いため、事前協議が整わず、建築確認を得るこ
とができない物件であった。

本件建物が連棟式とされたのも、本件指導
要綱の基準を回避するためであった。

また、本件建物は連棟式で隣家と接続して
いるため、建て替えるには、隣家との接続部
分を切断し、むきだしとなる隣家浴室につい
て外壁を新たに作る必要があり、隣家所有者